



P U T U S A N

Nomor 106 /Pdt/2018/PT DPS

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

THOMAS GENNARO, Umur 49 tahun, laki-laki, pekerjaan swasta, agama Kristen, Warga Negara Italia, Nomor Pasport YA 6796900, alamat Shanti Toya Ashram, Umah Anyar, Desa Penarungan, Kec. Abian Semal Kab. Badung, Dalam hal ini menyerahkan kuasa kepada :

1. Ketut Ngurah Santanu, SH
2. I Gusti Ngurah Sucahya, SH
3. Komang Emi Lestari, SH

Sama-sama Advokat, beralamat kantor Advokat Tria.S Law Firm di Jalan Anggrek Nomor 36 Singaraja – Bali berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 22 Pebruari 2018, yang telah didaftarkan tanggal 3 Maret 2018 di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja di bawah Register Nomor : 122/SK.TK.Bnd/2018/PN.Sgr sebagai Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi / Pembanding;

M E L A W A N

OLIVER AIGNER, umur 61 tahun, agama Kristen, jenis kelamin laki-laki, Warga Negara Austria, Nomor Passport P 2918433,

Hal 1 dari 9 hal Putusan Nomor 106/Pdt/2018/PTDPS



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

beralamat di Shanti Loka Resort, Banjar Dinas Pawitra,
Desa Uma Anyar, Kec. Seririt, Kab. Buleleng,

Dalam hal ini menyerahkan kuasa kepada :

1. Agus Samijaya, SH.MH.
2. I Gusti Ngurah Komang Karyadi, SH.
3. Dewa Alit Sunarya, SH.
4. Bambang Waluya Jati, SH.
5. Inocencio Arya Wahyudi Karditha, SH.

Pekerjaan sama-sama sebagai Advokat, beralamat di
kantor Hukum ASA LAW FIRM Jalan Kapten Cok
Agung Tresna Nomor 49 Renon, Denpasar, Bali
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 28 Maret
2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan
Pengadilan Negeri Singaraja tanggal 17 April 2018 di
bawah Register Nomor : 194/SK.TK.Bd/2018/PN.Sgr,
sebagai Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi /
Terbanding;

Pengadilan Tinggi tersebut;

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

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal-hal yang
tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Singaraja, tanggal

Hal 2 dari 9 hal Putusan Nomor 106/Pdt/2018/PTDPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21 Februari 2018 Nomor 187/Pdt.G/2017/PN.Sgr, yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

A. DALAM KONVENSI

I. DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

II. DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

B. DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa seluruh biaya yang dipergunakan untuk investasi dalam pembelian dan atau sewa kedua bidang tanah dengan SHM No. 06 / Desa Umeanyar, NIB. 22.04.02.10.1.00012, SU. Tanggal. 5-5-2000 No. 12/Umeanyar/2000 seluas 4220 M2 dan SHM No. 504 / Desa Umeanyar, NIB. 22.04.02.10..00542, SU. Tanggal. 26-11-2013 No. 00081 / Umeanyar / 2013 seluas 2000 M2 keduanya tercatat atas nama I GEDE DARMA PUTRA, terletak di Banjar Pawitra, Desa Umeanyar, Kecamatan Seririt, Kabupaten Buleleng, Propinsi Bali sebagaimana tertuang didalam Akta Perjanjian Nomor 53 tanggal 17 Februari 2015 dan Akta Perjanjian Sewa Menyewa nomor 54 tertanggal 17 Februari 2015 serta Akta Perjanjian Nomor 33 tanggal 18 Juni 2015 dan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 34 tertanggal 18 Juni 2015 yang keseluruhanya dibuat dihadapan Notaris / PPAT Ketut Suryada, SH Notaris di Kabupaten Buleleng keseluruhan dananya berasal dari Penggugat Rekonvensi;

Hal 3 dari 9 hal Putusan Nomor 106/Pdt/2018/PTDPS

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

3. Menyatakan Tergugat rekonsensi telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (wan prestasi);
4. Menyatakan hukum mengeluarkan dan mencoret Tergugat rekonsensi sebagai pihak Kedua dari Akta Perjanjian Nomor 53 tanggal 17 Pebruari 2015 dan Akta Perjanjian Sewa Menyewa nomor 54 tertanggal 17 Pebruari 2015 yang keduanya dibuat dihadapan Notaris / PPAT Ketut Suryada, SH Notaris di Kabupaten Buleleng;
5. Menyatakan hukum mengeluarkan dan mencoret Tergugat rekonsensi sebagai pihak Kedua dari Akta Perjanjian Nomor 33 tanggal 18 Juni 2015 dan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 34 tertanggal 18 Juni 2015 yang keduanya dibuat dihadapan Notaris / PPAT Ketut Suryada, SH Notaris di Kabupaten Buleleng;
6. Menyatakan hukum Tergugat rekonsensi tidak memiliki hak apapun diatas kedua bidang tanah dengan SHM No. 06 / Desa Umeanyar, NIB. 22.04.02.10.1.00012, SU. Tanggal. 5-5-2000 No. 12/Umeanyar/2000 seluas 4220 M2 dan SHM No. 504 / Desa Umeanyar, NIB. 22.04.02.10..00542, SU. Tanggal. 26-11-2013 No. 00081 / Umeanyar / 2013 seluas 2000 M2 keduanya tercatat atas nama I GEDE DARMA PUTRA, terletak di Banjar Pawitra, Desa Umeanyar, Kecamatan Seririt, Kabupaten Buleleng, Propinsi Bali;
7. Menyatakan hukum Tergugat rekonsensi tidak memiliki hak apapun atas Pondok Wisata Santi Loka yang berada diatas tanah tersebut yang terletak di Banjar Pawitra, Desa Umeanyar, Kecamatan Seririt, Kabupaten Buleleng, Propinsi Bali;

Hal 4 dari 9 hal Putusan Nomor 106/Pdt/2018/PTDPS

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)



8. Menolak Gugatan Penggugat rekonsensi untuk selain dan selebihnya;

C. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat konvensi / Tergugat rekonsensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya adalah : Rp. 1.366.000,- (satu juta tiga ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Membaca Akte Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Singaraja yang menyatakan bahwa pada tanggal 5 Maret 2018 Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonsensi / Pembanding telah mengajukan permohonan banding agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Singaraja tertanggal 21 Pebruari 2018 Nomor 187/Pdt.G/2017/PN.Sgr, untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding;

Membaca Risalah Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Denpasar, yang menyatakan bahwa pada tanggal 12 Maret 2018 permohonan banding tersebut, telah diberitahukan / disampaikan secara syah dan seksama kepada pihak Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonsensi / Terbanding;

Membaca Surat Memori Banding yang diajukan oleh Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonsensi / Pembanding tertanggal 26 Maret 2018, dan surat memori banding tersebut telah diberitahukan dengan cara seksama kepada pihak Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonsensi / Terbanding pada tanggal 6 April 2018;

Membaca Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonsensi / Terbanding tertanggal 16 April 2018 dan surat kontra memori banding tersebut telah pula diberitahukan dengan cara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seksama pada tanggal 18 April 2018 kepada pihak Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi / Pembanding;

Membaca Risalah Pemberitahuan Pemeriksaan berkas perkara (inzage), Nomor 187/Pdt.G/2017/PN.Sgr. tanggal 7 Maret 2018 yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Singaraja telah memberikan kesempatan kepada pihak Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi / Pembanding dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari, sejak pemberitahuan ini, untuk mempelajari berkas perkaranya, sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Bali;

Membaca Risalah Pemberitahuan Pemeriksaan berkas perkara (inzage), Nomor 187/Pdt.G/2017/PN.Sgr. tertanggal 12 Maret 2018 yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Denpasar telah memberikan kesempatan kepada pihak Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi / Terbanding dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sejak pemberitahuan ini, untuk mempelajari berkas perkaranya, sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Bali;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi / Pembanding, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta telah memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Singaraja tanggal 21 Pebruari 2018 Nomor 187/Pdt.G/2017/PN Sgr, dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat memori banding yang diajukan oleh pihak Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi / Pembanding dan surat kontra memori

Hal 6 dari 9 hal Putusan Nomor 106/Pdt/2018/PTDPS



banding yang diajukan oleh Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi / Terbanding, yang ternyata tidak ada hal-hal yang baru, yang perlu dipertimbangkan, maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan hakim tingkat pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya, telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar, semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan di tingkat banding;

Menimbang, bahwa dengan demikian, maka pertimbangan-pertimbangan hukum hakim tingkat pertama tersebut, diambil alih dan dijadikan dasar di dalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Singaraja tanggal 21 Pebruari 2018 Nomor 187/Pdt.G/2017/PN Sgr, dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi / Pembanding tetap dipihak yang kalah, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya;

Mengingat ketentuan – ketentuan Rbg, dan pasal – pasal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, serta peraturan peraturan hukum lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi / Pembanding ;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Singaraja tanggal 21 Pebruari 2018 Nomor 187/Pdt.G/2017/PN Sgr. Yang dimohonkan banding tersebut;

Hal 7 dari 9 hal Putusan Nomor 106/Pdt/2018/PTDPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi / Pembanding untuk membayar seluruh biaya perkara yang dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar : Rp. 150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bali, pada hari Kamis tanggal 6 September 2018 oleh kami A.A. NGURAH ADYATMIKA, S.H., Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Bali selaku Ketua Majelis dengan SUNARDI, S.H. M.H. dan NAWAWI POMOLANGO, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bali, tanggal 3 Juli 2018, Nomor 106 / Pen.Pdt / 2018 / PT DPS tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 18 September 2018 oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, serta NI WAYAN SADIASIH, S.H. Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara :

Hakim Anggota :

Hakim Ketua,

ttd.

ttd.

SUNARDI, S.H., M.H.

A.A. NGURAH ADYATMIKA, S.H.

ttd.

NAWAWI POMOLANGO, S.H.

Panitera Pengganti,

ttd.

NI WAYAN SADIASIH, S.H.

Hal 8 dari 9 hal Putusan Nomor 106/Pdt/2018/PTDPS



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

Perincian biaya perkara :

1. Redaksi Putusan.....	Rp. 5.000,00
2. Meterai Putusan	Rp. 6.000,00
3. Pemberkasan.....	Rp. 139.000,00
Jumlah :	Rp. 150.000,00

(Seratus lima puluh ribu rupiah).

Untuk Salinan Resmi,
Denpasar, Oktober 2018.
Panitera,

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

Hal 9 dari 9 hal Putusan Nomor 106/Pdt/2018/PTDPS



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

Hal 10 dari 9 hal Putusan Nomor 106/Pdt/2018/PTDPS