



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SALINA

## P U T U S A N

Nomor 69/Pdt/2019/PT.DPS.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

SONY, lahir di Bandung, tanggal 27 April 1972, Jenis kelamin Laki-laki, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Perum KPI A1, Lingk. Margaya, Desa Pemecutan Kelod, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Provinsi Bali, dalam perkara ini memberikan kuasa khusus kepada Mochamad Sukedi, SH., dan Nur Abidin, SH., serta Muhammad Thamrin, SH Para Advokat dari kantor hukum "BALINDO LAW OFFICE" yang beralamat di Jalan Ahmad Yani No.125, Denpasar 80116, Provinsi Bali berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 April 2019, sebagai PEMBANDING / PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI;

LAWAN

NI NYOMAN KARYANTI, lahir di Beraban, tanggal 8 Mei 1970, Jenis Kelamin Perempuan, Kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Banjar Batugaing, Desa Beraban, Kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali, sebagai TERBANDING/TERGUGAT II / PENGGUGAT REKONVENSI II;

KRYSTINA MAURITZSSON, lahir di Kozyalin Polen, tanggal 11 Desember 1950, Jenis Kelamin Perempuan, Kewarganegaraan Swedia, bertempat tinggal di Rattarv 118369 Tauby, Swedia sebagai TERBANDING / TERGUGAT II / PENGGUGAT REKONVENSI II ;

ROBBY PATTIRANE, Lahir di Jakarta, tanggal 20 Juni 1971, Jenis Kelamin Laki-laki, Kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Raya Tengger Kandangan No. 90, RT/RW. 001/06, Kecamatan Benowo, Surabaya, Provinsi Jawa Timur, sebagai TERBANDING/TERGUGAT III ;

LENNY YULIANA PATTIRANE, lahir di Tondano, tanggal 9 September 1974, Jenis Kelamin Perempuan, Kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Tondano, Provinsi Sulawesi Utara, sebagai TERBANDING/TERGUGAT III ;

Halaman 1 dari 33 Putusan Nomor 69/Pdt/2019/PT Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tinggal di Jalan Raya Tengger Kandangan No. 90, RT/RW. 001/06,  
Kecamatan Benowo, Surabaya, Provinsi Jawa Timur sebagai  
TERBANDING / TERGUGAT IV ;

NI LUH YUNAEELIS, SH, Kewarganegaraan Indonesia, Jenis Kelamin Perempuan  
bertempat tinggal di Jalan Hasanudin No.1 Denpasar, Bali,  
Indonesia. PO.Box 3746 80000, sebagai TERBANDING / TURUT  
TERGUGAT I;

NI MADE ARYAWATI, SS., SH., Kewarganegaraan Indonesia, Jenis Kelamin  
Perempuan, beralamat di VIDHI LAW OFFICE, Jalan By Pass  
Ngurah Rai No.2001, Simpang Dewa Ruci, Kuta, 80361, Bali,  
Indonesia, sebagai TERBANDING / TURUT TERGUGAT II ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

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

Tentang Duduk Perkaranya:

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 14  
Agustus 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri  
Tabanan pada tanggal 14 Agustus 2018 dalam Register Nomor  
200/Pdt.G/2018/PN Tab, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa pada awalnya antara Tergugat I dengan Tergugat III adalah terikat  
perjanjian jual beli atas sebidang Tanah dan bangunan sesuai dengan SHM  
Nomor: 2823, Surat Ukur Tanggal: 31-8-2000, Nomor: 250/2000, Luas: 1450  
M2, Terletak di Desa Pandak Gede, Kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan,  
Provinsi Bali, Tercatat atas nama: NI NYOMAN KARYANTI (Tergugat I),  
yang setempat dikenal dengan nama VILLA MAURI, dengan batas-batas;

- Sebelah Utara : Telabah;
- Sebelah Timur : Tanah Milik / Sawah;
- Sebelah Selatan : Jalan Raya Tanah Lot Pantai Nyanyi
- Sebelah Barat : Tanah Milik / Sawah.

Selanjutnya disebut sebagai: **“Objek Sengketa”**

2. Bahwa harga jual beli atas **“Objek Sengketa”** tersebut disepakati oleh para  
pihak sebesar USD 500,000 (lima ratus ribu dollar Amerika Serikat)
3. Bahwa ikatan jual beli antara Tergugat I dan Tergugat III atas **“Objek  
Sengketa”** a quo tertuang di dalam Surat Perjanjian yang dibuat di bawah  
tangan tertanggal 12 Mei 2012;

Halaman 2 dari 32 Putusan Nomor 69 /Pdt/2019/PT Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa berdasarkan Surat Perjanjian tertanggal 12 Mei 2012 tersebut, Tergugat I adalah bertindak sebagai kuasa atas nama di Sertipikat No. 2823 Desa Pandak Gede (i.c. "*Objek Sengketa*") yang diberi kepercayaan oleh Tergugat II (KRYSTINA MAURITZSSON);
5. Bahwa oleh karena "*Objek Sengketa*" itu sebenarnya milik Tergugat II (KRYSTINA MAURITZSSON), maka terkait jual beli "*Objek Sengketa*" tersebut, pada tanggal yang sama, yaitu 12 Mei 2012, dibuatlah *MEMORANDUM OF UNDERSTANDING* antara Tergugat II dan Tergugat III, dimana di dalam *MEMORANDUM OF UNDERSTANDING* dengan tegas disebutkan Tergugat II adalah sebagai pemilik "*Objek Sengketa*";
6. Bahwa berdasarkan atas fakta hukum tersebut telah terang benderang Tergugat I hanyalah sebagai atas nama saja (*nominee*) terhadap "*Objek Sengketa*", sedangkan secara *de facto* (pemilik nyata) atas "*Objek Sengketa*" adalah Tergugat II. Fakta hukum tersebut juga diperkuat dengan dokumen-dokumen hukum yang telah dibuat sebelumnya oleh Tergugat I dan Tergugat II, seperti Surat Pernyataan (*Statement*) yang dibuat oleh Tergugat I, Perjanjian Pinjaman (*Loan Agreement*) antara Tergugat I dan Tergugat II tertanggal 22 Maret 2003, Perjanjian Hak Pakai (*Rights of Use Agreement*) antara Tergugat I dan Tergugat II tertanggal 22 Maret 2003. Selain itu juga telah dibuat beberapa akta notariil seperti Akta Pengakuan Hutang dengan Memakai Jaminan Nomor: 48, tertanggal 22 Maret 2003; Akta Kuasa Nomor: 49, tertanggal 22 Maret 2003; Akta SKMHT An. Tergugat I Nomor: 5, tertanggal 7 April 2003, yang kesemuanya dibuat di hadapan EDDY NYOMAN WINARTA, SH., Notaris di Kabupaten Daerah Tingkat II Badung;
7. Bahwa terhadap "*Objek Sengketa*" a quo juga telah dibebani atau dipasang dengan Hak Tanggungan Tingkat Pertama atas nama pemegang Hak Tanggungan Tergugat II ((KRYSTINA MAURITZSSON). Hal tersebut sesuai dengan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 377 / 2003;
8. Bahwa setelah Tergugat III terikat dalam perjanjian jual beli atas "*Objek Sengketa*" dengan Tergugat I dan Tergugat II, maka oleh Turut Tergugat II (NI MADE ARYAWATI, SS, SH.) dibuat surat kepada Tergugat III pada tanggal 31 Agustus 2012, dimana di dalam surat tersebut pada intinya menegaskan :
  - Isi Perjanjian jual beli antara Tergugat III dengan Tergugat I dan Tergugat II adalah bersifat mengikat para pihak untuk melaksanakan isi perjanjian tersebut;
  - Tidak bisa dibatalkan secara sepihak, dan;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tidak bisa memaksa Pihak Kedua (i.c. Tergugat III/ ROBBY PATTIRANE) untuk keluar dari Villa Mauri (*"Objek Sengketa"*);
- 9. Bahwa kedudukan hukum Turut Tergugat II dalam persoalan jual beli atas *"Objek Sengketa"* antara Tergugat III dengan Tergugat I dan Tergugat II adalah dalam kapasitasnya sebagai konsultan hukum / bisnis bagi Tergugat I dan Tergugat II;
- 10. Bahwa selanjutnya *"Objek Sengketa"* oleh Tergugat III dan Tergugat IV DIJUAL atau DIALIHKAN kepada Penggugat seharga Rp.5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus juta rupiah), dan oleh Penggugat telah dibayar sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) sebagaimana Tanda Terima uang sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) tertanggal 11 Desember 2013 dari Penggugat kepada Tergugat III yang disetujui oleh Tergugat IV, yaitu untuk pembayaran Tanda Jadi atas Pembelian sebidang Tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 2823/Desa Pandak Gede, seluas 1450 M2, Tercatat atas nama KRYSTINA MAURITZSSON;
- 11. Bahwa oleh karena *"Objek Sengketa"* telah dijual atau dialihkan oleh Tergugat III dan Tergugat IV kepada Penggugat dan telah pula diberikan uang tanda jadi (*vide* dalil angka 10 diatas), maka demi hukum dan secara mutatis mutandis Penggugat mempunyai hak untuk menempati *"Objek Sengketa"* dan tidak ada seorangpun berhak untuk meminta/menyuruh Penggugat pergi dari *"Objek Sengketa"*;
- 12. Bahwa oleh karena antara Tergugat III dan Tergugat IV disatu pihak, dengan Tergugat I dan Tergugat II dilain pihak masih terdapat persoalan hukum dalam proses jual beli *"Objek Sengketa"*, maka untuk menghindari kerugian yang lebih besar lagi bagi Penggugat (sebagai pembeli yang beritikad baik), maka dibuat dan ditandatangani SURAT PERNYATAAN PERDAMAIAN tertanggal 20 Januari 2015, antara Penggugat (sebagai Pihak Pertama) dengan Tergugat I dan Tergugat II yang diwakili oleh Kuasa Hukumnya (sebagai Pihak Kedua), dengan disaksikan oleh Turut Tergugat I (NI LUH YUNAEELIS, SH.);
- 13. Bahwa di dalam Pasal 2, Surat Pernyataan Perdamaian tertanggal 20 Januari 2015 tersebut dengan tegas disebutkan:  
*"Bahwa Pihak Pertama memiliki kewajiban untuk memelihara dan menjaga Villa Mauri dalam keadaan layak huni"*;
- 14. Bahwa sebagai bentuk tanggung jawab dan komitmen atas Surat Pernyataan Perdamaian a quo, Penggugat benar-benar melaksanakan kewajiannya dalam memelihara dan menjaga Villa Mauri agar tetap dalam kondisi layak huni. Untuk maksud tersebut, Penggugat telah mempekerjakan karyawan

Halaman 4 dari 32 Putusan Nomor 69 /Pdt/2019/PT Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk memelihara dan menjaga agar kondisi Villa Mauri tetap layak huni. Hal tersebut telah dilakukan oleh Penggugat sejak bulan Pebruari 2015 sampai dengan sekarang ini (3 tahun 6 bulan). Semua itu dilakukan oleh Penggugat agar keadaan Villa Mauri (*"Objek Sengketa"*) tetap dalam keadaan bagus dan terawatt (layak huni);

15. Bahwa atas semua yang telah dilakukan oleh Penggugat dalam memelihara dan menjaga agar *"Objek Sengketa"* tetap dalam keadaan layak huni, Penggugat telah mengeluarkan biaya yang tidak sedikit. Biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat selama 3 tahun 6 bulan (42 bulan) yaitu :

- Gaji karyawan (yang memelihara dan menjaga *"Objek Sengketa"*) sebesar Rp.2.000.000,- / bulan X 42 bulan = Rp.84.00.000,- (delapan puluh empat juta rupiah);
- Pembelian bahan dan peralatan rata-rata setiap bulan sebesar Rp.1.000.000,- X 42 bulan = Rp.42.000.000,- (empat puluh dua juta rupiah);
- Pembayaran listrik rata-rata setiap bulan Rp.3.000.000,- X 42 bulan = Rp.126.000.000,- (seratus dua puluh enam juta rupiah);
- Pengeluaran lain-lain selama 42 bulan sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah);

Total pengeluaran = Rp.352.000.000,- (tiga ratus lima puluh dua juta rupiah);

16. Bahwa selain pengeluaran tersebut di atas, Penggugat selama ini telah mencurahkan segenap tenaga, waktu dan pikiran dalam memelihara dan menjaga agar *"Objek Sengketa"* tetap layak huni dan terawat dengan baik, dimana apabila hal tersebut dinilai dengan uang bisa bernilai sekitar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
17. Bahwa ternyata semua usaha dan itikad baik yang telah dilakukan oleh Penggugat dalam rangka untuk memelihara dan menjaga agar *"Objek Sengketa"* tetap layak huni tersebut tidak pernah mendapat respon dan timbal balik yang semestinya, khususnya dari Tergugat I dan Tergugat II, bahkan Tergugat I dan Tergugat II beberapa kali telah melakukan usaha dan cara-cara untuk menghambat / menghalangi Penggugat untuk memelihara dan menjaga agar *"Objek Sengketa"* agar tetap layak huni dan pada akhirnya dapat dijual dengan harga yang memuaskan;
18. Bahwa tindakan-tindakan yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II diantaranya: mengirimkan somasi (2 kali) agar Penggugat segera mengosongkan *"Objek Sengketa"* dan yang lebih para Tergugat I telah melaporkan Penggugat dan/atau karyawan Penggugat (yang menjaga dan memelihara *"Objek Sengketa"*) ke Polres Tabanan, sebagaimana Tanda





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terima Surat Pengaduan Masyarakat No. Reg: DUMAS/ 19/ II/ 2018/ Polres Tabanan, tertanggal 23 Pebruari 2018;

19. Bahwa patut diduga tindakan yang dilakukan oleh Tergugat II (melalui kuasa hukumnya) diragukan nilai kebenarannya, karena tanda tangan Tergugat II yang ada di Surat Kuasa tertanggal 12 Januari 2018 (kuasa untuk membuat laporan polisi) sangat berbeda atau tidak identik dengan tanda tangan yang ada di dalam dokumen yang lain seperti *Loan Agreement*, *Rights of Use Agreement* dan lainnya. Atas keraguan tersebut Penggugat pernah menyatakan keberatan dan agar Tergugat II bisa dihadirkan langsung di Polres Tabanan pada saat itu, akan tetapi kuasa hukumnya (yang juga turut menjadi saksi pada saat penandatanganan SURAT PERNYATAAN PERDAMAIAN tertanggal 20 Januari 2015, yaitu Turut Tergugat II) tidak mau / tidak bisa menghadirkan Tergugat II;
20. Bahwa semua tindakan yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II a quo nyata dan jelas merupakan perbuatan melawan hukum dan telah nyata menimbulkan kerugian materiil dan immaterial bagi Penggugat. Kerugian tersebut dapat diperinci sebagai berikut :
  - A. Kerugian Materiil sebagaimana yang dijelaskan pada dalil angka 15 dan 16 diatas yaitu sebesar Rp.852.000.000,- (delapan ratus lima puluh dua juta rupiah);
  - B. Kerugian Immateriil, yaitu terganggunya pikiran dan aktivitas Penggugat serta tercemarnya nama baik Penggugat selaku pelaku usaha yang apabila dinilai dengan uang mencapai Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);Jadi total kerugian Materiil dan Immateriil yang dialami oleh Penggugat adalah sebesar Rp.2.852.000.000,- (dua milyar delapan ratus lima puluh dua juta rupiah);
21. Bahwa oleh karena Para Tergugat telah terbukti beritikad tidak baik dan telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, maka untuk menghindari dan menjamin agar putusan ini kelak tidak sia-sia serta dapat dilaksanakan dengan sebagaimana mestinya, tidak illusoir, serta ada dugaan kuat Tergugat I dan Tergugat II hendak mengalihkan “Objek Sengketa” sehubungan dengan adanya gugatan ini, maka bersama ini pula Penggugat mohon agar Pengadilan berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terlebih dahulu, atas “Objek Sengketa” dan/atau harta kekayaan Tergugat I dan Tergugat II baik barang-barang bergerak dan/atau tidak bergerak milik Tergugat, I dan Tergugat II;
22. Bahwa agar Para Tergugat mau melaksanakan putusan perkara ini nanti,

Halaman 6 dari 32 Putusan Nomor 69 /Pdt/2019/PT Dps

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mohon agar Para Tergugat dihukum atau membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari untuk setiap kelalaian Para Tergugat dalam memenuhi isi putusan ini terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

23. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan atas bukti-bukti yang kuat maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Tabanan menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun Para Tergugat mengajukan upaya hukum berupa verzet, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;
24. Bahwa oleh karena jelas dan nyata secara hukum Para Tergugat adalah pihak yang bersalah dalam perkara *a quo*, maka sangat wajar apabila Para Tergugat dibebani untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;
25. Bahwa Turut Tergugat I ditarik dalam perkara *a quo* adalah karena pernah menjadi saksi pada saat penandatanganan Surat Pernyataan Perdamaian tertanggal 20 Januari 2015, sedangkan Turut Tergugat II juga ikut ditarik dalam perkara ini karena Turut Tergugat II yang membuat surat kepada Tergugat III tertanggal 31 Agustus 2012, oleh karena itu untuk lengkapnya sebuah gugatan, maka demi hukum Para Turut Tergugat mutlak ditarik dan didudukkan sebagai para pihak dalam gugatan;

Berdasarkan atas segala uraian Penggugat sebagaimana tersebut di atas, selanjutnya Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Tabanan, c.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dan berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

- **DALAM PROVISI:**

Mohon terlebih dahulu Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tabanan yang memeriksa dan mengadili perkara ini, dalam tindakan pendahuluan / provisional:

1. Meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas:
  - a. Tanah dan bangunan sesuai dengan SHM Nomor: 2823, Surat Ukur Tanggal: 31-8-2000, Nomor: 250/2000, Luas: 1450 M2, Terletak di Desa Pandak Gede, Kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali, Tercatat atas nama: NI NYOMAN KARYANTI ("*Objek Sengketa*"), yang setempat dikenal dengan nama VILLA MAURI, dengan batas-batas:
    - Sebelah Utara : Telabah;
    - Sebelah Timur : Tanah Milik / Sawah;
    - Sebelah Selatan : Jalan Raya Tanah Lot Pantai Nyanyi

Halaman 7 dari 32 Putusan Nomor 69 /Pdt/2019/PT Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

– Sebelah Barat : Tanah Milik / Sawah.

b. Harta dan/atau barang-barang milik Para Tergugat baik yang bergerak maupun tidak bergerak yang data-datanya akan disebutkan dan dijelaskan secara detail kemudian;

• DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) tersebut di atas;
3. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum verzet, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
4. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini;
5. Menyatakan hukum Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) terkait proses jual beli Tanah dan bangunan sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 2823, Surat Ukur Tanggal: 31-8-2000, Nomor: 250/2000, Luas: 1450 M2, Terletak di Desa Pandak Gede, Kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali, Tercatat atas nama: NI NYOMAN KARYANTI (*"Objek Sengketa"*), yang setempat dikenal dengan nama VILLA MAURI, dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : Telabah;
  - Sebelah Timur : Tanah Milik / Sawah;
  - Sebelah Selatan : Jalan Raya Tanah Lot Pantai Nyanyi
  - Sebelah Barat : Tanah Milik / Sawah
6. Menyatakan hukum Tanda Terima uang sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) tertanggal 11 Desember 2013 dari Penggugat kepada Tergugat III yang disetujui oleh Tergugat IV untuk pembayaran Tanda jadi atas Pembelian sebidang Tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 2823/Desa Pandak Gede, seluas 1450 M2, Tercatat atas nama KRYSTINA MAURITZSSON adalah sah, berharga dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
7. Menyatakan hukum Surat tertanggal 31 Agustus 2012 yang dibuat oleh Turut Tergugat II dan ditujukan kepada Tergugat III adalah sah, berharga dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
8. Menyatakan hukum Penggugat sah sebagai pembeli atas *"objek sengketa"* yaitu sebidang tanah dan bangunan sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 2823, Surat Ukur Tanggal: 31-8-2000, Nomor: 250/2000, Luas: 1450 M2, Terletak di Desa Pandak Gede, Kecamatan Kediri,

Halaman 8 dari 32 Putusan Nomor 69 /Pdt/2019/PT Dps

**Disclaimer**

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali, Tercatat atas nama: NI NYOMAN KARYANTI ("*Objek Sengketa*"), yang setempat dikenal dengan nama VILLA MAURI seharga

Rp.5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus juta rupiah), dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Telabah;
- Sebelah Timur : Tanah Milik / Sawah;
- Sebelah Selatan : Jalan Raya Tanah Lot Pantai Nyanyi
- Sebelah Barat : Tanah Milik / Sawah

9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk melanjutkan proses jual beli atas "*objek sengketa*" kepada Penggugat paling lambat 7 (tujuh) hari sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;

10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil dan immateriil kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap dengan total seluruhnya berjumlah :

A. Kerugian Materiil sebesar Rp.852.000.000,- (delapan ratus lima puluh dua juta rupiah);

B. Kerugian Immateriil sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);

Jadi total kerugian Materiil dan Immateriil sebesar Rp.2.852.000.000,- (dua milyar delapan ratus lima puluh dua juta rupiah);

11. Menyatakan hukum semua tindakan yang dilakukan oleh Penggugat dalam rangka untuk memelihara, merawat, menjaga dan/atau memperbaiki "*objek sengketa*" yang bertujuan agar tetap layak huni adalah sah dan dilindungi oleh undang-undang;

12. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk tidak melakukan tindakan-tindakan hukum apapun terhadap Penggugat, pihak-pihak yang diberikan tugas oleh Penggugat dan/atau terhadap "*objek sengketa*" yang dapat mempengaruhi dan/atau membatalkan rencana penjualan "*objek sengketa*";

13. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) perhari, setiap Para Tergugat lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;

14. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada Putusan ini;

15. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau,

Bila pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II memberikan jawaban sekaligus mengajukan gugatan rekonsvansi secara tertulis yang disampaikan melalui kuasa hukumnya, pada pokoknya sebagai berikut :

## DALAM KONVENSI

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II membantah dan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat a quo terkecuali terhadap apa yang diakuinya secara jelas dan tegas;
2. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II merupakan pemilik dari Tanah dengan SHM No.2823/Desa Pandak Gede dengan Surat Ukur No.20/2000 seluas 1,450m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Pandak Gede, Kediri-Tabanan, di atasnya berdiri Bangunan yang dikenal dengan nama Villa Mauri (untuk selanjutnya disebut "Objek Sengketa"). Tergugat I dalam hal ini dipinjam namanya oleh Tergugat II selaku beneficial owner dari Objek Sengketa dalam kepemilikan Objek Sengketa;
3. Bahwa atas dalil Penggugat pada poin 2 s.d. 7 tidak sepenuhnya benar dan dapat Tergugat I dan Tergugat II tanggap sebagai berikut:
  - a. Bahwa pada tahun 2012 Tergugat II bertemu dengan Tergugat III dan Tergugat IV ketika Tergugat II hendak menjual Objek Sengketa sebesar USD 500,000 (Lima Ratus Ribu Dolar Amerika). Tergugat III dan Tergugat IV yang menunjukkan ketertarikan dan keinginan untuk membeli kemudian menawarkan untuk segera melakukan penandatanganan perjanjian;
  - b. Bahwa Tergugat III kemudian mengajukan perjanjian untuk ditandatangani bersama-sama dimana saat itu Tergugat III menyediakan 2 buah dokumen, satu diberi judul "Surat Perjanjian" dalam Bahasa Indonesia yang ditandatangani oleh Tergugat I dan Tergugat III, dokumen lainnya diberi judul "Memorandum of Understanding" juga dalam Bahasa Indonesia yang ditandatangani oleh Tergugat II dengan Tergugat III – keduanya ditandatangani pada saat yang bersamaan di tanggal 12 Mei 2012;
  - c. Bahwa sesaat setelah penandatanganan kedua perjanjian tersebut di atas, Tergugat III menyerahkan tanda jadi sebesar €1,000 (Seribu Euro) dan berjanji akan segera melakukan pembayaran selanjutnya. Atas kemurahan hati dan sebagai bentuk kepercayaan Tergugat II, Tergugat III kemudian dijijinkan untuk menempati Objek Sengketa sehari setelah penandatanganan dokumen tersebut di atas;
  - d. Bahwa setelah penandatanganan perjanjian dan pembayaran tanda jadi yang dilakukan pada Bulan Mei 2012, Tergugat III kemudian hanya melakukan 1 (satu) kali pembayaran sebesar USD10,000 (Sepuluh Ribu

Halaman 10 dari 32 Putusan Nomor 69 /Pdt/2019/PT Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dolar Amerika) di Bulan Agustus 2012. Tergugat III menolak untuk melakukan pembayaran lagi sebelum isi dokumen yang telah ditandatangani dilaksanakan, dimana perjanjian 12 Mei 2012 mensyaratkan persetujuan Tergugat I dan Tergugat II untuk proses balik nama Sertifikat Objek Sengketa. Sertifikat mana nantinya diharapkan setelah beralih menjadi milik Tergugat III kemudian diagunkan ke bank dan uang hasil peminjaman dari bank tersebut yang akan digunakan untuk membayar Objek Sengketa kepada Tergugat I dan Tergugat II;

- e. Bahwa peralihan hak atas Objek Sengketa tidak pernah terjadi dari Tergugat I dan Tergugat II kepada pihak manapun termasuk Tergugat III dan Tergugat IV;

4. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada poin 8 dan poin 9 Gugatan a quo karena tidak benar dan tidak berdasar sama sekali.

Ketika Tergugat I dan Tergugat II terikat kesepakatan dengan Tergugat III, Turut Tergugat II sudah tidak lagi berstatus konsultan hukum dari Tergugat I dan Tergugat II. Turut Tergugat II bahkan tidak mengetahui adanya kesepakatan dengan Tergugat III. Surat yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat II ini merupakan jawaban atas surat dari Tergugat II, bukan merupakan opini hukum yang diminta oleh Tergugat I dan/atau Tergugat II. Terlepas dari isi surat yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat II, pandangan Turut Tergugat II tidaklah patut menjadi pertimbangan maupun dasar sahnya suatu tindakan karena Turut Tergugat II bukanlah Ahli Hukum Perjanjian yang bisa menilai sah tidaknya suatu kesepakatan ataupun dapat tidaknya suatu kesepakatan dibatalkan;

5. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada poin 10, 11, dan 12 Gugatan a quo karena tidak sesuai dengan fakta hukum yang terjadi.

- a. Bahwa pada saat Tergugat III dan Tergugat IV mengalihkan Objek Sengketa pada Penggugat pada Bulan Desember 2013, Tergugat III dan Tergugat IV bukanlah pemilik sah Objek Sengketa dan/atau juga tidak pernah meminta dan mendapatkan ijin dari Tergugat I dan Tergugat II untuk menjual/mengalihkan Objek Sengketa kepada Pihak Lainnya;
- b. Bahwa Penggugat bukanlah Pembeli yang Beritikad Baik yang harus dilindungi kepentingannya oleh hukum karena sebelum menyetujui untuk "membeli" Objek Sengketa dan membayar tanda jadi sebesar Rp.500,000,000 (Lima Ratus Juta Rupiah), Penggugat tidak memeriksa dengan teliti status kepemilikan Objek Sengketa dan hubungan hukum



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

antara Tergugat III dan Tergugat IV dengan Objek Sengketa;

- c. Bahwa meski dalam tanda terima uang yang ditandatangani oleh Tergugat III dan Tergugat IV menyebutkan telah menerima uang dari Penggugat, pada kenyataannya bukanlah nama Penggugat yang tercantum sebagai pengirim dalam bukti transfer uang sebesar Rp.500,000,000 (Lima Ratus Juta Rupiah) kepada Tergugat III dan Tergugat IV;
- d. Bahwa Penggugat pada Bulan Januari 2014 melaporkan Tergugat III dan Tergugat IV untuk Tindak Pidana Penipuan dan Penggelapan di Polresta Denpasar dimana Tergugat I mendapatkan panggilan sebagai Saksi dalam perkara tersebut. Dari Laporan Polisi inilah kemudian Tergugat I dan Tergugat II mengetahui adanya pengalihan tidak sah atas Objek Sengketa yang dilakukan secara diam-diam tanpa sepengetahuan Tergugat I dan Tergugat II oleh Tergugat III dan Tergugat IV kepada Penggugat;
- e. Bahwa kesepakatan yang kemudian terjadi antara Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV pada Bulan Januari 2015 sesungguhnya lahir dari Penggugat yang berjanji akan membeli Objek Sengketa atau setidaknya menjaga dan merawat Objek Sengketa hingga Penggugat, Tergugat I, Tergugat II mendapatkan pihak yang berminat untuk membeli Objek Sengketa;
- f. Bahwa awal mula keberadaan/penguasaan Tergugat III atas Objek Sengketa semata-mata karena ijin Tergugat II selaku beneficial owner. Adanya peralihan tidak sah Objek Sengketa dari Tergugat III kepada Penggugat tidak kemudian secara mutatis mutandis memberikan hak yang sama kepada Penggugat untuk menduduki Objek Sengketa karena Tergugat III bukanlah pemilik dari Objek Sengketa;
6. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada poin 14 s.d. 18 Gugatan a quo karena tidak sesuai dengan fakta hukum yang terjadi.
  - a. Bahwa dengan dalih memelihara dan menjaga Objek Sengketa, Penggugat tidak hanya mempekerjakan karyawan namun juga membiarkan/ memperbolehkan karyawannya tersebut tinggal di Objek Sengketa beserta keluarganya (istri, 4 orang anak di bawah 6 tahun, serta 2 orang saudaranya), hal mana secara jelas telah melanggar ketentuan Pasal 4 Surat Pernyataan Damai yang ditandatangani oleh Penggugat, Tergugat I, dan Kuasa Hukum Tergugat II saat itu, yang melarang Para Pihak untuk menghuni Objek Sengketa;
  - b. Bahwa meski telah mempekerjakan karyawan yang disebut-sebut Penggugat untuk memelihara dan menjaga Objek Sengketa, namun pada



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kenyataannya kondisi Villa tidak terawat dan kumuh;

- c. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah menghambat ataupun menghalangi upaya Penggugat untuk memelihara dan menjaga Objek Sengketa. Adapun somasi pengosongan Objek Sengketa dan Pengaduan Masyarakat yang dilakukan oleh Tergugat I semata-mata karena fakta tidak mampunya Penggugat melakukan kewajibannya untuk memelihara dan menjaga Objek Sengketa karena pada Bulan Januari 2018, Tergugat I mendapati bangunan suci/*Pelinggih Surya* yang berada di halaman belakang Objek Sengketa sudah dibongkar/tidak ada, beberapa pohon besar yang juga ditanam di halaman belakang tersebut pun telah ditebang. Bahkan, pada Bulan Februari/Maret 2018 Tergugat I mendapati adanya upaya-upaya pembangunan yang dilakukan di halaman belakang tempat bekas bangunan suci/*Pelinggih Surya* berdiri. Tidak pernah satu kalipun Penggugat meminta ijin untuk membongkar ataupun mendirikan bangunan baru di areal Objek Sengketa yang hingga saat ini masih berstatus milik Tergugat I dan Tergugat II;

7. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada poin 15, 16, dan 18 Gugatan a quo karena tidak berdasar sama sekali karena Penggugatlah yang menolak mengosongkan Objek Sengketa ketika dirinya melaporkan Tergugat III dan Tergugat IV untuk dugaan Tindak Pidana Penipuan dan Penggelapan pada Bulan Januari 2015. Penggugat pula yang mengatakan akan bertanggung jawab untuk pemeliharaan dan penjagaan Villa. Dengan adanya fakta yang disebutkan dalam poin 6 angka c di atas, maka permintaan ganti rugi atas kerugian materiil berupa pengeluaran dan tenaga-waktu-pikiran Penggugat serta kerugian immateriil adalah hal yang mengada-ada;

8. Bahwa dalil-dalil Gugatan Penggugat pada poin 21 s.d. 24 a quo sudah sepatutnya ditolak dengan tegas karena tidak benar dan tidak berdasar sama sekali.

Oleh karena tidak terbukti ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dan Gugatan a quo bukanlah tentang pengembalian sejumlah uang maka menurut hukum tuntutan uang paksa (dwangsom), tuntutan agar Putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad), termasuk pula pembebanan biaya yang dalam perkara ini kepada Tergugat I dan Tergugat II sudah sepatutnya ditolak atau dikesampingkan saja.

## DALAM REKONVENS

1. Bahwa Tergugat I Konvensi sekarang dalam kedudukannya selaku Penggugat





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I dalam Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi sekarang dalam kedudukannya selaku Penggugat II dalam Rekonvensi akan mengajukan Gugatan Rekonvensi terhadap Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang selaku Tergugat dalam Rekonvensi;

2. Bahwa segala sesuatu yang dikemukakan dalam Konvensi tersebut di atas, mohon agar dianggap dikemukakan pula dalam Rekonvensi ini dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini;
3. Bahwa Penggugat I dalam Rekonvensi dan Penggugat II dalam Rekonvensi merupakan teman baik yang telah mengenal satu sama lain sejak lama. Dengan tingginya kuantitas Penggugat II dalam Rekonvensi berlibur ke Bali dan karena Penggugat II dalam Rekonvensi telah jatuh cinta pada Tanah Lot, Penggugat II dalam Rekonvensi berkeinginan untuk membangun sebuah rumah peristirahatan selama berlibur di Bali. Penggugat II dalam Rekonvensi yang telah mempercayai Penggugat I dalam Rekonvensi kemudian meminjam nama Penggugat I dalam Rekonvensi untuk memegang atas nama dari hak kepemilikan tanah yang hendak dibelinya;
4. Pada tahun 2003, Penggugat II dalam Rekonvensi kemudian membeli sebidang tanah dengan SHM No.2823/Desa Pandak Gede dengan Surat Ukur No.20/2000 seluas 1,450m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Pandak Gede, Kediri-Tabanan. Penggugat kemudian mendirikan Bangunan yang kemudian diberi nama Villa Mauri/Objek Sengketa;
5. Kurang lebih 10 (sepuluh) tahun setelah Objek Sengketa didirikan, kesehatan suami dan Penggugat II dalam Rekonvensi sudah tidak lagi memungkinkan untuk berpergian jauh, hingga Penggugat II dalam Rekonvensi kemudian secara berat hati memutuskan untuk menjual Objek Sengketa. Penggugat I dalam Rekonvensi pun ikut membantu mencari pembeli yang tepat;
6. Bahwa setelah menyebarkan informasi perihal rencana penjualan Objek Sengketa, Penggugat II dalam Rekonvensi kemudian bertemu dengan Turut Tergugat I dalam Rekonvensi (sebelumnya Tergugat III dalam Konvensi untuk selanjutnya disebut "Turut Tergugat I dalam Rekonvensi") yang terlihat sangat meyakinkan ingin membeli Objek Sengketa dan memiliki kemampuan untuk itu. Sayangnya, Penggugat II dalam Rekonvensi bertemu dengan Turut Tergugat I dalam Rekonvensi sehari sebelum kepulangannya ke negara asalnya, Swedia. Untuk menuangkan kesepakatan Jual-Beli Objek Sengketa yang secara verbal disepakati pada harga USD500,000 (Lima Ratus Ribu Dolar Amerika), Turut Tergugat I dalam Rekonvensi saat itu kemudian mengajukan perjanjian untuk ditandatangani bersama-sama dimana saat itu Turut Tergugat I dalam Rekonvensi menyediakan 2 buah dokumen, satu diberi

Halaman 14 dari 32 Putusan Nomor 69 /Pdt/2019/PT Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

judul “Surat Perjanjian” dalam Bahasa Indonesia yang ditandatangani oleh Penggugat I dalam Rekonvensi dan Turut Tergugat I dalam Rekonvensi, dokumen lainnya diberi judul “Memorandum of Understanding” juga dalam Bahasa Indonesia yang ditandatangani oleh Penggugat II dalam Rekonvensi dengan Turut Tergugat I dalam Rekonvensi – keduanya ditandatangani pada saat yang bersamaan di tanggal 12 Mei 2012;

7. Bahwa selain penandatanganan perjanjian tersebut di atas, pada hari yang sama Turut Tergugat I dalam Rekonvensi menyerahkan tanda jadi sebesar €1,000 (Seribu Euro) dan atas kemurahan hati juga sebagai bentuk kepercayaan Penggugat II dalam Rekonvensi, Turut Tergugat I dalam Rekonvensi kemudian dijijinkan untuk menempati Objek Sengketa. Di hari yang sama pula Penggugat II dalam Rekonvensi kembali ke negara asal bersama suaminya yang saat itu harus segera pulang karena alasan kesehatan - suami Penggugat II dalam Rekonvensi harus diberangkatkan ke bandara dengan menggunakan ambulance;
8. Bahwa setelah penandatanganan perjanjian dan pembayaran tanda jadi yang dilakukan pada Bulan Mei 2012, Turut Tergugat I dalam Rekonvensi kemudian hanya melakukan 1 (satu) kali pembayaran sebesar USD10,000 (Sepuluh Ribu Dolar Amerika) di Bulan Agustus 2012. Turut Tergugat I dalam Rekonvensi menolak untuk melakukan pembayaran lagi sebelum isi perjanjian yang telah ditandatangani pada tanggal 12 Mei 2012 dilaksanakan, dimana perjanjian tersebut mensyaratkan persetujuan Penggugat I dalam Rekonvensi dan Penggugat II dalam Rekonvensi untuk proses balik nama Sertifikat Objek Sengketa. Sertifikat mana nantinya diharapkan setelah beralih menjadi milik Turut Tergugat I dalam Rekonvensi akan diagunkan ke bank dan uang hasil peminjaman dari bank tersebutlah yang akan digunakan untuk membayar Objek Sengketa kepada Penggugat I dalam Rekonvensi dan Penggugat II dalam Rekonvensi;
9. Bahwa karena Turut Tergugat I dalam Rekonvensi tidak mau melakukan pembayaran dan menolak keluar dari Objek Sengketa sedangkan Penggugat I dalam Rekonvensi dan Penggugat II dalam Rekonvensi juga tidak mau proses balik nama sertifikat dilakukan sebelum adanya pembayaran lunas sebagaimana sifat jual beli tanah yang bersifat terang dan tunai maka kemudian Penggugat I dalam Rekonvensi dan Penggugat II dalam Rekonvensi mengajukan Gugatan Pembatalan Perjanjian di Pengadilan Negeri Tabanan dengan register perkara No.106/Pdt.G/2014/PN Tab tanggal 14 Juli 2014 – gugatan mana kemudian dinyatakan Tidak Dapat Diterima atau Niet Ontvankelijke Verklaard (NO) karena kurang pihak. Hal ini didasarkan

Halaman 15 dari 32 Putusan Nomor 69 /Pdt/2019/PT Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada situasi dan kondisi saat dilaksanakannya Pemeriksaan Setempat dimana Majelis Hakim yang memeriksa perkara mendapati Villa dalam keadaan ditempati oleh sejumlah orang yang mengaku kerabat dari Pak Sony (Tergugat dalam Rekonvensi) yang sedang berlibur ke Bali;

10. Pada saat yang hampir bersamaan dengan selesainya pemeriksaan Gugatan Pembatalan Perjanjian No.106/Pdt.G/2014/PN Tab tanggal 14 Juli 2014 tersebut di atas, pada tanggal 14 Januari 2015, Penggugat I dalam Rekonvensi mendapatkan panggilan sebagai Saksi di Polresta Denpasar atas Laporan Polisi No.LP/3/I/2014/BALI/RESTA DPS. Dari Pemeriksaan ini barulah Penggugat I dalam Rekonvensi dan Penggugat II dalam Rekonvensi mengetahui adanya pengalihan tidak sah atas Objek Sengketa oleh Turut Tergugat I dalam Rekonvensi kepada Tergugat dalam Rekonvensi yang dilakukan secara diam-diam tanpa sepengetahuan Penggugat I dalam Rekonvensi dan Penggugat II dalam Rekonvensi;
11. Bahwa kemudian sebuah pertemuan diadakan di Polresta antara Penggugat I dalam Rekonvensi, Penggugat II dalam Rekonvensi, Tergugat dalam Rekonvensi, dan Turut Tergugat I dalam Rekonvensi beserta istrinya yaitu Turut Tergugat II dalam Rekonvensi (sebelumnya Tergugat IV dalam Konvensi untuk selanjutnya disebut "Turut Tergugat II dalam Rekonvensi"). Pada saat itu, karena mengetahui Tergugat dalam Rekonvensi ingin membeli Objek Sengketa, Turut Tergugat I dalam Rekonvensi ingin mendapatkan keuntungan berupa selisih dari harga beli dari Penggugat I dalam Rekonvensi dan Penggugat II dalam Rekonvensi dengan harga jual kepada Tergugat dalam Rekonvensi;
12. Bahwa Turut Tergugat I dalam Rekonvensi kemudian akhirnya setuju untuk mundur dan membatalkan Perjanjian tanggal 12 Mei 2012 setelah menyadari konsekuensi yang mungkin harus dia tanggung berupa hukuman penjara dan bersama-sama dengan Penggugat I dalam Rekonvensi, Penggugat II dalam Rekonvensi, dan Tergugat dalam Rekonvensi menandatangani Surat Pernyataan Perdamaian tanggal 20 Januari 2015 (untuk selanjutnya disebut "SPP I") yang isinya adalah sebagai berikut:
  - a. Turut Tergugat I dalam Rekonvensi, Penggugat I dalam Rekonvensi, dan Penggugat II dalam Rekonvensi sepakat untuk membatalkan Perjanjian dan Memorandum of Understanding tanggal 12 Mei 2012 yang ditandatangani oleh Turut Tergugat I dalam Rekonvensi, Penggugat I dalam Rekonvensi, dan Penggugat II dalam Rekonvensi – Pasal 1;
  - b. Tergugat dalam Rekonvensi setuju untuk mencabut laporan polisi No.LP/35/I/2014/BALI/RESTA DPS tanggal 10 Januari 2014 – Pasal 2;

Halaman 16 dari 32 Putusan Nomor 69 /Pdt/2019/PT Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Atas Objek Sengketa akan dilakukan penjualan kepada pihak lain secara bersama-sama antara Penggugat I dalam Rekonvensi, Penggugat II dalam Rekonvensi, dan Tergugat dalam Rekonvensi – Pasal 4;
13. Bahwa kemudian Penggugat I dalam Rekonvensi dan Penggugat II dalam Rekonvensi bersepakat dengan Tergugat dalam Rekonvensi untuk mencari pembeli Objek Sengketa secara bersama-sama. Saat diminta untuk mengosongkan Objek Sengketa, Tergugat dalam Rekonvensi menyatakan diri bersedia merawat Objek Sengketa dengan baik. Hingga kemudian Penggugat I dalam Rekonvensi, Penggugat II dalam Rekonvensi, dan Tergugat dalam Rekonvensi menandatangani Surat Pernyataan Perdamaian tanggal 20 Januari 2015 (untuk selanjutnya disebut “SPP II”) yang isinya adalah sebagai berikut:
- a. Pihak Penggugat I dalam Rekonvensi dan Penggugat II dalam Rekonvensi setuju untuk menjual Objek Sengketa seharga Rp.8,500,000,000 (Delapan Miliar Lima Ratus Juta Rupiah) – Pasal 1;
  - b. Harga Rp.8,500,000,000 (Delapan Miliar Lima Ratus Juta Rupiah) hanya berlaku untuk 1 (satu) bulan dan bila tidak terjual dalam waktu 1 (satu) bulan maka kesepakatan harga akan ditentukan kemudian – Pasal 1;
  - c. Penggugat I dalam Rekonvensi, Penggugat II dalam Rekonvensi, dan Tergugat dalam Rekonvensi memiliki hak yang sama untuk mencari pembeli dengan harga tersebut di atas – Pasal 1;
  - d. Tergugat dalam Rekonvensi memiliki kewajiban untuk memelihara dan menjaga Objek Sengketa dalam keadaan layak huni – Pasal 2;
  - e. Tergugat dalam Rekonvensi memiliki kewajiban untuk memberikan kunci Objek Sengketa kepada Penggugat I dalam Rekonvensi dan Penggugat II dalam Rekonvensi – Pasal 3;
  - f. Penggugat I dalam Rekonvensi, Penggugat II dalam Rekonvensi, dan Tergugat dalam Rekonvensi sepakat bahwa Para Pihak dilarang untuk menghuni, menyewakan dan menjual Objek Sengketa kepada Pihak Ketiga tanpa sepengetahuan kedua belah pihak – Pasal 4;
14. Bahwa setelah SPP I dan SPP II ditandatangani, Penggugat I dalam Rekonvensi, Penggugat II dalam Rekonvensi, dan Tergugat dalam Rekonvensi secara aktif mencari orang yang sekiranya berminat untuk membeli Objek Sengketa. Penggugat I dalam Rekonvensi kemudian mendapati beberapa property dan furniture di Objek Sengketa mulai menghilang satu per satu termasuk diantaranya namun tidak terbatas pada 1 (satu) sofa yang terletak di areal tengah, alat kebugaran yang terletak di lantai 2, 2 buah kasur yang terletak di guest house di halaman belakang

Halaman 17 dari 32 Putusan Nomor 69 /Pdt/2019/PT Dps

### Disclaimer

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

Halaman 17



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rumah, TV layar datar 40" yang terletak di Kamar Utama di lantai 2, mesin cuci bukaan depan yang terletak di ruang service di bagian depan rumah. Selain itu, beberapa kerusakan mulai terjadi seperti keran di kamar mandi yang patah, pegangan pintu yang patah, kolam renang yang berlumut, hingga kompor 4 tungku yang tidak lagi berfungsi seperti sebelumnya;

15. Bahwa Tergugat dalam Rekonvensi kemudian mempekerjakan sepasang suami-istri yang konon ditugasi untuk merawat dan memelihara Objek Sengketa, namun meski telah dilarang di dalam SPP II, ternyata Tergugat dalam Rekonvensi membiarkan sepasang suami-istri karyawannya tersebut bersama keluarganya (4 orang anak berusia di bawah 6 tahun, bahkan terakhir Penggugat I dalam Rekonvensi mendapati 2 orang anak muda yang mengaku masih kerabat karyawan Tergugat dalam Rekonvensi) berada dan menginap di Objek Sengketa. Dengan keadaan yang demikian, pemandangan pakaian yang dijemur atau berantakan di sana sini di areal Objek Sengketa semakin membuat kumuh Objek Sengketa. Adapula kalanya Objek Sengketa dalam keadaan sangat rapi namun terlihat ada barang-barang yang menunjukkan ada tamu yang menginap di Kamar Utama Objek Sengketa di lantai 2. Sikap dari karyawan Tergugat dalam Rekonvensi ini pun sangat tidak bersahabat dengan orang yang datang ke Objek Sengketa termasuk pada Penggugat I dalam Rekonvensi yang notabene masih berstatus pemilik dari Objek Sengketa;
16. Bahwa kemudian pada Bulan Januari 2018, ketika Penggugat I dalam Rekonvensi hendak melakukan persembahyangan di areal Objek Sengketa, Penggugat I dalam Rekonvensi tidak menemukan bangunan suci/*pelinggih Surya* pada tempatnya, Penggugat kemudian menyadari bahwa beberapa pohon besar yang berada di halaman belakang Objek Sengketa pun telah dirobohkan. Ketika hal ini ditanyakan kepada Tergugat dalam Rekonvensi melalui komunikasi telpon, Tergugat dalam Rekonvensi menyatakan bahwa hal itu telah dilakukannya dengan bantuan Mangku, sehingga Penggugat I dalam Rekonvensi dan Penggugat II dalam Rekonvensi tidak perlu khawatir, seolah-olah hal tersebut adalah hal yang biasa. Namun, mengingat status kepemilikan atas Objek Sengketa yang dimiliki Penggugat I dalam Rekonvensi dan Penggugat II dalam Rekonvensi masih belum berubah, sama sekali tidak ada permintaan ijin dari Tergugat dalam Rekonvensi dalam melakukan pembongkaran tersebut, terlebih bangunan yang dibongkar bukanlah bangunan biasa melainkan bangunan suci yang dibangun Penggugat I dalam Rekonvensi dan Penggugat II dalam Rekonvensi untuk memuja Bhatara Surya/Siwa Raditya sebagaimana kepercayaan Umat

Halaman 18 dari 32 Putusan Nomor 69 /Pdt/2019/PT Dps

### Disclaimer

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

Halaman 18





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hindu;

17. Bahwa atas perbuatan Tergugat dalam Rekonvensi tersebut, Penggugat I dalam Rekonvensi kemudian melakukan Pengaduan Masyarakat di Polres Tabanan atas dugaan Pengrusakan yang dilakukan oleh/atas suruhan Tergugat dalam Rekonvensi pada tanggal 23 Februari 2018 dengan No.Reg: Dumas/19/II/2018/Polres Tabanan;
18. Bahwa Penggugat I dalam Rekonvensi dan Penggugat II dalam Rekonvensi melalui kuasa hukumnya pun juga mengirimkan somasi kepada Tergugat dalam Rekonvensi untuk mengosongkan Objek Sengketa untuk menghindari adanya kerugian yang lebih besar dari pihak Penggugat I dalam Rekonvensi dan Penggugat II dalam Rekonvensi. Namun alih-alih mengindahkan teguran Penggugat I dalam Rekonvensi dan Penggugat II dalam Rekonvensi, pada Bulan Maret 2018, Penggugat I dalam Rekonvensi mendapati adanya proyek pembangunan yang dilakukan di halaman belakang Objek Sengketa. Penggugat I dalam Rekonvensi sempat menanyakan kepada salah satu pekerja yang berada di lokasi, mereka menyatakan sedang membangun kandang anjing, karena Objek Sengketa akan dijadikan Petshop oleh 3 (tiga) orang wanita Indonesia keturunan Tiongkok yang salah satunya bernama Ibu Christine. Lagi-lagi ketika dikonfirmasi kepada Tergugat dalam Rekonvensi, Tergugat dalam Rekonvensi menyatakan bahwa pembangunan itu dilakukannya untuk menambah nilai jual Objek Sengketa dan menyangkal ada pihak lain yang melakukan pembangunan di Objek Sengketa, namun dari keterangan yang didapat tersebut di atas patut diduga Tergugat dalam Rekonvensi telah mengalihkan Objek Sengketa kepada pihak lain. Kondisi Objek Sengketa terakhir sangat mengkhawatirkan dimana ada bangunan setengah jadi di halaman belakang Objek Sengketa, bahkan ada beberapa hewan ternak seperti itik dan sapi ditempatkan di sana;
19. Bahwa dari posita Gugatan Rekonvensi butir 16 dan 18 di atas, sudah cukup kiranya untuk membuktikan bahwa Tergugat dalam Rekonvensi telah wanprestasi atas ketentuan Pasal 2 dan Pasal 4 Surat SPP II yang berbunyi, Pasal 2:  
*"Bahwa Pihak Pertama memiliki kewajiban untuk memelihara dan menjaga Villa Mauri dalam keadaan layak huni"*  
Pasal 4:  
*"Bahwa Para Pihak dengan ini sepakat bahwa kedua belah pihak dilarang untuk menghuni, menyewakan, menjual Villa Mauri kepada Pihak Ketiga tanpa sepengetahuan kedua belah pihak"*
20. Bahwa sebagai konsekuensi dari wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat

Halaman 19 dari 32 Putusan Nomor 69 /Pdt/2019/PT Dps

#### Disclaimer

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

Halaman 19



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Rekonvensi, maka sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 1266 KUHPdata, Penggugat I dalam Rekonvensi dan Penggugat II dalam Rekonvensi memiliki hak untuk meminta pembatalan atas SPP II yang ditandatangani oleh Penggugat I dalam Rekonvensi, Penggugat II dalam Rekonvensi, dan Tergugat dalam Rekonvensi pada tanggal 20 Januari 2015.

21. Bahwa berkaitan dengan hal tersebut di atas, selain SPP II, salah satu ketentuan dalam SPP I pun perlu dibatalkan yaitu ketentuan Pasal 4 yang berbunyi,

“Bahwa atas Objek Sengketa akan dilakukan penjualan kepada pihak lain secara bersama-sama antara Pihak Pertama dan Pihak Ketiga”;

22. Bahwa perbuatan Tergugat dalam Rekonvensi yang telah Wanprestasi terhadap SPP II telah nyata-nyata menimbulkan kerugian materiil bagi Penggugat I dalam Rekonvensi dan Penggugat II dalam Rekonvensi yaitu Ganti rugi atas potensi nilai ekonomi dari Objek Sengketa yang apabila dikomersialkan/disewakan akan menghasilkan pendapatan sebesar Rp.15,000,000 (Lima Belas Juta Rupiah) perbulannya. Sedangkan Tergugat dalam Rekonvensi sendiri hingga Jawaban dan Gugatan Rekonvensi ini diajukan telah menguasai Objek Sengketa selama 3 tahun 11 bulan atau selama 47 bulan, sehingga potensi nilai ekonomi yang harus diganti oleh Tergugat dalam Rekonvensi adalah sebesar  $Rp.15,000,000 \times 47 \text{ bulan} = \text{total Rp.705,000,000}$  (Tujuh Ratus Lima Juta Rupiah);

23. Bahwa selain menimbulkan kerugian materiil, tindakan Tergugat dalam Rekonvensi pun telah menimbulkan kerugian immateriil bagi Penggugat I dalam Rekonvensi dan Penggugat II dalam Rekonvensi yaitu tersitanya perhatian, tenaga, dan waktu Penggugat I dalam Rekonvensi dan Penggugat II dalam Rekonvensi, termasuk kondisi spiritual Objek Sengketa yang Bangunan sucinya telah dirobokkan yang apabila dinilai dengan uang mencapai Rp.2,000,000,000 (Dua Miliar Rupiah);

24. Bahwa untuk menjamin keadaan Objek Sengketa dan untuk mencegah kerugian yang lebih besar bagi Penggugat I dalam Rekonvensi dan Penggugat II dalam Rekonvensi maka sudah sepatutnya Penggugat I dalam Rekonvensi dan Penggugat II dalam Rekonvensi mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri Tabanan untuk dapat meletakkan sita jaminan (Revindicatoir Beslaag) terhadap Objek Sengketa yang merupakan milik Penggugat I dalam Rekonvensi dan Penggugat II dalam Rekonvensi yaitu sebidang tanah dengan SHM No.2823/Desa Pandak gede seluas 1,450m<sup>2</sup>, terletak di Desa Pandak Gede, Kediri-Tabanan, sekaligus mengosongkan Objek Sengketa dari pihak-pihak yang mendudukinya.

Halaman 20 dari 32 Putusan Nomor 69 /Pdt/2019/PT Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut di atas, maka Tergugat I/Penggugat I dalam Rekonvensi dan Tergugat II/Penggugat II dalam Rekonvensi dengan ini mohon kehadiran Yang Terhormat Majelis Hakim Pimpinan Sidang yang memeriksa perkara a quo untuk sudi kiranya memeriksa dan memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

## DALAM PROVISI

1. Meletakkan sita jaminan (Revindicatoir Beslaag) terhadap tanah dengan SHM No.2823/Desa Pandak gede seluas 1,450m2, terletak di Desa Pandak Gede, Kediri-Tabanan beserta bangunan yang berdiri di atasnya;
2. Mengosongkan tanah dengan SHM No.2823/Desa Pandak gede seluas 1,450m2, terletak di Desa Pandak Gede, Kediri-Tabanan beserta bangunan yang berdiri di atasnya dari pihak-pihak yang mendudukinya

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

## DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi Penggugat I dalam Rekonvensi dan Penggugat II dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Surat Perjanjian Perdamaian tanggal 20 Januari 2015 yang ditandatangani oleh Penggugat I dalam Rekonvensi, Penggugat II dalam Rekonvensi, Tergugat dalam Rekonvensi, dan Turut Tergugat I dalam Rekonvensi beserta istrinya yaitu Turut Tergugat II dalam Rekonvensi adalah sah dan mengikat;
3. Menyatakan Tergugat dalam Rekonvensi telah melakukan Wanprestasi atas Surat Perjanjian Perdamaian tanggal 20 Januari 2015 yang ditandatangani oleh Penggugat I dalam Rekonvensi, Penggugat II dalam Rekonvensi, dan Tergugat dalam Rekonvensi;
4. Menyatakan,
  - I. Surat Perjanjian Perdamaian tanggal 20 Januari 2015 yang ditandatangani oleh Penggugat I dalam Rekonvensi, Penggugat II dalam Rekonvensi, dan Tergugat dalam Rekonvensi, dan
  - II. Pasal 4 Surat Perjanjian Perdamaian tanggal 20 Januari 2015 yang ditandatangani oleh Penggugat I dalam Rekonvensi, Penggugat II dalam Rekonvensi, Tergugat dalam Rekonvensi, dan Turut Tergugat I dalam Rekonvensi beserta istrinya yaitu Turut Tergugat II dalam Rekonvensi adalah BATAL dan TIDAK MEMILIKI KEKUATAN HUKUM;
5. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar kerugian materiil

Halaman 21 dari 32 Putusan Nomor 69 /Pdt/2019/PT Dps

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan immateriil kepada Penggugat I dalam Rekonvensi dan Penggugat II dalam Rekonvensi secara tunai dan sekaligus sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap sejumlah Rp.2,705,000,000 (Dua Miliar Tujuh Ratus Lima Juta Rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

- a) Kerugian Materiil sebesar Rp.705,000,000 (Tujuh Ratus Lima Juta Rupiah);
- b) Kerugian Immateriil sebesar Rp.2,000,000,000 (Dua Miliar Rupiah);
6. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi atau siapapun yang mendapatkan hak daripadanya untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dengan SHM No.2823/Desa Pandak Gede dengan Surat Ukur No.20/2000 seluas 1,450m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Pandak Gede, Kediri-Tabanan Objek Sengketa berikut bangunan yang ada diatasnya dan seluruh property dan furniture seperti sedia kala kepada Penggugat I dalam Rekonvensi dan Penggugat II dalam Rekonvensi segera setelah putusan berkekuatan hukum tetap;
7. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau, apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III memberikan jawaban secara tertulis yang pada pokoknya sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

Bahwa penggugat tidak memiliki hak lagi untuk mengajukan tuntutan haknya atas perjanjian termaksud di dalam surat gugatan, karena kami (penggugat dan tergugat) sudah melakukan perdamaian di Polresta Denpasar tanggal 20 Januari 2015. Penggugat dan tergugat SEPAKAT TIDAK AKAN MENUNTUT SECARA HUKUM BAIK SECARA PERDATA MAUPUN SECARA PIDANA.

Dan keinginan dari PENGGUGAT dan TERGUGAT I pada saat itu sesuai dengan surat pernyataan perdamaian 20 Januari 2015 pada pasal 4: Bahwa atas objek sengketa akan dilakukan penjualan kepada pihak lain secara bersama-sama (antara penggugat dan tergugat I)

## DALAM POKOK PERKARA

- A. Bahwa perjanjian sebagaimana dinyatakan penggugat adalah benar.
- B. Bahwa keterangan yang diberikan penggugat sehubungan dengan isi perjanjian tersebut adalah benar.
- C. Bahwa uang sejumlah Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) telah saya terima dari penggugat adalah benar.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

D. Bahwa tergugat telah menanggapi permohonan dan upaya komunikasi yang dilakukan oleh penggugat dan dengan terbuka dan bekerja sama.

BERDASARKAN URAIAN-URAIAN DIATAS, MAKA TERGUGAT MOHON PENGADILAN AGAR BERKENAN MEMUTUS PERKARA INI DENGAN MENYATAKAN:

1. Surat pernyataan perdamaian tanggal 20 Januari 2015 sangat mengikat penggugat dan tergugat.
2. Uang sejumlah Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) tidak bisa dikembalikan karena pihak penggugat meminta saya sebagai tergugat untuk mundur dalam transaksi jual beli Villa Mauri. Sama halnya dengan uang saya yang sudah saya berikan kepada TERGUGAT II sejumlah uang € 1.000 (Seribu Euro) dan \$ 10.000 (Sepuluh Ribu US Dollar) tidak bisa dikembalikan dengan alasan sudah berdamai. Dan penggugat menggantikan posisi saya sebagai pembeli dan juga penggugat sudah menempati Villa Mauri hampir 4 tahun.
3. Bahwa atas objek sengketa saya mohon sebagai TERGUGAT III kepada pengadilan memutuskan agar dilakukan kembali penjualan kepada pihak lain secara bersama-sama antara penggugat dan tergugat I.
4. Agar pengadilan memutuskan PENGGUGAT dan TERGUGAT I yang membayar biaya yang timbul dari perkara ini.

ATAU

Apabila pengadilan berpendapat lain, maka tergugat mohon agar dapat diberikan putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat IV memberikan jawaban secara tertulis yang pada pokoknya sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

Bahwa penggugat tidak memiliki hak lagi untuk mengajukan tuntutan haknya atas perjanjian termaksud di dalam surat gugatan, karena kami (penggugat dan tergugat) sudah melakukan perdamaian di Polresta Denpasar tanggal 20 Januari 2015. Penggugat dan tergugat SEPAKAT TIDAK AKAN MENUNTUT SECARA HUKUM BAIK SECARA PERDATA MAUPUN SECARA PIDANA.

Dan keinginan dari PENGGUGAT dan TERGUGAT I pada saat itu sesuai dengan surat pernyataan perdamaian 20 Januari 2015 pada pasal 4: Bahwa atas objek sengketa akan dilakukan penjualan kepada pihak lain secara bersama-sama (antara penggugat dan tergugat I)

**DALAM POKOK PERKARA**

A. Bahwa perjanjian sebagaimana dinyatakan penggugat adalah benar.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- B. Bahwa keterangan yang diberikan penggugat sehubungan dengan isi perjanjian tersebut adalah benar.
- C. Bahwa uang sejumlah Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) telah saya terima dari penggugat adalah benar.
- D. Bahwa tergugat telah menanggapi permohonan dan upaya komunikasi yang dilakukan oleh penggugat dan dengan terbuka dan bekerja sama.

BERDASARKAN URAIAN-URAIAN DIATAS, MAKA TERGUGAT MOHON PENGADILAN AGAR BERKENAN MEMUTUS PERKARA INI DENGAN MENYATAKAN:

- 1. Surat pernyataan perdamaian tanggal 20 Januari 2015 sangat mengikat penggugat dan tergugat.
- 2. Uang sejumlah Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) tidak bisa dikembalikan karena pihak penggugat meminta saya sebagai tergugat untuk mundur dalam transaksi jual beli Villa Mauri. Sama halnya dengan uang saya yang sudah saya berikan kepada TERGUGAT II sejumlah uang € 1.000 (Seribu Euro) dan \$ 10.000 (Sepuluh Ribu US Dollar) tidak bisa dikembalikan dengan alasan sudah berdamai. Dan penggugat menggantikan posisi saya sebagai pembeli dan juga penggugat sudah menempati Villa Mauri hampir 4 tahun.
- 3. Bahwa atas objek sengketa saya mohon sebagai TERGUGAT IV kepada pengadilan memutuskan agar dilakukan kembali penjualan kepada pihak lain secara bersama-sama antara penggugat dan tergugat I.
- 4. Agar pengadilan memutuskan PENGGUGAT dan TERGUGAT I yang membayar biaya yang timbul dari perkara ini.

ATAU

Apabila pengadilan berpendapat lain, maka tergugat mohon agar dapat diberikan putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat I memberikan jawaban secara tertulis yang pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa memang benar saya mengetahui dan menyaksikan penandatanganan Surat Pernyataan Damai yang ditandatangani oleh Penggugat, Tergugat I, dan Kuasa Hukum Tergugat II serta Surat Pernyataan Damai yang ditandatangani oleh Penggugat, Tergugat I, dan Kuasa Hukum Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV yang dilaksanakan di Polresta Denpasar pada tanggal 20 Januari 2015.

Mengingat saya tidak memiliki hubungan secara langsung dengan sengketa yang terjadi antara para pihak maka yang hanya mohon putusan yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seadil-adilnua (*ex aequo et bono*) dari Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini.

Membaca serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Tabanan tanggal 2 April 2019 Nomor:200/Pdt.G/2018/PN.Tab yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

## DALAM KONVENSI

### DALAM PROVISI

- Menyatakan gugatan provisi tidak dapat diterima;

### DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat;

### DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan penggugat konvensi seluruhnya;

### DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan Penggugat rekonvensi untuk seluruhnya;

### DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 3.351.000,00 (tiga juta tiga ratus lima puluh satu ribu rupiah);

Membaca akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tabanan yang menyatakan bahwa pada tanggal 24 April 2019 Penggugat/Pembanding melalui kuasanya Mochamad Sukedi, SH advokat yang berkantor di Advokat dan Konsultan Hukum dari "BALINDO LAW OFFICE" yang berkedudukan di Jalan Ahmad Yani No. 125 Denpasar 80116 Bali, telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Tabanan tanggal 2 April 2019 Nomor: 200/Pdt.G/2018/PN.Tab, untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding ;

Membaca risalah pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Juru Sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Tabanan yang menyatakan bahwa pada tanggal 26 April 2019 permohonan banding dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, sekarang Pembanding tersebut telah diberitahukan secara sah kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, sekarang Terbanding I ;

Membaca surat mohon bantuan untuk pemberitahuan pernyataan banding perkara perdata Nomor 200/Pdt.G/2018/PN.Tab kepada Terbanding II/Tergugat II melalui Panitera Mahkamah Agung RI tertanggal 29 April 2019 ;

Membaca surat mohon bantuan untuk pemberitahuan pernyataan banding perkara perdata Nomor 200/Pdt.G/2018/PN.Tab kepada Terbanding III/Tergugat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

III Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi melalui Pengadilan Negeri Surabaya tertanggal 25 April 2019 ;

Membaca surat mohon bantuan untuk pemberitahuan pernyataan banding perkara perdata Nomor 200/Pdt.G/2018/PN.Tab kepada Terbanding IV/Tergugat IV Konvensi/Turut Tergugat II Rekonvensi melalui Pengadilan Negeri Surabaya tertanggal 25 April 2019 ;

Membaca relaas pemberitahuan pernyataan banding perkara perdata Nomor 200/Pdt.G/2018/PN.Tab kepada Terbanding V/Turut Tergugat I yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 29 April 2019 ;

Membaca relaas pemberitahuan pernyataan banding perkara perdata Nomor 200/Pdt.G/2018/PN.Tab kepada Terbanding VI/Turut Tergugat II yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 29 April 2019 ;

Membaca memori banding perkara perdata Nomor 200/Pdt.G/2018/PN.Tab tertanggal 9 Mei 2019 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tabanan tanggal 9 Mei 2019 ;

Membaca relaas pemberitahuan dan penyerahan memori banding perkara perdata Nomor 200/Pdt.G/2018/PN.Tab kepada Terbanding I/Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Tabanan tanggal 10 Mei 2019 ;

Membaca surat mohon bantuan untuk pemberitahuan dan penyerahan memori banding perkara perdata Nomor 200/Pdt.G/2018/PN.Tab kepada Terbanding II/Tergugat II melalui Panitera mahkamah Agung RI tertanggal 13 Mei 2019 ;

Membaca surat mohon bantuan untuk pemberitahuan dan penyerahan memori banding perkara perdata Nomor 200/Pdt.G/2018/PN.Tab kepada Terbanding III/Tergugat III Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi melalui Pengadilan Negeri Surabaya tertanggal 13 Mei 2019 ;

Membaca surat mohon bantuan untuk pemberitahuan dan penyerahan memori banding perkara perdata Nomor 200/Pdt.G/2018/PN.Tab kepada Terbanding IV/Tergugat IV Konvensi/Turut Tergugat II Rekonvensi melalui Pengadilan Negeri Surabaya tertanggal 13 Mei 2019 ;

Membaca surat mohon bantuan untuk pemberitahuan dan penyerahan memori banding perkara perdata Nomor 200/Pdt.G/2018/PN.Tab kepada Terbanding V/Turut Tergugat I melalui Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 13 Mei 2019 ;

Membaca surat mohon bantuan untuk pemberitahuan dan penyerahan

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

memori banding perkara perdata Nomor 200/Pdt.G/2018/PN.Tab kepada Terbanding VI/Tergugat II melalui Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 13 Mei 2019 ;

Membaca relaas untuk mempelajari berkas perkara perdata banding Nomor 200 / Pdt.G / 2018 / PN.Tab kepada Pembanding / Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 2 Mei 2019 ;

Membaca relaas untuk mempelajari berkas perkara perdata banding Nomor 200 / Pdt.G / 2018 / PN.Tab kepada Terbanding I / Tergugat I Konvensi / Penggugat I Rekonvensi yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Tabanan tanggal 26 April 2019 ;

Membaca surat mohon bantuan untuk pemberitahuan dan mempelajari berkas perkara perdata banding Nomor 200/Pdt.G/2018/PN.Tab kepada Terbanding II/Tergugat II melalui Panitera Mahkamah Agung RI tertanggal 29 April 2019 ;

Membaca surat mohon bantuan untuk pemberitahuan dan mempelajari berkas perkara perdata banding Nomor 200/Pdt.G/2018/PN.Tab kepada Terbanding III/Tergugat III Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi melalui Pengadilan Negeri Surabaya tertanggal 29 April 2019 ;

Membaca surat mohon bantuan untuk pemberitahuan dan mempelajari berkas perkara perdata banding Nomor 200/Pdt.G/2018/PN.Tab kepada Terbanding IV/Tergugat IV Konvensi/Turut Tergugat II Rekonvensi melalui Pengadilan Negeri Surabaya tertanggal 29 April 2019 ;

Membaca relaas pemberitahuan untuk mempelajari berkas perkara perdata banding Nomor 200/Pdt.G/2018/PN.Tab kepada Terbanding V/Turut Tergugat I yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 29 April 2019 ;

Membaca relaas pemberitahuan untuk mempelajari berkas perkara perdata banding Nomor 200/Pdt.G/2018/PN.Tab kepada Terbanding VI/Turut Tergugat II yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 29 April 2019 ;

## Tentang Pertimbangan Hukumnya

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

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi Denpasar setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan

Halaman 27 dari 32 Putusan Nomor 69 /Pdt/2019/PT Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

resmi putusan Pengadilan Negeri Tabanan tanggal 2 April 2019 Nomor: 200/Pdt.G/2018/PN.Tab dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat memori banding yang diajukan oleh pihak Penggugat /Pembanding melalui kuasanya tertanggal 9 Mei 2019,

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan Tinggi akan menilai apakah putusan Pengadilan Negeri Tabanan tanggal 2 April 2019 Nomor: 200/Pdt.G/2018/PN.Tab telah tepat dan benar dalam memberikan pertimbangan hukumnya;

Menimbang, bahwa inti pokok alasan Pembanding / Penggugat mengajukan banding sebagaimana dalam memori bandingnya, antara lain sebagai berikut:

1. Bahwa Pembanding / Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi tidak dapat menerima seluruh pertimbangan hukum Majelis di dalam "Putusan", karena pertimbangan-pertimbangan hukumnya sangat tidak mencerminkan rasa keadilan, kemanfaatan, dan tidak cukup mempertimbangkan semua alat bukti dan keterangan saksi yang dihadirkan di dalam persidangan;
2. Bahwa terhadap "Putusan" a quo, baik Terbanding/Tergugat Kompensi I dan II / Penggugat Rekonpensi I dan II, Terbanding/Tergugat Kompensi III dan IV TIDAK MENGAJUKAN UPAYA HUKUM BANDING, sehingga secara hukum dinyatakan telah menerima seluruh isi "Putusan" a quo. Sedangkan Turut Tergugat II dari awal persidangan sudah tidak menggunakan hak hukumnya dan tidak pernah hadir di persidangan meskipun sudah dipanggil secara sah dan patut;
3. Bahwa Pembanding / Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi dapat menerima dan mehamami pertimbangan hukum Majelis di dalam "Putusan" pada bagian Kompensi, Dalam Provisi dan Dalam Eksepsi, dan dalam bagian Rekonpensi;
4. Bahwa di dalam "Putusan" Majelis Hakim dengan tegas mengakui dan membenarkan atas fakta hukum:
  - a. Benar Tergugat III telah membuat kesepakatan jual beli objek sengketa dengan Tergugat I dan II, sebagaimana bukti bertanda P-10 dan P-11 (*vide Pertimbangan halaman 51, alenia ke-5*);
  - b. Benar Tergugat III telah melakukan pembayaran sebesar 1.000 (seribu) EURO tertanggal 12 Mei 2012 terkait kesepakatan jual beli objek sengketa dari Tergugat III dan Tergugat IV (ROBBY PATTIRANE dan LENNY YULIANA PATTIRANE) yang diterima oleh Tergugat I (NI NYOMAN KARYANTI) dan Tergugat II (KRYSTINA MAURITZSSON) berikut tanda





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- terimanya, sebagaimana bukti bertanda P-12 dan P-13 (*vide Pertimbangan halaman 51 – 52, alenia ke-5*);
- c. Benar Penggugat telah melakukan pembayaran Tanda Terima uang sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) tertanggal 11 Desember 2013 kepada Tergugat III yang disetujui oleh Tergugat IV untuk pembayaran Tanda jadi atas Pembelian sebidang Tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 2823/Desa Pandak Gede, seluas 1450 M2, Tercatat atas nama KRYSTINA MAURITZSSON, sebagaimana bukti bertanda P-15 dan P-16 (*vide Pertimbangan halaman 52, alenia ke-2*);
  - d. Benar Tergugat III dapat menempati Objek sengketa, sebagaimana bukti bertanda P-13 (*vide Pertimbangan halaman 52, alenia ke-1*);
  - e. Bahwa bukti bertanda P-14 yaitu: *Surat yang dibuat oleh Turut Tergugat II (NI MADE ARYAWATI, SS, SH.) tertanggal 31 Agustus 2012 yang ditujukan kepada Tergugat III (ROBBY PATTIRANE) terkait permasalahan jual beli objek sengketa*, adalah tidak pernah dibatalkan oleh Majelis Hakim;
  - f. Bahwa bukti bertanda P-17 yaitu: *Surat Pernyataan Perdamaian tertanggal 20 Januari 2015 antara Penggugat (SONY) sebagai Pihak Pertama, dengan Tergugat III (ROBBY PATTIRANE) dan Tergugat IV (LENNY YULIANA PATTIRANE) sebagai Pihak Kedua serta Tergugat I (NI NYOMAN KARYANTI) dan Tergugat II (KRYSTINA MAURITZSSON) yang diwakili oleh Kuasa Hukumnya sebagai Pihak Ketiga dengan disaksikan oleh Turut Tergugat I (NI LUH YUNAELIS, S.H.)* adalah tidak pernah dibatalkan oleh Majelis Hakim;
  - g. Bahwa bukti bertanda P-18 yaitu: *Surat Pernyataan Perdamaian tertanggal 20 Januari 2015 antara Penggugat (SONY) sebagai Pihak Pertama, dengan Tergugat I (NI NYOMAN KARYANTI) dan Tergugat II (KRYSTINA MAURITZSSON) yang diwakili oleh Kuasa Hukumnya sebagai Pihak Kedua, dengan disaksikan oleh Turut Tergugat I (NI LUH YUNAELIS, S.H.)* adalah tidak pernah dibatalkan oleh Majelis Hakim;
5. Bahwa dengan dibenarkannya dan tidak pernah dibataalkannya fakta hukum sebagaimana yang diuraikan di atas (angka 4), maka menjadi kontradiktif Putusan Majelis Hakim yang menolak gugatan Penggugat Kompensi, karena dengan diakuinya fakta hukum sebagaimana disebutkan pada angka 4 di atas, maka demi hukum tuntutan Penggugat dalam gugatan kompensasi seharusnya demi hukum harus juga dikabulkan;
6. Bahwa sesuai fakta yang terungkap di persidangan, benar antara Tergugat I dengan Tergugat III adalah terikat perjanjian jual beli atas objek sengketa (*vide bukti P-10, P-11*);

Halaman 29 dari 32 Putusan Nomor 69 /Pdt/2019/PT Dps

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa atas perjanjian jual beli a quo, Tergugat III telah melakukan pembayaran sebesar 1.000 (seribu) EURO (vide bukti P-12);
8. Bahwa selanjutnya *objek sengketa* tersebut oleh Tergugat III dan Tergugat IV DIALIHKAN kepada Penggugat seharga Rp.5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus juta rupiah), dan oleh Penggugat telah dibayar sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) sebagaimana Tanda Terima uang sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) tertanggal 11 Desember 2013 dari Penggugat kepada Tergugat III yang disetujui oleh Tergugat IV, yaitu untuk pembayaran Tanda Jadi atas Pembelian objek sengketa vide bukti P-15, P-16);
9. Bahwa oleh karena objek sengketa tersebut ternyata masih dalam persoalan hukum maka dibuat dan ditandatangani SURAT PERNYATAAN PERDAMAIAN tertanggal 20 Januari 2015, antara Penggugat (sebagai Pihak Pertama) dengan Tergugat I dan Tergugat II yang diwakili oleh Kuasa Hukumnya (sebagai Pihak Kedua), dengan disaksikan oleh Turut Tergugat I (NI LUH YUNAEELIS, SH.);
10. Bahwa di dalam Pasal 2, Surat Pernyataan Perdamaian tertanggal 20 Januari 2015 tersebut dengan tegas disebutkan: "*Bahwa Pihak Pertama memiliki kewajiban untuk memelihara dan menjaga Villa Mauri dalam keadaan layak huni*";
11. Bahwa selanjutnya Pembanding / dahulu Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi menempati dan merawat Objek sengketa sejak Pebruari 2015 tanpa gangguan apapun. Semua biaya yang dikeluarkan untuk merawat objek sengketa tersebut adalah dikeluarkan dari Pembanding / dahulu Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi sendiri;
12. Bahwa semua fakta yang telah terungkap di persidangan tersebut ternyata diabaikan oleh Majelis Hakim di dalam "Putusan";
13. Bahwa Pembanding / dahulu Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi dengan tegas menolak pertimbangan hukum Majelis di dalam Putusan selain dan selebihnya yang tidak diuraikan secara detail di dalam memori ini;

Berdasarkan alasan-alasan dalam memori banding tersebut Penggugat memohon kepada Pengadilan Tinggi Denpasar agar membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tabanan Nomor : 200/Pdt.G/2018/PN.Tab tanggal 2 April 2019

Menimbang, bahwa inti pokok gugatan Penggugat/Pembanding adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan pokok gugatan dan alasan-alasan dalam memori banding Penggugat tersebut dengan pula mencermati



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

putusan Majelis Hakim tingkat pertama dalam perkara aquo, telah dipertimbangkan bukti-bukti surat maupun saksi-saksi dan telah dipertimbangkan pula bahwa ternyata Para Tergugat dalam hubungannya dengan kesepakatan atas obyek sengketa tidak dapat dibuktikan telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga gugatan penggugat dipandang tidak beralasan dan untuk mana gugatan tersebut ditolak, telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar karena berdasarkan bukti-bukti yang telah diajukan dipersidangan oleh kedua belah pihak tidak terbukti telah terjadi jual beli secara sah atas obyek sengketa antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III dan Tergugat IV, oleh karena itu perbuatan Tergugat III dan Tergugat IV telah menjual obyek sengketa kepada Penggugat adalah tidak sah, terlebih lebih Penggugat telah mengakui sendiri dalam gugatannya bahwa ketika Penggugat membeli obyek sengketa dari Tergugat III dan Tergugat IV telah mengetahui ada permasalahan (terdapat persoalan hukum dalam proses jual beli obyek sengketa) antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III dan Tergugat IV (vide gugatan pada angka 12 ), hal ini membuktikan Penggugat telah membeli tanah obyek sengketa dengan etiked tidak baik, karena obyek sengketa masih ada perselisihan antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III dan Tergugat IV, oleh karena itu baik tentang keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan tersebut, untuk mana dianggap telah tercantum dalam putusan di tingkat banding ini ;

Menimbang, bahwa dengan demikian alasan-alasan Pembanding / Penggugat di dalam memori bandingnya tersebut haruslah dikesampingkan, karena tidak berdasar hukum;

Menimbang, bahwa dengan hal demikian maka pertimbangan-pertimbangan hukum hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar sebagai pertimbangan hukum dalam putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Tabanan tanggal 2 April 2009 Nomor: 200/Pdt.G/2018/PN.Tab dapat dipertahankan dan oleh karenanya haruslah dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat/Pembanding tetap di pihak yang kalah baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka seluruh biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya ;

Mengingat peraturan hukum dari perundang-undangan yang berlaku, khususnya Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 dan Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 serta RBG ;

Halaman 31 dari 32 Putusan Nomor 69 /Pdt/2019/PT Dps

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat :
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tabanan tanggal 2 April 2019 Nomor: 200/Pdt.G/2018/PN.Tab yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, di mana di tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Pengadilan Tinggi Denpasar pada hari : Jumat, tanggal 19 Juli 2019 oleh kami : **IDA BAGUS DJAGRA, SH. MH.** Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar selaku Hakim Ketua Majelis, dengan **I WAYAN YASA ABADHI, SH.MH** dan **SUJATMIKO, SH. MH.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar tanggal 20 Mei 2019 Nomor 69 / Pdt/2019/ PT.DPS., untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 30 Juli 2019 diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota, serta dibantu oleh : **A.A. ISTRI AGUNG MIRAH, SH** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Denpasar, akan tetapi tanpa dihadiri kedua belah pihak dalam perkara ini ;

Hakim-Hakim Anggota,  
ttd

Hakim Ketua,  
ttd

1. **I WAYAN YASA ABADHI, SH.MH**  
ttd

**IDA BAGUS DJAGRA, SH. MH.**

2. **SUJATMIKO, SH. MH.**

Penitera Pengganti,  
ttd

**A.A. ISTRI AGUNG MIRAH, SH**

Perincian biaya perkara :

|                     |  |
|---------------------|--|
| 1. Materai          | Rp 6.000,00                                    |
| 2. Redaksi          | Rp 10.000,00                                   |
| 3 Biaya Pemberkasan | <u>Rp 134.000,00</u>                           |
| Jumlah              | Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) |

Untuk Salinan resmi  
Denpasar, 30 Juli 2019  
Panitera;

Sugeng Wahyudi, SH, MM.  
Nip.19590301 198503 1 006

Halaman 32 dari 32 Putusan Nomor 69 /Pdt/2019/PT Dps

