



**PUTUSAN**

Nomor 531 / Pdt.G / 2016 / PN.Sgr.

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Singaraja yang memeriksa dan mengadili perkara Perdata pada Pengadilan Tingkat Pertama, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**LARS CHRISTENSEN**, Laki – laki, Umur/Tempat Tanggal lahir : Denmark , 27 Mei 1967, Warga Negara : Denmark, Nomer Paspoort : 209306043, Pekerjaan ; Pensiunan, Agama : Kristen, Alamat : Reventlonvsvej 44,2 Sal, 5000 Odence C,Denmark. Yang sementara ini berdiam di : PERUM PERMATA JINGGA BLOK. D.1. BOYOLANGU BANYUWANGI, yang dalam perkara ini telah memberi Kuasa Khusus bertindak untuk dan atasnama Pemberi Kuasa, kepada TRI WIDANA,SH., dan GUSTI NGURAH WIDANTA ANANDA KARMA, SH., keduanya Advokat yang berkantor di jalan Yudistira Selatan Nomor 20 Singaraja, berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja, Nomor : 334/SK TK.I/2016 tanggal 17 Oktober 2016 ; selanjutnya disebut sebagai : **PENGGUGAT** ;

**I a w a n**

1. **NI LUH SUKERASIH**, Wanita, Umur :  $\pm$  40 tahun, Warga Negara : Indonesia, Agama : Hindu, Pekerjaan : Wiraswasta, bertempat tinggal : di Banjar Kalibukbuk, Desa Kalibukbuk, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, yang selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai Pihak : **TERGUGAT I.**
2. **SOFIA**, Wanita, Umur :  $\pm$  45 tahun, Pekerjaan : Wiraswasta, alamat : dahulu di Desa Kaliasem, Kecamatan Banjar, Kabupaten Buleleng. Akan tetapi sekarang tempat tinggalnya tidak diketahui dengan pasti. yang selanjutnya disebut sebagai pihak : **TERGUGAT II.**
3. **LUH MERTASARI**, Wanita, Umur :  $\pm$  40 tahun, Agama : Hindu, Pekerjaan : Wiraswasta, Alamat : dahulu di Desa Kaliasem, Kecamatan Banjar, Kabupaten Buleleng. Akan tetapi sekarang tempat tinggalnya tidak diketahui dengan pasti. yang untuk selanjutnya disebut sebagai pihak : **TERGUGAT III.**
4. **KOMANG NUNUK SULASIH, SH. M.Kn.**, Wanita, umur  $\pm$  40 tahun, Agama : Hindu, Pekerjaan : Notaris, Alamat : Jalan Dewi Sartika Utara Singaraja. Yang selanjutnya disebut sebagai : **TURUT TERGUGAT I.**

Halaman 1 dari 60 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2016/PN.Sgr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN BULELENG**, beralamat di  
Jalan Dewi Sartika No. 24 Singaraja. Yang selanjutnya disebut sebagai:  
**TURUT TERGUGAT II.**

## **Pengadilan Negeri Tersebut :**

Setelah membaca dan mempelajari surat-surat yang berkaitan dengan  
Perkara yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah memperhatikan dan memeriksa bukti surat;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi dipersidangan;

## **TENTANG DUDUK PERKARANYA :**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya yang telah  
didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja pada tanggal 18 Oktober  
2016 dalam Register Nomor 531/Pdt.G/2016/PN.Sgr., telah mengemukakan hal-  
hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat sekitar tahun 2003, datang Ke Bali dengan tujuan  
melancong sebagai Tourist dan berkenalan dengan Tergugat I. dari perkenalan  
tersebut , Penggugat ingin ber Investasi di Bali. Dalam bentuk investasi  
Tanah/Property, oleh karena Peraturan Per Undang- undangan yang berlaku  
di Indonesia yang dalam hal ini pasal 21 Undang – undang No. 5/1960.  
Mengatur orang asing tidak boleh memiliki tanah di Indonesia, maka  
disepakati Penggugat meminjam nama Tergugat I, untuk membeli tanah  
dimana uang Pembelian tanah di keluarkan oleh Penggugat , namun nama  
yang Tercantum atas Pembelian tersebut , diatas namakan dan/atau tercatat  
NI LUH SUKERASIH / Tergugat I.
2. Bahwa, selanjutnya pada tanggal 29 Desember 2005 telah terjadi transaksi  
Pembelian 2 (dua) bidang tanah yaitu :
  - 2.1. Sebidang tanah seluas 2485 M2, yang terletak di Desa Kalibukbuk,  
sertipikat Hak Milik No. 623/Kalibukbuk dengan batas- batas :
    - Sebelah Utara : Tanah Milik
    - Sebelah Timur : Jalan dan/atau Tanah diperuntukkan untuk jalan
    - Sebelah Selatan : Obyek sengketa II
    - Sebelah barat : Jalan Aspal menuju PantaiSelanjutnya mohon disebut obyek sengketa I.

Halaman 2 dari 60 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2016/PN.Sgr.

### 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

- 2.2. Sebidang tanah seluas 780 M2, yang terletak di Desa Kalibukbuk, sertipikat Hak Milik No.846/Kalibukbuk dengan batas- batas :  
Sebelah Utara : Tanah Obyek Sengketa I  
Sebelah Timur : Jalan dan/atau Tanah diperuntukkan untuk Jalan  
Sebelah Selatan : Tanah Milik  
Sebelah Barat : Jalan Aspal menuju Pantai  
Selanjutnya mohon disebut obyek sengketa II.
3. Bahwa, ke 2 ( dua) obyek sengketa tersebut diatas, diatas namakan dan/atau tercatat atas nama TERGUGAT I .
4. Bahwa, dengan telah terbitnya kedua sertipikat tanah dari kedua obyek tersebut diatas, maka pada tanggal 4 Pebruari 2006 Penggugat dan Tergugat I, membuat Perjanjian di hadapan Notaris Farida Andriani, SH yang berkantor di Singaraja, yaitu Akta Perjanjian No. 11, tanggal 04 Februari 2006 dan juga ada membuat Akta Notaris No. 12 tentang Kuasa Menjual dan Akta Notaris No. 13 Akta Kuasa.
5. Bahwa, dalam Akta Perjanjian No. 11 tanggal 04 Februari 2006, telah di jelaskan kedudukan Penggugat sebagai Pihak Kedua dan Tergugat I, sebagai Pihak Pertama. Dimana Pihak Pertama adalah sebagai pemegang Hak atas tanah Hak Milik Tersebut untuk jangka waktu yang tidak di tentukan lamanya dan apabila Pihak Kedua menginginkan untuk mengalihkan kepada Pihak lain maka Pihak Pertama bersedia mengalihkan kepada Pihak Ketiga yang di tunjuk oleh Pihak kedua tersebut. Selain itu juga telah disepakati pada bagian akhir dalam akta perjanjian tersebut disebutkan : sehubungan dengan hal – hal tersebut diatas, dengan ini Pihak pertama ( dalam hal ini Tergugat I) menerangkan dan menyatakan dengan sebenar – benarnya bahwa tanah hak milik sebagaimana diuraikan diatas berikut segala turutannya tersebut, keseluruhannya adalah merupakan kekayaan dari pihak kedua ( Penggugat) tersebut , sehingga penghadap Pihak Pertama sama sekali tidak berhak dan tidak dapat menuntut atas tanah berikut dengan segala sesuatu yang berada diatas tanah tersebut, dimana dengan demikian Pihak Kedua tersebut berhak sepenuhnya untuk menggunakan, menguasai dan memindah tangankan tanah hak milik tersebut berikut segala turutannya tersebut dan Pihak Pertama tidak di perkenankan untuk menempati tanah tersebut ..”
6. Bahwa, dalam Akta perjanjian No. 11 tanggal 04 Februari 2006 telah disebutkan : Bahwa sesungguhnya uang untuk membeli tanah tersebut berikut

Halaman 3 dari 60 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2016/PN.Sgr.

#### 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

biaya –biaya yang dikeluarkan untuk pembelian tanah tersebut diatas adalah merupakan Pemberian Pihak Kedua yaitu sejumlah Rp. 718.000.000 ( tujuh ratus delapan belas juta rupiah ) dengan perhitungan bahwa nilai tukar 1 (satu) US \$ (dolar Amerika) sama dengan Rp.9.700 (Sembilan ribu tujuh ratus rupiah).

7. Bahwa pada awalnya ke dua (2) sertipikat hak milik obyek sengketa I dan obyek sengketa II, Penggugat sendiri yang menyimpan. Akan tetapi sekitar tahun 2012 , kedua sertipikat tersebut diambil oleh Tergugat I dengan menyuruh orang lain yang bekerja di Perusahaan Penggugat di Desa Kalibukbuk tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat. Dan Beberapa hari kemudian baru Penggugat menyadari kedua sertipikat atas obyek sengketa tersebut diatas telah tidak ada pada tempatnya , dan setelah ditanyakan kepada orang yang disuruh mengambil sertipikat tersebut oleh Tergugat I telah mengakui perbuatannya dan selanjutnya mengembalikan surat –surat pentinglainnya kecuali ke dua (2) sertipikat hak milik dari obyek kedua sengketa tersebut diatas karena sudah diambil oleh Tergugat I.
8. Bahwa, berhubung ijin tinggal Penggugat sudah habis dan harus kembali ke Negara Penggugat, Penggugat belum sempat menanyakan serta meminta kembali kedua sertipikat hak milik dari obyek sengketa tersebut diatas kepada Tergugat I, selanjutnya setelah Penggugat memperbaharui ijin tinggal dan Penggugat kembali Ke Singaraja dan melihat obyek sengketa ternyata di atas tanah obyek sengketa telah ada bangunan yang di kenal dengan nama Bangunan VILLA WILD LIFE.
9. Bahwa , Penggugat selanjutnya mencari Tergugat I untuk menanyakan kedua sertipikat yang telah diambil oleh suruhan Tergugat I dan menanyakan kenapa ada bangunan diatas tanah Obyek sengketa, Tergugat I telah mengakui tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat ke dua (2 ) sertipikat Hak milik obyek sengketa yakni sertipikat hak milik No. 623/Desa Kalibukbuk dan sertipikat hak Milik No. 846/Desa Kalibubuk telah diubah dan/atau di gabung menjadi satu Sertipikat Hak Milik yaitu menjadi sertipikat Hak Milik No.2436/Desa Kalibukbuk dengan luas 3.200 M2 atas nama Ni Luh Sukerasih/Tergugat I.
10. Bahwa, demikian pula Tergugat I tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat, sebagian tanah obyek sengketa yang sekarang bersertipikat Hak milik No. 2436/Desa kalibukbuk luas : 3200 M2 telah di jual kepada Tergugat II seluas :800 m2 NIB 02802 dan terbit sertipikat hak milik No. 2444 /Desa Kalibukbuk.

Halaman 4 dari 60 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2016/PN.Sgr.

#### 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

11. Bahwa, demikian Pula Tergugat I kembali menjual sebagian obyek sengketa kepada Tergugat III, seluas : 800 M2 NIB No.02801 dan terbit sertipikat Hak milik No. 2443/Desa Kalibukbuk dan sekarang berdiri bangunan VILLA WILD LIFE, sehingga luas tanah sisa sekarang masih 1600 M2 dengan sertipikat hak milik No. 2442/Desa kalibukbuk NIB 02800, dan setelah Penggugat merasa sangat berkeberatan dan meminta agar sertipikat dari sisa tanah obyek sengketa agar diserahkan kepada Penggugat maka barulah sertipikat tersebut diserahkan oleh Tergugat I. kepada Penggugat.
12. Bahwa, dari apa yang di uraikan pada dalil posita ke 9, 10 , 11, Perbuatan Tergugat I telah dapat diklasifikasikan sebagai Perbuatan melawan Hukum, karena sekalipun sertipikat tersebut tercatat atas nama Tergugat I, namun telah dibuat Akta Perjanjian No. 11 tanggal 04 Februari 2006. Sehingga Perbuatan Tergugat I, yang telah merubah dan/atau menggabungkan kedua sertipikat menjadi satu sertipikat, serta menjual tanah obyek sengketa kepada masing – masing Tergugat II, dan Tergugat III, adalah sangat merugikan pihak Penggugat.
13. Bahwa, di dudukkannya Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dalam perkara ini , oleh karena dalam proses penggabungan kedua sertipikat obyek sengketa menjadi satu sertipikat serta dilakukan transaksi jual beli sebagian obyek tanah sengketa, oleh Tergugat I kepada Tergugat II, dan Tergugat III dilakukan di Kantor Turut Tergugat Tergugat I, serta penerbitan sertipikat dilakukan oleh Turut Tergugat II, yang sepatutnya para Turut Tergugat patut menduga , bahwa obyek sengketa adakaitannya dengan akta Perjanjian No. 11, tanggal 4 pebruari 2006, yang dibuat di Notaris FARIDA ANDRIANI,SH., sehingga para Turut Tergugat untuk patuh dan tunduk dan mematuhi isi putusan perkara ini.
14. Bahwa, demikian juga perbuatan Tergugat II, III, yang telah melakukan jualbeli dengan Tergugat I, sekalipun obyek sengketa yang di beli tersebut tercatat atas nama Tergugat I, namun Tergugat I telah membuat akta Perjanjian No. 11 tanggal 04 Februari 2006, sehingga Tergugat II dan Tergugat. III telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Penggugat.
15. Bahwa, kerugian materiil Penggugat yang ditimbulkan oleh Tergugat I adalah Obyek sengketa I dan obyek sengketa II di beli dengan uang milik Penggugat sebesar Rp.718.000.000 ( tujuh ratus delapan belas juta rupiah) dengan kurs saat itu 4 Pebruari 2006 yakni 1 US \$ (dolar Amerika) sama dengan Rp.9.700

Halaman 5 dari 60 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2016/PN.Sgr.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

( Sembilan ribu tujuh ratus rupiah ), sehingga nilai uang Rp. 718.000.000 (tujuh ratus delapan belas juta rupiah) sama dengan US\$ 74.021. Dan apabila Obyek sengketa I dan Obyek sengketa II di jual , pada saat sekarang ( gugatan ini diajukan ) di perkirakan harganya per are adalah Rp. 250.000.000. ( dua ratus lima puluh juta rupiah ) sehingga nilai harga jual keseluruhan adalah 32 are X Rp. 250.000.000. = Rp.8.000.000.000. ( delapan milyar rupiah ).

16. Bahwa, dengan perbandingan harga tanah sekarang seperti teruraikan pada posita ke 15 tersebut diatas, maka cukup patut dan adil Penggugat menghitung uang yang di investasikan Penggugat untuk membeli obyek sengketa I dan sengketa II sebesar Rp. 718.000.000.- apabila di dibunga kan , adalah layak dan wajar bila di perhitungkan dengan nilai tanah sengketa I dan sengketa II dengan bunga 2 % ( dua ) Prosen per- bulannya . sehingga perhitungannya dari tanggal 4 Pebruari 2006, sampai gugatan ini diajukan 18 Oktober 2016, sehingga menjadi 128 bulan dengan demikian  $Rp.718.000.000 \times 2\% = Rp. 14.360.000 \times 128 \text{ bulan} = Rp. 1.838.080.000$  . + di tambah Pokok Rp.718.000.000 = Rp.2.556.080.000 ( dua milyar lima ratus lima puluh enam juta delapan puluh ribu rupiah) .

17. Bahwa, oleh karena Penggugat merasa di dimainkan oleh Tergugat I, dengan cara menggabungkan kedua sertipikat hak milik dari kedua ( 2 ) obyek sengketa menjadi satu , selanjutnya dengan terbitnya sertipikat di jual kepada Tergugat II seluas 800 m2 dan kepada Tergugat III seluas 800 M2, maka cukup patut dan adil , Tergugat I, II, III untuk membayar kerugian imateriil, masing – masing untuk Tergugat I. sebesar Rp. 2.000.000.000., untuk Tergugat II, sebesar Rp. 2.000.000.000. untuk Tergugat III. Membayar Rp. 2.000.000.000 kepada Penggugat .

18. Bahwa , oleh karena gugatan ini didasarkan atas bukti – bukti yang autentik, maka adalah cukup ber alasan bilamana Penggugat mohon agar putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding maupun Kasasi.

Bahwa, usaha jalan damai sudah tidak tercapai, maka Penggugat dengan sangat terpaksa mengajukan masalah ini, kepada Ketua Pengadilan Negeri Singaraja, agar memanggil para pihak untuk menghadap di depan persidangan, pada hari yang telah ditentukan dan setelah memeriksa serta mengadili perkara ini, agar memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Halaman 6 dari 60 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2016/PN.Sgr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- A. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- B. Menyatakan hukum akta Perjanjian No. 11 tertanggal 4 Februari 2006 yang di buat di Hadapan Notaris FARIDA ANDRIANI,SH. Adalah sah dan mengikat Penggugat dan Tergugat I.
- C. Menyatakan hukum Perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I , dengan tanpa seijin Penggugat yang telah mengubah ke 2 (dua) sertipikat hak milik obyek sengketa yakni sertipikat hak milik No.623/Desa Kalibukbuk luas : 2485 M2 atas nama Tergugat I dan sertipikat Hak milik No.846/Desa Kalibukbuk , luas :780 M2 atas nama Tergugat .I , menjadi Sertipikat hak milik No.2346/Desa Kalibukbuk dengan luas 3200 M2 atas nama NI LUH SUKERASIH. Adalah merupakan perbuatan melawan hukum.
- D. Menyatakan hukum bahwa Tergugat I dengan itikad buruk telah menjual sebagian tanah obyek sengketa tanpa seijin Penggugat kepada Tergugat II, seluas 800 M2 yang selanjutnya terbit sertipikat Hak milik No. 2444 Desa Kalibukbuk dan kepada Tergugat III seluas : 800 M2 yang selanjutnya terbit sertipikat No.2443. Dimana hasil penjualan tersebut sama sekali tidak diberikan kepada Penggugat adalah merupakan Perbuatan melawan Hukum, yang merugikan Penggugat.
- E. Menyatakan hukum sisa tanah obyek sengketa yang sekarang sertipikat Hak milik No.2442 Luas :1.600 M2 atas nama NI LUH SUKERASIH, dengan batas – batas sebagai berikut :  
Sebelah Utara : Tanah Milik  
Sebelah Timur : Jalan dan/atau Tanah diperuntukkan untuk jalan  
Sebelah Selatan : Obyek sengketa II  
Sebelah barat : Jalan Aspal menuju Pantai.  
Adalah asal uang pembelian tanah tersebut dari Penggugat sesuai dengan akta Perjanjian No. 11 tertanggal 4 Februari 2006 yang di buat di Hadapan Notaris FARIDA ANDRIANI,SH.
- F. Menghukum Tergugat I, untuk membayar kerugian kepada Penggugat yang di hitung dari mulainya dibuat akta Perjanjian No. 11 , yaitu tertanggal 4 Februari 2006 sampai gugatan ini didaftarkan , tertanggal 18 Oktober 2016 yaitu :

Halaman 7 dari 60 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2016/PN.Sgr.

#### 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

$Rp.718.000.000 \times 2\% \text{ per- bulan} = Rp. 14.360.000 \times 128 \text{ bulan} = Rp. 1.838.080.000 + 718.000.000 = Rp.2.556.080.000.$  (dua miliar lima ratus lima puluh enam juta delapan puluh ribu rupiah ).

- G. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian kepada Penggugat sebesar Rp. 2.556.080.000. (dua miliar lima ratus lima puluh enam juta delapan puluh ribu rupiah ) dengan bunga dua prosen perbulan dihitung dari Gugatan ini didaftarkan di Pengadilan sampai Tergugat I membayar lunas kerugian tersebut kepada Penggugat.
- H. Menyatakan hukum perbuatan Tergugat I, yang menjual sebagian tanah obyek sengketa tanpa seijin Penggugat kepada Tergugat II, dan Kepada Tergugat III telah menimbulkan kerugian Moril/imateriil dari Penggugat.
- I. Menghukum Tergugat I, II, III, untuk membayar kerugian moril/imateriil Kepada Penggugat masing –masing sebesar Rp. 2.000.000.000., (dua miliar) baik untuk Tergugat I, kepada Penggugat sebesar Rp. 2.000.000.000 ,(dua miliar) Tergugat II kepada Penggugat sebesar Rp. 2.000.000.000.( dua miliar ) Tergugat III kepada Penggugat. Sebesar Rp. 2.000.000.000. (dua miliar) atau sejumlah uang yang dipandang patut dan adil oleh Pengadilan yang memeriksa perkara ini.
- J. Menyatakan hukum bila Tergugat I telah membayar kerugian kepada Penggugat baik kerugian materiil maupun Moril/ imateriil ,dan/atau telah memenuhi isi putusan perkara ini, maka Penggugat menyerahkan sertifikat hak milik No.2442 Luas :1.600 M2 atas nama NI LUH SUKERASIH, kepada Tergugat I.
- K. Menyatakan hukum bila Putusan ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap , akan tetapi Tergugat I, tidak membayar kerugian sesuai isi putusan perkara aquo. Maka obyek tanah sengketa yang bersertipikat hak milik no, milik No.2442 Luas :1.600 M2 atas nama NI LUH SUKERASIH, dengan batas – batas :
- Sebelah Utara : Tanah Milik  
Sebelah Timur : Jalan dan/atau Tanah diperuntukkan untuk jalan  
Sebelah Selatan : Obyek sengketa II  
Sebelah barat : Jalan Aspal menuju Pantai.  
Maka Pengadilan Negeri Singaraja menjual lelang untuk memenuhi isi putusan perkara aqo, setelah dikurangi seluruh biaya –biaya yang timbul

Halaman 8 dari 60 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2016/PN.Sgr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akibat adanya perkara ini. Dan apabila hasil penjualan lelang tersebut belum mencukupi untuk membayar kewajibannya kepada Penggugat, maka kekurangan tersebut tetap harus dibayar oleh Tergugat I dengan melelang hak milik dari Tergugat I.

L. Menyatakan hukum /memerintahkan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walau pun para Tergugat mengajukan upaya hukum banding, Kasasi maupun Perlawanan.

M. Menghukum para Turut Tergugat untuk tunduk dan mematuhi isi putusan ini.

N. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat adanya perkara ini.

A T A U : apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon Putusan yang di pandang adil. ( ex aequo etbono)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, masing-masing pihak telah dipanggil secara sah dan patut, untuk Penggugat telah hadir Kuasa Hukumnya tersebut diatas sedangkan untuk Tergugat I telah memberi kuasa kepada : Dwi Surya Hadibudi, SH., Bagus Bayu Prihadiswio, SH., I Nyoman Hutri Wibawa, SH., Madtasan, SH., Yoga Fitriana Cahyadi, SH., Firmansyah, SH., dan Hamzah Adi Raharjo, SH., selaku Kuasa Hukum berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19-01-2017, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja pada tanggal 1-2-2017 dalam Register Nomor 45/SK.TK.I/2017/PN.Sgr., untuk hadir mewakili Tergugat I, dan untuk Turut Tergugat II telah hadir Edy Susanto, SH., berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : 12047/Sk-51.08/XI/2016, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja pada tanggal 22 Nopember 2017 dalam Register Nomor 382/SK.TK.I/2016/PN.Sgr., sedangkan untuk Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat I tidak pernah hadir dipersidangan meski telah dipanggil secara sah dan patut, sehingga Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat I dipandang telah melepaskan hak-haknya untuk mengajukan sanggahan-sanggahan untuk kepentingannya dan pemeriksaan dilanjutkan tanpa kehadiran pihak-pihak tersebut ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah mengupayakan proses perdamaian antara para pihak yang berperkara dengan menempuh proses mediasi sebagaimana diatur dalam ketentuan Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor : 01 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, dimana para

Halaman 9 dari 60 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2016/PN.Sgr.

#### 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

pihak yang hadir telah sepakat untuk menunjuk sdri. Anak Agung Ayu Merta Dewi, SH., selaku Mediator dan untuk itu Hakim Ketua telah menunjuk sdri. Anak Agung Ayu Merta Dewi, SH., Hakim pada Pengadilan Negeri Singaraja selaku Mediator ;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tersebut tertanggal 9 Februari 2017, ternyata dari proses Mediasi yang telah diupayakan secara maksimal, tidak diperoleh kesepakatan antara para pihak untuk berdamai sehingga proses Mediasi tersebut dinyatakan tidak berhasil / gagal, sesuai Laporan Mediator tersebut yang terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena Proses Mediasi tidak berhasil/gagal, maka persidangan dilanjutkan dengan terlebih dahulu memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk menyampaikan Gugatannya, dan atas hal tersebut Penggugat melalui Kuasa Hukumnya menyatakan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 13 Maret 2017, yang pada pokoknya sebagai berikut :

## A. DALAM EKSEPSI

### **Gugatan Penggugat Adalah Kabur Dan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)**

1. Bahwa, Penggugat dalam Gugatannya angka 1 tidak menjelaskan tentang adanya ikatan hukum perkawinan antara Penggugat dan Tergugat I, padahal kejelasan hubungan hukum mana sangat menentukan status pemilikan tanah perkara;
2. Bahwa, antara Penggugat dan Tergugat I telah melangsungkan perkawinan secara sah pada tanggal 21 April 2005, di Odense Kummune, Denmark dan telah tercatat dengan Nomor Pencatatan Perkawinan: 19546/05, dan perkawinan mana telah pula dilaporkan di Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kabupaten Buleleng dalam Pelaporan Perkawinan di Luar Negeri pada tanggal 27 Juli 2015 dengan Nomor: 5108- KW-27072015-0054;
3. Bahwa, perkawinan antara Penggugat dan Tergugat I telah berlangsung tanpa Perjanjian Kawin atau Pemisahan Harta, sehingga tanah perkara aquo yang dibeli dalam masa perkawinan Penggugat dan Tergugat I merupakan harta bersama;
4. Bahwa, tidak dilengkapi dan tidak dijelaskannya hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I telah mengakibatkan Gugatan Penggugat tentang pemilikan tanah perkara menjadi tidak jelas dan kabur;
5. Bahwa, selain hal tersebut diatas, Penggugat dalam Gugatannya angka 2

Halaman 10 dari 60 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2016/PN.Sgr.

#### 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

mendalilkan pada tanggal 29 Desember 2005 telah terjadi transaksi pembelian 2 (dua) bidang tanah aquo, akan tetapi Penggugat tidak menyebutkan secara lengkap dan jelas mengenai identitas para pihak yang telah melakukan transaksi aquo, hal mana telah membuat perbuatan hukum pembelian tanah yang didalilkan oleh Penggugat menjadi tidak lengkap dan tidak jelas;

6. Bahwa dalam dalil Gugatan Penggugat angka 9, 10 dan 11 tentang penggabungan 2 (dua) bidang tanah obyek perkara dan penjualan tanah obyek perkara, tidak disertai dengan penjelasan tentang waktu terjadinya Perbuatan Melawan Hukum yang dimaksud oleh Penggugat;
7. Bahwa, hal-hal yang kami nyatakan dan tersebut diatas sangat kami yakini sebagai dalil yang membuat dalil Penggugat tentang adanya Perbuatan Melawan Hukum menjadi kabur dan tidak jelas, sehingga oleh karena itu maka kami mohon Yang Mulia Majelis Hakim berkenan untuk **menolak gugatan ini atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan ini tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).**

## B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil Gugatan yang diajukan oleh Penggugat, kecuali terhadap dalil-dalil yang secara jelas diakui kebenarannya oleh Tergugat I.
2. Bahwa segala yang terurai dalam eksepsi tersebut di atas, mohon dianggap menjadi masuk dan menjadi satu kesatuan dalam pokok perkara.
3. Bahwa dalam dalil Gugatan Penggugat angka 1, pada sekitar tahun 2003 Penggugat telah mengetahui secara pasti dan jelas bahwa berdasarkan pasal 21 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 sebagai orang asing Penggugat tidak boleh memiliki tanah di Indonesia;
4. Bahwa pada tanggal 21 April 2005 Penggugat dan Tergugat I telah melangsungkan perkawinan secara sah, di Odense Kummune, Denmark dan telah tercatat dengan Nomor Pencatatan Perkawinan: 19546/05;
5. Bahwa, menurut Penggugat pada tanggal 29 Desember 2005 telah terjadi transaksi pembelian 2 (dua) bidang tanah :
  - Sebidang tanah seluas 2485 M2, yang terletak di Desa Kalibukbuk, sertifikat Hak Milik No. 623/Kalibukbuk, dengan batas-batas:  
Sebelah Utara : Tanah milik.

Halaman 11 dari 60 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2016/PN.Sgr.

### 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

Sebelah Timur : Jalan atau tanah diperuntukkan untuk jalan.

Sebelah Selatan : Obyek Sengketa II.

Sebelah Barat : Jalan aspal menuju pantai.

Selanjutnya disebut **Obyek Sengketa I.**

- Sebidang tanah seluas 780 M2, yang terletak di Desa Kalibukbuk, sertifikat Hak Milik Mo.846/Kalibukbuk, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Tanah Obyek Sengketa I.

Sebelah Timur : Jalan atau tanah diperuntukkan untuk jalan.

Sebelah Selatan : Tanah milik.

Sebelah Barat : Jalan aspal menuju pantai.

Selanjutnya disebut **Obyek Sengketa II.**

Namun Penggugat tidak menyebutkan transaksi Pembelian tanah tersebut antara siapa dengan siapa, akan tetapi kemudian Penggugat mendalilkan bahwa tanah tersebut miliknya yang diatas namakan nama Tergugat I;

6. Bahwa, dalam dalil Gugatan Penggugat pada tanggal 4 Februari 2006 Penggugat dan Tergugat I membuat Akta Nomor 11 tentang Perjanjian Nominee, Akta Nomor 12 tentang Kuasa Menjual dan Akta Nomor 13 tentang Kuasa , semuanya dibuat dihadapan Farida Andriani, S.H., Notaris di Singaraja;
7. Bahwa, menurut pendapat kami, Perjanjian Nominee dan Kuasa *a quo* merupakan perjanjian yang tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara tentang sebab yang halal, karena isi Perjanjian Nominee aquo bertentangan dengan ketentuan pasal 26 ayat 2 Undang-undang No.5 Tahun 1960 yang secara tegas melarang 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 warga-negara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarga-negaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2), dan oleh karenanya Perjanjian Nominee aquo batal demi hukum;
8. Bahwa dengan batal demi hukumnya Akta Nomor 11 tentang Perjanjian Nominee, Akta Nomor 12 tentang Kuasa Menjual dan Akta Nomor 13

Halaman 12 dari 60 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2016/PN.Sgr.

#### 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

tentang Kuasa, perbuatan Tergugat I menggabungkan Sertifikat Hak Milik Nomor 623/Desa Kalibukbuk dan Sertifikat Hak Milik Nomor 846/Desa Kalibukbuk menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 2436/Desa Kalibukbuk dengan luas 3200 M2 (tiga ribu dua ratus meter persegi) bukanlah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

9. Bahwa dengan demikian, perbuatan Tergugat I menjual sebagian dari tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 2436/Desa Kalibukbuk, kepada Tergugat II seluas 800 M2 yang kemudian menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 244/Desa Kalibukbuk bukan pula merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
10. Bahwa begitu pula dengan perbuatan Tergugat I menjual sebagian dari sisa tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 2436, seluas 800 M2 kepada Tergugat III bukanlah Perbuatan Melawan Hukum;
11. Bahwa perbuatan Tergugat I menjual tanah-tanah aquo bukanlah tanpa pengetahuan dan persetujuan Penggugat karena pada saat para pihak, hadir dihadapan Turut Tergugat I, Penggugat hadir menyaksikan perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, sehingga memenuhi ketentuan Pasal 36 ayat (1) UU No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan yaitu bahwa pengalihan harus dengan persetujuan kedua belah pihak;
12. Bahwa uang hasil penjualan kedua bidang tanah aquo kepada Tergugat II dan Tergugat III kemudian digunakan untuk membeli sebidang tanah yang berSertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 364/Desa kalibukbuk seluas 800m2 dan membangun Villa di atasnya yang dikenal dengan nama "Tepe Villa Lux" yang saat ini kepemilikannya telah beralih kepada Retno Damayanti dan dikuasai oleh Retno Damayanti bersama Penggugat;
13. Bahwa dengan digunakannya hasil penjualan objek sengketa I dan objek sengketa II untuk membeli tanah dan membangun villa di atasnya, maka dalil Penggugat tentang timbulnya kerugian materiil atas penjualan kedua objek sengketa aquo adalah tidak benar;
14. Bahwa sisa tanah setelah penjualan kedua objek sengketa I dan objek sengketa II seluas 1600 m2 beserta Sertipikatnya yaitu Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2442/Desa Kalibukbuk saat ini dikuasai oleh Penggugat secara paksa tanpa persetujuan Tergugat I;

## DALAM REKONVENSİ

1. Bahwa hasil penjualan objek sengketa I dan objek sengketa II telah

Halaman 13 dari 60 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2016/PN.Sgr.

### 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

digunakan oleh Tergugat I bersama Penggugat untuk membeli sebidang tanah yang berSertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 364/Desa Kalibukbuk seluas 800 m2 dan membangun villa di atasnya yang dikenal dengan nama "Tepe Villa Lux" yang saat ini kepemilikannya telah beralih kepada Retno dan dikuasai oleh Retno bersama Penggugat;

2. Bahwa tanah SHM Nomor 364/Desa Kalibukbuk seluas 800 m2 beserta bangunan villa di atasnya yang dikenal dengan nama "Tepe Villa Lux" telah dijual oleh Penggugat kepada Retno Damayanti dengan harga Rp280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah) sebagaimana dinyatakan dalam Akta Jual Beli (AJB) Nomor 56/2015 yang dibuat dihadapan I Gede Surata, S.H., Notaris di Buleleng pada tanggal 13 April 2015 tanpa sepengetahuan dan persetujuan Tergugat I;
3. Bahwa saat ini tanah SHM Nomor 364/Desa Kalibukbuk seluas 800 m2 beserta bangunan villa di atasnya yang dikenal dengan nama "Tepe Villa Lux" dikuasai oleh Retno Damayanti bersama Penggugat;
4. Bahwa sisa tanah setelah penjualan kedua objek sengketa I dan objek sengketa II seluas 1600 m2 beserta Sertipikatnya yaitu Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2442/Desa Kalibukbuk saat ini dikuasai oleh Penggugat secara paksa tanpa persetujuan Tergugat I;
5. Bahwa akibat perbuatan Penggugat tersebut, Tergugat I mengalami kerugian sebesar **Rp.13.481.240.000,00** (tiga belas milyar empat ratus delapan puluh satu juta dua ratus empat puluh ribu rupiah) dengan perincian:
  - a. Harga tanah =>  $Rp600.000.000,00 \times 8 \text{ are} = Rp4.800.000.000,00$  (empat milyar delapan ratus juta)
  - b. Harga bangunan "Tepe Villa Lux" => Rp6.200.000.000,00 (enam milyar dua ratus juta rupiah)
  - c. Pendapatan yang seharusnya diperoleh Tergugat I dari hasil sewa 4 unit apartemen di "Tepe Villa Lux" sejak dikuasai Penggugat tanggal 13 April 2015 sampai dengan saat ini, 13 Maret 2017, dengan harga sewa kamar per malam Rp899.000,00 menjadi =>  $Rp3.596.000,00 \times 690 \text{ hari} = Rp2.481.240.000,00$  (dua milyar empat ratus delapan puluh satu juta dua ratus empat puluh ribu rupiah).

Berdasarkan uraian di atas, maka Tergugat I memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa serta mengadili perkara a quo, berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

Halaman 14 dari 60 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2016/PN.Sgr.

#### 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

## DALAM PROVISI.

Menolak tuntutan provisi dari Penggugat untuk seluruhnya

## DALAM EKSEPSI.

1. Menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

## DALAM POKOK PERKARA.

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya terhadap Tergugat I;
2. Menyatakan Akta Nomor 11 tentang Perjanjian Nominee, Akta Nomor 12 tentang Kuasa Menjual, dan Akta Nomor 13 tentang Kuasa yang dibuat dihadapan Notaris Farida Andriani, S.H. pada tanggal 4 Februari 2006 batal demi hukum;

## DALAM REKONVENSİ

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian sebesar **Rp.13.481.240.000,00** (tiga belas milyar empat ratus delapan puluh satu juta dua ratus empat puluh ribu rupiah) dengan perincian:
  - a) Harga tanah => Rp600.000.000,00 x 8 are = Rp4.800.000.000,00 (empat milyar delapan ratus juta)
  - b) Harga bangunan "Tepe Villa Lux" => Rp6.200.000.000,00 (enam milyar dua ratus juta rupiah)
  - c) Pendapatan yang seharusnya diperoleh Tergugat I dari hasil sewa 4 unit apartemen di "Tepe Villa Lux" sejak dikuasai Penggugat tanggal 13 April 2015 sampai dengan saat ini, 13 Maret 2017, dengan harga sewa kamar per malam Rp899.000,00 menjadi => Rp3.596.000,00 x 690 hari = Rp2.481.240.000,00 (dua milyar empat ratus delapan puluh satu juta dua ratus empat puluh ribu rupiah).

## DALAM KONVENSİ dan REKONVENSİ

Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara.

Atau apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil- adilnya (*ex aequo et bono*) berdasarkan hukum dan perundang-undangan yang berlaku.

Halaman 15 dari 60 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2016/PN.Sgr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat II melalui Kuasanya telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 23 Maret 2017, yang pada pokoknya sebagai berikut :

## Dalam eksepsi :

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak secara tegas dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang dengan tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat II ;

## Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam posita 13 halaman 4, bahwa didudukkannya Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dalam perkara ini, oleh karena dalam proses penggabungan kedua sertipikat obyek sengketa menjadi satu sertipikat serta dilakukannya transaksi jual beli sebagian obyek tanah sengketa, oleh Tergugat I kepada Tergugat II, dan Tergugat III dilakukan di Kantor Turut Tergugat I serta penerbitan sertipikat dilakukan oleh Turut Tergugat II yang sepatutnya para Turut Tergugat patut menduga, bahwa obyek sengketa ada kaitannya dengan akta perjanjian No. 11 tanggal 4 Februari 2006 yang dibuat di Notaris Farida Andriani, SH sehingga pada Turut Tergugat untuk patuh dan tunduk dan mematuhi isi putusan perkara ini, hal tersebut adalah keliru dan tidak mendasar mengingat Kantor Pertanahan merupakan Lembaga Administrasi Negara dan tidak ada alasan dari Turut Tergugat untuk tidak melaksanakan Peralihan Haknya sepanjang persyaratan formal telah terpenuhi sesuai ketentuan yang berlaku ;
2. Bahwa Turut Tergugat II tunduk pada keputusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

## Dalam Eksepsi :

1. Menyatakan menerima eksepsi Turut Tergugat II untuk seluruhnya.
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

## Dalam Pokok Perkara :

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

Menimbang, bahwa terhadap jawaban dari Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah menanggapi dengan

Halaman 16 dari 60 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2016/PN.Sgr.

### 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

mengajukan Replik secara tertulis yang pada pokoknya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini, demikian selanjutnya terhadap Replik dari Penggugat tersebut, Tergugat I melalui Kuasanya telah mengajukan Duplik secara tertulis yang pada pokoknya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini, sedangkan Turut Tergugat II tidak mengajukan Duplik ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam Jawaban Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak ada eksepsi mengenai kompetensi / wewenang mengadili secara absolut ataupun relatif, maka pemeriksaan dilanjutkan dengan pembuktian dari pihak-pihak yang bersengketa ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat, yang telah dibubuhi meterai secukupnya, yaitu:

1. Foto copy Akta Perjanjian No.11 tanggal 04-02-2006 yang dibuat dihadapan Notaris Farida Andriani,SH., setelah dicocokkan ternyata telah sesuai dengan aslinya dan bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti **P-1** ;
2. Foto Copy Akta Kuasa Menjual No.12 tanggal 04-2-2006 yang dibuat dihadapan Notaris Farida Andriani,SH. setelah dicocokkan ternyata telah sesuai dengan aslinya dan bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti **P-2** ;
3. Foto Copy Akta Kuasa No.13 tanggal 04-02-2006, yang dibuat dihadapan Notaris Farida Andriani,SH. setelah dicocokkan ternyata telah sesuai dengan aslinya dan bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti **P-3** ;
4. Foto Copy dari fotocopy Sertipikat Hak Milik No.623/Desa Kalibukbuk luas 2485 M2 atas nama pemegang hak pertama I Ketut Tantra, pemegang hak terakhir Ni Luh Sukerasih, setelah dicocokkan sesuai dengan Foto copy-nya tanpa asli dan bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti **P-4** ;
5. Foto copy dari foto copy Sertipikat Hak Milik No.846/Desa Kalibukbuk luas 780 M2 atasnama pemegang hak pertama : Halim Kurniawan dan Effendy, pemegang hak terakhir atas nama : Ni Luh Sukerasih, setelah dicocokkan sesuai dengan foto copynya tanpa asli dan bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti **P-5** ;
6. Foto Copy Sertipikat Hak Milik No.2436/Desa Kalibukbuk luas 3.200 M2 atas nama Ni Luh Sukerasih, setelah dicocokkan ternyata telah sesuai dengan aslinya dan bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti **P-6** ;

Halaman 17 dari 60 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2016/PN.Sgr.

#### 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

7. Foto Copy Sertipikat Hak Milik No.2442/Desa Kalibukbuk luas 1.600 M2 atas nama Ni Luh Sukerasih, setelah dicocokkan ternyata telah sesuai dengan aslinya dan bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti **P-7** ;
8. Foto Copy Sertipikat Hak Milik No.364/Desa Kalibukbuk luas 800 M2, pemegang hak pertama atasnama : Gede Eka Harsana Koriawan, pemegang hak terakhir atas nama Retno Damayanti, setelah dicocokkan ternyata telah sesuai dengan aslinya dan bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti **P-8** ;
9. Foto Copy dari foto copy Surat Ijin Nomor : 503-18/326/IMB/KPT/2010, setelah dicocokkan telah sesuai dengan foto copynya tanpa asli dan bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti **P-9** ;
10. Foto copy Turunan Putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor 440/Pdt.G/2015/PN.Sgr tanggal 13 Juni 2016 pada sampul/lembar pertama, dan pada isi lembar ke dua dan seterusnya adalah Putusan Nomor 449/Pdt.G/2015/PN.Sgr., setelah dicocokkan ternyata telah sesuai dengan aslinya dan bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti **P-10** ;

Menimbang, bahwa, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya menyatakan tidak mengajukan saksi-saksi dan cukup bukti-bukti surat otentik tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil–dalil bantahannya, Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan bukti–bukti surat yang telah dibubuhi meterai secukupnya, yaitu:

1. Foto copy Vielsesattest og sted Vielsesdato 21. april 2005, Nummer : 19546/05 Vielsessted Odense Kommune, Vielsesmyndigheden stempel Borgmesteren I odense, dato og underskrift 21. april 2005 P.b.v. Merete Saxbjorn, setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermaterai cukup, diberi tanda bukti **TI-1**;
2. Foto copy Terjemahan Bahasa Indonesia bukti T1-1 oleh Ihsan : Akta Perkawinan, Perkawinan dilangsungkan pada tanggal 21 April 2005 Nomor Pencatatan Perkawinan 19546/05 di Odense Kommune, cap Walikota Odense, tanggal dan tandatangan 21 April 2005 ttd. Merete Saxbjorn Petugas Pencatat, setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermaterai cukup, diberi tanda bukti **TI-2**;
3. Foto copy Surat Keterangan No.333/Kons/VII/2015 Kedutaan Besar Republik Indonesia di Kopenhagen tanggal 6 Juli 2015 yang menerangkan bahwa Ni Luh Sukaresih Christensen telah melangsungkan perkawinan dengan Seorang Warga Negara Denmark a/n Mr.Lars Christensen pada tanggal 21 April 2005 di

Halaman 18 dari 60 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2016/PN.Sgr.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Odense Kommune dengan Nomor Pencatatan Perkawinan 19546/05, setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermaterai cukup, diberi tanda bukti **TI-3**;
4. Foto copy Pelaporan Perkawinan Di Luar Negeri Nomor : 5108-KW-27072015-0054, tertanggal 27 Juli 2015 yang diterbitkan Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Buleleng, setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermaterai cukup, diberi tanda bukti **TI-4** ;
  5. Foto copy dari fotocopy Surat Pernyataan tertanggal 24 April 2009 yang menerangkan bahwa pada tanggal 22 Februari 2009 Ni Luh Sukaresih dan Lars Cristensen telah melaksanakan Upacara Manusia Yadnya (Mebiakala) di Jl.Pundak Bd.Lebah Desa Kaliasem Kec. Banjar Kab.Buleleng (Rumah Jro Mk.Intaran (Alm.), yang dibuat oleh Ida Bhawati Astawa selaku Rohaniawan yang muput, diketahui oleh Kelian Desa Pakraman Kaliasem dan dua orang saksi, setelah dicocokkan sesuai dengan foto copy-nya tanpa asli dan bermaterai cukup, diberi tanda bukti **TI-5** ;
  6. Foto copy Kartu Keluarga No. 5108060807100014 atas nama Kepala Keluarga Ni Luh Sukaresih, beralamat di Br. Kalibukbuk, RT/RW.006 Desa/Kel. Kalibukbuk Kec. dan Kab. Buleleng, Bali yang tercatat hanya 1 (satu) orang yakni Ni Luh Sukerasih, Status Perkawinan : Belum Kawin yang diterbitkan tanggal 08-07-2010 oleh Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kabupaten Buleleng, Bali, setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermaterai cukup, diberi tanda bukti **TI-6** ;
  7. Foto copy dari fotocopy Laporan Masyarakat No.LM/11/XI/2014/RES BLL pada hari Rabu 26 Nopember 2014 tentang Penggelapan/Pencurian SHM No.2442 luas 1.600 M2 Lokasi Desa Kalibukbuk atas nama Ni Luh Sukerasih dengan terlapor Lars Christensen, setelah dicocokkan sesuai dengan fotocopynya dan bermaterai cukup, diberi tanda bukti **TI-7** ;
  8. Foto copy Turunan Putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor 449/Pdt.G/2015/PN.Sgr tanggal 13 Juni 2016, setelah dicocokkan ternyata telah sesuai dengan aslinya dan bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti **TI-8**;
  9. Foto copy dari fotocopy Akta Perjanjian No.11 tanggal 04-02-2006 yang dibuat dihadapan Notaris Farida Andriani, SH., setelah dicocokkan sesuai dengan Fotocopynya tanpa asli dan bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti **TI-9** ;

Halaman 19 dari 60 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2016/PN.Sgr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut, Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya juga telah mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

## 1. Saksi **MADE ASTAWA** :

- Bahwa saksi mengerti dihadapkan dipersidangan masalah penjualan tanah antara Luh Sukerasih (Tergugat I) dengan Luh Mertasari (Tergugat III) ;
- Bahwa dalam jual beli tanah tersebut, saksi sebagai sponsor dari Luh Mertasari ;
- Bahwa saksi adalah sebagai paman dari Luh Mertasari karena Luh Mertasari adalah Keponakan saya dimana Bapaknya Luh Mertasari dengan saya bersaudara Kandung;
- Bahwa Luh Mertasari membeli tanah dari Luh Sukerasih untuk orang asing dan hanya memakai nama Luh Mertasari ;
- Bahwa tanah yang dibeli adalah tanah bersertipikat dan tanah yang dibeli adalah pecahan yakni seluas 8 (delapan) Are diatasnamakan Luh Mertasari;
- Bahwa jual beli tersebut dilakukan di Notaris ;
- Bahwa yang saksi ketahui bahwa Luh Mertasari sudah dari kecil diajak oleh orang asing sampai disekolahkan dari SMP sampai tamat kuliah, saking lamanya diajak oleh orang asing makanya percaya sekali kejujuran orang asing sama Luh Merta sari, karena orang asing inginnya punya tanah dilokasi tersebut dan tanah tersebut harus diatas namakan Luh Mertasari menurut aturan orang asing tidak boleh membeli tanah ditempat tersebut ;
- Bahwa uangnya pembeliannya dikirimkan lewat transper sejumlah Rp.960.000.000 (sembilan ratus enam puluh juta rupiah) ;
- Bahwa tanah Luh Sukerasih (Tergugat I) sekira 36 are kemudian yang dibeli oleh tamu dengan atasnama Luh Mertasari (Tergugat III) adalah seluas 8 (delapan) are ;
- Bahwa jual beli tersebut terjadi sekitar tahun 2012 ;
- Bahwa sekarang diatas tanah 8 (delapan) are tersebut ada bangunan yang namanya Wild Life Villa yang dikuasai oleh Luh Mertasari (Tergugat III) ;
- Bahwa saksi kerumah Luh Sukerasih pada tahun 2012 untuk mengantar Luh Mertasari membicarakan masalah pembelian tanah yang katanya tanahnya milik Bu Luh Sukerasih ;
- Bahwa harga tanah itu per arenya Rp. 120.000.000 (seratus dua puluh juta) dikalikan 8 are ;

Halaman 20 dari 60 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2016/PN.Sgr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang saksi tahu tanah itu sudah bersertipikat atas nama Luh Sukerasih ;
- Bahwa letak tanahnya di Lovina dekat hotel Lovina Dusun Banyualit Desa Kalibukbuk kecamatan Buleleng Kabupaten Buleleng, Luas tanahnya 8 (Delapan) Are dengan batas-batasnya adalah:
  - Sebelah Utara : Hak milik.
  - Sebelah Timur : Hak Milik.
  - Sebelah Selatan : Luh Sukerasih.
  - Sebelah barat : Jalan raya.
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan Lars Christensen (Penggugat) ;
- Bahwa pertemuannya dirumahnya Luh Sukerasih bersama Luh mertasari membicarakan masalah harga, kalau sudah oke barulah terjadi jual beli, diserahkanlah kepada Luh Sukerasih ke Luh Mertasari ;
- Bahwa saat itu tidak ada dibuat surat perjanjian ;
- Bahwa sebelumnya tanah 8 (delapan) are tersebut atasnama Luh Sukerasih dan sekarang tanahnya atas nama Luh Mertasari (Ponakan saksi) ;
- Bahwa sebelum terjadinya jual beli, saksi langsung kerumah Luh Sukerasih untuk menanyakan harga tanah berapa dijual katanya per-are Rp.120.000.000 (Seratus dua puluh juta rupiah), dan langsung saksi bersama Luh Mertasari membicarakan harganya ;

Atas keterangan saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

## 2. Saksi **PUTU SUARSANA** :

- Bahwa mengerti dihadapkan sebagai saksi masalah penjualan tanahnya Luh Sukerasih (Tergugat I) kepada Sofia (Tergugat II) ;
- Bahwa Ibu Sofia ini bos saksi berasal dri Cina mau membeli tanahnya Luh Sukerasih ;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa luas keseluruhan tanah Luh Sukerasih ;
- Bahwa awalnya kebetulan saat itu saksi jalan-jalan ke Pantai, saksi lihat dilokasi ada tulisan tanah dijual dan disana dipampang No.Hp langsung saksi menghubungi Nomor HP yang tertera tersebut, dan saksi langsung kerumahnya Luh Sukerasih di Kaliasem menanyakan masalah harga, tapi masih rembug katanya karena suaminya masih tidur akhirnya saksi pulang ;
- Bahwa saksi sempat menanyakan dan melihat fotocopi sertipikat atas nama Luh Sukerasih ;

Halaman 21 dari 60 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2016/PN.Sgr.

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi sempat lihat aslinya di Notaris ;
- Bahwa jual beli itu seingat saksi terjadi tahun 2012 ;
- Bahwa saksi tidak tahu sejarah tanahnya, yang saksi tahu Luh Sukerasih suami istri dengan Lars Christensen ;
- Bahwa waktu itu Penggugat ada dirumahnya Bu Luh Sukerasih ;
- Bahwa saat itu Penggugat setuju tanahnya dijual, masalah yang beli terserah siapa saja yang beli tidak masalah ;
- Bahwa waktu ke notaris Lars Christensen (Penggugat) tidak ada ;
- Bahwa Lars Christensen (Penggugat) tidak bisa bahasa Indonesia tapi dijelaskan sama Istrinya Luh Sukerasih dengan berbahasa Inggris, saksi juga mengerti bahasa Inggris sedikit-sedikit dan saksi mengerti hal ini ;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Penggugat ada keberatan tanahnya dijual yang jelas dia mau jual tanahnya ;
- Bahwa saat ini tanah yang dijual sudah atas nama Sofia ;
- Bahwa tanah yang dijual seluas 8 (Delapan) Are ;
- Bahwa sebelum terjadinya jual beli ada tiga kali pertemuan, yang pertama dicari kerumahnya tidak ketemu, kedua kalinya katanya masih Lars Christensen tidur, ketiga kalinya baru saya ketemu Luh Sukerasih ;
- Bahwa saksi ketemu Lars Christensen menanyakan masalah harga dan diserahkan kepada Luh Sukerasih ;
- Bahwa saksi melihat disertipikat luasnya 8 (Delapan) Are ;
- Bahwa saat jual beli di Notaris, yang datang kesana adalah saksi, Luh Sukerasih dan Sofia, sedangkan Lars Christensen tidak ada ikut ke Notaris ;
- Bahwa masalah harga yang saksi tahu pasti Rp 120.000.000 (Seratus dua puluh juta rupiah) per Are dikali 8 are. Jadinya 960.000.000.-, dan yang penting saksi dapat komisi 2,5 % dari penjualan yang diberikan saat itu juga oleh Tergugat I ;
- Bahwa saksi masih ingat batas-batas tanah yang dijual tersebut diantaranya:
  - Sebelah timur : Jalan Kecil.
  - Sebelah selatan : Tanah Milik.
  - Sebelah utara : Bangunan Vila.
  - Sebelah Barat : Tanah Milik.

Atas keterangan saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Halaman 22 dari 60 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2016/PN.Sgr.

### 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

Menimbang, bahwa untuk Turut Tergugat II, melalui Kuasanya telah mengajukan bukti–bukti surat yang telah dibubuhi meterai secukupnya, yaitu:

1. Foto copy Buku Tanah Hak Milik No.02436/Desa Kalibukbuk, Luas 3.200 M2 atas nama Ni Luh Sukeresih (tidak berlaku), Setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermaterai cukup, diberi tanda **bukti TT.II-1**.
2. Foto copy Buku Tanah Hak Milik No.02442/Desa Kalibukbuk, Luas 1.600 M2 atas nama Ni Luh Sukeresih, Setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermaterai cukup, diberi tanda **bukti TT.II-2**.
3. Foto copy Buku Tanah Hak Milik No.02443/Desa Kalibukbuk, Luas 800 M2 atas nama Ni Kadek Merta Sari, Setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermaterai cukup, diberi tanda **bukti TT.II-3**.
4. Foto copy Buku Tanah Hak Milik No.02444/Desa Kalibukbuk, Luas 800 M2 atas nama Sofia Sie, Yenny Gunawan, Christine Noveria, Setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermaterai cukup, diberi tanda **bukti TT.II-4**.

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II melalui Kuasanya hanya mengajukan bukti surat tersebut diatas dan menyatakan tidak mengajukan saksi-saksi di persidangan ;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui secara jelas mengenai tanah yang menjadi objek sengketa dan bagian tanah-tanah objek sengketa yang telah dijual serta sisa tanah, Majelis Hakim telah melaksanakan sidang Pemeriksaan Setempat dan hasil sidang pemeriksaan setempat tersebut sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Sidang Pemeriksaan Setempat pada pokoknya benar sisa tanah yang telah dijual sesuai Sertipikat Hak Milik No. 2442/Desa Kalibukbuk, Luas :1.600 M2 atas nama Ni Luh Sukerasih, dengan batas – batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Tanah Milik

Sebelah Timur : Jalan dan/atau Tanah diperuntukkan untuk jalan

Sebelah Selatan : Obyek sengketa II / bagian yang telah dijual

Sebelah barat : Jalan Aspal menuju Pantai ;

Yang mengenai batas-batas dan letaknya telah ditunjukkan oleh pihak Penguat dan Tergugat I serta Turut Tergugat II dan dibenarkan oleh masing-masing pihak tersebut ;

Menimbang, bahwa baik pihak Penggugat maupun Tergugat I masing-masing telah mengajukan Kesimpulan dan para pihak tidak mengajukan sesuatu lagi dan mohon putusan;

Halaman 23 dari 60 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2016/PN.Sgr.

#### 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

Menimbang, bahwa untuk singkatnya putusan ini, maka semua kejadian dan segala sesuatunya, Majelis menunjuk juga pada segala yang termuat dalam Berita Acara Sidang dan dianggap telah termuat serta turut dipertimbangkan dalam putusan ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

### Dalam Konvensi :

### Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa atas gugatan yang diajukan oleh Penggugat, Tergugat I dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi bahwa Gugatan Penggugat adalah Kabur dan Tidak Jelas dengan mendalilkan hal-hal yang pada pokoknya sebagaimana dalam dalil eksepsinya ;

Menimbang, bahwa atas materi eksepsi dari Tergugat I tersebut diatas, setelah memperhatikan materi Surat Gugatan, Replik dari Penggugat atas materi eksepsi tersebut dan Duplik Tergugat I, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan eksepsi adalah jawaban Tergugat atau kuasanya yang tidak langsung mengenai pokok perkara. Dari pengertian tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa eksepsi (tangkisan) hanya ditujukan kepada syarat-syarat formal suatu gugatan tanpa menyinggung pokok perkara ;

Menimbang, bahwa Tergugat I pada pokoknya mengajukan eksepsi dengan dalil bahwa Penggugat tidak menjelaskan tentang adanya ikatan hukum perkawinan antara Penggugat dan Tergugat I, padahal kejelasan hubungan hukum mana sangat menentukan status pemilikan tanah perkara dan tanah perkara aquo merupakan harta bersama sehingga gugatan Penggugat tentang pemilikan tanah perkara menjadi tidak jelas dan kabur (sesuai dalil eksepsi angka 1 s/d 3), Penggugat tidak menyebutkan secara lengkap dan jelas mengenai identitas para pihak yang telah melakukan transaksi aquo, dan tidak disertai dengan penjelasan tentang waktu terjadinya Perbuatan Melawan Hukum yang dimaksud oleh Penggugat sehingga dalil Penggugat tentang adanya perbuatan melawan hukum menjadi kabur dan tidak jelas (sesuai dalil eksepsi angka 5 s/d 7) ;

Menimbang, bahwa atas materi eksepsi tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut :

- Bahwa setelah mencermati *titel* gugatan Penggugat dan mencermati secara utuh dan seksama surat gugatan Penggugat, pada pokoknya yang menjadi

Halaman 24 dari 60 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2016/PN.Sgr.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

pokok persengketaan dalam perkara ini bukanlah sengketa mengenai kepemilikan tanah dan bukan juga gugatan pembagian harta bersama/gono gini, halmana dapat dilihat secara utuh dalam posita dan petitum-petitum surat gugatan dimana tidak ada satupun petitum yang menuntut agar Penggugat dinyatakan sebagai pemilik tanah sengketa, melainkan yang menjadi inti/pokok dari gugatan dalam perkara *aquo* adalah gugatan mengenai perbuatan melawan hukum dalam konteks perbuatan Tergugat I yang menjual sebagian tanah-tanah yang dulunya dibeli dengan uang yang berasal/milik Penggugat sebagai Investasi namun hasil penjualan tanah-tanah tersebut sama sekali tidak diserahkan/diberikan kepada Penggugat sebagai pemilik uang asal sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat (lihat dalam petitum huruf D s/d K) ;

- Bahwa dalil mengenai adanya hubungan hukum lain antara Penggugat dengan Tergugat I yang didalilkan mempunyai konsekuensi hukum terhadap penentuan status objek sengketa dan terkait ada atau tidaknya perbuatan melawan hukum, menurut Majelis Hakim hal tersebut telah masuk pada pokok perkara, karena penilaian dan penentuan terhadap ada atau tidaknya suatu perbuatan melawan hukum sebagai konsekuensi hukum atas ada atau tidaknya hubungan hukum diantara para pihak merupakan hal pokok yang disengketakan ;
- Bahwa mengenai penjelasan terhadap identitas dan waktu jual beli yang dimaksud dalam posita angka 2 dan penggabungan dua bidang tanah sesuai dalil gugatan angka 9, 10 dan 11, menurut Majelis Hakim bahwa sebagaimana dipertimbangkan diatas, bahwa yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini adalah gugatan mengenai perbuatan melawan hukum dalam konteks perbuatan Tergugat I yang menjual sebagian tanah-tanah yang dulunya dibeli dengan uang yang berasal/milik dari Penggugat sebagai investasi namun hasil penjualan tanah-tanah tersebut sama sekali tidak diberikan/diserahkan kepada Penggugat sebagai pemilik uang asal sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat (lihat dalam petitum huruf D s/d K), sehingga adapun mengenai identitas dan waktu jual beli yang dimaksud dalam posita angka 2 dan penggabungan dua bidang tanah sesuai dalil gugatan angka 9, 10 dan 11 harus dilihat, dipertimbangkan dan dinilai melalui kekuatan bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak untuk membuktikan dalil-dalilnya masing-masing tersebut, halmana dipandang telah masuk pada pokok perkaranya, lagipula

Halaman 25 dari 60 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2016/PN.Sgr.

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam uraian gugatan Penggugat telah cukup jelas mengenai penyebutan tanah-tanah yang berkaitan dengan hal yang dipersengketakan dengan menyebutkan pula Nomor Sertipikat Hak Milik-nya sehingga mengenai identitas maupun waktu jual beli / peralihan hak atas tanahnya dapat dilihat dalam data Yuridis yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka materi eksepsi Tergugat I tidak beralasan menurut hukum dan telah masuk ke pokok perkara, sehingga harus dinyatakan ditolak ;

### **Eksepsi Turut Tergugat II :**

Menimbang, bahwa atas gugatan yang diajukan oleh Penggugat, Turut Tergugat II dalam Jawabannya telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang dengan tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat II ;

Menimbang, bahwa setelah mencermati materi eksepsi Turut Tergugat II tersebut, Majelis Hakim menilai bahwa hal yang dinyatakan dalam materi eksepsinya sama sekali bukan eksepsi yang dikenal dalam hukum acara perdata dan justru eksepsi yang demikian tidak jelas maksud dan tujuannya dan oleh karenanya dalil eksepsi yang demikian tidak beralasan menurut hukum dan harus dinyatakan ditolak ;

### **Dalam Pokok Perkara :**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Pengugat adalah sebagaimana diuraikan dalam surat gugatannya ;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan atau perselisihan dalam perkara ini adalah mengenai gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I yang menjual sebagian tanah-tanah yang dulunya dibeli dengan menggunakan uang yang berasal/milik dari Penggugat sebagai investasi, namun hasil penjualan tanah-tanah tersebut sama sekali tidak diberikan/diserahkan kepada Penggugat sebagai pemilik uang asal sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat (lihat dalam posita-posita serta petitum huruf D s/d K) dan berdasarkan dalil jawaban/bantahan Tergugat I pada pokoknya Tergugat I tidak membantah mengenai asal-usul dan kepemilikan uang yang dipergunakan untuk membeli tanah objek sengketa I dan tanah objek sengketa II serta Tergugat I juga tidak membantah telah menjual sebagian tanah-tanah objek sengketa melainkan mendalilkan bahwa perjanjian Nominee dan kuasa antara Penggugat dengan Tergugat I adalah batal demi hukum, sehingga perbuatan Tergugat I

Halaman 26 dari 60 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2016/PN.Sgr.

#### 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

menggabungkan sertipikat dan menjual sebagian tanah-tanah sengketa bukan merupakan perbuatan melawan hukum dan Tergugat I juga mendalilkan bahwa hasil penjualan sebagian tanah-tanah objek sengketa I dan II dipergunakan untuk membeli sebidang tanah yang ber SHM Nomor 364/Desa Kalibukbuk seluas 800 M2 dan membangun Villa di atasnya yang dikenal dengan nama "Tepe Villa Lux" yang saat ini kepemilikannya telah beralih kepada Retno Damayanti dan dikuasai oleh Retno Damayanti bersama Penggugat ;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan pula dalil posita dan petitum gugatan Penggugat, Jawaban Tergugat I dan Turut Tergugat II, Replik Penggugat dan Duplik Tergugat I, Majelis Hakim menilai bahwa oleh karena yang menjadi hal pokok yang dipersengketakan dalam perkara ini adalah gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I yang menjual sebagian tanah-tanah yang dulunya dibeli dengan uang yang berasal/milik dari Penggugat, halmana mengenai asal usul uang pembelian tanah tidak dibantah oleh Tergugat I, dan menurut Penggugat bahwa hasil penjualan tanah-tanah tersebut sama sekali tidak diberikan/diserahkan kepada Penggugat sebagai pemilik uang asal sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat, maka seharusnya hal pokok yang menjadi fokus dan harus dibuktikan terlebih dahulu oleh para pihak adalah : apakah benar uang pembelian tanah objek sengketa I dan II adalah uang milik Penggugat ?, apakah benar terjadi peristiwa penjualan tanah tersebut oleh Tergugat I dan apakah benar hasil penjualan tanah tersebut sama sekali tidak diberikan/diserahkan kepada Penggugat sebagai pemilik uang asal ?

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dalil-dalil posita serta petitum gugatan Penggugat dan bantahan/sanggahan dari Tergugat I, serta replik dan duplik yang diajukan masing-masing pihak tersebut, maka Majelis Hakim telah menginventarisir permasalahan yang merupakan hal pokok yang dipersengketakan dalam perkara ini, halmana harus dijawab terlebih dahulu untuk membuat terang permasalahan yang ada, sehingga dapat menyelesaikan dan menjawab keseluruhan persengketaan yang timbul dalam gugatan perkara ini, yaitu sebagai berikut :

1. Apakah benar uang yang dipergunakan untuk membeli tanah objek sengketa I dan objek sengketa II adalah uang milik Penggugat ?
2. Apakah benar Tergugat I telah menggabungkan Sertipikat tanah objek sengketa I dan objek sengketa II menjadi satu Sertipikat Hak Milik kemudian

Halaman 27 dari 60 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2016/PN.Sgr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjual sebagian dari tanah objek sengketa I dan objek sengketa II kepada Tergugat II dan Tergugat III ?

3. Apakah benar uang hasil penjualan sebagian dari tanah objek sengketa I dan objek sengketa II tersebut tidak diserahkan kepada Penggugat selaku pemilik asal uang pembelian tanah objek sengketa I dan objek sengketa II ?
4. Apakah benar Tergugat I melakukan Perbuatan Melawan Hukum ?

Menimbang, bahwa dengan adanya Dalil Penggugat mengenai sesuatu hak, serta adanya sangkalan yang bersifat membebaskan Tergugat I atas hal tersebut, maka dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 283 RBg atau Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi “ Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna menegakkan haknya sendiri maupun membantah sesuatu hak orang lain, menunjukkan pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut” hal mana merupakan ketentuan yang menjadi landasan ketentuan umum (*general rule*) dalam menerapkan pembagian beban pembuktian, selanjutnya Majelis Hakim menetapkan beban pembuktian yang berimbang kepada kedua belah pihak yang berperkara, yaitu kepada Penggugat terbeban untuk membuktikan dalil-dalilnya tersebut, sebaliknya kepada Tergugat I terbeban pula membuktikan dalil sangkalan/bantahannya (*opposition*) sebagai berikut :

- Penggugat dibebani untuk membuktikan :
  1. Bahwa benar Penggugat adalah pemilik uang yang dipergunakan untuk membeli tanah objek sengketa I dan tanah objek sengketa II ;
  2. Bahwa benar Tergugat I menjual sebagian tanah objek sengketa I dan tanah objek sengketa II yang dibeli dengan uang yang berasal/milik dari Penggugat ;
- Tergugat I dibebani untuk membuktikan bahwa hasil penjualan bagian tanah objek sengketa I dan II telah dipergunakan untuk membeli sebidang tanah yang ber SHM Nomor 364/Desa Kalibukbuk seluas 800 M2 dan membangun Villa di atasnya yang dikenal dengan nama “Tepe Villa Lux” yang saat ini kepemilikannya telah beralih kepada Retno Damayanti dan dikuasai oleh Retno Damayanti bersama Penggugat dan/atau uang hasil penjualan tanah aquo digunakan untuk membeli villa Indah di Jalan Pantai seluas 520 M2 dan merenovasi villa tersebut, untuk menyewa restoran Rasta di Jl, Kubuembong Desa Anturan, merenovasi, membeli alat-alat Restoran dan untuk menambah daya listrik dan merenovasi villa lux ;

Halaman 28 dari 60 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2016/PN.Sgr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah mencermati seluruh bukti yang diajukan dipersidangan baik bukti dari Penggugat maupun bukti dari Tergugat I dan Turut Tergugat II, Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan bukti-bukti yang mempunyai korelasi dan kaitan yang erat serta relevan terhadap hal-hal pokok yang menjadi persengketaan diantara para pihak ;

Menimbang, bahwa setelah mencermati materi gugatan Penggugat, serta jawaban dari Tergugat I, pada pokoknya hal yang dipersengketakan diantara Para Pihak adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I yang menjual sebagian tanah-tanah yang dulunya dibeli dengan uang yang berasal/milik dari Penggugat sebagai Investasi namun hasil penjualan tanah-tanah tersebut sama sekali tidak diberikan/diserahkan kepada Penggugat sebagai pemilik uang asal sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat, sehingga untuk dapat memahami hal-hal yang dipermasalahkan tersebut, perlu kiranya diuraikan terlebih dahulu mengenai arti dan makna dari Perbuatan Melawan Hukum agar semua pihak bisa lebih memahami mengenai hukumnya dan untuk itu akan diuraikan mengenai hal sebagai berikut :

## **Perbuatan Melawan Hukum :**

- Bahwa perbuatan melawan hukum dalam bahasa Belanda disebut dengan *onrechmatige daad* dan dalam bahasa Inggris disebut *tort*. Kata *tort* itu sendiri sebenarnya hanya berarti salah (*wrong*). Akan tetapi, khususnya dalam bidang hukum, kata *tort* itu sendiri berkembang sedemikian rupa sehingga berarti kesalahan perdata yang bukan berasal dari wanprestasi dalam suatu perjanjian kontrak. Jadi serupa dengan pengertian perbuatan melawan hukum disebut *onrechmatige daad* dalam sistem hukum Belanda atau di negara-negara Eropa Kontinental lainnya. Kata "*tort*" berasal dari kata latin "*torquere*" atau "*tortus*" dalam bahasa Perancis, seperti kata "*wrong*" berasal dari kata Perancis "*wrung*" yang berarti kesalahan atau kerugian (*injury*). Sehingga pada prinsipnya, tujuan dibentuknya suatu sistem hukum yang kemudian dikenal dengan perbuatan melawan hukum ini adalah untuk dapat mencapai seperti apa yang dikatakan dalam pribahasa bahasa Latin, yaitu *luris praecepta sunt haec, honeste vivere, alterum non laedere, suum cuique tribuere* (semboyan hukum adalah hidup secara jujur, tidak merugikan orang lain, dan memberikan orang lain haknya). *Onrechmatigedaad* (perbuatan melawan hukum), pada Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau Pasal 1401 KUHPerdata,

Halaman 29 dari 60 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2016/PN.Sgr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang menetapkan : “Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

- Bahwa sejak tahun 1919, Hoge Raad mulai menafsirkan Perbuatan Melawan Hukum dalam arti luas dengan mengatakan Perbuatan Melawan Hukum harus diartikan sebagai berbuat atau tidak berbuat yang bertentangan dengan :
  1. Hak Subyektif orang lain.
  2. Kewajiban hukum pelaku
  3. Kaedah kesusilaan
  4. Keputusan dalam masyarakat
- Beberapa definisi lain yang pernah diberikan terhadap perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut:
  1. Tidak memenuhi sesuatu yang menjadi kewajibannya selain dari kewajiban kontraktual atau kewajiban quasi contractual yang menerbitkan hak untuk meminta ganti rugi.
  2. Suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi orang lain tanpa sebelumnya ada suatu hubungan hukum yang mana perbuatan atau tidak berbuat tersebut, baik merupakan suatu perbuatan biasa maupun bias juga merupakan suatu kecelakaan.
  3. Tidak memenuhi suatu kewajiban yang dibebankan oleh hukum, kewajiban mana ditujukan terhadap setiap orang pada umumnya, dan dengan tidak memenuhi kewajibannya tersebut dapat dimintakan suatu ganti rugi.
  4. Suatu kesalahan perdata (*civil wrong*) terhadap mana suatu ganti kerugian dapat dituntut yang bukan merupakan wanprestasi terhadap kontrak atau wanprestasi terhadap kewajiban *trust* ataupun wanprestasi terhadap kewajiban *equity* lainnya.
  5. Suatu kerugian yang tidak disebabkan oleh wanprestasi terhadap kontrak atau lebih tepatnya, merupakan suatu perbuatan yang merugikan hak-hak orang lain yang diciptakan oleh hukum yang tidak terbit dari hubungan kontraktual
  6. Sesuatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang secara bertentangan dengan hukum melanggar hak orang lain yang diciptakan

Halaman 30 dari 60 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2016/PN.Sgr.

#### 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

oleh hukum dan karenanya suatu ganti rugi dapat dituntut oleh pihak yang dirugikan.

7. Perbuatan melawan hukum bukan suatu kontrak seperti juga kimia bukan suatu fisika atau matematika.

Menimbang, bahwa terkait dengan Perbuatan Melawan Hukum terdapat beberapa kriteria di antaranya :

I. Bersumber pada undang - undang:

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku atau
- b. Melanggar hak subjektif orang lain atau;

II. Bersumber pada hukum tidak tertulis:

- c. Melanggar kaidah tata susila atau;
- d. Bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap kehati-hatian yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain (PATIHA);

Menimbang, bahwa menurut pasal 1365 KUHPerdara, yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut, sehingga sesuai dengan ketentuan 1365 KUHPerdara tersebut, suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

1. Adanya suatu perbuatan;
2. Perbuatan tersebut melawan hukum;
3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
4. Adanya kerugian bagi korban;
5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

Menimbang, bahwa menurut M. Yahya Harahap, SH., dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, disebutkan bahwa Perbuatan Melawan Hukum (PMH) menurut Pasal 1365 KUHPerdara, lahir akibat perbuatan orang :

- Yang merupakan perbuatan melanggar hukum atau onrechtmatig (*unlawful*):
  - Bisa dalam bentuk pelanggaran pidana atau *factum delictum*, atau
  - Dalam bentuk pelanggaran maupun kesalahan perdata (*law of tort*),

Halaman 31 dari 60 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2016/PN.Sgr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Atau dalam perbuatan tersebut sekaligus bertindih delik pidana dan kesalahan perdata;
- Dalam perbuatan bertindih secara berbarengan maka pelakunya sekaligus dapat dituntut :
  - Hukuman pidana, atas pertanggungjawaban pidana (*crime liability*);
  - Pertanggungjawaban perdata (*civil liability*);

Menimbang, bahwa perbedaan perbuatan “melawan hukum” dalam konteks hukum pidana dengan dalam konteks hukum perdata adalah lebih dititikberatkan pada perbedaan sifat hukum pidana yang bersifat public dan hukum perdata yang bersifat privat, maka dengan perbuatan pidana, ada kepentingan umum yang dilanggar (disamping mungkin juga kepentingan individu), sedangkan dengan perbuatan melawan hukum perdata maka yang dilanggar hanya kepentingan pribadi (privat) saja ;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan perkara *aquo*, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai :

## **1. Apakah benar uang yang dipergunakan untuk membeli tanah objek sengketa I dan objek sengketa II adalah uang milik Penggugat ?**

Menimbang, bahwa Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa pada tanggal 29 Desember 2005 telah terjadi transaksi Pembelian 2 (dua) bidang tanah yaitu :

Sebidang tanah seluas 2485 M2, yang terletak di Desa Kalibukbuk, sertipikat Hak Milik No. 623/Kalibukbuk dengan batas- batas :

Sebelah Utara : Tanah Milik

Sebelah Timur : Jalan dan/atau Tanah diperuntukkan untuk jalan

Sebelah Selatan : Obyek sengketa II

Sebelah barat : Jalan Aspal menuju Pantai

Sebidang tanah seluas 780 M2, yang terletak di Desa Kalibukbuk, sertipikat Hak Milik No.846/Kalibukbuk dengan batas- batas :

Sebelah Utara : Tanah Obyek Sengketa I

Sebelah Timur : Jalan dan/atau Tanah diperuntukkan untuk Jalan

Sebelah Selatan : Tanah Milik

Sebelah Barat : Jalan Aspal menuju Pantai

Kemudian mendalilkan bahwa ke 2 (dua) obyek sengketa tersebut diatas, diatas namakan dan/atau tercatat atas nama TERGUGAT I .



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat juga mendalilkan bahwa dengan telah terbitnya kedua sertipikat tanah dari kedua obyek tersebut diatas, maka pada tanggal 4 Pebruari 2006 Penggugat dan Tergugat I, membuat Perjanjian di hadapan Notaris Farida Andriani, SH yang berkantor di Singaraja, yaitu Akta Perjanjian No. 11, tanggal 04 Februari 2006 dan juga ada membuat Akta Notaris No. 12 tentang Kuasa Menjual dan Akta Notaris No. 13 Akta Kuasa dan dalam Akta Perjanjian No. 11 tanggal 04 Februari 2006, telah di jelaskan kedudukan Penggugat sebagai Pihak Kedua dan Tergugat I, sebagai Pihak Pertama. Dimana Pihak Pertama adalah sebagai pemegang Hak atas tanah Hak Milik Tersebut untuk jangka waktu yang tidak di tentukan lamanya dan apabila Pihak Kedua menginginkan untuk mengalihkan kepada Pihak lain maka Pihak Pertama bersedia mengalihkan kepada Pihak Ketiga yang di tunjuk oleh Pihak kedua tersebut. Selain itu juga telah disepakati pada bagian akhir dalam akta perjanjian tersebut disebutkan : sehubungan dengan hal – hal tersebut diatas, dengan ini Pihak pertama (dalam hal ini Tergugat I) menerangkan dan menyatakan dengan sebenar – benarnya bahwa tanah hak milik sebagaimana diuraikan diatas berikut segala turutannya tersebut, keseluruhannya adalah merupakan kekayaan dari pihak kedua (Penggugat) tersebut, sehingga penghadap Pihak Pertama sama sekali tidak berhak dan tidak dapat menuntut atas tanah berikut dengan segala sesuatu yang berada diatas tanah tersebut, dimana dengan demikian Pihak Kedua tersebut berhak sepenuhnya untuk menggunakan, menguasai dan memindah tangankan tanah hak milik tersebut berikut segala turutannya tersebut dan Pihak Pertama tidak di perkenankan untuk menempati tanah tersebut ..” serta dalam Akta perjanjian No. 11 tanggal 04 Februari 2006 tersebut telah disebutkan : Bahwa sesungguhnya uang untuk membeli tanah tersebut berikut biaya –biaya yang dikeluarkan untuk pembelian tanah tersebut diatas adalah merupakan Pemberian Pihak Kedua yaitu sejumlah Rp. 718.000.000 (tujuh ratus delapan belas juta rupiah) dengan perhitungan bahwa nilai tukar 1 (satu) US \$ (dolar Amerika) sama dengan Rp.9.700 (Sembilan ribu tujuh ratus rupiah) ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat tersebut diatas, setelah mencermati Jawaban Tergugat I, pada pokoknya Tergugat I tidak membantah dengan tegas menggunakan dalil-dalil sebaliknya mengenai hal-hal tersebut diatas;

Menimbang, berdasarkan dalil gugatan, jawaban, replik, duplik serta bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat I, Majelis Hakim berpendapat

Halaman 33 dari 60 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2016/PN.Sgr.

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa terhadap hal-hal yang tidak dibantah diantara para pihak, maka hal tersebut dianggap sebagai pengakuan secara diam-diam, dengan demikian sepanjang dalil fakta yang tidak disangkal, sejatinya tidak perlu dibuktikan karena dianggap sudah terbukti menurut prinsip umum pembuktian dan hal yang demikian dipandang mempunyai nilai pembuktian sebagai fakta yang benar dan sempurna, sehingga setelah mencermati pula bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak, selanjutnya telah diperoleh fakta-fakta materiil sebagai berikut :

- Bahwa benar bahwa pada tanggal 29 Desember 2005 telah terjadi transaksi Pembelian 2 (dua) bidang tanah yakni sebidang tanah seluas 2485 M2, yang terletak di Desa Kalibukbuk, Sertipikat Hak Milik No. 623/Kalibukbuk dari pemilik hak pertama tercatat atasnama I Ketut Tantra kepada Tergugat I yang didaftarkan peralihan haknya pada tanggal 20-1-2006 dan sebidang tanah seluas 780 M2, yang terletak di Desa Kalibukbuk, Sertipikat Hak Milik No.846/Kalibukbuk dari pemilik hak pertama tercatat atasnama Halim Kurniawan dan Effendy kepada Tergugat I yang didaftarkan peralihan haknya pada tanggal 20-1-2006, halmana telah didukung berdasarkan bukti P-4 dan P-5 berupa fotocopy Sertipikat Hak Milik masing-masing tanah tersebut ;
- Bahwa benar uang pembelian 2 (dua) bidang tanah tersebut diatas adalah sebesar Rp.718.000.000,- (tujuh ratus delapan belas juta rupiah) dengan perhitungan bahwa nilai tukar 1 (satu) US \$ (dolar Amerika) sama dengan Rp.9.700 (Sembilan ribu tujuh ratus rupiah) yang sepenuhnya merupakan uang milik Penggugat yang dipergunakan sebagai Investasi, halmana didukung pula berdasarkan substansi/isi dari bukti P-1 dan TI-9 yang tidak dibantah oleh Tergugat I ;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam dalil jawabannya pada pokoknya tidak pernah membantah mengenai fakta asal usul uang pembelian tanah objek sengketa I dan II adalah benar sepenuhnya milik Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta materiil yang telah terungkap diatas, dimana Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya bahwa benar uang yang dipergunakan untuk membeli tanah-tanah objek sengketa I dan II tersebut diatas adalah sepenuhnya uang milik Penggugat, sedangkan tanah-tanah yang dibeli tersebut hanya didaftarkan/dicatatkan atasnama Tergugat I, maka dari fakta tersebut telah timbul hubungan hukum keperdataan serta kewajiban hukum

Halaman 34 dari 60 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2016/PN.Sgr.

#### 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

sebagai hubungan sebab akibat yang timbul atas peristiwa tersebut diantara para pihak terkait ;

Menimbang, bahwa yang menjadi permasalahan yang harus dijawab selanjutnya adalah :

**2. Apakah benar Tergugat I telah menggabungkan Sertipikat tanah objek sengketa I dan objek sengketa II menjadi satu Sertipikat Hak Milik kemudian menjual sebagian dari tanah objek sengketa I dan objek sengketa II kepada Tergugat II dan Tergugat III?**

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat mengenai perbuatan Tergugat I yang menggabungkan sertipikat hak milik No. 623/Desa Kalibukbuk luas 2485 M2 dan sertipikat hak Milik No. 846/Desa Kalibubuk luas 780 M2 telah diubah dan/atau di gabung menjadi satu Sertipikat Hak Milik yaitu menjadi sertipikat Hak Milik No.2436/Desa Kalibukbuk dengan luas 3.200 M2 atas nama Ni Luh Sukerasih/Tergugat I, setelah mencermati Jawaban Tergugat I pada pokoknya Tergugat I tidak membantah dalil tersebut melainkan Tergugat I mendalilkan bahwa perbuatannya tersebut bukan merupakan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan yang tidak dibantah kebenaran materilnya tersebut diatas, maka terhadap hal-hal yang tidak dibantah diantara para pihak, hal tersebut dianggap sebagai suatu pengakuan, dengan demikian sepanjang dalil fakta yang tidak disangkal dan diakui oleh pihak lawan, sejatinya tidak perlu dibuktikan karena dianggap sudah terbukti menurut prinsip umum pembuktian dan hal yang demikian dipandang mempunyai nilai pembuktian sebagai fakta yang benar dan sempurna ;

Menimbang, bahwa fakta-fakta tersebut diatas ternyata telah didukung pula berdasarkan bukti P-6 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 2436/Desa Kalibukbuk tercatat atasnama Luh Sukerasih seluas 3.200 M2, yang asal haknya adalah penggabungan bidang M. 623, M. 846 diterbitkan pada tanggal 9-10-2012 yang bersesuaian pula dengan bukti TT II-1 berupa Buku Tanah Hak Milik No. 02436/Desa Kalibukbuk ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap dalil gugatan Penggugat bahwa Tergugat I tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat, sebagian tanah obyek sengketa yang sekarang bersertipikat Hak milik No. 2436/Desa kalibukbuk luas : 3.200 M2 telah di jual kepada Tergugat II seluas : 800 m2 NIB 02802 dan terbit sertipikat hak milik No. 2444/Desa Kalibukbuk dan menjual sebagian obyek sengketa kepada Tergugat III, seluas : 800 M2 NIB No.02801 dan terbit sertipikat

Halaman 35 dari 60 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2016/PN.Sgr.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak milik No. 2443/Desa Kalibukbuk dan sekarang berdiri bangunan VILLA WILD LIFE, sehingga luas tanah sisa sekarang masih 1.600 M2 dengan sertipikat hak milik No. 2442/Desa kalibukbuk NIB 02800, pada pokoknya Tergugat I tidak membantah dalil mengenai penjualan tanah tersebut melainkan Tergugat I mendalilkan bahwa perbuatannya tersebut dilakukan atas sepengetahuan Penggugat dan perbuatan Tergugat I bukan merupakan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan yang tidak dibantah kebenaran materilnya tersebut diatas, maka terhadap hal-hal yang tidak dibantah diantara para pihak, hal tersebut dianggap sebagai suatu pengakuan, dengan demikian sepanjang dalil fakta yang tidak disangkal dan diakui oleh pihak lawan, sejatinya tidak perlu dibuktikan karena dianggap sudah terbukti menurut prinsip umum pembuktian dan hal yang demikian dipandang mempunyai nilai pembuktian sebagai fakta yang benar dan sempurna ;

Menimbang, bahwa fakta materil mengenai perbuatan Tergugat I yang menjual sebagian tanah objek sengketa I dan tanah objek sengketa II kepada Tergugat II dan Tergugat III tersebut diatas ternyata telah didukung pula oleh bukti TT II-3 berupa Buku Tanah Hak Milik No.02443/Desa Kalibukbuk, Luas 800 M2 atas nama Ni Kadek Merta Sari yang dalam data yuridis disebutkan bahwa asal hak : pemecahan bidang M.2436/Kalibukbuk, dan bukti TT II-4 berupa Buku Tanah Hak Milik No.02444/Desa Kalibukbuk, Luas 800 M2 atas nama Sofia Sie, Yenny Gunawan, Christine Noveria yang dalam data yuridis disebutkan bahwa asal hak : pemecahan bidang M.2436/Kalibukbuk, serta dikuatkan pula berdasarkan keterangan saksi Made Astawa yang pada pokoknya menerangkan bahwa benar pada tahun 2012 telah terjadi jual beli tanah seluas 8 (delapan) are antara Luh Sukerasih (Tergugat I) dengan Luh Mertasari (Tergugat III) dengan harga Rp.960.000.000,-(sembilan ratus enam puluh juta Rupiah) dan keterangan Putu Suarsana yang pada pokoknya menerangkan bahwa benar telah terjadi jual beli tanah seluas 8 (delapan) are antara Luh Sukerasih (Tergugat I) dengan Sofia (Tergugat II) dengan harga Rp.960.000.000,-(sembilan ratus enam puluh juta Rupiah) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil Penggugat yang tidak dibantah oleh Tergugat I pada pokoknya terungkap fakta materil bahwa benar saat ini terdapat sisa tanah seluas 1.600 M2 sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 2442/Desa Kalibukbuk (sesuai bukti P-7) halmana bersesuaian dan didukung serta dikuatkan

Halaman 36 dari 60 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2016/PN.Sgr.

#### 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

pula oleh bukti TT II-2 berupa Buku Tanah Hak Milik No. 2442/Desa Kalibukbuk yang dalam data yuridis disebutkan bahwa asal hak : pemecahan bidang M.2436/Kalibukbuk ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta materiil yang telah terungkap diatas, Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya bahwa benar Tergugat I telah menggabungkan Sertipikat tanah objek sengketa I dan objek sengketa II menjadi satu Sertipikat Hak Milik kemudian menjual sebagian dari tanah objek sengketa I dan objek sengketa II kepada Tergugat II dan Tergugat III, sedangkan mengenai penilaian apakah perbuatan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum ataukah tidak, akan Majelis pertimbangan dalam uraian berikutnya ;

Menimbang, bahwa yang menjadi permasalahan selanjutnya adalah :

**3. Apakah benar uang hasil penjualan sebagian dari tanah objek sengketa I dan objek sengketa II tersebut sama sekali tidak diberikan/diserahkan kepada Penggugat selaku pemilik asal uang pembelian tanah objek sengketa I dan objek sengketa II ?**

Menimbang, bahwa Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa Tergugat I telah menjual sebagian dari tanah objek sengketa I dan tanah objek sengketa II tanpa sepengetahuan dan tanpa ijin dari Penggugat dan sama sekali tidak memberikan uang hasil penjualan tanah tersebut ;

Menimbang, bahwa setelah mencermati secara seksama Jawaban Tergugat I, pada pokoknya Tergugat I tidak membantah terhadap peristiwa pokok yakni mengenai perbuatan Tergugat I menggabungkan SHM tanah objek sengketa I dan tanah objek sengketa II menjadi satu SHM kemudian Tergugat I telah menjual sebagian tanah objek sengketa I dan II dan tidak memberikan/menyerahkan hasil penjualannya kepada Penggugat, melainkan Tergugat I mendalilkan bahwa perbuatan Tergugat I menjual tanah objek sengketa I dan II atas sepengetahuan Penggugat dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum serta hasil penjualan tanah objek sengketa I dan II dipergunakan untuk membeli sebidang tanah yang ber SHM Nomor 364/Desa Kalibukbuk seluas 800 M2 dan membangun Villa diatasnya yang dikenal dengan nama "Tepe Villa Lux" yang saat ini kepemilikannya telah beralih kepada Retno Damayanti dan dikuasai oleh Retno Damayanti bersama Penggugat (sesuai dalil jawaban angka 9 dan 12) yang dalam Dupliknya alasannya dirubah lagi dengan mendalilkan bahwa uang hasil penjualan tanah aquo digunakan untuk membeli villa Indah di Jalan Pantai seluas 520 M2 dan merenovasi villa tersebut, untuk menyewa restoran Rasta di Jl,

Halaman 37 dari 60 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2016/PN.Sgr.

**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

Kubuembong Desa Anturan, merenovasi, membeli alat-alat Restoran dan untuk menambah daya listrik dan merenovasi villa lux (sesuai dalil dalam Duplik angka 6), dan dalil-dalil secara formal berdasarkan peraturan-peraturan yang bersifat membebaskan diri dari kewajiban hukum ;

Menimbang, bahwa terhadap hal yang demikian, jika dinilai dari perspektif prinsip umum pembuktian dalam hukum acara perdata, maka terhadap hal yang tidak dibantah dengan tegas yakni mengenai perbuatan materiil terhadap benar atau tidak terjadinya penjualan sebagian dari tanah objek sengketa I dan tanah objek sengketa II dan kebenaran fakta materiil bahwa Tergugat I sama sekali tidak pernah memberikan/menyerahkan uang hasil penjualan tanah tersebut, dapat dinilai sebagai pengakuan secara diam-diam, dan dengan ditambahkannya sangkalan/keterangan berupa penggunaan uang hasil penjualan tanah oleh Tergugat I untuk hal lainnya dan peraturan-peraturan yang menjadi dasar penyangkalan yang bersifat membebaskan diri dari kewajiban hukum sebagai dasar penolakan gugatan Penggugat, maka hal yang demikian dapat dipandang/dipersamakan sebagai keadaan pengakuan dengan klausula (*geclausuleerde bekenenis*) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya yakni bahwa benar Tergugat I telah menjual sebagian dari tanah objek sengketa I dan tanah objek sengketa II dan berdasarkan dalil gugatan serta bantahan Tergugat I sendiri, pada pokoknya Tergugat I memang membenarkan fakta bahwa sama sekali tidak pernah memberikan uang hasil penjualan tanah tersebut kepada Penggugat selaku pemilik asal uang pembelian tanah objek sengketa I dan tanah objek sengketa II melainkan dipergunakan untuk keperluan lain ;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam dalil jawabannya pada pokoknya menyatakan bahwa perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I adalah batal demi hukum sehingga perbuatan Tergugat I bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum (sesuai dalil jawaban angka 7 s/d 10) ;

Menimbang, bahwa atas hal tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa ditinjau dari perspektif prinsip umum pembuktian dalam hukum perdata, pada prinsipnya bukti-bukti yang harus disampaikan, cukup fakta yang mengandung kebenaran yang diterima akal sehat (*common sense*), artinya kebenaran fakta yang dikemukakan selaras dengan kebenaran menurut kesadaran masyarakat ;

Halaman 38 dari 60 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2016/PN.Sgr.

#### 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

Menimbang, bahwa terkait dengan perkara *aquo*, dimana telah terungkap fakta hukum bahwa benar uang yang dipergunakan untuk membeli tanah objek sengketa I dan tanah objek sengketa II adalah sepenuhnya uang yang berasal/milik dari Penggugat, maka terhadap sebagian tanah objek sengketa I dan tanah objek sengketa II yang faktanya telah dijual oleh Tergugat I, tentu akan timbul pertanyaan :

- apakah pemilik uang asal pembelian tanah sama sekali tidak berhak untuk menerima hasil penjualan tanah ? atau
- apakah adil dan beradab jika Tergugat I mengambil dan menikmati sendiri seluruh uang hasil penjualan tanah meskipun awalnya uang yang dipergunakan untuk membeli tanah-tanah yang dijual tersebut sama sekali bukan milik Tergugat I melainkan sepenuhnya uang dari/milik Penggugat ? dan
- apakah Tergugat I sama sekali tidak mempunyai kewajiban hukum untuk memberikan uang hasil penjualan tanah kepada Penggugat ataupun setidaknya mengembalikan uang milik Penggugat ?

Jawaban atas hal-hal tersebutlah yang dapat dipandang sebagai kesadaran masyarakat (*common sense*), sehingga yang menjadi permasalahan yang harus dijawab dan dipertimbangkan selanjutnya adalah sebagai berikut :

#### 4. Apakah benar Tergugat I melakukan Perbuatan Melawan Hukum ?

Menimbang, bahwa setelah mencermati dalil gugatan Penggugat, pada pokoknya Penggugat mendalilkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I sebagaimana uraian surat gugatannya yakni :

- Menyatakan hukum Perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I , dengan tanpa seijin Penggugat yang telah mengubah ke 2 (dua) sertipikat hak milik obyek sengketa yakni sertipikat hak milik No.623/Desa Kalibukbuk luas : 2485 M2 atas nama Tergugat I dan sertipikat Hak milik No.846/Desa Kalibukbuk , luas :780 M2 atas nama Tergugat .I , menjadi Sertipikat hak milik No.2346/Desa Kalibukbuk dengan luas 3200 M2 atas nama NI LUH SUKERASIH. Adalah merupakan perbuatan melawan hukum (lihat dalam petitum huruf C) ;
- Menyatakan hukum bahwa Tergugat I dengan itikad buruk telah menjual sebagian tanah obyek sengketa tanpa seijin Penggugat kepada Tergugat II, seluas 800 M2 yang selanjutnya terbit sertipikat Hak milik No. 2444 Desa Kalibukbuk dan kepada Tergugat III seluas : 800 M2 yang selanjutnya terbit

Halaman 39 dari 60 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2016/PN.Sgr.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sertipikat No.2443. Dimana hasil penjualan tersebut sama sekali tidak diberikan kepada Penggugat adalah merupakan Perbuatan melawan Hukum, yang merugikan Penggugat (lihat dalam petitum huruf D)

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat tersebut diatas, Tergugat I pada pokoknya mengajukan sanggahan-sanggahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang pada pokoknya bahwa Perbuatan Tergugat I bukan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam dalil jawabannya pada pokoknya tidak pernah membantah mengenai fakta asal usul uang pembelian tanah objek sengketa I dan II adalah benar sepenuhnya milik Penggugat, melainkan hanya mendalilkan bahwa berdasarkan syarat-syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata tentang sebab yang halal, karena perjanjian nominee (bukti P-1 dan TI-9) dan kuasa bertentangan dengan ketentuan pasal 26 ayat 2 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 maka perjanjian tersebut batal demi hukum ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil tersebut, setelah mencermati pula bukti P-1 dan TI-9 tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa dinilai dari peraturan perundang-undangan terkait, Majelis sependapat terhadap dalil Tergugat I tersebut bahwa meskipun terhadap substansi/isi dari Akta tersebut sepanjang mengenai asal-usul uang yang dipergunakan untuk membeli tanah objek sengketa I dan tanah objek sengketa II yakni sepenuhnya uang milik Penggugat telah terbukti atas pengakuan secara diam-diam oleh Tergugat I sendiri, sehingga menurut hukum menimbulkan konsekuensi hukum bahwa apabila tanah objek sengketa I dan tanah objek sengketa II tersebut dijual, maka hasil penjualannya seharusnya diberikan/diserahkan kembali kepada Penggugat sebagai pengembalian investasi nilai uang, namun oleh karena ternyata dalam isi/substansi Akta tersebut ada pula mengatur hal-hal yang secara tidak langsung mengenai hak Penggugat selaku Warga Negara Asing untuk memiliki/menguasai penuh atas tanah halmana bertentangan dengan ketentuan Pasal 9 ayat (1) Jo. Pasal 21 ayat (1) Jo. Pasal 26 UUPA, dimana dalam Akta tersebut diatur pula bahwa "...sehubungan dengan hal – hal tersebut diatas, dengan ini Pihak pertama (dalam hal ini Tergugat I) menerangkan dan menyatakan dengan sebenar – benarnya bahwa tanah hak milik sebagaimana diuraikan diatas berikut segala turutannya tersebut, keseluruhannya adalah merupakan kekayaan dari pihak kedua (Penggugat) tersebut, sehingga penghadap Pihak Pertama sama sekali tidak berhak dan tidak dapat menuntut atas tanah berikut dengan segala sesuatu yang berada diatas

Halaman 40 dari 60 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2016/PN.Sgr.

### 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

tanah tersebut, dimana dengan demikian Pihak Kedua tersebut berhak sepenuhnya untuk menggunakan, menguasai dan memindah tangankan tanah hak milik tersebut berikut segala turutannya tersebut dan Pihak Pertama tidak di perkenankan untuk menempati tanah tersebut ..”, maka secara yuridis substansi akta perjanjian serta kuasa-kuasa yang berkaitan dengan perjanjian yang demikian adalah bertentangan dengan hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta materiil yang telah terungkap diatas, dimana Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya bahwa benar uang yang dipergunakan untuk membeli tanah-tanah objek sengketa I dan II tersebut diatas adalah sepenuhnya uang milik Penggugat sebagai Investasi, meskipun sebagian substansi/isi perjanjian sesuai bukti P-1 dan TI-9 dinilai bertentangan dengan hukum dan harus batal demi hukum, namun batalnya akta perjanjian tersebut tidaklah menghapus fakta materiil bahwa benar tanah-tanah objek sengketa I dan II dibeli dengan menggunakan uang yang sepenuhnya adalah milik Penggugat sebagai investasi dan tidak pula menghapus hubungan hukum serta kewajiban hukum sebagai hubungan sebab akibat yang timbul atas peristiwa hukum tersebut diantara para pihak terkait, maka dengan memperhatikan pula tujuan dibentuknya suatu sistem hukum yang kemudian dikenal dengan perbuatan melawan hukum yakni untuk dapat mencapai seperti apa yang dikatakan dalam pribahasa bahasa Latin, yaitu *luris praecepta sunt haec, honeste vivere, alterum non laedere, suum cuique tribuere* (semboyan hukum adalah hidup secara jujur, tidak merugikan orang lain, dan memberikan orang lain haknya), serta ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau Pasal 1401 KUHPerdata, yang menetapkan bahwa “Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut” dan memperhatikan Kaidah Hukum dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 980 K/Pdt/2002 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor : 156/Pdt/2000/PT.Dps., Jo Putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor 105/Pdt.G/2000/PN.Sgr., yang pada pokoknya mempertimbangkan bahwa “...secara yuridis tanah berperkara atasnama Penggugat/termohon kasasi dan uang pembelian tanah sebesar Rp.115.000.000,-(seratus lima belas juta rupiah) merupakan utang piutang dari penggugat/termohon kasasi kepada tergugat /pemohon kasasi... dst”, serta memperhatikan pula nilai-nilai keadilan dalam masyarakat (*common sense*), Majelis Hakim berpendapat bahwa meskipun tanah-

Halaman 41 dari 60 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2016/PN.Sgr.

#### 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

tanah objek sengketa secara yuridis tercatat atasnama Tergugat I namun oleh karena faktanya uang yang dipergunakan untuk membeli tanah-tanah objek sengketa I dan II tersebut adalah sepenuhnya uang milik Penggugat sebagai investasi sedangkan terhadap kedudukan Penggugat terdapat larangan kepemilikan hak atas tanah, maka nilai uang pembelian tanah-tanah tersebut dipandang sebagai pinjaman ataupun hutang piutang Tergugat I kepada Penggugat dan konsekuensi hukumnya adalah Tergugat I mempunyai kewajiban hukum untuk mengembalikan nilai uang sebagai investasi tersebut kepada Penggugat, sehingga atas perbuatan Tergugat I yang pada tahun 2012 dan 2014 telah menjual sebagian tanah-tanah objek sengketa I dan II yang dibeli menggunakan uang milik Penggugat sejak tanggal 29 Desember 2005, namun Tergugat I sama sekali tidak pernah memberikan uang hasil penjualan tanah tersebut kepada Penggugat selaku pemilik asal uang pembelian tanah sebagai bentuk pengembalian investasi nilai uang sampai dengan gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Singaraja yakni tahun 2016, maka perbuatan tersebut dapat dinilai sebagai suatu perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil sanggahan mengenai hubungan perkawinan antara Penggugat dengan Tergugat I sehingga tanah perkara aquo yang dibeli dalam masa perkawinan merupakan harta bersama dan penjualan sebagian tanah-tanah tersebut telah memenuhi ketentuan Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan yaitu bahwa pengalihan harus dengan persetujuan kedua belah pihak sehingga perbuatan Tergugat I bukan merupakan perbuatan melawan hukum, maka dengan memperhatikan inti/hal pokok yang dipersengketakan yakni bahwa Tergugat I telah menjual sebagian dari tanah objek sengketa I dan tanah objek sengketa II dan sama sekali tidak pernah memberikan uang hasil penjualan tanah tersebut kepada Penggugat selaku pemilik asal uang pembelian tanah, setelah mencermati Replik Penggugat yang membantah dalil Tergugat I tersebut serta setelah meneliti bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut :

- Bahwa setelah mencermati dan meneliti secara seksama bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak, khususnya terhadap bukti TI-8 yang sama dengan bukti P-10, pada pokoknya benar pernah diajukan gugatan perceraian oleh Tergugat I yang saat itu berkedudukan sebagai Penggugat dimana salah satu Petitemnya yakni agar dinyatakan hukum bahwa perkawinan antara Penggugat dengan Tergugat yang dilakukan di negara Denmark pada tahun

Halaman 42 dari 60 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2016/PN.Sgr.

### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

2005 adalah sah, dan akhirnya didalam amar Putusan tersebut dinyatakan bahwa "Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya" ;

- Bahwa terhadap amar putusan yang menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya, para pihak dalam perkara tersebut tidak mengajukan upaya hukum, sehingga terhadap keseluruhan Petitum yang diajukan oleh pihak yang telah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya dalam Putusan tersebut, telah berkekuatan hukum tetap sejak tanggal 28 Juni 2016 ;
- Bahwa berdasarkan bukti TI-5 berupa Surat Pernyataan bahwa pada hari Rabu tanggal 22 Februari 2009 telah dilaksanakannya Upacara Manusa Yadnya (mebiakala) antara Penggugat yang disebutkan beragama Kristen dengan Tergugat I yang disebutkan beragama Hindu ;
- Bahwa upacara Manusa Yadnya (mebiakala) merupakan upacara perkawinan menurut Agama Hindu, sehingga dengan adanya bukti TI-5 tersebut justru menimbulkan ketidakjelasan kedudukan perkawinan antara Penggugat dengan Tergugat I, karena diperoleh fakta materiil ternyata terjadi peristiwa adanya 2 (dua) perkawinan antara Penggugat dengan Tergugat I yakni di Denmark pada tahun 2005 dan di Desa Kaliaseh pada tahun 2009 dan dalam data surat bukti TI-5 tersebut faktanya antara Penggugat dengan Tergugat I tercatat berbeda Agama, dan tidak ada satupun yang telah terbukti dinyatakan sah dan tunduk menurut hukum yang berlaku di Indonesia baik melalui Akta Perkawinan ataupun adanya Putusan atau Penetapan Pengadilan di Indonesia ;
- Bahwa berdasarkan bukti T.I-6 berupa Kartu Keluarga atas nama Kepala Keluarga Ni Luh Sukaresih, beralamat di Br. Kalibukbuk, RT/RW.006 Desa/Kel. Kalibukbuk Kec dan Kab. Buleleng, Bali sebagai akta otentik ternyata tercatat hanya 1 (satu) orang yaitu Ni Luh Sukerasih dan sesuai Kartu Keluarga yang dikeluarkan pada tanggal 08-07-2010, justru mengungkap fakta bahwa status perkawinan Tergugat I sampai dengan tanggal 08-07-2010 tersebut adalah Belum Kawin ;
- Bahwa terhadap adanya bukti-bukti yang menunjukkan mengenai adanya 2 (dua) peristiwa perkawinan antara Penggugat dengan Tergugat I dan juga berdasarkan bukti T.I-6 berupa Kartu Keluarga atas nama Kepala Keluarga Ni Luh Sukaresih, beralamat di Br. Kalibukbuk, RT/RW.006 Desa/Kel. Kalibukbuk Kec dan Kab. Buleleng, Bali yang beranggotakan hanya 1 (Satu) yaitu Ni Luh Sukerasih dan sesuai Kartu Keluarga yang dikeluarkan pada

Halaman 43 dari 60 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2016/PN.Sgr.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 08-07-2010 justru mengungkap fakta bahwa status perkawinan Tergugat I sampai dengan tanggal 08-07-2010 tersebut adalah Belum Kawin, sehingga faktanya hanya tercatat Tergugat I sendiri dan tidak pernah tercatat ataupun terdata bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I adalah suami istri yang sah, sedangkan yang menjadi inti dalam perkara ini bukanlah penetapan pengesahan status perkawinan maupun sengketa pembagian harta bersama, sehingga dengan belum jelas dan tidak pastinya adanya perkawinan yang sah menurut hukum yang berlaku di Indonesia dan/atau tidak jelas pula hubungan hukum perkawinan mana yang dianggap sah dan tunduk menurut hukum yang berlaku di Indonesia, maka dalil Tergugat I menyangkut hubungan perkawinan yang dinilai dapat melepaskan diri dari kewajiban hukum atau pertanggungjawaban hukum atas perbuatannya, dinilai tidak relevan dan patut untuk dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil sanggahan Tergugat I yang pada pokoknya mendalilkan bahwa hasil penjualannya telah dipergunakan untuk membeli sebidang tanah yang ber SHM Nomor 364/Desa Kalibukbuk seluas 800 M2 dan membangun Villa di atasnya yang dikenal dengan nama "Tepe Villa Lux" yang saat ini kepemilikannya telah beralih kepada Retno Damayanti dan dikuasai oleh Retno Damayanti bersama Penggugat dan alasan tersebut dirubah lagi dalam Dupliknya dengan mendalilkan bahwa uang hasil penjualan tanah aquo digunakan untuk membeli villa Indah di Jalan Pantai seluas 520 M2 dan merenovasi villa tersebut, untuk menyewa restoran Rasta di Jl, Kubuembong Desa Anturan, merenovasi, membeli alat-alat Restoran dan untuk menambah daya listrik dan merenovasi villa lux, maka setelah mencermati Replik Penggugat yang membantah dalil Tergugat I tersebut serta setelah meneliti bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut :

- Bahwa berdasarkan fakta-fakta materiil yang telah terungkap dipersidangan pada pokoknya bahwa perbuatan Tergugat I yang menjual sebagian tanah objek sengketa I dan tanah objek sengketa II kepada Tergugat II dan Tergugat III telah didukung pula oleh bukti TT II-3 berupa Buku Tanah Hak Milik No.02443/Desa Kalibukbuk, Luas 800 M2 atas nama Ni Kadek Merta Sari yang dalam data yuridis disebutkan bahwa asal hak : pemecahan bidang M.2436/Kalibukbuk, dan bukti TT II-4 berupa Buku Tanah Hak Milik No.02444/Desa Kalibukbuk, Luas 800 M2 atas nama Sofia Sie, Yenny Gunawan, Christine Noveria yang dalam data yuridis disebutkan bahwa asal

Halaman 44 dari 60 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2016/PN.Sgr.

### 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

hak : pemecahan bidang M.2436/Kalibukbuk, dan telah dikuatkan pula berdasarkan keterangan saksi Made Astawa yang pada pokoknya menerangkan bahwa benar pada tahun 2012 telah terjadi jual beli tanah seluas 8 (delapan) are antara Luh Sukerasih (Tergugat I) dengan Luh Mertasari (Tergugat III) dengan harga Rp.960.000.000,-(sembilan ratus enam puluh juta Rupiah) dan keterangan Putu Suarsana yang pada pokoknya menerangkan bahwa benar telah terjadi jual beli tanah seluas 8 (delapan) are antara Luh Sukerasih (Tergugat I) dengan Sofia (Tergugat II) dengan harga Rp.960.000.000,-(sembilan ratus enam puluh juta Rupiah) ;

- Bahwa berdasarkan fakta materiil tersebut telah terungkap bahwa perbuatan Tergugat I menjual sebagian tanah objek sengketa I dan tanah objek sengketa II kepada Tergugat II yakni seluas 800 M2 sesuai data yuridis dalam bukti TTII-4 terjadi berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 8 Januari 2014 dan penjualan kepada Tergugat III yakni seluas 800 M2 sesuai data yuridis dalam bukti TTII-3 terjadi berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 22 Oktober 2012 ;
- Bahwa berdasarkan bukti P-8 terungkap fakta bahwa pembelian tanah sesuai SHM Nomor 364/Desa Kalibukbuk seluas 800 M2 yang menurut Tergugat I kemudian diatas tanah tersebut dibangun "Teppe Villa Lux" terjadi pada tahun 2007 sesuai data Yuridis dalam SHM tersebut bahwa peralihan hak kepada Tergugat I adalah berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 22 Oktober 2007 ;
- Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas, dimana telah terungkap dengan jelas dan terang bahwa pembelian pembelian tanah sesuai SHM Nomor 364/Desa Kalibukbuk seluas 800 M2 yang menurut Tergugat I kemudian diatas tanah tersebut dibangun "Teppe Villa Lux" terjadi pada tahun 2007 sedangkan penjualan sebagian tanah objek sengketa I dan tanah objek sengketa II kepada Tergugat II dan Tergugat III terjadi pada tahun 2012 dan tahun 2014, maka menurut sangat tidak mungkin jika hasil penjualan tanah pada tahun 2012 dan tahun 2014 dipergunakan untuk membeli tanah yang peristiwa jual belinya terjadi pada tahun 2007, sehingga dalil sanggahan yang diajukan untuk melepaskan kewajiban hukum atau pertanggungjawaban hukum dari Tergugat I mengenai penggunaan uang hasil penjualan sebagian tanah objek sengketa I dan

Halaman 45 dari 60 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2016/PN.Sgr.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah objek sengketa II kepada Tergugat II dan Tergugat III tersebut tidak dapat dibuktikan menurut hukum ;

- Bahwa demikian halnya terhadap dalil sanggahan yang diajukan untuk melepaskan kewajiban hukum dari Tergugat I dengan mendalilkan bahwa uang hasil penjualan tanah aquo digunakan untuk membeli villa Indah di Jalan Pantai seluas 520 M2 dan merenovasi villa tersebut, untuk menyewa restoran Rasta di Jl, Kubuembong Desa Anturan, merenovasi, membeli alat-alat Restoran dan untuk menambah daya listrik dan merenovasi villa lux, namun setelah mencermati seluruh bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat I ternyata tidak ada bukti yang relevan dan dapat membuktikan dalilnya itu, sehingga dalil Tergugat I mengenai penggunaan uang hasil penjualan sebagian tanah objek sengketa I dan tanah objek sengketa II kepada Tergugat II dan Tergugat III telah dipergunakan untuk hal-hal tersebut diatas tidak dapat dibuktikan menurut hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan diatas dimana Penggugat berhasil membuktikan dalil gugatannya bahwa uang pembelian tanah objek sengketa I dan tanah objek sengketa II adalah berasal dari uang milik Penggugat dan Tergugat I telah menjual sebagian tanah objek sengketa I dan tanah objek sengketa II namun hasil penjualannya sama sekali tidak pernah diserahkan/diberikan kepada Penggugat sebagai pengembalian investasi nilai uang, sedangkan Tergugat I tidak berhasil membuktikan bantahannya bahwa uang hasil penjualan sebagian tanah objek sengketa I dan tanah objek sengketa II sudah diserahkan kepada Penggugat ataupun hasil penjualan sebagian tanah-tanah objek sengketa I dan II dipergunakan untuk membeli sebidang tanah yang ber SHM Nomor 364/Desa Kalibukbuk seluas 800 M2 dan membangun Villa diatasnya yang dikenal dengan nama "Tepe Villa Lux" yang saat ini kepemilikannya telah beralih kepada Retno Damayanti dan dikuasai oleh Retno Damayanti bersama Penggugat dan/atau uang hasil penjualan tanah aquo digunakan untuk membeli villa Indah di Jalan Pantai seluas 520 M2 dan merenovasi villa tersebut, untuk menyewa restoran Rasta di Jl, Kubuembong Desa Anturan, merenovasi, membeli alat-alat Restoran dan untuk menambah daya listrik dan merenovasi villa lux, maka dengan memperhatikan pula Putusan Mahkamah Agung RI No. 1822 K/Pdt/1984 yang pada pokoknya berkaedah hukum "bahwa bertitik tolak dari pembebanan yang berimbang, semestinya Hakim menilai pembuktian pihak mana yang paling sempurna dan paling kuat", Majelis Hakim

Halaman 46 dari 60 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2016/PN.Sgr.

### 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

berpendirian bahwa ditinjau dari segi nilai kekuatan pembuktian yang diajukan oleh kedua belah pihak, ternyata lebih kuat dan sempurna pembuktian yang diajukan oleh Penggugat, dengan demikian dalil gugatan Penggugat dapat dibuktikan dan Penggugat sebagai pemilik uang asal pembelian tanah sengketa I dan II berhak menerima hasil penjualan seluruh tanah-tanah yang menjadi objek sengketa I dan II dalam perkara ini sebagai pengembalian investasi nilai uang, sehingga dengan memperhatikan pula tujuan dibentuknya suatu sistem hukum yang kemudian dikenal dengan perbuatan melawan hukum yakni untuk dapat mencapai semboyan hukum : hidup secara jujur, tidak merugikan orang lain, dan memberikan orang lain haknya, sebagaimana diatur pula dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau Pasal 1401 KUHPerdata, yang mengatur bahwa "Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut", maka perbuatan Tergugat I yang sama sekali tidak memberikan/menyerahkan uang hasil penjualan bagian tanah objek sengketa I dan tanah objek sengketa II kepada Penggugat sebagai pengembalian investasi nilai uang dan dipandang sebagai pinjaman/hutang Tergugat I kepada Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian diatas setelah jelas dan terang mengenai fakta-fakta materiil yang diperoleh berdasarkan dalil-dalil para pihak serta bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak, sehingga telah pula dapat terjawab inti dari hal-hal yang diperselisihkan diantara para pihak, maka selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 189 ayat (2) RBg yang mengamanatkan bahwa Hakim wajib mengadili seluruh bagian gugatan, Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum-petitum dalam gugatan Penggugat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap petitum **huruf B**, yakni agar menyatakan hukum akta Perjanjian No. 11 tertanggal 4 Februari 2006 yang di buat di Hadapan Notaris FARIDA ANDRIANI,SH. Adalah sah dan mengikat Penggugat dan Tergugat I, Majelis Hakim berpendapat bahwa meskipun terhadap substansi isi dari Akta tersebut sepanjang mengenai asal-usul uang yang dipergunakan untuk membeli tanah objek sengketa I dan tanah objek sengketa II yakni sepenuhnya uang milik Penggugat telah terbukti atas pengakuan secara diam-diam dalam jawaban Tergugat I sendiri sehingga menimbulkan konsekuensi hukum bahwa apabila tanah objek sengketa I dan tanah objek sengketa II tersebut dijual maka

Halaman 47 dari 60 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2016/PN.Sgr.

### 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

hasil penjualannya menurut hukum dan keadilan harus diberikan/diserahkan kepada Penggugat sebagai pengembalian investasi nilai uang, namun oleh karena ternyata dalam isi Akta tersebut ada pula mengatur hal-hal yang secara tidak langsung mengenai hak Penggugat selaku Warga Negara Asing untuk memiliki/menguasai tanah secara penuh, maka secara yuridis substansi akta yang demikian tidak dapat dinyatakan sebagai suatu Akta yang sah dan oleh karenanya petitum huruf B tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum **huruf C**, yang menuntut agar Menyatakan hukum Perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, dengan tanpa seijin Penggugat yang telah mengubah ke 2 (dua) sertipikat hak milik obyek sengketa yakni sertipikat hak milik No.623/Desa Kalibukbuk luas : 2485 M2 atas nama Tergugat I dan sertipikat Hak milik No.846/Desa Kalibukbuk , luas :780 M2 atas nama Tergugat .I , menjadi Sertipikat hak milik No.2346/Desa Kalibukbuk dengan luas 3200 M2 atas nama NI LUH SUKERASIH. Adalah merupakan perbuatan melawan hukum, Majelis Hakim berpendapat bahwa meskipun telah terbukti kalau mengenai asal-usul uang yang dipergunakan untuk membeli tanah objek sengketa I dan tanah objek sengketa II yakni sepenuhnya adalah uang milik Penggugat, namun oleh karena Tergugat I adalah pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam SHM-SHM tersebut, sehingga secara yuridis ia berhak untuk melakukan tindakan hukum terkait SHM tersebut, maka terlepas dari ada atau tidaknya ijin dari Penggugat, perbuatan Tergugat I merubah dan menggabungkan SHM-SHM tersebut menjadi satu SHM secara yuridis belum dapat dinilai sebagai suatu perbuatan yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat sehingga tidak dapat dikualifikasikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum dan oleh karenanya petitum huruf C tidak dapat dikabulkan dan harus ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum **huruf D**, yakni agar menyatakan hukum bahwa Tergugat I dengan itikad buruk telah menjual sebagian tanah obyek sengketa tanpa seijin Penggugat kepada Tergugat II, seluas 800 M2 yang selanjutnya terbit sertipikat Hak milik No. 2444 Desa Kalibukbuk dan kepada Tergugat III seluas : 800 M2 yang selanjutnya terbit sertipikat No.2443, dimana hasil penjualan tersebut sama sekali tidak diberikan kepada Penggugat adalah merupakan Perbuatan melawan Hukum, yang merugikan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena telah terbukti asal-usul uang yang dipergunakan untuk membeli tanah objek sengketa I dan tanah objek sengketa II yakni sepenuhnya uang milik Penggugat dan tujuan dibentuknya suatu sistem

Halaman 48 dari 60 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2016/PN.Sgr.

#### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

hukum yang kemudian dikenal dengan perbuatan melawan hukum yakni untuk dapat mencapai seperti apa yang dikatakan dalam pribahasa bahasa Latin, yaitu *luris praecepta sunt haec, honeste vivere, alterum non laedere, suum cuique tribuere* (semboyan hukum adalah hidup secara jujur, tidak merugikan orang lain, dan memberikan orang lain haknya). serta ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau Pasal 1401 KUHPerdata, yang menetapkan bahwa "Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut" dan memperhatikan Kaidah Hukum dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 980 K/Pdt/2002 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor : 156/Pdt/2000/PT.Dps., Jo Putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor 105/Pdt.G/2000 yang pada pokoknya bahwa "...secara yuridis tanah berperkara atasnama Penggugat/termohon kasasi dan uang pembelian tanah sebesar Rp.115.000.000,-(seratus lima belas juta rupiah) merupakan utang piutang dari penggugat/termohon kasasi kepada tergugat I/pemohon kasasi... dst", serta memperhatikan pula nilai-nilai keadilan dalam masyarakat, sehingga meskipun tanah-tanah objek sengketa secara yuridis tercatat atasnama Tergugat I namun oleh karena faktanya uang yang dipergunakan untuk membeli tanah-tanah objek sengketa I dan II tersebut adalah sepenuhnya uang milik Penggugat sebagai investasi, maka nilai uang pembelian tanah-tanah tersebut dipandang sebagai pinjaman ataupun hutang piutang Tergugat I kepada Penggugat dan Tergugat I mempunyai kewajiban hukum untuk mengembalikan nilai uang sebagai investasi tersebut kepada Penggugat, sehingga atas perbuatan Tergugat I yang pada tahun 2012 dan 2014 telah menjual sebagian tanah-tanah objek sengketa I dan II yang dibeli menggunakan uang milik Penggugat sejak tanggal 29 Desember 2005 namun Tergugat I sama sekali tidak pernah memberikan uang hasil penjualan tanah tersebut kepada Penggugat selaku pemilik asal uang pembelian tanah sebagai bentuk pengembalian investasi nilai uang sampai dengan gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Singaraja yakni tahun 2016, maka perbuatan tersebut dapat dinilai sebagai suatu perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, sedangkan Tergugat I tidak dapat membuktikan dalil sangkalannya, maka Petitum huruf D beralasan menurut hukum dan dapat dikabulkan, dengan perbaikan redaksi sesuai maksud dan tujuan Penggugat, sebagaimana disebutkan dalam amar putusan ini ;

Halaman 49 dari 60 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2016/PN.Sgr.

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap petitum **huruf E**, yang menuntut agar menyatakan hukum sisa tanah obyek sengketa yang sekarang sertipikat Hak milik No.2442 Luas :1.600 M2 atas nama NI LUH SUKERASIH, dengan batas – batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Tanah Milik

Sebelah Timur : Jalan dan/atau Tanah diperuntukkan untuk jalan

Sebelah Selatan : Obyek sengketa II

Sebelah barat : Jalan Aspal menuju Pantai.

Adalah asal uang pembelian tanah tersebut dari Penggugat sesuai dengan akta Perjanjian No. 11 tertanggal 4 Februari 2006 yang di buat di Hadapan Notaris FARIDA ANDRIANI,SH., Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan fakta-fakta materiil yang telah terungkap dipersidangan yang diperoleh berdasarkan dalil gugatan yang tidak dibantah oleh Tergugat I sehingga merupakan fakta yang bernilai pembuktian sempurna bahwa benar asal-usul uang yang dipergunakan untuk membeli tanah objek sengketa I dan tanah objek sengketa II yakni sepenuhnya uang milik Penggugat, namun Akta Perjanjian tersebut menurut hukum harus dinyatakan batal demi hukum, maka petitum tersebut beralasan menurut hukum dan dapat dikabulkan untuk sebagian yakni sepanjang mengenai asal usul uang pembelian tanah ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum **huruf F**, yang menuntut agar menghukum Tergugat I, untuk membayar kerugian kepada Penggugat yang di hitung dari mulainya dibuat akta Perjanjian No. 11, yaitu tertanggal 4 Februari 2006 sampai gugatan ini didaftarkan, tertanggal 18 Oktober 2016 yaitu :  $Rp.718.000.000 \times 2\% \text{ per- bulan} = Rp.14.360.000 \times 128 \text{ bulan} = Rp.1.838.080.000 + 718.000.000 = Rp.2.556.080.000$ . (dua milyar lima ratus lima puluh enam juta delapan puluh ribu rupiah), Majelis Hakim berpendapat bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, bahwa oleh karena uang sebesar Rp.718.000.000, - yang dipergunakan untuk membeli tanah-tanah objek sengketa I dan II pada tanggal 29 Desember 2005 tersebut diatas adalah sepenuhnya uang milik Penggugat sebagai investasi, maka nilai uang pembelian tanah-tanah tersebut dipandang sebagai pinjaman ataupun hutang piutang Tergugat I kepada Penggugat dan Tergugat I mempunyai kewajiban hukum untuk mengembalikan investasi nilai uang tersebut kepada Penggugat, sehingga atas perbuatan Tergugat I yang menjual sebagian tanah-tanah objek sengketa I dan II dan telah terungkap fakta bahwa hanya dari hasil penjualan setengah bagian saja dari

Halaman 50 dari 60 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2016/PN.Sgr.

#### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

tanah-tanah objek sengketa I dan II tersebut, Tergugat I telah menerima uang sebesar Rp.1.920.000.000,-(satu milyar sembilan ratus dua puluh juta Rupiah) atau telah mencapai hampir 270 % atau sekitar hampir 2,7 kali lipat dari nilai uang harga awal pembelian tanah, namun sama sekali tidak pernah memberikan uang hasil penjualan tanah tersebut kepada Penggugat selaku pemilik asal uang pembelian tanah sebagai bentuk pengembalian investasi nilai uang dan faktanya sampai gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Singaraja Tergugat I tidak juga terbukti telah melaksanakan kewajiban hukumnya untuk mengembalikan investasi nilai uang tersebut, sehingga perbuatan Tergugat I dapat dinilai sebagai suatu perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, maka dengan mengedepankan rasa keadilan serta suatu fakta yang diketahui umum sehingga tidak perlu dibuktikan lain (*notoir feiten*) bahwa nilai harga tanah sebagai investasi akan selalu meningkat dari waktu ke waktu, adalah patut, wajar dan pantas jika pengembalian nilai uang sebagai investasi yang dipandang sebagai pinjaman/hutang disertai pula dengan bunga dan oleh karenanya Petitum huruf F untuk dapat dikabulkan dengan perbaikan dan penyesuaian/penghalusan redaksi sebagaimana disebutkan dalam amar putusan ini ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum **huruf G**, yang menuntut agar menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian kepada Penggugat sebesar Rp. 2.556.080.000. (dua milyar lima ratus lima puluh enam juta delapan puluh ribu rupiah) dengan bunga dua prosen perbulan dihitung dari Gugatan ini didaftarkan di Pengadilan sampai Tergugat I membayar lunas kerugian tersebut kepada Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam petitum huruf F bahwa ternyata sejak dijualnya sebagian tanah-tanah objek sengketa I dan II pada tahun 2012 dan tahun 2014 dimana telah terungkap bahwa hanya dari hasil penjualan sebagian/setengah dari tanah-tanah objek sengketa I dan II tersebut Tergugat I telah menerima uang sebesar Rp.1.920.000.000,-(satu milyar sembilan ratus dua puluh juta Rupiah) atau telah mencapai hampir 270 % atau sekitar hampir 2,7 kali lipat dari nilai uang harga awal pembelian tanah, namun sama sekali tidak pernah memberikan uang hasil penjualan tanah tersebut kepada Penggugat selaku pemilik asal uang pembelian tanah sebagai bentuk pengembalian investasi nilai uang dan faktanya sampai gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Singaraja Tergugat I tidak juga terbukti adanya itikad baik dari Tergugat I untuk melaksanakan kewajiban hukumnya untuk mengembalikan investasi nilai uang yang dipandang sebagai pinjaman/hutang

Halaman 51 dari 60 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2016/PN.Sgr.

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut, maka patut, wajar dan pantas jika Petitum huruf G untuk dapat dikabulkan dengan perbaikan dan penyesuaian/penghalusan redaksi sebagaimana disebutkan dalam amar putusan ini ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum **huruf H**, yang menuntut agar menyatakan hukum perbuatan Tergugat I, yang menjual sebagian tanah obyek sengketa tanpa seijin Penggugat kepada Tergugat II, dan Kepada Tergugat III telah menimbulkan kerugian Moril/imateriil dari Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan fakta materiil yang telah terungkap dipersidangan yakni berdasarkan keterangan saksi Made Astawa dan saksi Putu Suarjana yang diajukan oleh Tergugat I, pada pokoknya saksi-saksi tersebut menerangkan bahwa saksi pernah menanyakan kepada Tergugat I apakah tanahnya dijual dan saat itu Penggugat ada juga disana meskipun saksi tidak tahu apakah Penggugat mengerti bahasa Indonesia, sedangkan tidak ada saksi ataupun bukti lawan yang dapat mematahkan keterangan saksi tersebut, lagipula secara yuridis Tergugat I sebagai pihak yang tercatat atasnama dalam Sertipikat Hak Milik atas tanah maka ia dapat melakukan perbuatan hukum terkait tanah tersebut, maka petitum huruf H tidak dapat dibuktikan dan harus ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum **huruf I**, yang menuntut agar menghukum Tergugat I, II, III, untuk membayar kerugian moril/imateriil Kepada Penggugat masing –masing sebesar Rp. 2.000.000.000., (dua miliar) baik untuk Tergugat I, kepada Penggugat sebesar Rp. 2.000.000.000, (dua miliar) Tergugat II kepada Penggugat sebesar Rp. 2.000.000.000.(dua miliar) Tergugat III kepada Penggugat. Sebesar Rp. 2.000.000.000. (dua miliar) atau sejumlah uang yang dipandang patut dan adil oleh Pengadilan yang memeriksa perkara ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum ini berkaitan erat dengan petitum huruf H dan oleh karena petitum huruf H mengenai adanya kerugian moril/imateriil dari Penggugat telah dinyatakan ditolak, maka petitum huruf I harus pula dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum **huruf J**, yang menuntut agar menyatakan hukum bila Tergugat I telah membayar kerugian kepada Penggugat baik kerugian materiil maupun Moril/ imateriil, dan/atau telah memenuhi isi putusan perkara ini, maka Penggugat menyerahkan sertipikat hak milik No.2442 Luas :1.600 M2 atas nama NI LUH SUKERASIH, kepada Tergugat I dan petitum **huruf K** yang menuntut agar menyatakan hukum bila Putusan ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap, akan tetapi Tergugat I, tidak membayar kerugian sesuai

Halaman 52 dari 60 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2016/PN.Sgr.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

isi putusan perkara aquo. Maka obyek tanah sengketa yang bersertipikat hak milik no, milik No.2442 Luas :1.600 M2 atas nama NI LUH SUKERASIH, dengan batas – batas :

Sebelah Utara : Tanah Milik

Sebelah Timur : Jalan dan/atau Tanah diperuntukkan untuk jalan

Sebelah Selatan : Obyek sengketa II

Sebelah barat : Jalan Aspal menuju Pantai.

Maka Pengadilan Negeri Singaraja menjual lelang untuk memenuhi isi putusan perkara aquo, setelah dikurangi seluruh biaya –biaya yang timbul akibat adanya perkara ini. Dan apabila hasil penjualan lelang tersebut belum mencukupi untuk membayar kewajibannya kepada Penggugat, maka kekurangan tersebut tetap harus dibayar oleh Tergugat I dengan melelang hak milik dari Tergugat I, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena uang sebesar Rp.718.000.000, - yang dipergunakan untuk membeli tanah-tanah objek sengketa I dan II pada tanggal 29 Desember 2005 tersebut diatas adalah sepenuhnya uang milik Penggugat sebagai investasi, maka nilai uang pembelian tanah-tanah tersebut dipandang sebagai pinjaman ataupun hutang Tergugat I kepada Penggugat dan Tergugat I mempunyai kewajiban hukum untuk mengembalikan investasi nilai uang tersebut kepada Penggugat, sehingga atas perbuatan Tergugat I yang menjual sebagian tanah-tanah objek sengketa I dan II, sejak dijualnya sebagian tanah-tanah objek sengketa I dan II pada tahun 2012 dan tahun 2014 dimana telah terungkap bahwa hanya dari hasil penjualan setengah bagian saja dari tanah-tanah objek sengketa I dan II tersebut, Tergugat I telah menerima uang sebesar Rp.1.920.000.000,-(satu milyar sembilan ratus dua puluh juta Rupiah) atau mencapai hampir 270 % atau hampir 2,7 kali lipat dari nilai uang harga awal pembelian tanah, namun sama sekali tidak pernah memberikan uang hasil penjualan tanah tersebut kepada Penggugat selaku pemilik asal uang pembelian tanah sebagai bentuk pengembalian investasi nilai uang/hutang Tergugat I dan faktanya sampai gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Singaraja Tergugat I tidak juga terbukti adanya itikad baik dari Tergugat I untuk melaksanakan kewajiban hukumnya untuk mengembalikan investasi nilai uang tersebut ataupun membayar pinjaman/hutang tersebut, sehingga dinilai telah nyata itikad tidak baik dari Tergugat I untuk menguasai dan menikmati sendiri hasil dan tanah-tanah tersebut tanpa adanya itikad untuk mengembalikan uang asal pembelian tanah dan perbuatan Tergugat I dapat dinilai sebagai suatu perbuatan melawan hukum yang merugikan

Halaman 53 dari 60 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2016/PN.Sgr.

#### 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

Penggugat, maka dengan memperhatikan pula Asas Keadilan dan kemanfaatan serta kepastian hukum, untuk menyelesaikan permasalahan secara tuntas serta agar Putusan ini terjamin pelaksanaannya sehingga menimbulkan suatu kepastian hukum yang adil terkait hal-hal yang dapat dikabulkan, Majelis Hakim berpendapat bahwa apabila Tergugat I tidak mengembalikan uang dan membayar ganti kerugian tersebut dalam petitem huruf F dan G kepada Penggugat setelah Putusan ini berkekuatan hukum tetap, adalah patut dan adil jika obyek tanah sengketa yang bersertipikat Hak Milik Nomor milik No.2442/Desa Kalibukbuk Luas :1.600 M2 atas nama NI LUH SUKERASIH tersebut dilelang untuk memenuhi isi putusan perkara *aquo* dan apabila hasil penjualan lelang tersebut belum mencukupi untuk membayar kewajibannya kepada Penggugat, maka kekurangan tersebut tetap harus dibayar oleh Tergugat I dengan melelang hak milik dari Tergugat I, dan oleh karenanya petitem **huruf J dan K** perlu diperbaiki redaksinya sesuai maksud dan tujuan gugatan yakni agar terjaminnya kewajiban hukum Tergugat I untuk mengembalikan nilai uang atau membayar hutang kepada Penggugat, sebagaimana disebutkan dalam amar putusan ini ;

Menimbang, bahwa terhadap petitem **huruf L**, yang menuntut agar menyatakan hukum /memerintahkan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walau pun para Tergugat mengajukan upaya hukum banding, Kasasi maupun Perlawanan, Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan dipersidangan, tidak terdapat bukti maupun keadaan yang cukup dan mendesak untuk mengabulkan putusan yang sifatnya serta merta (*uit voor baar bij vooraad*) dan oleh karenanya petitem huruf L tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitem **huruf M**, yang menuntut agar menghukum para Turut Tergugat untuk tunduk dan mematuhi isi putusan ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam suatu Negara Hukum, maka terhadap suatu putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap adalah mengikat bagi pihak-pihak, sehingga berdasarkan hal tersebut maka petitem huruf M beralasan menurut hukum dan dapat dikabulkan dengan perbaikan dan penambahan redaksi sesuai maksud dan tujuan petitem tersebut yakni agar Turut Tergugat tunduk dan mematuhi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap ;

Menimbang, bahwa oleh karena berdasarkan penilaian terhadap bukti-bukti sebagaimana telah diuraikan dalam pertimbangan diatas, dimana hal pokok yang menjadi persengketaan yakni mengenai apakah benar terjadi Perbuatan Melawan

Halaman 54 dari 60 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2016/PN.Sgr.

#### 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

Hukum telah dapat terjawab secara jelas dan terang, maka terhadap bukti-bukti lainnya tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan ;

## **Dalam Rekonvensi :**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonvensi adalah sebagaimana diuraikan dalam gugat Rekonvensi ;

Menimbang, bahwa terhadap hal-hal yang telah dipertimbangkan dalam Konvensi, secara mutatis mutandis diambil alih menjadi pertimbangan dalam menilai dan mempertimbangkan gugat Rekonvensi ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Rekonvensi pada pokoknya mendalilkan bahwa hasil penjualan objek sengketa I dan objek sengketa II telah dipergunakan untuk membeli sebidang tanah yang ber SHM Nomor 364/Desa Kalibukbuk seluas 800 M2 dan membangun Villa di atasnya yang dikenal dengan nama "Tepe Villa Lux" yang saat ini kepemilikannya telah beralih kepada Retno Damayanti dan dikuasai oleh Retno Damayanti bersama Penggugat dan tanah tersebut telah dijual oleh Penggugat kepada Retno Damayanti seharga Rp.280.000.000,- pada tanggal 13 April 2015 tanpa sepengetahuan dan persetujuan Tergugat I (sesuai dalil gugat Rekonvensi angka 1, 2 dan 3) ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugat rekonvensi tersebut diatas, setelah mencermati materi Replik, bukti-bukti dan hal-hal yang telah dipertimbangkan dalam Konvensi, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut :

- Bahwa berdasarkan fakta-fakta materiil yang telah terungkap dipersidangan pada pokoknya bahwa perbuatan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang menjual sebagian tanah objek sengketa I dan tanah objek sengketa II kepada Tergugat II Konvensi dan Tergugat III Konvensi telah didukung pula oleh bukti TT II-3 berupa Buku Tanah Hak Milik No.02443/Desa Kalibukbuk, Luas 800 M2 atas nama Ni Kadek Merta Sari yang dalam data yuridis disebutkan bahwa asal hak : pemecahan bidang M.2436/Kalibukbuk, dan bukti TT II-4 berupa Buku Tanah Hak Milik No.02444/Desa Kalibukbuk, Luas 800 M2 atas nama Sofia Sie, Yenny Gunawan, Christine Noveria yang dalam data yuridis disebutkan bahwa asal hak : pemecahan bidang M.2436/Kalibukbuk, dan telah dikuatkan pula berdasarkan keterangan saksi Made Astawa yang pada pokoknya menerangkan bahwa benar pada tahun 2012 telah terjadi jual beli tanah seluas 8 (delapan) are antara Luh Sukerasih (Tergugat I/Penggugat Rekonvensi) dengan Luh Mertasari (Tergugat III) dengan harga

Halaman 55 dari 60 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2016/PN.Sgr.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.960.000.000,-(sembilan ratus enam puluh juta Rupiah) dan keterangan Putu Suarsana yang pada pokoknya menerangkan bahwa benar telah terjadi jual beli tanah seluas 8 (delapan) are antara Luh Sukerasih (Tergugat I/Penggugat Rekonvensi) dengan Sofia (Tergugat II) dengan harga Rp.960.000.000,-(sembilan ratus enam puluh juta Rupiah) ;

- Bahwa berdasarkan fakta materiil tersebut telah terungkap bahwa perbuatan Tergugat I/Penggugat Rekonvensi menjual sebagian tanah objek sengketa I dan tanah objek sengketa II kepada Tergugat II Konvensi yakni seluas 800 M2 sesuai data yuridis dalam bukti TTII-4 terjadi berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 8 Januari 2014 dan penjualan kepada Tergugat III Konvensi yakni seluas 800 M2 sesuai data yuridis dalam bukti TTII-3 terjadi berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 22 Oktober 2012 ;
- Bahwa berdasarkan bukti P-8 terungkap fakta bahwa pembelian tanah sesuai SHM Nomor 364/Desa Kalibukbuk seluas 800 M2 yang menurut Tergugat I/Penggugat Rekonvensi kemudian diatas tanah tersebut dibangun "Teppe Villa Lux" terjadi pada tahun 2007 sesuai data Yuridis dalam SHM tersebut bahwa peralihan hak kepada Tergugat I/Penggugat Rekonvensi adalah berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 22 Oktober 2007 ;
- Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas, dimana telah terungkap dengan jelas dan terang bahwa pembelian pembelian tanah sesuai SHM Nomor 364/Desa Kalibukbuk seluas 800 M2 yang menurut Tergugat I/Penggugat Rekonvensi kemudian diatas tanah tersebut dibangun "Teppe Villa Lux" terjadi pada tahun 2007 sedangkan penjualan sebagian tanah objek sengketa I dan tanah objek sengketa II kepada Tergugat II Konvensi dan Tergugat III Konvensi terjadi pada tahun 2012 dan tahun 2014, maka menurut sangat tidak mungkin hasil penjualan tanah pada tahun 2012 dan tahun 2014 dipergunakan untuk membeli tanah pada tahun 2007, sehingga dalil gugatan Rekonvensi mengenai penggunaan uang hasil penjualan sebagian tanah objek sengketa I dan tanah objek sengketa II dipergunakan untuk membeli sebidang tanah yang ber SHM Nomor 364/Desa Kalibukbuk seluas 800 M2 dan membangun Villa diatasnya yang dikenal dengan nama "Tepe Villa Lux" yang saat ini kepemilikannya telah beralih kepada Retno Damayanti dan dikuasai oleh Retno Damayanti bersama Penggugat tidak dapat dibuktikan menurut hukum ;

Halaman 56 dari 60 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2016/PN.Sgr.

### 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

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam gugatan Rekonvensinya, Penggugat Rekonvensi mendalilkan bahwa sisa tanah setelah penjualan kedua objek sengketa I dan objek sengketa II seluas 1600 M2 beserta Sertifikatnya yaitu Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2442/Desa Kalibukbuk saat ini dikuasai oleh Penggugat secara paksa tanpa persetujuan Tergugat I ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugat rekonvensi tersebut diatas, setelah mencermati materi Replik, bukti-bukti dan hal-hal yang telah dipertimbangkan dalam Konvensi, Majelis Hakim berpendapat setelah mencermati seluruh bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi ternyata tidak ada bukti yang relevan dan dapat membuktikan dalilnya itu, maka dalil dalam gugatan Rekonvensi tersebut tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, dimana Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tidak dapat membuktikan dalil gugatannya bahwa hasil penjualan objek sengketa I dan objek sengketa II telah dipergunakan untuk membeli sebidang tanah yang ber SHM Nomor 364/Desa Kalibukbuk seluas 800 M2 dan membangun Villa diatasnya yang dikenal dengan nama "Tepe Villa Lux" yang saat ini kepemilikannya telah beralih kepada Retno Damayanti dan dikuasai oleh Retno Damayanti bersama Penggugat dan tanah tersebut telah dijual oleh Penggugat kepada Retno Damayanti seharga Rp.280.000.000,- pada tanggal 13 April 2015 tanpa sepengetahuan dan persetujuan Tergugat I, dan juga faktanya uang yang dipergunakan untuk membeli tanah objek sengketa I dan tanah objek sengketa II adalah sepenuhnya uang yang berasal/milik dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan hanya dipinjam atau menggunakan nama Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dalam Sertipikat Hak Miliknya, sehingga tidak dapat dibuktikan pula adanya perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, maka seluruh petitum dalam gugatan Rekonvensi tidak beralasan menurut hukum dan patut untuk dinyatakan ditolak untuk seluruhnya ;

### **Dalam Konvensi dan Rekonvensi :**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dapat dikabulkan untuk sebagian dikabulkan dan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar ganti kerugian akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukannya, sedangkan terhadap

Halaman 57 dari 60 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2016/PN.Sgr.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II Konvensi dan Tergugat III Konvensi dinilai tidak melakukan perbuatan melawan hukum, dan gugatan Rekonvensi dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, maka sehingga petitum gugatan Penggugat Konvensi dalam huruf N dapat dikabulkan sepanjang terhadap Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi ;

Mengingat RBg, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Peradilan Umum, Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, serta peraturan atau perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini ;

## M E N G A D I L I

### DALAM KONVENSI :

### DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk seluruhnya.

### DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan hukum bahwa perbuatan Tergugat I telah menjual sebagian tanah obyek sengketa kepada Tergugat II, seluas 800 M2 yang selanjutnya terbit sertipikat Hak milik No. 2444 Desa Kalibukbuk dan kepada Tergugat III seluas : 800 M2 yang selanjutnya terbit sertipikat No.2443, dimana hasil penjualan tersebut sama sekali tidak diberikan kepada Penggugat sebagai pengembalian investasi nilai uang, merupakan Perbuatan melawan Hukum yang merugikan Penggugat ;
3. Menyatakan hukum sisa tanah obyek sengketa yang sekarang Sertipikat Hak milik No.2442 Luas :1.600 M2 atas nama NI LUH SUKERASIH, dengan batas – batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Tanah Milik
  - Sebelah Timur : Jalan dan/atau Tanah diperuntukkan untuk jalan
  - Sebelah Selatan : Obyek sengketa II
  - Sebelah barat : Jalan Aspal menuju Pantai.Adalah asal uang pembelian tanah tersebut dari Penggugat ;
4. Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan investasi nilai uang dan membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp.2.556.080.000,- (dua milyar lima ratus lima puluh enam juta delapan puluh ribu Rupiah) ;
5. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian kepada Penggugat sebesar Rp. 2.556.080.000,- (dua milyar lima ratus lima puluh enam juta

Halaman 58 dari 60 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2016/PN.Sgr.

#### 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

delapan puluh ribu Rupiah) dengan bunga 2 % (dua persen) perbulan dihitung dari Gugatan ini didaftarkan di Pengadilan sampai dengan Tergugat I membayar lunas kerugian dan mengembalikan uang tersebut kepada Penggugat ;

6. Menghukum Tergugat I apabila setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap, akan tetapi Tergugat I tidak mengembalikan uang dan membayar ganti kerugian kepada Penggugat sesuai amar putusan ini, maka obyek tanah sengketa yang bersertipikat Hak Milik Nomor : 2442/Desa Kalibukbuk Luas :1.600 M2 atas nama NI LUH SUKERASIH, dengan batas – batas :

Sebelah Utara : Tanah Milik

Sebelah Timur : Jalan dan/atau Tanah diperuntukkan untuk jalan

Sebelah Selatan : Obyek sengketa II (bagian tanah yang sudah dijual)

Sebelah barat : Jalan Aspal menuju Pantai.

Dijual lelang untuk memenuhi isi putusan perkara *aquo*, setelah dikurangi seluruh biaya – biaya yang timbul akibat adanya perkara ini. Dan apabila hasil penjualan lelang tersebut belum mencukupi untuk membayar kewajibannya kepada Penggugat, maka kekurangan tersebut tetap harus dibayar oleh Tergugat I dengan melelang hak milik dari Tergugat I ;

7. Menghukum para Turut Tergugat untuk tunduk dan mematuhi isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap ;
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

## **DALAM REKONVENSİ :**

- Menolak gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya ;

## **DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ :**

- Menghukum Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.241.000,-(dua juta dua ratus empat puluh satu ribu Rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Singaraja pada hari Kamis tanggal 15 Juni 2017 oleh Cokorda Gede Arthana, SH., MH., sebagai Hakim Ketua, Tjokorda Putra Budi Pastima, SH., MH., dan A.A. Gde Oka Mahardika, SH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 19 Juni 2017 oleh Hakim Ketua tersebut, didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh Ketut Maliastra, SH., sebagai

Halaman 59 dari 60 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2016/PN.Sgr.

### 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

Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Tergugat I tanpa dihadiri oleh Kuasa Turut Tergugat II, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat I ;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA,

TJOKORDA PUTRA BUDI PASTIMA, SH., MH. COKORDA GEDE ARTHANA, SH., MH.

A.A. GDE OKA MAHARDIKA, SH.

PANITERA PENGGANTI,

KETUT MALIASTRA, SH.

Rincian biaya perkara :

1) Pendaftaran	: Rp.	30.000,-(tiga puluh ribu Rupiah)
2) ATK	: Rp.	50.000,-(lima puluh ribu Rupiah)
3) Panggilan	: Rp.	1.620.000,-(satu juta enam ratus dua puluh ribu Rupiah)
4) PNBP	: Rp.	30.000,-(tiga puluh ribu Rupiah)
5) Redaksi	: Rp.	5.000,-(lima ribu Rupiah)
6) Meterai	: Rp.	6.000,-(enam ribu Rupiah)
7) PS	: Rp.	500.000,-(lima ratus ribu Rupiah)
<b>Jumlah</b>	<b>: Rp.</b>	<b>2.241.000,-(dua juta dua ratus empat puluh satu ribu Rupiah)</b>

Halaman 60 dari 60 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2016/PN.Sgr.

**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)