



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**PUTUSAN**

**NOMOR : 876/PDT.G/2015/PN.Dps.**

## **DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara : -----

**NORBERT ZIMPFER** Laki-laki, Warganegara Amerika, No. Paspor 505488378, Alamat di 12125 Myers LK. Ave NE. Cedar Springs, MI 49319, USA, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : DESY EKA WIDYANTARI, SH., MH., NI LUH YUNAEELIS, SH. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 Februari 2015 dan I WAYAN SUGIARTHA, SH. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 Mei 2016, yang selanjutnya disebut sebagai: -----

-----**PENGGUGAT** ; -----

### **Melawan :**

**I KETUT REDAM** Laki – laki; Umur 44 Tahun; Pekerjaan Wiraswasta; Warganegara Indonesia; No. KTP 5171030503710002; diketahui beralamat terakhir di Jl. Buana Raya Gg. Buana Angga No. 14, Padangsambian, Denpasar – Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : I KETUT SUWINDRA, SH Dan I KETUT SUYASA DANA, SH. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal, 21 Desember 2015, yang selanjutnya disebut sebagai: -----

----- **TERGUGAT** -----

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN BANGLI**, Beralamat di Jl. Lettu Sobat No. 9 Bangli; Selanjutnya disebut:-----

----- **TURUT TERGUGAT**; -----

Hal 1 dari 61 halaman putusan nomor 876/Pdt.G/2015/PN.Dps.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id PENGADILAN NEGERI TERSEBUT ;-----

Telah membaca surat-surat dalam berkas perkara yang bersangkutan ;-----

Telah mendengar kedua belah pihak dan saksi-saksi dipersidangan ;-----

Telah memperhatikan dan mempelajari bukti-bukti dalam perkara ini ;-----

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat di dalam gugatannya tertanggal 24 Nopember 2015, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 25 Nopember 2015 dibawah register Nomor : 876/Pdt.G/2015/PN.Dps. telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut : -----

1. Bahwa Penggugat pertama kali bertemu Tergugat di sebuah Pantai di Bali yang ketika itu sedang berkeliling menjajakan jualannya yaitu patung kerajinan. Penggugat kemudian berbincang dan berkenalan dengan Tergugat yang mengaku harus melakoni pekerjaan sebagai pedagang keliling karena ia tulang punggung dari keluarga tidak mampu yang harus memenuhi kebutuhan hidup keluarganya;-----
2. Bahwa beranjak dari rasa iba kepada Tergugat, Penggugat kemudian akhirnya berteman baik dan beberapa kali berkunjung ke rumah Tergugat bahkan sering memberikan bantuan uang kepada keluarga Tergugat; -----
3. Bahwa, pada tahun 2002, Tergugat mengenalkan Penggugat kepada seseorang bernama Robert Haex yang diakuinya sebagai teman baik; -----
4. Bahwa, pada tahun 2005, Robert Haex menyatakan keinginannya untuk meminjam uang kepada Penggugat sebesar Rp.100,000,000 (Seratus Juta Rupiah) dan menggunakan tanah seluas 57are yang diakui sebagai miliknya sebagai jaminan; -----
5. Bahwa oleh Robert Haex, Penggugat diperlihatkan SHM No. 164/Desa Kedisan atas tanah seluas 5,700 m2 miliknya yang diatasnamakan ke nama "I Ketut Redam" atau Tergugat (untuk selanjutnya disebut "Tanah"). Atas pinjaman uang diberikan oleh Penggugat, Robert Haex berjanji akan mengembalikan

Hal 2 dari 61 halaman putusan nomor 876/Pdt.G/2015/PN.Dps.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
uang tersebut dalam jangka waktu 1 (satu) tahun dan setiap bulannya bersedia

membayar bunga sebesar Rp.4.000,000 (Empat Juta Rupiah); -----

6. Bahwa setelah menyetujui hal – hal yang ditawarkan oleh Robert Haex, akhirnya Penggugat bersama – sama dengan Tergugat dan Robert Haex menandatangani perjanjian pada tanggal 4 February 2005 dengan masa berlaku Perjanjian Pinjam Meminjam sampai dengan Februari 2006; -----
7. Bahwa sampai dengan berakhirnya masa berlaku Perjanjian Pinjam Meminjam, Robert Haex ternyata tidak mampu mengembalikan uang milik Penggugat termasuk bunganya dan akhirnya menyerahkan SHM No. 164/Desa Kedisan kepada Penggugat pada tanggal 30 Juni 2005; -----
8. Bahwa, pada tahun 2007, ketika Penggugat berkunjung ke Bali, Penggugat menemui seorang Notaris untuk meminta pendapat hukum untuk membuat status Tanah menjadi legal untuk dimiliki oleh Penggugat yang notabene adalah seorang Warga Negara Asing; -----
9. Bahwa, Notaris tersebut kemudian menyarankan Penggugat untuk menandatangani beberapa dokumen hukum yang diterangkannya dapat membuat kedudukan Penggugat sah di mata hukum sebagai pemilik dari Tanah; -----
10. Bahwa, dikarenakan Penggugat tidak paham mengenai hukum di Indonesia, maka kemudian Penggugat memberitahukan saran yang diberikan Notaris tersebut kepada Tergugat; -----
11. Bahwa mendengar saran yang diberikan oleh Notaris, Tergugat menyatakan persetujuannya dan kemudian Penggugat bersama – sama dengan Tergugat di hadapan Notaris menandatangani Surat Pernyataan No. 21 tahun 2007, Surat Kuasa Menjual No. 22 tahun 2007, Perjanjian Sewa Menyewa No. 23 tahun 2007, dan Perpanjangan Hak Sewa Menyewa No. 24 tahun 2007 (untuk selanjutnya disebut “**Perjanjian**”); -----
12. Bahwa kemudian pada tahun 2010, Penggugat memiliki keinginan untuk menjual Tanah dan melakukan pemecahan atas SHM No. 164/Desa Kedisan

Hal 3 dari 61 halaman putusan nomor 876/Pdt.G/2015/PN.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  
merupakan 4 (empat) bagian yaitu: SHM No. 338/Desa Kedisan seluas 1,683 m2;

SHM No. 339/Desa Kedisan seluas 1,684 m2; SHM No. 340/Desa Kedisan seluas 1,683 m2; dan SHM No. 341/Desa Kedisan seluas 700 m2 (untuk selanjutnya disebut "**Objek Sengketa**") yang mana biaya – biaya untuk melakukan pemecahan sebesar kurang lebih Rp.50,000,000 (Lima Puluh Juta Rupiah) ini dikeluarkan oleh Penggugat dan sama sekali tidak ada andil dari Tergugat; -----

13. Bahwa pada saat proses pemecahan tersebut, istri Tergugat sempat menyuruh Penggugat untuk membayar sebesar Rp.200,000,000 kepada istri Tergugat apabila ingin mendapatkan persetujuan darinya jikalau nantinya Objek Sengketa akan dijual; -----

14. Bahwa Penggugat hanya menganggap omongan istri Tergugat tersebut sebagai angin lalu saja meskipun Penggugat dan istri Penggugat kaget karena merasa seolah – olah diperas padahal selama ini Penggugat telah banyak sekali membantu keluarga Tergugat termasuk salah satunya sempat membiaya uang sekolah anak bungsu Tergugat ke sebuah sekolah internasional di Kota Denpasar namun akhirnya tidak diteruskan karena akhirnya Penggugat mengetahui Tergugat memiliki banyak "teman" Warga Negara Asing yang diperas secara halus atau dimanfaatkan untuk "membantu" kehidupan Tergugat yang selama ini mengaku miskin dan tidak mampu; -----

15. Bahwa sejak dari pemecahan dilakukan pada tahun 2010 Penggugat ingin menjual Objek Sengketa dan Tergugat menyatakan kesediaannya untuk membantu pemasaran dan harga jual Objek Sengketa untuk ditawarkan kepada para calon pembeli adalah sebesar Rp.35,000,000 (Tiga Puluh Lima Juta Rupiah) per 100m2; -----

16. Bahwa pada Bulan Februari 2015, Penggugat mendapat pesan singkat dari seseorang yang mengaku kuasa hukum dari Tergugat yang menyatakan bahwa Perjanjian telah dibatalkan oleh Pengadilan Negeri Denpasar dan putusannya telah berkekuatan hukum tetap. Berdasarkan hal tersebut

Hal 4 dari 61 halaman putusan nomor 876/Pdt.G/2015/PN.Dps.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kemudian orang yang mengaku berprofesi sebagai advokat ini mengancam

Penggugat untuk mengembalikan SHM Objek Sengketa atau dirinya akan membuat laporan polisi terhadap Penggugat; -----

17. Bahwa dari data pada Sistem Informasi Penelusuran Perkara di Pengadilan Negeri Denpasar diketahui memang ternyata terdapat perkara dari Tergugat kepada Penggugat untuk membatalkan Perjanjian dalam Gugatan No.581/PDT.G/2013/PN.DPS tanggal 22 Agustus 2013 yang mana telah diputuskan pada tanggal 12 Februari 2014 dengan amar putusan sebagai berikut: -----

- a) menyatakan I Ketut Redam sebagai pemilik satu – satunya yang sah atas 4 sertifikat; -----
- b) menyatakan I Ketut Redam memiliki hutang sebesar Rp. 100,000,000 ditambah bunga 2% per tahun sejak tahun 2005; -----
- c) menyatakan Norbert Zimpfer dan Notaris yang membuat Perjanjian adalah perbuatan melawan hukum; -----
- d) Menyatakan akta tersebut adalah cacat hukum dan batal demi hukum; -----

18. Bahwa hal ini sangat mengejutkan Penggugat karena pertengahan tahun 2013 dirinya masih berkomunikasi dengan baik dengan Tergugat melalui pesan singkat di sosial media *Facebook* sehubungan dengan rencana mereka untuk menjual Objek Sengketa. Bahkan salah satu anak Tergugat sempat menyatakan ingin meminjam uang sebesar Rp.40,000,000 (Empat Puluh Juta Rupiah) meski hutang lainnya pada Penggugat belum dikembalikan; -----

19. Bahwa hal lain yang juga mengejutkan Penggugat adalah Tergugat menyebutkan “tidak mengetahui” alamat Penggugat dalam Gugatan No.581/PDT.G/2013/PN.DPS tanggal 22 Agustus 2013 sehingga Penggugat sama sekali tidak pernah mendapatkan relaas panggilan sidang yang kemudian menyebabkan Gugatan Tergugat tersebut diputus “verstek” atau tanpa kehadiran Penggugat, padahal Tergugat JELAS – JELAS mengetahui alamat Penggugat atau paling tidak mengetahui alamat mertua dari Penggugat

Hal 5 dari 61 halaman putusan nomor 876/Pdt.G/2015/PN.Dps.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
yang masih berada di desa dengan Tergugat. Hal ini merupakan dugaan

kuat bahwa Tergugat ingin menguasai Objek Sengketa secara melawan hak dan secara sengaja menginginkan gugatan ini tidak diketahui oleh Penggugat mengingat SELURUH DALIL YANG DIKEMUKAKAN OLEH TERGUGAT dalam Gugatan No.581/PDT.G/2013/PN.DPS tanggal 22 Agustus 2013 penuh KEBOHONGAN DAN BUALAN yang sama sekali TIDAK BENAR; -----

20. Bahwa perbuatan Tergugat yang mengakui Objek Sengketa sebagai miliknya adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat; ---
21. Bahwa Penggugat kini mengetahui bahwa meski berstatus Warga Negara Asing, Penggugat tetap dapat memiliki tanah di Indonesia dengan menggunakan Hak Pakai, maka dengan demikian Penggugat ingin menurunkan status Hak Milik Objek Sengketa menjadi Hak Pakai untuk kemudian dialihkan menjadi atas nama Penggugat atau istri Penggugat; -----
22. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat ini, maka sudah sepatutnya Penggugat mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri Denpasar untuk dapat meletakkan sita jaminan (revindicatoir beslaag) terhadap Objek Sengketa yaitu 4 (empat) bidang tanah dengan rincian sebagai berikut: -----
  - a. SHM No. 338/Desa Kedisan seluas 1,683 m2; -----
  - b. SHM No. 339/Desa Kedisan seluas 1,684 m2; -----
  - c. SHM No. 340/Desa Kedisan seluas 1,683 m2; dan -----
  - d. SHM No. 341/Desa Kedisan seluas 700 m2. -----

Kesemuanya terletak di Desa Kedisan, Bangli, beserta bangunan berikut seluruh isi yang berada di atasnya; -----

23. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata, atas perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut, maka dengan demikian Tergugat wajib mengganti kerugian yang diderita oleh Penggugat sebesar Rp.1,995,000,000 (Satu Miliar Sembilan Ratus Sembilan Puluh Lima Juta Rupiah) dengan rincian sebagai berikut: ----

Hal 6 dari 61 halaman putusan nomor 876/Pdt.G/2015/PN.Dps.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
putusan no. 76/Pdt.G/2015/PN.Dps

= 5,7 are x Rp.35,000,000 -----

= Rp.1,995,000,000 -----

24. Bahwa untuk menjamin agar putusan dalam perkara ini dapat segera dijalankan, maka Para Tergugat harus dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) setiap harinya apabila melakukan kelalaian dan keterlambatan dalam memenuhi isi putusan dalam perkara ini, terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap sampai dengan pelaksanaannya;-----

25. Bahwa mengingat gugatan Penggugat ini cukup beralasan dan dikaitkan pula oleh alat-alat bukti yang sah menurut hukum, maka Penggugat mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu kendatipun ada verset, banding, atau kasasi dari Tergugat (Uitvoerbaar bijvoorraad). -----

Berdasarkan atas segala uraian Penggugat sebagaimana tersebut diatas, selanjutnya Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Denpasar untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dan berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut: -----

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya; -----
2. Menyatakan hukum bahwa Surat Pernyataan No. 21 tahun 2007, Surat Kuasa Menjual No. 22 tahun 2007, Perjanjian Sewa Menyewa No. 23 tahun 2007, dan Perpanjangan Hak Sewa Menyewa No. 24 tahun 2007 antara Penggugat dan Tergugat adalah **SAH dan MEMILIKI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT**; -----
3. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum; ----
4. Menghukum Tergugat untuk ganti biaya, kerugian, dan bunga dari Penggugat atas uang yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat II sebesar total Rp.1,995,000,000 (Satu Miliar Sembilan Ratus Sembilan Puluh Lima Juta Rupiah); -----
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) setiap harinya

Hal 7 dari 61 halaman putusan nomor 876/Pdt.G/2015/PN.Dps.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan apabila melakukan keadilan dan keterlambatan dalam memenuhi isi putusan

dalam perkara ini, terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap sampai dengan pelaksanaannya; -----

6. Menyatakan hukum bahwa sita jaminan (revindicatoir beslaag) atas Objek Sengketa adalah sah dan berharga; -----
7. Memerintahkan agar apabila Tergugat tidak bisa membayar kerugian Materiil yang diderita oleh Penggugat (vide: Petitum Gugatan butir 4), Objek Sengketa dijual lelang dan hasil penjualan digunakan untuk membayar kerugian Penggugat sebesar Rp.1,995,000,000 (Satu Miliar Sembilan Ratus Sembilan Puluh Lima Juta Rupiah) dan membayarkan sisanya kepada Penggugat; -----
8. Menyatakan hukum bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya (Uitvoerbaar Bijvoorraad; -----
9. Menghukum Tergugat untuk secara tanggung renteng membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini; -----

Atau : -----

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar berpendapat lain, maka Penggugat memohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono). -----

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan pihak Penggugat telah hadir dipersidangan Kuasa hukumnya yang bernama : DESY EKA WIDYANTARI, SH., MH., NI LUH YUNAELIS, SH. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 Februari 2015 dan I WAYAN SUGIARTHA, SH. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 Mei 2016. Pihak Tergugat datang menghadap dipersidangan Kuasanya yang bernama I KETUT SUWINDRA, SH Dan I KETUT SUYASA DANA, SH. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal, 21 Desember 2015, sedangkan untuk Turut Tergugat sudah dipanggil dengan sepatutnya akan tetapi tidak pernah hadir tanpa alasan yang sah dan tidak pula menunjuk orang lain untuk mewakilinya hadir dipersidangan;-----

Hal 8 dari 61 halaman putusan nomor 876/Pdt.G/2015/PN.Dps.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk memenuhi PERMA No.1 Tahun 2008 Majelis Hakim atas persetujuan kedua belah pihak berperkara, telah menetapkan I GN. PARTHA BHARGAWA, SH. sebagai Mediator untuk melaksanakan mediasi diantara kedua belah pihak, akan tetapi berdasarkan laporan hasil mediasi tertanggal 29 Pebruari 2016, bahwa perdamaian dimaksud tidak berhasil ( tidak mencapai titik temu ) ; ---

Menimbang, bahwa oleh karena usaha perdamaian tidak berhasil, maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan Surat Gugatan Penggugat dan setelah gugatan Penggugat dibacakan dan Penggugat menyatakan ada perbaikan pada gugatannya menjadi sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat pertama kali bertemu Tergugat di sebuah Pantai di Bali yang ketika itu sedang berkeliling menjajakan jualannya yaitu patung kerajinan. Penggugat kemudian berbincang dan berkenalan dengan Tergugat yang mengaku harus melakoni pekerjaan sebagai pedagang keliling karena ia tulang punggung dari keluarga tidak mampu yang harus memenuhi kebutuhan hidup keluarganya; -----
2. Bahwa beranjak dari rasa iba kepada Tergugat, Penggugat kemudian akhirnya berteman baik dan beberapa kali berkunjung ke rumah Tergugat bahkan sering memberikan bantuan uang kepada keluarga Tergugat; -----
3. Bahwa, pada tahun 2002, Tergugat mengenalkan Penggugat kepada seseorang bernama Robert Haex yang diakuinya sebagai teman baik; -----
4. Bahwa, pada tahun 2005, Robert Haex menyatakan keinginannya untuk meminjam uang kepada Penggugat sebesar Rp.100,000,000 (Seratus Juta Rupiah) dan menggunakan tanah seluas 57are yang diakui sebagai miliknya sebagai jaminan; -----
5. Bahwa oleh Robert Haex, Penggugat diperlihatkan SHM No. 164/Desa Kedisan atas tanah seluas 5,700 m2 miliknya yang diatasmamakan ke nama "I Ketut Redam" atau Tergugat (untuk selanjutnya disebut "Tanah"). Atas pinjaman uang diberikan oleh Penggugat, Robert Haex berjanji akan mengembalikan

Hal 9 dari 61 halaman putusan nomor 876/Pdt.G/2015/PN.Dps.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
yang tersebut dalam jangka waktu 1 (satu) tahun dan setiap bulannya bersedia

membayar bunga sebesar Rp.4.000,000 (Empat Juta Rupiah); -----

6. Bahwa setelah menyetujui hal – hal yang ditawarkan oleh Robert Haex, akhirnya Penggugat bersama – sama dengan Tergugat dan Robert Haex menandatangani perjanjian pada tanggal 4 February 2005 dengan masa berlaku Perjanjian Pinjam Meminjam sampai dengan Februari 2006; -----
7. Bahwa pada tanggal 30 Juni 2005 Robert Haex sama sekali tidak membayar pinjamannya sehingga kemudian akhirnya ia menyerahkan SHM No. 164/Desa Kedisan kepada Penggugat; -----
8. Bahwa, pada tahun 2007, ketika Penggugat berkunjung ke Bali, Penggugat menemui seorang Notaris untuk meminta pendapat hukum untuk membuat status Tanah menjadi legal untuk dimiliki oleh Penggugat yang notabene adalah seorang Warga Negara Asing; -----
9. Bahwa, Notaris tersebut kemudian menyarankan Penggugat untuk menandatangani beberapa dokumen hukum yang diterangkannya dapat membuat kedudukan Penggugat sah di mata hukum sebagai pemilik dari Tanah; -----
10. Bahwa, dikarenakan Penggugat tidak paham mengenai hukum di Indonesia, maka kemudian Penggugat memberitahukan saran yang diberikan Notaris tersebut kepada Tergugat; -----
11. Bahwa mendengar saran yang diberikan oleh Notaris, Tergugat menyatakan persetujuannya dan kemudian Penggugat bersama – sama dengan Tergugat di hadapan Notaris menandatangani Surat Pernyataan No. 21 tahun 2007, Surat Kuasa Menjual No. 22 tahun 2007, Perjanjian Sewa Menyewa No. 23 tahun 2007, dan Perpanjangan Hak Sewa Menyewa No. 24 tahun 2007 (untuk selanjutnya disebut “**Perjanjian**”); -----
12. Bahwa kemudian pada tahun 2010, Penggugat memiliki keinginan untuk menjual Tanah dan melakukan pemecahan atas SHM No. 164/Desa Kedisan menjadi 4 (empat) bagian yaitu: SHM No. 338/Desa Kedisan seluas 1,683 m2;

Hal 10 dari 61 halaman putusan nomor 876/Pdt.G/2015/PN.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  
SHM No. 339/Desa-Kedisan seluas 1,684 m<sup>2</sup>; SHM No. 340/Desa Kedisan

seluas 1,683 m<sup>2</sup>; dan SHM No. 341/Desa Kedisan seluas 700 m<sup>2</sup> (untuk selanjutnya disebut “**Objek Sengketa**”) yang mana biaya – biaya untuk melakukan pemecahan sebesar kurang lebih Rp.50,000,000 (Lima Puluh Juta Rupiah) ini dikeluarkan oleh Penggugat dan sama sekali tidak ada andil dari Tergugat; -----

13. Bahwa pada saat proses pemecahan tersebut, istri Tergugat sempat menyuruh Penggugat untuk membayar sebesar Rp.200,000,000 kepada istri Tergugat apabila ingin mendapatkan persetujuan darinya jikalau nantinya Objek Sengketa akan dijual; -----

14. Bahwa Penggugat hanya menganggap omongan istri Tergugat tersebut sebagai angin lalu saja meskipun Penggugat dan istri Penggugat kaget karena merasa seolah – olah diperas padahal selama ini Penggugat telah banyak sekali membantu keluarga Tergugat termasuk salah satunya sempat membiaya uang sekolah anak bungsu Tergugat ke sebuah sekolah internasional di Kota Denpasar namun akhirnya tidak diteruskan karena akhirnya Penggugat mengetahui Tergugat memiliki banyak “teman” Warga Negara Asing yang diperas secara halus atau dimanfaatkan untuk “membantu” kehidupan Tergugat yang selama ini mengaku miskin dan tidak mampu; -----

15. Bahwa sejak dari pemecahan dilakukan pada tahun 2010 Penggugat ingin menjual Objek Sengketa dan Tergugat menyatakan kesediaannya untuk membantu pemasaran dan harga jual Objek Sengketa untuk ditawarkan kepada para calon pembeli adalah sebesar Rp.35,000,000 (Tiga Puluh Lima Juta Rupiah) per 100m<sup>2</sup>; -----

16. Bahwa pada Bulan Februari 2015, Penggugat mendapat pesan singkat dari seseorang yang mengaku kuasa hukum dari Tergugat yang menyatakan bahwa Perjanjian telah dibatalkan oleh Pengadilan Negeri Denpasar dan putusannya telah berkekuatan hukum tetap. Berdasarkan hal tersebut kemudian orang yang mengaku berprofesi sebagai advokat ini mengancam

Hal 11 dari 61 halaman putusan nomor 876/Pdt.G/2015/PN.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  
Penggugat untuk mengembalikan SHM Objek Sengketa atau dirinya akan

membuat laporan polisi terhadap Penggugat; -----

17. Bahwa dari data pada Sistem Informasi Penelusuran Perkara di Pengadilan Negeri Denpasar diketahui memang ternyata terdapat perkara dari Tergugat kepada Penggugat untuk membatalkan Perjanjian dalam Gugatan No.581/PDT.G/2013/PN.DPS tanggal 22 Agustus 2013 yang mana telah diputuskan pada tanggal 12 Februari 2014 dengan amar putusan sebagai berikut: -----

- a) menyatakan I Ketut Redam sebagai pemilik satu – satunya yang sah atas 4 sertifikat; -----
- b) menyatakan I Ketut Redam memiliki hutang sebesar Rp. 100,000,000 ditambah bunga 2% per tahun sejak tahun 2005; -----
- c) menyatakan Norbert Zimpfer dan Notaris yang membuat Perjanjian adalah perbuatan melawan hukum; -----
- d) Menyatakan akta tersebut adalah cacat hukum dan batal demi hukum; -----

18. Bahwa hal ini sangat mengejutkan Penggugat karena pertengahan tahun 2013 dirinya masih berkomunikasi dengan baik dengan Tergugat melalui pesan singkat di sosial media *Facebook* sehubungan dengan rencana mereka untuk menjual Objek Sengketa. Bahkan salah satu anak Tergugat sempat menyatakan ingin meminjam uang sebesar Rp.40,000,000 (Empat Puluh Juta Rupiah) meski hutang lainnya pada Penggugat belum dikembalikan; -----

19. Bahwa hal lain yang juga mengejutkan Penggugat adalah Tergugat menyebutkan “tidak mengetahui” alamat Penggugat dalam Gugatan No.581/PDT.G/2013/PN.DPS tanggal 22 Agustus 2013 sehingga Penggugat sama sekali tidak pernah mendapatkan relaas panggilan sidang yang kemudian menyebabkan Gugatan Tergugat tersebut diputus “verstek” atau tanpa kehadiran Penggugat, padahal Tergugat JELAS – JELAS mengetahui alamat Penggugat atau paling tidak mengetahui alamat mertua dari Penggugat yang masih berada satu desa dengan Tergugat. Hal ini merupakan dugaan

Hal 12 dari 61 halaman putusan nomor 876/Pdt.G/2015/PN.Dps.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung no 101/2015/pdt.g/2015/pn.dps  
 putusan mahkamah agung ini menguasi Objek Sengketa secara melawan hak dan secara sengaja menginginkan gugatan ini tidak diketahui oleh Penggugat mengingat SELURUH DALIL YANG DIKEMUKAKAN OLEH TERGUGAT dalam Gugatan No.581/PDT.G/2013/PN.DPS tanggal 22 Agustus 2013 penuh KEBOHONGAN DAN BUALAN yang sama sekali TIDAK BENAR; -----

20. Bahwa perbuatan Tergugat yang mengakui Objek Sengketa sebagai miliknya adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat; ---

21. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat ini, maka sudah sepatutnya Penggugat mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri Denpasar untuk dapat meletakkan sita jaminan (revindicatoir beslaag) terhadap Objek Sengketa yaitu 4 (empat) bidang tanah dengan rincian sebagai berikut: -----  
 a. SHM No. 338/Desa Kedisan seluas 1,683 m2; -----  
 b. SHM No. 339/Desa Kedisan seluas 1,684 m2; -----  
 c. SHM No. 340/Desa Kedisan seluas 1,683 m2; dan -----  
 d. SHM No. 341/Desa Kedisan seluas 700 m2. -----

Kesemuanya terletak di Desa Kedisan, Bangli, beserta bangunan berikut seluruh isi yang berada di atasnya; -----

22. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata, atas perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut, maka dengan demikian Tergugat wajib mengganti kerugian yang diderita oleh Penggugat sebesar Rp.3,990,000,000 (Tiga Miliar Sembilan Ratus Sembilan Puluh Juta Rupiah) dengan rincian sebagai berikut: -----  
 = 5,700 m2 x harga per 100m2 (sesuai dengan harga pasar tanah sengketa saat ini)-----  
 = 5,700 m2 x Rp.70.000.0000 / 100 m2-----  
 = Rp.3,990,000,000 -----



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. Bahwa selain mengantar kerugian sebagaimana tersebut diatas, berdasarkan

Pasal 1250 KUHPerdata Penggugat ber-HAK untuk meminta Bunga Kealpaan atau bunga Moratoir atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat yang dihitung sejak gugatan dimasukkan hingga putusan berkekuatan tetap dilaksanakan oleh Tergugat. Adapun besar bunga moratoir berdasarkan Stb.1848 No.2 jo 1849 No.63 adalah 6% per tahun.

Maka dengan demikian Tergugat harus dihukum untuk membayar Bunga Kealpaan (Moratoir) sebesar 6% (enam persen) per tahun dari total kerugian yang diderita oleh Penggugat sebesar Rp.3,990,000,000 (Tiga Miliar Sembilan Ratus Sembilan Puluh Juta Rupiah) atau sebesar Rp.19,950,000/bulan (Sembilan belas juta Sembilan ratus lima Puluh ribu rupiah per bulan) terhitung sejak gugatan a quo dimasukkan hingga putusan yang telah berkekuatan hukum dilaksanakan oleh Tergugat ;-----

24. Bahwa mengingat gugatan Penggugat ini cukup beralasan dan dikaitkan pula oleh alat-alat bukti yang sah menurut hukum, maka Penggugat mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu kendatipun ada verset, banding, atau kasasi dari Tergugat (Uitvoerbaar bijvoorraad). -----

Berdasarkan atas segala uraian Penggugat sebagaimana tersebut diatas, selanjutnya Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Denpasar untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dan berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut: -----

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya; -----
2. Menyatakan hukum bahwa Surat Pernyataan No. 21 tahun 2007, Surat Kuasa Menjual No. 22 tahun 2007, Perjanjian Sewa Menyewa No. 23 tahun 2007, dan Perpanjangan Hak Sewa Menyewa No. 24 tahun 2007 antara Penggugat dan Tergugat adalah SAH dan MEMILIKI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT; -----
3. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena tanpa hak telah mengakui Objek Sengketa sebagai miliknya dan mengajukan gugatan No. 581/PDT.G/2013/PN.DPS tanggal 22 Agustus 2013; -

Hal 14 dari 61 halaman putusan nomor 876/Pdt.G/2015/PN.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  
Putusan No. 581/PDT.G/2013/PN.DPS tanggal 12 Februari

2014 BATAL DEMI HUKUM;

5. Menghukum Tergugat untuk mengganti kerugian Penggugat sebesar Rp.3,990,000,000 (Tiga Miliar Sembilan Ratus Sembilan Puluh Juta Rupiah) ;
  6. Menghukum Tergugat untuk membayar bunga Moratoir sebesar 6% (enam persen) per tahun atau 0,5% per bulan dari total kerugian Penggugat sebesar Rp.3,990,000,000 (Tiga Miliar Sembilan Ratus Sembilan Puluh Juta Rupiah) atau sebesar Rp.19,950,000/bulan (Sembilan Belas Juta Sembilan Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah per bulan) terhitung sejak gugatan ini dimajukan ke Pengadilan hingga dijalankannya isi putusan yang berkekuatan hukum tetap oleh Tergugat ;-----
  7. Menyatakan hukum bahwa sita jaminan (revindicatoir beslaag) atas Objek Sengketa adalah sah dan berharga; -----
  8. Memerintahkan agar apabila Tergugat tidak bisa membayar kerugian Materiil yang diderita oleh Penggugat (vide: Petitum Gugatan butir 5), beserta bunga Moratoir (vide: Petitum Gugatan butir 6), maka Objek Sengketa dijual lelang dan hasil penjualan digunakan untuk membayar kerugian Penggugat sebesar Rp.3,990,000,000 (Tiga Miliar Sembilan Ratus Sembilan Puluh Juta Rupiah) bunga moratoir, dan membayarkan sisanya kepada Penggugat; -----
  9. Menyatakan hukum bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya (Uitvoerbaar Bijvoorraad; -----
  9. Menghukum Tergugat untuk secara tanggung renteng membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini; -----
- Atau : -----
- Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar berpendapat lain, maka Penggugat memohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono). -----

Hal 15 dari 61 halaman putusan nomor 876/Pdt.G/2015/PN.Dps.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat melalui Kuasanya telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 14 Maret 2016, yang isinya sebagai berikut:

## I. DALAM KOMPENSI

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan yang diajukan oleh penggugat pada tanggal 25 - 11 - 2015, kecuali yang secara nyata dan tegas diakui oleh Tergugat;-----
2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada angka 1 dan 2, yang benar adalah pekerjaan Tergugat pada saat itu bukan sebagai pedagang keliling, akan tetapi Tergugat memiliki Art Shop di daerah Kuta sampai sekarang, yang menjual berbagai macam pakaian dan kerajinan, dan Tergugat kenal dengan Penggugat di Art Shop milik Tergugat, bukan di pantai, Penggugat tidak pernah memberikan bantuan uang kepada keluarga Tergugat;-----
3. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada angka 3 dan 4, yang benar adalah Robert Haex adalah teman Tergugat, pada tahun 2005 Robert Haex memerlukan uang untuk pembangunan, karena Tergugat merasa berteman baik dengan Robert Haex kemudian Tergugat meminjamkan uang kepada Penggugat untuk diberikan kepada Robert Haex, pada saat itu Penggugat setuju memberikan pinjaman uang kepada Tergugat sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah), dengan menggunakan jaminan Sertifikat milik Tergugat yaitu Sertifikat Hak Milik No 164 / Desa Kedisan, seluas 5.700 M2 atas nama Tergugat.-----
4. Bahwa Tergugat menolak gugatan Penggugat pada angka 5, 6 dan 7 yang menyatakan Robert Haex memperlihatkan SHM No. 164/Desa Kedisan atas tanah seluas 5.700 M2 miliknya yang diatas namakan Tergugat adalah **tidak benar**, SHM No. 164/Desa Kedisan tersebut **bukan** milik Robert Haex, akan tetapi milik Tergugat yang Tergugat dapatkan berdasarkan Jual – Beli pada tahun 2002 dari I Nyoman Batan orang tua I NENGAH WARDA

Hal 16 dari 61 halaman putusan nomor 876/Pdt.G/2015/PN.Dps.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
sebagai Penjual dengan harga keseluruhan sebesar **Rp. 422.000.000,-**

(empat ratus dua puluh dua juta rupiah), dan I Nyoman Batan orang tua I Nengah Warda telah menerima seluruh pembayaran tanah tersebut dari Tergugat, dan pajak Penjualan dan Pembelian atas Jual Beli tanah tersebut sebesar Rp.42.000.000,- ditanggung dan di bayar oleh Tergugat sesuai dengan bukti kwitansi tanggal 16 Desember 2002, kepemilikan sertifikat tanah tersebut diperkuat dengan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 581/Pdt.G/2013/PN.Dps yang menyatakan Penggugat (I Ketut Redam) adalah satu - satunya pemilik yang sah atas 4 bidang tanah sengketa yang merupakan pemecahan dari sertifikat induk SHM No. 164/Desa Kedisan , luas asal 5.700 M2 atas nama Tergugat (I Ketut Redam), kemudian Sertifikat tanah Tergugat tersebut dijadikan jaminan hutang kepada Penggugat, kemudian karena dalam 1 tahun hutang kepada Penggugat belum bisa dibayar kemudian Penggugat *beranggapan* karena hutangnya dalam 1 tahun tidak dibayar maka tanah jaminan menjadi miliknya, padahal tidak pernah ada jual beli antara Penggugat dengan Tergugat , yang ada adalah meminjam uang dengan jaminan sertifikat tanah milik Tergugat, Penggugat ingin memiliki Sertifikat tanah milik Tergugat dengan cara melawan hukum dan beritikad tidak baik dengan menyuruh Tergugat menandatangani beberapa akta – akta yang Tergugat tidak ketahui isinya, dan akta – akta tersebut telah dinyatakan cacat hukum dan batal demi hukum sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 581/Pdt.G/2013/PN.Dps. **untuk itu pernyataan Penggugat tidak berdasar dan harus dinyatakan di Tolak;**-----

5. Bahwa Tergugat menolak gugatan Penggugat pada angka 8, 9 yang menyatakan Notaris menyarankan Penggugat untuk menandatangani beberapa dokumen hukum yang diterangkannya dapat membuat kedudukan Penggugat sah dimata hukum sebagai pemilik dari tanah adalah **tidak benar , keliru dan pernyataan sepihak dari Penggugat ,**

Hal 17 dari 61 halaman putusan nomor 876/Pdt.G/2015/PN.Dps.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

bagaimana mungkin Penggugat bisa menjadi pemilik tanah milik Tergugat sedangkan yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat adalah pinjam meminjam uang dengan jaminan sertifikat milik Tergugat, antara Penggugat dengan Tergugat tidak pernah terjadi Jual Beli. Tergugat hanya menerima pinjaman uang Rp. 100.000.000,- dari penggugat sebagai pinjaman dan uang itupun digunakan teman Tergugat yaitu Robert haex yang saat ini telah meninggal dunia, dan karena Sertifikat Tergugat yang dijadikan jaminan pinjman, maka Tergugat telah mengajukan gugatan perdata kepada penggugat dan Notaris Nyoman Sutjining sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 581/Pdt.G/2013/PN.Dps yang salah satu amarnya Menyatakan bahwa Penggugat (I Ketut Redam) mempunyai hutang kepada Tergugat I (Norbert Zimpfer) sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), ditambah dengan bunga sebesar 2 % pertahun, terhitung sejak tahun 2005 sampai dengan adanya putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, dan atas hutang tersebut oleh karena Tergugat I (Norbert Zimpfer) tidak diketahui tempat tinggalnya maka untuk pembayarannya dapat dilakukan dengan konsinyasi pada Pengadilan Negeri Denpasar, untuk memenuhi isi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 581 / PDT.G / 2013 / PN.DPS tanggal 12 Pebruari 2014 tersebut diatas, TELAH DILAKSANAKAN EKSEKUSI PUTUSAN sebagaimana berita Acara Eksekusi tanggal 6 Juli 2015, dimana kewajiban Tergugat (I Ketut Redam) sebagaimana amar putusan angka 3 (tiga) telah dilaksanakan dengan konsinyasi untuk sewaktu – waktu diambil dan dibayarkan kepada Penggugat (NORBERT ZIMPFER) uang sejumlah Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) yang dititipkan pada reken in g Pengadilan Negeri Denpasar , Rekening Nomor: 161 262 860. dengan perincian hutang Tergugat (I Ketut Redam) sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah), ditambah bunga 2 % pertahun sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) terhitung sejak tahun 2005 sampai

Hal 18 dari 61 halaman putusan nomor 876/Pdt.G/2015/PN.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 untuk itu pernyataan Penggugat tidak berdasar dan

harus dinyatakan di Tolak.-----

6. Bahwa Tergugat menolak gugatan Penggugat pada angka 11 yang menyatakan Tergugat menyatakan persetujuannya dan kemudian Penggugat bersama – sama dengan Tergugat dihadapan Notaris menandatangani surat pernyataan No. 21 tahun 2007, surat kuasa menjual No. 22 tahun 2007, perjanjian sewa menyewa No. 23 tahun 2007, dan perpanjangan sewa menyewa No. 24 tahun 2007 **adalah rekayasa dan tipu muslihat Penggugat bersama Notaris Nyoman Sutjining, SH** karena Tergugat menandatangani beberapa akta yang saling bertentangan satu sama lainnya yang sebelumnya tidak dijelaskan dan tidak dibacakan isinya oleh Notaris Nyoman Sutjining,SH, Tergugat hanya tanda tangan kertas kosong yang sudah disiapkan sebelumnya dan akta tersebut dikatakan perjanjian pengakuan hutang, sehingga Tergugat mau menandatangani, dan sekitar tahun 2010 mengetahui isi akta tersebut Tergugat sangat terkejut dan terpuak karena merasa dibohongi oleh Penggugat kemudian Tergugat akhirnya mengajukan Gugatan kepada Penggugat dan Notaris Nyoman Sutjining, SH sebagaimana **Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 581 / PDT.G / 2013 / PN.DPS tanggal 12 Pebruari 2014, dimana akta – akta tersebut telah dipertimbangan dan diputuskan dengan benar dengan amar putusan :**

1. Menyatakan Tergugat I (Norbert Zimpfer) dan Tergugat II (Notaris Nyoman Sutjining, SH) yang membuat/menerbitkan masing – masing , Akta Nomor: 21 tanggal 08 Juni 2007, Akta Nomor 22 tanggal 08 Juni 2007, Akta Nomor: 23 tanggal 08 Juni 2007, Akta Nomor: 24 tanggal 08 Juni 2007 **adalah Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige daad).**-----
2. Menyatakan masing – masing , Akta Nomor: 21 tanggal 08 Juni 2007, Akta Nomor 22 tanggal 08 Juni 2007, Akta Nomor: 23 tanggal

Hal 19 dari 61 halaman putusan nomor 876/Pdt.G/2015/PN.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 teruat 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, Akta Nomor: 24 tanggal 08 Juni 2007 adalah cacat

**hukum dan batal demi hukum.**-----

7. Bahwa Tergugat menolak gugatan Penggugat pada angka 12, yang benar adalah pada tahun 2010 Tergugat meminjam Serfikat tanah Tergugat yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor : 164 / Desa Kedisan, seluas 5.750 M2 (lima ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi), tercatat atas nama I KETUT REDAM yang dijadikan jaminan hutang kepada Penggugat, untuk Tergugat pecah menjadi 4 (empat) bidang Sertifikat, dengan maksud setelah pemecahan selesai Tergugat bermaksud menjual 1 (satu) bidang Sertifikat dan hasil Penjualan tersebut Penggugat gunakan untuk mengembalikan uang pinjaman dari Penggugat. Karena Sertifikat Tergugat dipegang oleh Penggugat, Penggugat yang langsung membawa kenotaris untuk melakukan pemecahan. Dan setelah selesai pemecahan Tergugat mau mengambil sertifikat tersebut kenotaris akan tetapi tidak diberikan oleh Penggugat dengan alasan tanah tersebut sudah menjadi miliknya dengan memperlihatkan foto copy akta – akta yang diterbitkan oleh Notaris Nyoman Sutjining, SH. kemudian Tergugat akhirnya mengajukan Gugatan kepada Penggugat dan Notaris Nyoman Sutjining, SH sebagaimana **Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 581 / PDT.G / 2013 / PN.DPS tanggal 12 Pebruari 2014, yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yang menyatakan masing – masing Akta Nomor: 21 tanggal 08 Juni 2007, Akta Nomor 22 tanggal 08 Juni 2007, Akta Nomor: 23 tanggal 08 Juni 2007, Akta Nomor: 24 tanggal 08 Juni 2007 tersebut cacat hukum dan batal demi hukum benar.**-----
8. Bahwa Tergugat menolak gugatan Penggugat pada angka 13, 14 dan 15, yang menyatakan pada saat proses pemecahan istri Tergugat sempat menyuruh Penggugat untuk membayar Rp. 200.000.000,- kepada istri Tergugat dan menyatakan Tergugat memeras Penggugat **adalah pernyataan yang bohong besar**, justru Penggugat yang telah berusaha

Hal 20 dari 61 halaman putusan nomor 876/Pdt.G/2015/PN.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

menyatakan bahwa Penggugat dengan meminjamkan uang sebesar

Rp. 100.000.000, - kepada Tergugat, Penggugat ingin memiliki tanah milik Tergugat dengan cara melawan hukum. Tergugat memang bermaksud menjual salah satu tanah sertifikat milik Tergugat yang sertifikatnya dikuasai oleh penggugat, dengan maksud hasil penjualan untuk mengembalikan pinjaman uang kepada Penggugat, sehingga Tergugat bisa mengambil semua sertifikat milik Tergugat yang dijadikan jaminan hutang kepada Penggugat, yang saat ini sertifikat Tergugat masih dikuasai Penggugat tanpa alas hak dan melawan hukum.-----

9. Bahwa Tergugat menolak gugatan Penggugat pada angka 16, yang benar adalah awalnya Tergugat mendapat pesan dari Penggugat yang mengaku ada di Bali, kemudian Tergugat memberikan nomor handphone Penggugat kepada kuasa hukum Tergugat, dan pada saat itu kuasa hukum Tergugat menelpon Penggugat mengajak bertemu dan menyampaikan masalah putusan pengadilan, akan tetapi Penggugat meminta waktu untuk bertemu terlebih dahulu dengan Notaris Nyoman Sutjining, SH dan kuasa Tergugat minta kepada Penggugat untuk mengambil uang yang dipinjam Tergugat di Pengadilan dan meminta agar Sertifikat Tergugat dikembalikan semuanya kepada Tergugat, akan tetapi Penggugat tidak mau bertemu dengan kuasa hukum Tergugat, dan setelah kuasa hukum mengatakan akan melaporkan Penggugat atas penguasaan Sertifikat Tergugat tanpa alas hak, Penggugat langsung mengaku sudah kembali kenegara asalnya melalui sms, sehingga Tergugat merasa sangat dirugikan oleh Penggugat.-----

10. Bahwa gugatan Penggugat pada angka 17 adalah benar, Tergugat sudah pernah mengajukan gugatan perdata perbuatan melawan hukum kepada Penggugat dan Notaris Sutjining, SH sebagaimana **Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 581 / PDT.G / 2013 / PN.DPS tanggal 12 Pebruari 2014, yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dengan amar Putusan :**

Hal 21 dari 61 halaman putusan nomor 876/Pdt.G/2015/PN.Dps.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**MENGADILI**

1. Menyatakan mengabulkan gugatan Penggugat sebagian.-----
2. Menyatakan Penggugat adalah satu - satunya pemilik yang sah atas tanah sengketa dengan bukti masing – masing ;-----
  - a. Sertifikat Hak Milik Nomor : 338 / Desa Kedisan, seluas 1.683 M2, yang diuraikan dalam surat ukur tertanggal 08 – 11 - 2010, Nomor: 00105/2010, terletak di Desa Kedisan, Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, tercatat atas nama I KETUT REDAM (Penggugat), dengan batas – batas tanah:  
Utara : Tanah milik Nang Sandra dan Nang Genterji  
Timur : Tanah milik I Ketut Redam (Penggugat)  
Selatan : Jalan raya  
Barat : Tanah milik I Ketut Redam (Penggugat)
  - b. Sertifikat Hak Milik Nomor : 339 / Desa Kedisan, seluas 1.684 M2, yang diuraikan dalam surat ukur tertanggal 08 – 11 - 2010, Nomor: 00106/2010, terletak di Desa Kedisan, Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, tercatat atas nama I KETUT REDAM (Penggugat), dengan batas – batas tanah:  
Utara : Tanah milik Nang Sandra  
Timur : Tanah milik Kebayan Narji  
Selatan : Jalan raya  
Barat : Tanah milik I Ketut Redam (Penggugat)
  - c. Sertifikat Hak Milik Nomor : 340 / Desa Kedisan, seluas 1.683 M2, yang diuraikan dalam surat ukur tertanggal 08 – 11 - 2010, Nomor: 00107/2010, terletak di Desa Kedisan, Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, tercatat atas nama I KETUT REDAM (Penggugat), dengan batas – batas tanah:  
Utara : Tanah milik Nang Genterji  
Timur : Tanah milik I Ketut Redam (Penggugat)

Hal 22 dari 61 halaman putusan nomor 876/Pdt.G/2015/PN.Dps.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id : Jalan raya

Selatan : Tanah milik I Ketut Redam, Nang Rengki dan  
Nang Genterji

d. Sertifikat Hak Milik Nomor : 341 / Desa Kedisan, seluas 700 M2,  
yang diuraikan dalam surat ukur tertanggal 08 – 11 - 2010,  
Nomor: 00108/2010, terletak di Desa Kedisan, Kecamatan  
Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, tercatat atas nama I  
KETUT REDAM (Penggugat), dengan batas – batas tanah:

Utara : Tanah milik I Ketut Redam (Penggugat)

Timur : Tanah milik I Ketut Redam (Penggugat)

Selatan : Jalan raya;

Barat : Tanah milik Nang Rengki

3. Menyatakan bahwa Penggugat mempunyai hutang kepada Tergugat I sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), ditambah dengan bunga sebesar 2 % pertahun, terhitung sejak tahun 2005 sampai dengan adanya putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, dan atas hutang tersebut oleh karena Tergugat I tidak diketahui tempat tinggalnya maka untuk pembayarannya dapat dilakukan dengan konsinyasi pada Pengadilan negeri Denpasar.-----
4. Menyatakan Tergugat I dan Terguat II yang membuat/menerbitkan masing – masing , Akta Nomor: 21 tanggal 08 Juni 2007, Akta Nomor 22 tanggal 08 Juni 2007, Akta Nomor: 23 tanggal 08 Juni 2007, Akta Nomor: 24 tanggal 08 Juni 2007 adalah Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatige daad).-----
5. Menyatakan masing – masing , Akta Nomor: 21 tanggal 08 Juni 2007, Akta Nomor 22 tanggal 08 Juni 2007, Akta Nomor: 23 tanggal 08 Juni 2007, Akta Nomor: 24 tanggal 08 Juni 2007 adalah cacat hukum dan batal demi hukum.-----

Hal 23 dari 61 halaman putusan nomor 876/Pdt.G/2015/PN.Dps.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukumi Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara ini yang saat ini sebesar Rp. 991.000 (sembilan ratus sembilan puluh satu ribu rupiah)-----

7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya.-----

Atas Putusan tersebut TELAH DILAKSANAKAN EKSEKUSI PUTUSAN sebagaimana berita Acara Eksekusi tanggal 6 Juli 2015, dimana kewajiban Tergugat (I Ketut Redam) sebagaimana amar putusan angka 3 (tiga) telah dilaksanakan dengan konsinyasi untuk sewaktu – waktu diambil dan dibayarkan kepada Penggugat (NORBERT ZIMPFER) uang sejumlah Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) yang dititipkan pada reken in g Pengadilan Negeri Denpasar , Rekening Nomor: 161 262 860. dengan perincian hutang Tergugat (I Ketut Redam) sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah), ditambah bunga 2 % pertahun sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) terhitung sejak tahun 2005 sampai dengan tahun 2015.-----

11. Bahwa Tergugat menolak gugatan Penggugat pada angka 18 dan 19 , yang benar adalah Tergugat tidak mengetahui alamat jelas Penggugat, Tergugat sempat mengecek alamat di akta yang dibuat Notaris Nyoman Sutjining, SH tapi tidak berisi alamat hanya Nomor Pasport saja, Tergugat juga tidak tahu tempat tinggal pacar / istri Penggugat yang dikatakan satu Desa, Tergugat tidak pernah mengetahuinya, mengenai relaas panggilan Penggugat telas dipanggil untuk menghadiri sidang secara sah dan patut melalui Media Cetak harian Fajar bali berturut – turut sebanyak 3 kali, dan Pengumuman pemberitahuan Putusan melalui media cetak Fajar Bali tanggal 26 Pebruari 2014, dan pengumuman risalah panggilan annmaning melalui media cetak Fajar Bali tanggal 13 Oktober 2014, dan untuk pihak Notaris Nyoman Sutjining, SH diwakili oleh kuasanya hadir dipersidangan sampai adanya putusan pengadilan, untuk itu panggilan untuk Penggugat untuk hadir

Hal 24 dari 61 halaman putusan nomor 876/Pdt.G/2015/PN.Dps.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id pengumuman dimedia cetak adalah patut dan sah

secara hukum.-----

12. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas gugatan Penggugat pada angka 20 dan 21 , karena Penggugatlah yang melakukan perbuatan melawan hukum sesuai dengan **Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 581 / PDT.G / 2013 / PN.DPS tanggal 12 Pebruari 2014** sehingga permohonan sita jaminan yang dimohonkan Penggugat terhadap obyek sengketa adalah tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum.-----

13. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas gugatan Penggugat pada angka 22 ,23 dan 24 , yang menuntut ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp. 3.990.000.000,- beserta bunga 6 % pertahun adalah tidak berdasar dan tidak beralasan karena Penggugat tidak mempunyai alas hak dan bukan sebagai pemilik sah atas tanah sengketa, melainkan tanah sengketa adalah milik Tergugat sesuai dengan bukti kepemilikan Sertifikat yang sampai sekarang dikuasai oleh Penggugat secara melawan hukum dan dikuatkan **Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 581 / PDT.G / 2013 / PN.DPS tanggal 12 Pebruari 2014**, bahwa hutang Tergugat sebesar Rp. 100.000.000 beserta bunga sebesar Rp. 20.000.000,- telah dibayar oleh Tergugat melalui konsinyasi pada Pengadilan Negeri Denpasar akan tetapi Sertifikat milik Tergugat sampai sekarang belum dikembalikan kepada Tergugat oleh Penggugat, bahwa atas perbuatan Penggugat yang menguasai Sertifikat Tergugat sampai dengan sekarang justru Tergugat sangat dirugikan secara materiil maupun immaterial atas perbuatan Penggugat, untuk itu sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan di Tolak.-----

## II. DALAM REKONPENSI

14. Bahwa apa yang terurai dalam Konpensi di atas, menjadi bagian dalam Rekonpensi ini.;-----

Hal 25 dari 61 halaman putusan nomor 876/Pdt.G/2015/PN.Dps.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

15. Bahwa Tergugat dalam Kompensi menjadi Penggugat Rekonvensi, sedangkan Penggugat dalam Konvensi menjadi Tergugat Rekonvensi, dan Turut Tergugat dalam Kompensi menjadi Turut Tergugat Rekonvensi;-----

16. Bahwa pada tanggal 22 Agustus 2013 Penggugat Rekonvensi telah mengajukan Gugatan Perdata kepada Tergugat Rekonvensi pada Pengadilan Negeri Denpasar, sebagaimana dalam perkara No. 581/PDT.G/2013/PN.DPS, atas gugatan Penggugat Rekonvensi tersebut telah adanya Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 581/PDT.G/2013/PN.DPS tanggal 12 Pebruari 2014 dan Putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap tanggal 13 Maret 2014, yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut:

### MENGADILI

1. Menyatakan mengabulkan gugatan Penggugat sebagian.-----
2. Menyatakan Penggugat adalah satu - satunya pemilik yang sah atas tanah sengketa dengan bukti masing – masing ;
  - a. Sertifikat Hak Milik Nomor : 338 / Desa Kedisan, seluas 1.683 M2, yang diuraikan dalam surat ukur tertanggal 08 – 11 - 2010, Nomor: 00105/2010, terletak di Desa Kedisan, Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, tercatat atas nama I KETUT REDAM (Penggugat), dengan batas – batas tanah:  

Utara	: Tanah milik Nang Sandra dan Nang Genterji
Timur	: Tanah milik I Ketut Redam (Penggugat)
Selatan	: Jalan raya
Barat	: Tanah milik I Ketut Redam (Penggugat)
  - b. Sertifikat Hak Milik Nomor : 339 / Desa Kedisan, seluas 1.684 M2, yang diuraikan dalam surat ukur tertanggal 08 – 11 - 2010, Nomor: 00106/2010, terletak di Desa Kedisan, Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, tercatat atas nama I KETUT REDAM (Penggugat), dengan batas – batas tanah:

Hal 26 dari 61 halaman putusan nomor 876/Pdt.G/2015/PN.Dps.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id : Tanah milik Nang Sandra

Timur : Tanah milik Kebayan Narji

Selatan : Jalan raya

Barat : Tanah milik I Ketut Redam (Penggugat)

c. Sertifikat Hak Milik Nomor : 340 / Desa Kedisan, seluas 1.683 M2,

yang diuraikan dalam surat ukur tertanggal 08 – 11 - 2010,

Nomor: 00107/2010, terletak di Desa Kedisan, Kecamatan

Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, tercatat atas nama I

KETUT REDAM (Penggugat), dengan batas – batas tanah:

Utara : Tanah milik Nang Genterji

Timur : Tanah milik I Ketut Redam (Penggugat)

Selatan : Jalan raya

Barat : Tanah milik I Ketut Redam, Nang Rengki  
dan Nang Genterji

d. Sertifikat Hak Milik Nomor : 341 / Desa Kedisan, seluas 700 M2,

yang diuraikan dalam surat ukur tertanggal 08 – 11 - 2010,

Nomor: 00108/2010, terletak di Desa Kedisan, Kecamatan

Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, tercatat atas nama I

KETUT REDAM (Penggugat), dengan batas – batas tanah:

Utara : Tanah milik I Ketut Redam (Penggugat)

Timur : Tanah milik I Ketut Redam (Penggugat)

Selatan : Jalan raya

Barat : Tanah milik Nang Rengki

3. Menyatakan bahwa Penggugat mempunyai hutang kepada Tergugat

I sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), ditambah dengan

bunga sebesar 2 % pertahun, terhitung sejak tahun 2005 sampai

dengan adanya putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum

tetap, dan atas hutang tersebut oleh karena Tergugat I tidak

Hal 27 dari 61 halaman putusan nomor 876/Pdt.G/2015/PN.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

urutan. Apabila terdapat tinggalnya maka untuk pembayarannya dapat dilakukan dengan konsinyasi pada Pengadilan negeri Denpasar.-----

4. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II yang membuat/menerbitkan masing – masing , Akta Nomor: 21 tanggal 08 Juni 2007, Akta Nomor 22 tanggal 08 Juni 2007, Akta Nomor: 23 tanggal 08 Juni 2007, Akta Nomor: 24 tanggal 08 Juni 2007 adalah Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatige daad).-----

5. Menyatakan masing – masing , Akta Nomor: 21 tanggal 08 Juni 2007, Akta Nomor 22 tanggal 08 Juni 2007, Akta Nomor: 23 tanggal 08 Juni 2007, Akta Nomor: 24 tanggal 08 Juni 2007 adalah cacat hukum dan batal demi hukum.-----

6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara ini yang saat ini sebesar Rp. 991.000 (sembilan ratus sembilan puluh satu ribu rupiah).-----

7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya.-----

17. Bahwa untuk memenuhi isi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 581 / PDT.G / 2013 / PN.DPS tanggal 12 Pebruari 2014 tersebut diatas, TELAH DILAKSANAKAN EKSEKUSI PUTUSAN sebagaimana berita Acara Eksekusi tanggal 6 Juli 2015, dimana kewajiban Penggugat Rekonpensi sebagaimana amar putusan angka 3 (tiga) telah dilaksanakan dengan konsinyasi untuk sewaktu – waktu diambil dan dibayarkan kepada Tergugat Rekonpensi (NORBERT ZIMPLER) uang sejumlah Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) yang dititipkan pada rekening Pengadilan Negeri Denpasar , Rekening Nomor: 161 262 860. dengan perincian hutang Penggugat sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah), ditambah bunga 2 % pertahun sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) terhitung sejak tahun 2005 sampai dengan tahun 2015.-----

18. Bahwa kewajiban Penggugat atas putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 581 / PDT.G / 2013 / PN.DPS tanggal 12 Pebruari 2014 telah dilaksanakan

Hal 28 dari 61 halaman putusan nomor 876/Pdt.G/2015/PN.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  
oleh Penggugat Rekonpensi, akan tetapi ke – 4 (empat) bidang Sertifikat

Milik Penggugat Rekonpensi masing – masing ;

- a. Sertifikat Hak Milik Nomor : 338 / Desa Kedisan, seluas 1.683 M2, yang diuraikan dalam surat ukur tertanggal 08 – 11 - 2010, Nomor: 00105/2010, terletak di Desa Kedisan, Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, tercatat atas nama I KETUT REDAM (Penggugat)-----
- b. Sertifikat Hak Milik Nomor : 339 / Desa Kedisan, seluas 1.684 M2, yang diuraikan dalam surat ukur tertanggal 08 – 11 - 2010, Nomor: 00106/2010, terletak di Desa Kedisan, Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, tercatat atas nama I KETUT REDAM (Penggugat)-----
- ci. Sertifikat Hak Milik Nomor : 340 / Desa Kedisan, seluas 1.683 M2, yang diuraikan dalam surat ukur tertanggal 08 – 11 - 2010, Nomor: 00107/2010, terletak di Desa Kedisan, Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, tercatat atas nama I KETUT REDAM (Penggugat) -----
- d. Sertifikat Hak Milik Nomor : 341 / Desa Kedisan, seluas 700 M2, yang diuraikan dalam surat ukur tertanggal 08 – 11 - 2010, Nomor: 00108/2010, terletak di Desa Kedisan, Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, tercatat atas nama I KETUT REDAM (Penggugat)-----

sampai saat ini masih dibawa / dikuasai oleh Tergugat Rekonpensi , Penggugat Rekonpensi telah berusaha meminta kepada Tergugat Rekonpensi dengan baik - baik, bahkan Penggugat Rekonpensi mau memberikan tambahan uang secara ikhlas kepada Tergugat Rekonpensi apabila mau menyerahkan Sertifikat secara sukarela, akan tetapi Tergugat Rekonpensi tetap tidak mau memberikan Sertifikat milik Penggugat Rekonpensi, padahal hutang Penggugat Rekonpensi kepada Tergugat

Hal 29 dari 61 halaman putusan nomor 876/Pdt.G/2015/PN.Dps.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Rekonsensi sebesar Rp. 100.000.000,- ditambah bunga telah dibayarkan

dengan cara konsinyasi pada Pengadilan Negeri Denpasar.

Bahwa Perbuatan Tergugat Rekonsensi yang menguasai ke – 4 bidang Sertifikat milik Penggugat Rekonsensi tanpa alas hak yang sah adalah

**Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatige daad).**-----

19. Bahwa setelah adanya putusan Pengadilan Negeri Denpasar, Tergugat Rekonsensi pernah sms Penggugat Rekonsensi dan Tergugat Rekonsensi mengaku ada di Bali, kemudian Penggugat Rekonsensi langsung berkomunikasi lewat telepon maupun sms dengan Tergugat Rekonsensi dan Penggugat Rekonsensi maupun kuasa Penggugat Rekonsensi telah menyampaikan putusan Pengadilan Negeri Denpasar tersebut kepada Tergugat Rekonsensi maupun melalui pacar Tergugat Rekonsensi, dan Penggugat Rekonsensi pada saat itu meminta Tergugat Rekonsensi untuk mengembalikan ke-4 bidang sertifikat tanah milik Penggugat Rekonsensi dan mengambil uang yang Penggugat Rekonsensi pinjam beserta bunganya, akan tetapi Tergugat Rekonsensi mengatakan tidak akan mau menyerahkan ke – 4 bidang Sertifikat milik Penggugat Rekonsensi tersebut. Penggugat Rekonsensi pada saat itu ingin bertemu langsung dengan Tergugat Rekonsensi tetapi Tergugat tidak mau bertemu dengan Penggugat Rekonsensi, setelah Penggugat Rekonsensi mengatakan akan melaporkan Tergugat Rekonsensi secara pidana atas penguasaan sertifikat milik Penggugat Rekonsensi, Tergugat Rekonsensi langsung kembali ke Negeranya, dan sampai sekarang Penggugat Rekonsensi setelah bertemu dengan Tergugat Rekonsensi dalam mediasi juga Tergugat Rekonsensi tidak mau menyerahkan Sertifikat milik Penggugat Rekonsensi.-----

20. Bahwa Penggugat Rekonsensi sudah dapat berkonsultasi dengan Kantor Badan pertanahan nasional Kabupaten Bangli (Turut Tergugat Rekonsensi) atas permasalahan sertifikat Penggugat Rekonsensi yang dibawa Tergugat Rekonsensi tanpa alas hak yang sah untuk dimohonkan sertifikat Pengganti

Hal 30 dari 61 halaman putusan nomor 876/Pdt.G/2015/PN.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

ke - 4 bidang sertifikat milik penggugat Rekonpensi tersebut, akan tetapi kantor pertanahan memerlukan putusan Pengadilan yang menyatakan ke - 4 bidang sertifikat Penggugat Rekonpensi tersebut tidak berlaku lagi dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.-----

21. Bahwa Penggugat Rekonpensi sangat memerlukan ke - 4 bidang Sertifikat tanah milik Penggugat Rekonpensi yang dikuasai Tergugat Rekonpensi yang tidak mungkin mau dikembalikan oleh Tergugat Rekonpensi secara sukarela, bahwa Penggugat Rekonpensi sangat khawatir ke 4 bidang Sertifikat milik Penggugat Rekonpensi disalah gunakan oleh Tergugat Rekonpensi yang akan sangat merugikan Penggugat Rekonpensi, untuk itu Penggugat Rekonpensi mohon kepada yang Mulia mejelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo pada Pengadilan Negeri Denpasar, **untuk menyatakan menghukum Tergugat Rekonpensi untuk menyerahkan ke - 4 (empat) bidang Sertifikat tanah milik Penggugat Rekonpensi yang dikuasai oleh Tergugat Rekonpensi kepada Penggugat Rekonpensi masing - masing:**

1. Sertifikat Hak Milik Nomor : 338 / Desa Kedisan, seluas 1.683 M2, yang diuraikan dalam surat ukur tertanggal 08 – 11 - 2010, Nomor: 00105/2010, terletak di Desa Kedisan, Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, tercatat atas nama I KETUT REDAM (Penggugat Rekonpensi).-----
2. Sertifikat Hak Milik Nomor : 339 / Desa Kedisan, seluas 1.684 M2, yang diuraikan dalam surat ukur tertanggal 08 – 11 - 2010, Nomor: 00106/2010, terletak di Desa Kedisan, Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, tercatat atas nama I KETUT REDAM (Penggugat Rekonpensi).-----
3. Sertifikat Hak Milik Nomor : 340 / Desa Kedisan, seluas 1.683 M2, yang diuraikan dalam surat ukur tertanggal 08 – 11 - 2010, Nomor: 00107/2010, terletak di Desa Kedisan, Kecamatan Kintamani,

Hal 31 dari 61 halaman putusan nomor 876/Pdt.G/2015/PN.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 Bangli, Provinsi Bali, tercatat atas nama I KETUT

REDAM (Penggugat Rekonpensi).-----

4. Sertifikat Hak Milik Nomor : 341 / Desa Kedisan, seluas 700 M2, yang diuraikan dalam surat ukur tertanggal 08 – 11 - 2010, Nomor: 00108/2010, terletak di Desa Kedisan, Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, tercatat atas nama I KETUT REDAM (Penggugat Rekonpensi).-----

22. Bahwa mengingat Tergugat Rekonpensi adalah Warga Negara Asing (WNA) yang tinggal diluar Negara Indonesia , apabila gugatan Penggugat Rekonpensi dikabulkan akan kesulitan dalam melaksanakan Putusan untuk mengambil Sertifikat Penggugat Rekonpensi yang dikuasai oleh Tergugat Rekonpensi , untuk itu Penggugat Rekonpensi memohon apabila dalam waktu 2 bulan sejak adanya Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, Tergugat Rekonpensi tidak mau menyerahkan ke – 4 bidang Sertifikat tanah milik Penggugat Rekonpensi, maka ke – 4 bidang Sertifikat milik Penggugat Rekonpensi yaitu masing – masing :

1. Sertifikat Hak Milik Nomor : 338 / Desa Kedisan, seluas 1.683 M2, yang diuraikan dalam surat ukur tertanggal 08 – 11 - 2010, Nomor: 00105/2010, terletak di Desa Kedisan, Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, tercatat atas nama I KETUT REDAM (Penggugat Rekonpensi).-----
2. Sertifikat Hak Milik Nomor : 339 / Desa Kedisan, seluas 1.684 M2, yang diuraikan dalam surat ukur tertanggal 08 – 11 - 2010, Nomor: 00106/2010, terletak di Desa Kedisan, Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, tercatat atas nama I KETUT REDAM (Penggugat Rekonpensi).-----
3. Sertifikat Hak Milik Nomor : 340 / Desa Kedisan, seluas 1.683 M2, yang diuraikan dalam surat ukur tertanggal 08 – 11 - 2010, Nomor: 00107/2010, terletak di Desa Kedisan, Kecamatan Kintamani,

Hal 32 dari 61 halaman putusan nomor 876/Pdt.G/2015/PN.Dps.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, tercatat atas nama I KETUT

REDAM (Penggugat Rekonpensi).-----

4. Sertifikat Hak Milik Nomor : 341 / Desa Kedisan, seluas 700 M2, yang diuraikan dalam surat ukur tertanggal 08 – 11 - 2010, Nomor: 00108/2010, terletak di Desa Kedisan, Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, tercatat atas nama I KETUT REDAM (Penggugat Rekonpensi).-----

**Dinyatakan tidak berlaku lagi dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang Mengikat dan selanjutnya memerintahkan kepada Turut Tergugat Rekonpensi untuk menerbitkan Sertifikat baru atau Sertifikat Pengganti masing – masing atas nama Penggugat Rekonpensi sesuai dengan Sertifikat tanah tersebut diatas.**-----

23. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan ini secara sukarela nanti oleh Tergugat Rekonpensi maupun Turut Tergugat Rekonpensi, maka Penggugat Rekonpensi juga mohon agar Tergugat Rekonpensi dan Turut Tergugat Rekonpensi dihukum membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari, setiap Tergugat Rekonpensi dan Turut Tergugat Rekonpensi lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap hingga dilaksanakan;-----

24. Bahwa mengingat gugatan Penggugat Rekonpensi ini adalah mengenai hal yang pasti serta didasarkan pada alat bukti yang sah dan kuat serta adanya keperluan yang mendesak, kiranya Pengadilan Negeri Bangli berkenan pula menyatakan Putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walau ada Verset, Banding atau Kasasi dari Tergugat maupun Turut Tergugat (Uit Voorbar Bij Voorraad);-----

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Penggugat Rekonpensi, melalui Kuasa Hukumnya, mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar dapat menjatuhkan putusan sebagai berikut :-----

Hal 33 dari 61 halaman putusan nomor 876/Pdt.G/2015/PN.Dps.



**DALAM KOMPENSI**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini;-----

**DALAM REKONPENSI**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan hukum Penggugat Rekonpensi adalah satu - satunya Pemilik yang sah atas tanah yaitu masing – masing :
  1. Sertifikat Hak Milik Nomor : 338 / Desa Kedisan, seluas 1.683 M2, yang diuraikan dalam surat ukur tertanggal 08 – 11 - 2010, Nomor: 00105/2010, terletak di Desa Kedisan, Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, tercatat atas nama I KETUT REDAM (Penggugat Rekonpensi).-----
  2. Sertifikat Hak Milik Nomor : 339 / Desa Kedisan, seluas 1.684 M2, yang diuraikan dalam surat ukur tertanggal 08 – 11 - 2010, Nomor: 00106/2010, terletak di Desa Kedisan, Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, tercatat atas nama I KETUT REDAM (Penggugat Rekonpensi).-----
  3. Sertifikat Hak Milik Nomor : 340 / Desa Kedisan, seluas 1.683 M2, yang diuraikan dalam surat ukur tertanggal 08 – 11 - 2010, Nomor: 00107/2010, terletak di Desa Kedisan, Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, tercatat atas nama I KETUT REDAM (Penggugat Rekonpensi).-----
  4. Sertifikat Hak Milik Nomor : 341 / Desa Kedisan, seluas 700 M2, yang diuraikan dalam surat ukur tertanggal 08 – 11 - 2010, Nomor: 00108/2010, terletak di Desa Kedisan, Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, tercatat atas nama I KETUT REDAM (Penggugat Rekonpensi).-----

Hal 34 dari 61 halaman putusan nomor 876/Pdt.G/2015/PN.Dps.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
3. Menyatakan hukum Perbuatan Tergugat Rekonpensi yang menguasai

Sertifikat milik Penggugat tanpa alas hak yaitu masing – masing

1. Sertifikat Hak Milik Nomor : 338 / Desa Kedisan, seluas 1.683 M2, yang diuraikan dalam surat ukur tertanggal 08 – 11 - 2010, Nomor: 00105/2010, terletak di Desa Kedisan, Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, tercatat atas nama I KETUT REDAM (Penggugat Rekonpensi).-----
2. Sertifikat Hak Milik Nomor : 339 / Desa Kedisan, seluas 1.684 M2, yang diuraikan dalam surat ukur tertanggal 08 – 11 - 2010, Nomor: 00106/2010, terletak di Desa Kedisan, Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, tercatat atas nama I KETUT REDAM (Penggugat Rekonpensi).-----
3. Sertifikat Hak Milik Nomor : 340 / Desa Kedisan, seluas 1.683 M2, yang diuraikan dalam surat ukur tertanggal 08 – 11 - 2010, Nomor: 00107/2010, terletak di Desa Kedisan, Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, tercatat atas nama I KETUT REDAM (Penggugat Rekonpensi).-----
4. Sertifikat Hak Milik Nomor : 341 / Desa Kedisan, seluas 700 M2, yang diuraikan dalam surat ukur tertanggal 08 – 11 - 2010, Nomor: 00108/2010, terletak di Desa Kedisan, Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, tercatat atas nama I KETUT REDAM (Penggugat Rekonpensi).-----

**adalah Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatige daad); -----**

4. Menghukum Tergugat Rekonpensi ataupun pihak lain yang menguasai ke - 4 bidang Sertifikat milik Penggugat Rekonpensi untuk menyerahkan dalam keadaan baik kepada Penggugat Rekonpensi, bilamana perlu dengan bantuan alat negara (Kepolisian) yaitu masing – masing :

1. Sertifikat Hak Milik Nomor : 338 / Desa Kedisan, seluas 1.683 M2, yang diuraikan dalam surat ukur tertanggal 08 – 11 - 2010, Nomor:

Hal 35 dari 61 halaman putusan nomor 876/Pdt.G/2015/PN.Dps.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
00105/2010, terletak di Desa Kedisan, Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, tercatat atas nama I KETUT REDAM (Penggugat Rekonpensi).-----

2. Sertifikat Hak Milik Nomor : 339 / Desa Kedisan, seluas 1.684 M2, yang diuraikan dalam surat ukur tertanggal 08 – 11 - 2010, Nomor: 00106/2010, terletak di Desa Kedisan, Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, tercatat atas nama I KETUT REDAM (Penggugat Rekonpensi).-----

3. Sertifikat Hak Milik Nomor : 340 / Desa Kedisan, seluas 1.683 M2, yang diuraikan dalam surat ukur tertanggal 08 – 11 - 2010, Nomor: 00107/2010, terletak di Desa Kedisan, Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, tercatat atas nama I KETUT REDAM (Penggugat Rekonpensi).-----

4. Sertifikat Hak Milik Nomor : 341 / Desa Kedisan, seluas 700 M2, yang diuraikan dalam surat ukur tertanggal 08 – 11 - 2010, Nomor: 00108/2010, terletak di Desa Kedisan, Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, tercatat atas nama I KETUT REDAM (Penggugat Rekonpensi)-----

5. Menyatakan hukum bahwa apabila dalam waktu 2 bulan sejak putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap ke - 4 bidang Sertifikat milik Penggugat Rekonpensi yang dikuasai oleh Tergugat Rekonpensi tidak diserahkan kepada penggugat Rekonpensi maka sertifikat masing - masing:

1. Sertifikat Hak Milik Nomor : 338 / Desa Kedisan, seluas 1.683 M2, yang diuraikan dalam surat ukur tertanggal 08 – 11 - 2010, Nomor: 00105/2010, terletak di Desa Kedisan, Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, tercatat atas nama I KETUT REDAM (Penggugat Rekonpensi).-----

2. Sertifikat Hak Milik Nomor : 339 / Desa Kedisan, seluas 1.684 M2, yang diuraikan dalam surat ukur tertanggal 08 – 11 - 2010, Nomor:

Hal 36 dari 61 halaman putusan nomor 876/Pdt.G/2015/PN.Dps.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

00106/2010, terletak di Desa Kedisan, Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, tercatat atas nama I KETUT REDAM (Penggugat Rekonpensi).-----

3. Sertifikat Hak Milik Nomor : 340 / Desa Kedisan, seluas 1.683 M2, yang diuraikan dalam surat ukur tertanggal 08 – 11 - 2010, Nomor: 00107/2010, terletak di Desa Kedisan, Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, tercatat atas nama I KETUT REDAM (Penggugat Rekonpensi).-----

4. Sertifikat Hak Milik Nomor : 341 / Desa Kedisan, seluas 700 M2, yang diuraikan dalam surat ukur tertanggal 08 – 11 - 2010, Nomor: 00108/2010, terletak di Desa Kedisan, Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, tercatat atas nama I KETUT REDAM (Penggugat Rekonpensi).-----

**Dinyatakan tidak berlaku lagi dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan memerintahkan kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bangli (Turut Tergugat Rekonpensi ) untuk menerbitkan Sertifikat baru atau Sertifikat Pengganti masing – masing atas nama Penggugat Rekonpensi.-----**

6. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum, verzet, banding maupun kasasi (uit voobar bij boorraad) dari Tergugat Rekonpensi dan Turut Tergugat Rekonpensi.-----

7. Menghukum Tergugat Rekonpensi dan Turut Tergugat Rekonpensi membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari, setiap lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap hingga dilaksanakan.-----

6 Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.-----

**Atau :**

Hal 37 dari 61 halaman putusan nomor 876/Pdt.G/2015/PN.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 Mahkamah Agung RI  
Apabila Pengaduan/Majelis Hakim berpendapat lain, Penggugat Rekonpensi

**mohon Putusan yang seadil – adilnya (ex aequo et bono).-----**

Menimbang, bahwa terhadap jawaban pihak Tergugat tersebut pihak Penggugat telah mengajukan replik tertanggal 30 Maret 2016, begitu pula terhadap replik tersebut pihak Tergugat telah mengajukan duplik tertanggal 6 April 2016 yang terlampir dalam berkas perkara ; -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya pihak Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

1. Foto copy Sertifikat Hak Milik No.338/Desa Kedisan, diberi tanda P.1. ;-----
2. Foto copy Sertifikat Hak Milik No.339/Desa Kedisan, diberi tanda P.2. ;-----
3. Foto copy Sertifikat Hak Milik No.340/Desa Kedisan, diberi tanda P.3. ;-----
4. Foto copy Sertifikat Hak Milik No.341/Desa Kedisan, diberi tanda P.4. ;-----
5. Foto copy Sertifikat Hak Milik No.164/Desa Kedisan, diberi tanda P.5. ;-----
6. Foto copy Bukti Akta Pernyataan No.21 tanggal 8 Juni 2007 dari I Ketut Redam, diberi tanda P.6. ;-----
7. Foto copy Bukti Kuasa menjual No.22 tanggal 8 Juni 2007 dari I Ketut Redam kepada Norbert Zimpfer, diberi tanda P.7. ;-----
8. Foto copy Bukti Akta Perjanjian Sewa Menyewa no. 23 tanggal 8 Juni 2007 antara I Ketut Redam dengan Norbert Zimpfer, diberi tanda P.8. ;-----
9. Foto copy Bukti Akta Perjanjian Sewa Menyewa no. 24 tanggal 8 Juni 2007 antara I Ketut Redam dengan Norbert Zimpfer, diberi tanda P.9. ;-----
10. Foto copy Putusan Perkara No.581/Pdt.G/2013/PN.Dps, diberi tanda P.10. ;-
11. Foto copy Bukti Minuta Akta Pernyataan No.21 tanggal 8 Juni 2007 dari I Ketut Redam, diberi tanda P.11. ;-----
12. Foto copy Bukti Minuta Akta Kuasa menjual No.22 tanggal 8 Juni 2007 dari I Ketut Redam dengan Norbert Zimpfer, diberi tanda P.12. ;-----
13. Foto copy Bukti Minuta Akta Perjanjian Sewa Menyewa no. 23 tanggal 8 Juni 2007 antara I Ketut Redam dengan Norbert Zimpfer, diberi tanda P.13. ;-----

Hal 38 dari 61 halaman putusan nomor 876/Pdt.G/2015/PN.Dps.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
14. Foto copy Bukti Mula Mula Akta Perjanjian Sewa Menyewa no. 24 tanggal 8 Juni

2007 antara I Ketut Redam dengan Norbert Zimpfer, diberi tanda P.14. ;-----

15. Foto copy Bukti Percakapan Pesan singkat (SMS) antara Penggugat dan Tergugat dengan nomor Telepon +62818551044 selama bulan Oktober 2012 hingga Februari 2015, diberi tanda P.15. ;-----

15.A. Foto copy Terjemahan Bukti Percakapan Pesan singkat (SMS) antara Penggugat dan Tergugat dengan nomor Telepon +62818551044 selama bulan Oktober 2012 hingga Februari 2015, diberi tanda P.15.A.;-----

16. Foto copy Bukti Percakapan Pesan singkat (SMS) antara Penggugat dan Tergugat dengan nomor Telepon +6287860308667 pada bulan Februari 2015, diberi tanda P.16. ;-----

16.A. Foto copy Terjemahan Bukti Percakapan Pesan singkat (SMS) antara Penggugat dan Tergugat dengan nomor Telepon +6287860308667 pada bulan Februari 2015, diberi tanda P.16.A.;-----

17. Foto copy Perjanjian Pinjam Meminjam uang antara Penggugat dengan teman Tergugat yang bernama Robert Kurt Haex, diberi tanda P.17. ;-----

17.A Foto copy Terjemahan Perjanjian Pinjam Meminjam uang antara Penggugat dengan teman Tergugat yang bernama Robert Kurt Haex, diberi tanda P.17. A.;-----

18. Foto copy tanda terima uang dari Norbert Zimpfer kepada A.A Ketut Temaja tertanggal 23 Januari 2010 sebesar Rp.6.000.000,- (enam Juta rupiah) untuk pengurusan sertifikat, diberi tanda P.18. ;-----

19. Foto copy tanda terima uang dari Norbert Zimpfer kepada A.A Ketut Temaja tertanggal 24 Januari 2010 sebesar Rp.6.000.000,- (enam Juta rupiah) untuk pengurusan sertifikat, diberi tanda P.19. ;-----

20. Foto copy tanda terima uang dari Norbert Zimpfer kepada A.A Ketut Temaja tertanggal 24 Januari 2010 sebesar Rp.8.000.000,- (delapan Juta rupiah) untuk pengurusan sertifikat, diberi tanda P.20. ;-----

Hal 39 dari 61 halaman putusan nomor 876/Pdt.G/2015/PN.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

21. Foto copy Surat Pernyataan dari I Nengah Batan alias I Nyoman Batan, diberi

tanda P.-21 ;-----

Menimbang, bahwa bukti surat yang berupa foto-foto copy tersebut diatas telah bermeterai cukup, dan telah dicocokkan ternyata bukti P-1, P-2, P-3, P-4, P-6, P-7, P-8, P-9, P-11, P-12, P-13, P-14, P-15, P-15.A P-16, P-16.A, P-17, P-17.A P-18, P-19, P-20, P-21. sesuai dengan aslinya/legalisir sedangkan yang bertanda bukti P-5 dan P-10, aslinya tidak diperlihatkan hanya photo copy dari photo copy;-

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat yang diajukan oleh kuasa Penggugat, tersebut, Kuasa Tergugat menyatakan akan memberikan tanggapan sekaligus dalam kesimpulan ;-----

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut pihak Penggugat juga telah mengajukan saksi-saksi sebagai berikut :

1. **Saksi : I KETUT MADIUN,** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :-----

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat tetapi tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan sedangkan dengan Tergugat dan Turut Tergugat saksi tidak kenal;-----
- Bahwa saksi mengetahui mengenai pemecahan tanah obyek sengketa yang letaknya di Desa Kedisan ;-----
- Bahwa saksi mengetahui mengenai pemecahan tanah obyek sengketa dimana saksi kira-kira 7 tahun yang lalu disuruh mengantar Penggugat ke kantor BPN;-----
- Bahwa di kantor BPN saksi terima oleh pegawai BPN yang bernama Anak Agung Temaje;-----
- Bahwa saksi ikut saat pengukuran oleh BPN ke obyek, istri pak Norbert juga ikut;-----
- Bahwa sertifikat dipecah menjadi 4 (empat) ;-----
- Bahwa yang membayar pemecahan saksi tidak tahu;-----

Hal 40 dari 61 halaman putusan nomor 876/Pdt.G/2015/PN.Dps.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id bahwa menurut cerita istri pak Norbert sertifikat pemecahan sudah terbit,

tapi saksi tidak tahu atasnama siapa;-----

- Bahwa cerita pak Norbert tanah itu miliknya tapi diatasnamakan orang lain;-
- Bahwa saksi sering lewat dilokasi tapi tanah tersebut sekarang tidak ada perubahan;-----
- Bahwa saksi tidak jelas apakah tanah yang dipecah tersebut tanah yang disengketakan sekarang;-----
- Bahwa saksi tidak tahu yang mengerjakan tanah tersebut sekarang;-----
- Bahwa jarak rumah saksi dengan tanah sengketa Kira-kira 3-4 kilo meter;--
- Bahwa pada waktu pengukuran/pemecahan tidak ada aparat Desa yang hadir;-----
- Bahwa saksi diajak oleh pak Norbert hanya ditanah itu, tidak ada yang lain;

2. **Saksi : MARCO MENNEKES**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :-----

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat tetapi tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan ;-----
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sudah 30 tahun dan Tergugat sejak tahun 2000;-----
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat sebagai teman ;-----
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat dipantai Kuta dikenalkan oleh Norbert;-
- Bahwa saksi pernah ke tanah di Kintamani, pemilik tanah sebelumnya adalah Robert Haex karena ia orang asing lalu diatasnamakan siapa saksi tidak tahu;-----
- Bahwa tanah kemudian beralih dari Robert Haex ke Nortbert ;-----
- Bahwa Saksi tahu karena Robert punya hutang ke Nortbert yang tidak bisa dibayar sampai jatuh tempo sebesar Rp.100.000.000,-----
- Bahwa saksi tahu penyerahan sertifikat, waktu itu ada Penggugat Tergugat dan Robert;-----

Hal 41 dari 61 halaman putusan nomor 876/Pdt.G/2015/PN.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  
Bahwa saksi tahu bahwa pemiliknya adalah Robert, berubah ke Norbert,

Ketut dipinjam namanya saja;-----

- Bahwa saksi tahu ada pembicaraan dari Ketut bahwa tanah sekarang milik Zimpfer ;-----
- Bahwa 3 hari setelah itu ( saksi lupa hari, tanggal, bulan dan tahunnya) ada pembicaraan dari ke Ketut Redam yang dibicarakan bahwa tanah sudah milik Norbert Zimpfer dan akan dibuatkan perjanjian;-----
- Bahwa Norbert Zimpfer ada lagi beli tanah tahun 2007 di Padangsambian diatas namakan Ketut Redam;-----
- Bahwa antara Norbert Zimpfer dengan Ketut Redam ada pembicaraan bahwa Ketut Redam menginginkan lagi uang Rp.200.000.000,- untuk ganti nama;-----
- Bahwa ada rencana pemecahan menjadi 4 sertifikat tapi saksi tidak tahu pasti ;-----
- Bahwa Saksi pernah datang kerumah Ketut Redam pada saat ada upacara perkawinan;-----
- Bahwa jarak rumah ketut Redam ada 2 desa dengan tanah sengketa;-----
- Bahwa masalah ada gugatan pembatalan perjanjian di Pengadilan Negeri Denpasar, saksi tidak tahu;-----
- Bahwa pada waktu di Café Amsterdam ada dibicarakan akan dibuat perjanjian di Notaris ;-----
- Bahwa sertifikat diserahkan di Café Amsterdam ;-----
- Bahwa pada waktu itu Ketut Redam tidak ada keberatan;-----
- Bahwa pada waktu pemecahan di BPN yang mengambil sertifikat adalah Norbert , waktu itu Ketut Redam ada di BPN tapi ia pasif yang aktif adalah Norbert;-----
- Bahwa tanah yang dipecah tersebut sekarang atasnama siapa saksi tidak tahu;-----
- Bahwa masalah uang transfer saksi tahu dari cerita Robert;-----

Hal 42 dari 61 halaman putusan nomor 876/Pdt.G/2015/PN.Dps.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa peralihan tanah Robert Haex saksi tidak pernah menanyakan kepada

Robert Zimpfer;-----

- Bahwa yang meminjam uang jaminan sertifikat awalnya atas nama Ketut

Redam;-----

- Bahwa Uang Rp.100.000.000,- jaminan /sertifikat diserahkan 3 bulannya;
- Bahwa Pinjam uang Rp.100.000.000,- tahun 2005 waktu itu harga tanah obyek sengketa saksi tidak tahu;-----
- Bahwa Robert Haex sekarang sudah meninggal;-----

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi yang diajukan oleh Penggugat tersebut, baik kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat sama-sama menyatakan akan memberikan tanggapan sekaligus dalam kesimpulan ;-----

Menimbang, bahwa pihak Tergugat untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya juga telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

1. Foto Copy Putusan Perkara No.581/Pdt.G/2013/PN.Dps , yang diberi tanda bukti T. -1 ; -----
2. Foto Copy Berita Acara Eksekusi Perkara No.581/Pdt.G/2013/PN.Dps, yang diberi tanda bukti T. -2 ; -----
3. Foto Copy Formulir setoran rekening tanggal 06 Juli 2015, yang diberi tanda bukti T. -3 ; -----
4. Foto Copy kwitansi tanggal 16 Desember 2002, yang diberi tanda bukti T. -4 ;
5. Foto Copy Surat pemberitahuan pajak terhutang (SPPT) dan surat tanda terima setoran (STTS) tahun 2013 tercatat atas nama Ketut Redam, yang diberi tanda bukti T. -5 ; -----
6. Foto copy Sertifikat Hak Milik No.338/Desa Kedisan, diberi tanda T.-6. ;-----
7. Foto copy Sertifikat Hak Milik No.339/Desa Kedisan, diberi tanda T. -7. ;-----
8. Foto copy Sertifikat Hak Milik No.340/Desa Kedisan, diberi tanda T. -8. ;-----
9. Foto copy Sertifikat Hak Milik No.341/Desa Kedisan, diberi tanda T.-9. ;-----
10. Foto copy Surat Pernyataan tertanggal 1 Juli 2002, diberi tanda T.-10 ;-----

Hal 43 dari 61 halaman putusan nomor 876/Pdt.G/2015/PN.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  
Menimbang, bahwa bukti surat yang berupa foto-foto copy tersebut diatas

telah bermeterai cukup, dan telah dicocokkan ternyata bukti T.1, T.2, T.3, , T.5 T.10 sesuai dengan aslinya/legalisir sedangkan yang bertanda bukti T.4, T.6, T.7, T.8, T.9, aslinya tidak diperlihatkan hanya foto copy dari foto copy;-----

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat yang diajukan oleh kuasa Tergugat dan Kuasa Penggugat menyatakan akan memberikan tanggapan dalam kesimpulan ;-----

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut pihak Tergugat juga telah mengajukan saksi-saksi yaitu :-----

1. **Saksi : WAYAN BUDIANA GIRI,** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :-----

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat karena teman satu kampung dan tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan;-----
- Bahwa saksi menerangkan bahwa yang menguasai obyek sengketa adalah Tergugat ;-----
- Bahwa tanah yang disengketakan adalah tanah Ketut Redam lokasinya di Desa Kedisan, Kintamani ;-----
- Bahwa saksi tahu karena saksi asli kedisan waktu tergugat beli tahun 2002 dari pemiliknya Bapak Warda luasnya 57 Are dengan cara mencicil;-----
- Bahwa saksi sebagai tukang tato termasuk Robert pernah saksi tato;-----
- Bahwa tahun 2005 Robert bilang mau pinjam sertifikat untuk diambilkan uang ke Ketut Redam;-----
- Bahwa Tergugat bilang tanah tersebut sudah dijual sebagian untuk bayar hutang ;-----
- Bahwa saksi tidak pernah melihat sertifikat tanah tersebut;-----
- Bahwa saksi tidak ikut dalam pengukuran tanah;-----
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Norbert ;-----
- Bahwa saksi sering ke obyek sengketa karena paman saksi juga punya tanah disana;-----

Hal 44 dari 61 halaman putusan nomor 876/Pdt.G/2015/PN.Dps.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
Bahwa tanah tersebut tetap digarap oleh Warda;-----

- Bahwa saksi kenal dengan Robert tahun 2002;-----
- Bahwa harga tanah tersebut tahun 2002 saksi tidak tahu;-----
- Bahwa Warda bilang tanahnya dibeli Redam;-----
- Bahwa saksi dengar dari pak Warda yang bayar Pak Redam tapi saksi tidak lihat waktu Redam bayar;-----
- Bahwa tahun 2002 saksi tidak pernah lihat Tergugat dan Robert di lokasi;---
- Bahwa saksi dengar Robert pinjam sertifikat ke Redam tapi saksi tidak tahu apa dikasi apa tidak;-----
- Bahwa kata pak Warda ia bagi hasil dengan Redam karena Warda yang mengerjakan tanah tersebut;-----
- Bahwa baru-baru ini saksi dengar dari Tergugat dijual sebagian untuk bayar hutang;-----
- Bahwa jarak rumah saksi dengan rumah pak Warda ada setengah kilo meter;
- Bahwa harga tanah disana Rp. 20.000.000,- per are, lebar jalannya bisa untuk 2 mobil;-----

2. **Saksi : MADE SUYASA,** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :-----

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat karena saksi sebagai penyanding obyek sengketa;-----
- Bahwa Tergugat punya tanah di Desa Kedisan bahwa menurut Tergugat ia beli dari Warda luasnya 27 are; -----
- Bahwa tanah Tergugat letaknya di sebelah utara tanah saksi;-----
- Bahwa kata tergugat tanah tersebut sudah dipecah menjadi 4 sertifikat tapi saksi tidak tahu mengapa tanah tersebut dipecah menjadi 4 sertifikat ;-----
- Bahwa saksi tahu dari Tergugat dan warga desa bahwa tanah tersebut sudah dibeli oleh Tergugat pada tahun 2002;-----
- Bahwa pada waktu Tergugat membeli tanah tersebut ia tinggal di Denpasar, ia berjualan supenir;-----

Hal 45 dari 61 halaman putusan nomor 876/Pdt.G/2015/PN.Dps.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id bahwa ada bule yang membeli tanah;-----

- Bahwa tanah tersebut masih tanah pertanian belum ada bangunan;-----
- Bahwa menurut Warda pembayaran tanah tersebut secara bertahap/dicicil;
- Bahwa menurut Warda tanah tersebut dijual dengan harga Rp.400.000.000,- ;-----
- Bahwa mulai tahun 2002 sampai dengan 2013 tergugat menyuruh pak Warda untuk mengerjakannya dengan bagi hasil;-----
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar ada orang atau Bule yang mengakui sebagai pemilik tanah tersebut;-----
- Bahwa letak tanah tersebut dipinggir jalan miring;-----
- Bahwa saksi tidak kenal Robert Haex;-----
- Bahwa mulai 2002 saksi tidak tinggal disana;-----
- Bahwa saksi setiap hari rutin ke ladang;-----
- Bahwa saksi tidak ada menandatangani jual beli;-----
- Bahwa penyerahan uang Tergugat saksi tidak tahu;-----
- Bahwa saat pengukuran/pemecahan saksi tidak pernah datang;-----
- Bahwa tanah saksi masih ada pemisah 1 petak dengan tanah tergugat;-----
- Bahwa jarak rumah saksi dengan rumah Tergugat 1 Km;-----
- Bahwa saksi kenal dengan Jero Giri hubungan dengan Redam satu kampung;-----
- Bahwa tahun 2013 saksi tahu ada perkara dipengadilan Negeri Denpasar dari Tergugat;-----
- Bahwa saksi tidak tahu pembayaran cicilan terakhir;-----
- Bahwa saksi mengerjakan tanah tergugat sejak 2013 sampe sekarang;-----

3. **Saksi : I NENGAH RUDA, SH.,** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :-----

- Bahwa saksi mengetahui obyek sengketa yaitu terletak di Desa Kedisan, Kintamani dan saksi pernah datang kesana;-----



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tahun 1992 Pak Redam sering menginap di hotel saksi di Jalan Diponegoro, Denpasar, pada waktu itu Pak Redam berjualan sovenir dan kos di Jalan Nusakambangan;-----
- Bahwa pak Redam cerita tahun 2003 mau beli kebun lalu saksi diajak survei ke obyek sengketa disana bertemu dengan pemiliknya yaitu pak Warda;-----
  - Bahwa tahun 2005 pak Redam cerita lagi bahwa tanah tersebut sudah dibeli harganya Rp.400.000.000,-;-----
  - Bahwa saksi ditunjukkan sertifikatnya karena ia mau pinjam uang Rp.100.000.000,- kepada saksi untuk dikasi Robert Haex tapi saksi tidak punya uang;-----
  - Bahwa saksi diajak ke kafe Robert Haex untuk mengantar pak Redam bahwa Robert Haex mau pinjam uang tapi saksi tidak kasi;-----
  - Bahwa saksi pernah datang kembali ke obyek tersebut;-----
  - Bahwa masalah jual beli tanah tersebut saksi tidak tahu;-----
  - Bahwa pak Warda bilang tanah tersebut milik orang Tuanya tapi ia yang menjual;-----
  - Bahwa pada tahun 2012 saksi pernah bertemu dengan Robert Haex di Pengadilan Negeri Denpasar;-----
  - Bahwa yang mengerjakan tanah obyek sengketa adalah pak Warda;-----
  - Bahwa saksi hubungannya dekat dengan pak Warda dan Pak Redam karena dimung Pak Redam sebagai guide sering datang ke losmen saksi;-----
  - Bahwa tahun 2003 pak Redam cerita mau jual tanah tersebut karena ia butuh uang;-----
  - Bahwa saksi tidak tahu saat jual beli tanah tersebut;-----
  - Bahwa saksi tidak tahu bahwa Robert Haex yang membeli tanah pak Warda;-----
  - Bahwa saksi tidak tahu masalah uang Rp. 100.000.000,-;-----
  - Bahwa pada waktu saksi mengurus cerai di Pengadilan Negeri Bangli saksi ketemu pak Warda lalu saksi tanya pak warda, ia bingung;-----

Hal 47 dari 61 halaman putusan nomor 876/Pdt.G/2015/PN.Dps.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa tahun 2013 saksi ketemu dengan Pak Redam di Pengadilan Negeri

Denpasar, kata pak Redam tanahnya dipermasalahkan oleh Nortbert

Zimpfer;-----

- Bahwa saksi tidak mengikuti sidangnya, saksi tidak ada melihat Nortbert

Zimpfer di Pengadilan Negeri Denpasar;-----

- Bahwa saksi tidak tahu proses jual beli tanah tersebut;-----

- Bahwa saksi 2 kali datang ke lokasi tanah tersebut, letaknya di jalan

utama;-----

- Bahwa pada waktu saksi datang ke lokasi tanah tersebut disana yang ada

pak Warda;-----

- Bahwa saksi tidak tahu mengapa pak Redam pinjam uang dengan

sertifikatnya untuk Robert haex;-----

- Bahwa saksi bertemu dengan Pak Redam di Pengadilan Negeri Denpasar,

dan di Pengadilan Negeri Bangli, hanya kebetulan saja;-----

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi yang diajukan oleh Para

Tergugat tersebut, baik kuasa Penggugat, maupun Kuasa Para Tergugat sama-

sama menyatakan akan memberikan tanggapan sekaligus dalam Kesimpulan ; ---

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangli tanggal 27 Juli

2016 telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada obyek sengketa dengan

pihak Penggugat dan Tergugat;-----

Menimbang, bahwa adapun hasil Pemeriksaan Setempat telah termuat

lengkap pada Berita Acara Persidangan tertanggal 27 Juli 2016 dan dianggap

termuat kembali pada putusan ini;-----

Menimbang, bahwa setelah rangkaian pemeriksaan perkara ini selesai,

Kuasa Penggugat dan Tergugat masing-masing mengajukan kesimpulan

tertanggal 3 Agustus 2016, yang masing-masing terlampir dalam berkas perkara; -

Menimbang, bahwa untuk lengkapnya uraian putusan ini ditunjuk pada

segala hal-hal yang telah termuat dan tercatat secara lengkap dalam Berita Acara

Hal 48 dari 61 halaman putusan nomor 876/Pdt.G/2015/PN.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 merupakan bagian tak terpisahkan dengan putusan

ini ; -----

## TENTANG HUKUMNYA:

### DALAM KONVENS!

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana dalam gugatan diatas;-----

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan menyatakan hukum bahwa Surat Pernyataan No. 21 tahun 2007, Surat Kuasa Menjual No. 22 tahun 2007, Perjanjian Sewa Menyewa No. 23 tahun 2007, dan Perpanjangan Hak Sewa Menyewa No. 24 tahun 2007 antara Penggugat dan Tergugat adalah SAH dan MEMILIKI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT serta Menyatakan bahwa Putusan No. 581/PDT.G/2013/PN.Dps tanggal 12 Februari 2014 BATAL DEMI HUKUM;-----

Menimbang, bahwa Tergugat dalam Jawabannya telah membantah gugatan Penggugat pada pokoknya sebagai berikut :-----

- Bahwa Penggugatlah yang melakukan perbuatan melawan hukum dan beritikad tidak baik karena Penggugat yang ingin memiliki Sertifikat tanah milik tergugat maka dengan menyuruh Tergugat menandatangani beberapa akta-akta yang Tergugat tidak ketahui isinya yaitu Surat Pernyataan No. 21 tahun 2007, Surat Kuasa Menjual No. 22 tahun 2007, Perjanjian Sewa Menyewa No. 23 tahun 2007, dan Perpanjangan Hak Sewa Menyewa No. 24 tahun 2007 antara Penggugat dan Tergugat sehingga akta-akta tersebut adalah cacat hukum dan batal demi hukum ;-----
- Bahwa berawal pada tahun 2005 Robert Haex memerlukan uang untuk pembangunan, karena Tergugat merasa berteman baik dengan Robert Haex kemudian Tergugat meminjamkan uang kepada Penggugat untuk diberikan kepada Robert Haex, pada saat itu Penggugat setuju memberikan pinjaman uang kepada Tergugat sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah), dengan

Hal 49 dari 61 halaman putusan nomor 876/Pdt.G/2015/PN.Dps.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan-mahkamahagung.go.id  
putusan mengemukakan jaminan sertifikat milik Tergugat yaitu Sertifikat Hak Milik No 164

/ Desa Kedisan, seluas 5.700 M2 atas nama Tergugat;-----

- Bahwa kemudian Sertifikat tanah Tergugat tersebut dijadikan jaminan hutang kepada Penggugat, kemudian dalam 1 tahun hutang kepada Penggugat belum bisa dibayar;-----
- Bahwa kemudian Penggugat *beranggapan* karena hutangnya dalam 1 tahun tidak dibayar maka tanah jaminan menjadi miliknya, padahal tidak pernah ada jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, yang ada adalah meminjam uang dengan jaminan sertifikat tanah milik Tergugat;-----
- Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat tidak pernah terjadi Jual Beli. Tergugat hanya menerima pinjaman uang Rp. 100.000.000,- dari penggugat sebagai pinjaman dan uang itupun digunakan teman Tergugat yaitu Robert haex yang saat ini telah meninggal dunia;-----
- Bahwa oleh karena Sertifikat Tergugat yang dijadikan jaminan pinjaman, maka Tergugat telah mengajukan gugatan perdata kepada penggugat dan Notaris Nyoman Sutjining sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 581/Pdt.G/2013/PN.Dps putusan telah mempunyai kekuatan hukum tetap;-----

Menimbang, bahwa dalil-dalil Gugatan Penggugat dibantah oleh Tergugat, maka sesuai ketentuan Pasal 283 R.Bg dan Pasal 1865 KUHPerdata, Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil-dali Gugatannya, dan sebaliknya Tergugat juga dibebani untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya; --

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil Gugatannya tersebut, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat bertanda P-1 s/d P-21, dan mengajukan 2 (dua) orang saksi, yang memberikan keterangan dibawah sumpah masing-masing bernama KETUT MADIUN dan MARKO MENNEKES;-----

Menimbang, bahwa sebaliknya untuk membuktikan dalil-dalil sangkalan/bantahannya, Tergugat telah mengajukan bukti surat bertanda T-1 s/d T-10 dan mengajukan 3 (tiga) orang saksi, yang memberikan keterangan dibawah

Hal 50 dari 61 halaman putusan nomor 876/Pdt.G/2015/PN.Dps.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
sumpahan masing-masing bernama WAYAN BUDIANA GIRI, MADE SUYASA dan

NENGAH RUDA;-----

Menimbang, bahwa menurut Hukum Acara Perdata (Pasal 311 RBg), dalil-dalil yang tidak dibantah atau diakui oleh satu pihak atau disangkal dengan tidak mempunyai alasan yang cukup, tidak perlu dibuktikan lagi sehingga harus diakui kebenarannya sebagai berikut :-----

- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat adalah teman baik yang mana sekitar tahun 2005 Tergugat mengenalkan Penggugat dengan orang yang bernama Robert Haex;-----
- Bahwa pada tahun 2005, Robert Haex meminjam uang kepada penggugat sebesar Rp.100.000.000,- dengan memperlihatkan SHM No.164/desa Kedisan seluas 5,700 m2 atas nama Ketut Redam dan akan membayar pinjaman tersebut dalam jangka waktu 1 (satu) tahun dengan membayar bunga sebesar Rp.4.000.000,- (empat juta rupiah) setiap bulannya akan tetapi setelah batas waktu yang ditentukan tersebut Robert Haex tidak membayar hutangnya;-----
- Bahwa kemudian Penggugat bersama-sama dengan Tergugat di hadapan Notaris menandatangani Surat Pernyataan No. 21\_tahun 2007, Surat Kuasa Menjual No. 22 tahun 2007, Perjanjian Sewa Menyewa No. 23 tahun 2007, dan Perpanjangan Hak Sewa Menyewa No. 24 tahun 2007 ;-----
- Bahwa atas tanah tersebut telah dilakukan pemecahan SHM No.164/desa Kedisan menjadi 4 (empat) bagian yaitu : SHM No. 338/Desa Kedisan seluas 1,683 m2; SHM No. 339/Desa Kedisan seluas 1,684 m2; SHM No. 340/Desa Kedisan seluas 1,683 m2; dan SHM No. 341/Desa Kedisan seluas 700 m2;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan argumentasi dari kedua belah pihak di atas, maka menurut Majelis Hakim bahwa yang menjadi pokok permasalahan di dalam gugatan Penggugat adalah tentang keabsahan akta-akta yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat dihadapan Notaris yang menjadi dasar dalam penguasaan 4 (empat) sertifikat hak milik (SHM) ;-----

Hal 51 dari 61 halaman putusan nomor 876/Pdt.G/2015/PN.Dps.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
Menimbang bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan permasalahan tersebut diatas namun sebelum Majelis hakim mempertimbangkan permasalahan tersebut perlu kiranya Majelis Hakim secara ex officio mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut :-----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T-1 berupa Putusan No.581/Pdt.G/2013/PN.Dps yang bersesuaian dengan bukti P-10 dan bukti surat T-2 berupa Berita Acara Eksekusi serta bukti surat T-3 berupa formulir setoran Rekening diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut :-----

1. Bahwa Perkara antara Penggugat dengan Tergugat a quo pernah di putus oleh Pengadilan Negeri Denpasar dengan perkara No.581/Pdt.G/2013/PN.Dps tanggal 12 Pebruari 2014 ;-----
2. Bahwa pihak-pihak dalam perkara terdahulu I KETUT REDAM sebagai Penggugat sekarang sebagai Tergugat, NORBERT ZIMPEER sebagai Tergugat I/ sekarang sebagai Penggugat serta NYOMAN SUTJINING,SH, sekarang tidak sebagai pihak dan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bangli dulu tidak sebagai pihak tapi sekarang sebagai Turut Tergugat ;-----
3. Bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara aquo dengan perkara terdahulu adalah sama, yaitu Akta-akta yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat : Surat Pernyataan No. 21 tahun 2007, Surat Kuasa Menjual No. 22 tahun 2007, Perjanjian Sewa Menyewa No. 23 tahun 2007, dan Perpanjangan Hak Sewa Menyewa No. 24 tahun 2007 dan Penguasaan atas 4 (empat) sertifikat SHM atas nama I Ketut Redam;-----
4. Bahwa putusan terdahulu telah mempunyai kekuatan hukum tetap sejak tanggal 13 Maret 2014 yang amar putusan sebagai berikut :-----

### MENGADILI

1. Menyatakan mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;-----

Hal 52 dari 61 halaman putusan nomor 876/Pdt.G/2015/PN.Dps.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Penggugat adalah satu - satunya pemilik yang sah atas

tanah sengketa dengan bukti masing – masing ;

- a. Sertifikat Hak Milik Nomor : 338 / Desa Kedisan, seluas 1.683 M2, yang diuraikan dalam surat ukur tertanggal 08 – 11 - 2010, Nomor: 00105/2010, terletak di Desa Kedisan, Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, tercatat atas nama I KETUT REDAM (Penggugat), dengan batas – batas tanah:

Utara : Tanah milik Nang Sandra dan Nang Genterji;

Timur : Tanah milik I Ketut Redam (Penggugat)

Selatan : Jalan raya

Barat : Tanah milik I Ketut Redam (Penggugat)

- b. Sertifikat Hak Milik Nomor : 339 / Desa Kedisan, seluas 1.684 M2, yang diuraikan dalam surat ukur tertanggal 08 – 11 - 2010, Nomor: 00106/2010, terletak di Desa Kedisan, Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, tercatat atas nama I KETUT REDAM (Penggugat), dengan batas – batas tanah:

Utara : Tanah milik Nang Sandra

Timur : Tanah milik Kebayan Narji

Selatan : Jalan raya

Barat : Tanah milik I Ketut Redam (Penggugat)

- c. Sertifikat Hak Milik Nomor : 340 / Desa Kedisan, seluas 1.683 M2, yang diuraikan dalam surat ukur tertanggal 08 – 11 - 2010, Nomor: 00107/2010, terletak di Desa Kedisan, Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, tercatat atas nama I KETUT REDAM (Penggugat), dengan batas – batas tanah:

Utara : Tanah milik Nang Genterji

Timur : Tanah milik I Ketut Redam (Penggugat)

Selatan : Jalan raya

Hal 53 dari 61 halaman putusan nomor 876/Pdt.G/2015/PN.Dps.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id : Tanah milik I Ketut Redam, Nang Rengki dan

Nang Genterji

d. Sertifikat Hak Milik Nomor : 341 / Desa Kedisan, seluas 700 M2, yang diuraikan dalam surat ukur tertanggal 08 – 11 - 2010, Nomor: 00108/2010, terletak di Desa Kedisan, Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, tercatat atas nama I KETUT REDAM (Penggugat), dengan batas – batas tanah:

Utara : Tanah milik I Ketut Redam (Penggugat)

Timur : Tanah milik I Ketut Redam (Penggugat)

Selatan : Jalan raya

Barat : Tanah milik Nang Rengki

- 3 Menyatakan bahwa Penggugat mempunyai hutang kepada Tergugat I sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), ditambah dengan bunga sebesar 2 % pertahun, terhitung sejak tahun 2005 sampai dengan adanya putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, dan atas hutang tersebut oleh karena Tergugat I tidak diketahui tempat tinggalnya maka untuk pembayarannya dapat dilakukan dengan konsinyasi pada Pengadilan negeri Denpasar.-----
4. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II yang membuat/menerbitkan masing – masing , Akta Nomor: 21 tanggal 08 Juni 2007, Akta Nomor 22 tanggal 08 Juni 2007, Akta Nomor: 23 tanggal 08 Juni 2007, Akta Nomor: 24 tanggal 08 Juni 2007 adalah Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatige daad).-----
5. Menyatakan masing – masing , Akta Nomor: 21 tanggal 08 Juni 2007, Akta Nomor 22 tanggal 08 Juni 2007, Akta Nomor: 23 tanggal 08 Juni 2007, Akta Nomor: 24 tanggal 08 Juni 2007 adalah cacat hukum dan batal demi hukum.-----
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara ini yang saat ini sebesar Rp. 991.000 (sembilan ratus sembilan puluh satu ribu rupiah)-----

Hal 54 dari 61 halaman putusan nomor 876/Pdt.G/2015/PN.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  
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya.-----

6. Bahwa atas Putusan tersebut TELAH DILAKSANAKAN EKSEKUSI PUTUSAN sebagaimana berita Acara Eksekusi tanggal 6 Juli 2015, dimana kewajiban Tergugat (I Ketut Redam) sebagaimana amar putusan angka 3 (tiga) telah dilaksanakan dengan konsinyasi untuk sewaktu – waktu diambil dan dibayarkan kepada Penggugat (NORBERT ZIMPFER) uang sejumlah Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) yang dititipkan pada rekening Pengadilan Negeri Denpasar , Rekening Nomor: 161 262 860. dengan perincian hutang Tergugat (I Ketut Redam) sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah), ditambah bunga 2 % pertahun sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) terhitung sejak tahun 2005 sampai dengan tahun 2015;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan Apakah gugatan penggugat dalam perkara aquo merupakan perkara yang dikategori Ne bis in idem ?-----

Menimbang, bahwa agar dalam suatu putusan melekat ne bis in idem, harus terpenuhi secara kumulatif syarat-syarat :-----

- a. Gugatan yang diajukan belakangan telah pernah diperkarakan sebelumnya;
  - b. Terhadap gugatan (perkara) terdahulu, telah dijatuhkan putusan dan putusan telah memperoleh kekuatan hukum tetap (res judicata, gezaag van gewijsde);---
  - c. Putusan yang berkekuatan hukum tetap itu, bersifat positif, berupa :-----
    - Menolak gugatan seluruhnya atau;-----
    - Mengabulkan sebagian atau seluruhnya gugatan ;-----
  - d. Subjek yang menjadi pihak sama;-----
  - e. Objek perkara sama;-----
- (M.Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, Grafika, hal 448; )-----

Menimbang, bahwa dihubungkan antara perkara aqpuo dengan uraian tersebut diatas dapat dijelaskan sebagai berikut;-----

- a. Gugatan yang diajukan belakangan telah pernah diperkarakan sebelumnya;**

Hal 55 dari 61 halaman putusan nomor 876/Pdt.G/2015/PN.Dps.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id yang diajukan oleh Penggugat sekarang ini adalah

kasus perkara yang sama dengan kasus perkara terdahulu dalam perkara No.581/Pdt.G/2013/PN.DPS, yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Denpasar dan dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam perkara terdahulu materi/substansinya pada dasarnya sama dengan dalil yang dikemukakan dalam perkara sekarang ini ;-----

Bahwa kemudian tidak menjadi soal, pihak mana yang kembali mengajukan gugatan bisa pihak penggugat atau tergugat;-----

- b. Terhadap gugatan (perkara) terdahulu, telah dijatuhkan putusan dan putusan telah memperoleh kekuatan hukum tetap (res judicata, gezaag van gewijsde);-----

Bahwa kasus perkara yang diajukan oleh Penggugat sekarang ini adalah kasus perkara yang sama dengan kasus perkara terdahulu No.581/Pdt.G/2013/PN.DPS, yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Denpasar dan tidak ada upaya hukum dari para pihak sehingga putusan atas perkara tersebut sudah mempunyai kekuatan hukum tetap;-----

- c. Putusan yang berkekuatan hukum tetap itu, bersifat positif;

Putusan atas perkara terdahulu adalah putusan bersifat positif yaitu :diktum putusan telah mencantumkan dengan pasti status dan hubungan hukum tertentu mengenai hal dan obyek yang disengketakan. Bahwa dalam perkara terdahulu telah dinyatakan Penggugat I Ketut Redam sebagai pemilik yang sah atas tanah-tanah sengketa dan pula akta-akta telah dinyatakan cacat hukum dan batal demi hukum sehingga putusan tersebut telah mencantumkan dengan pasti status dan hubungan hukum tertentu mengenai hal dan obyek yang disengketakan; -----

- d. Subjek yang menjadi pihak sama;-----

Bahwa kasus perkara yang diajukan penggugat dalam perkara sekarang ini, *pihak-pihaknya adalah sama dengan pihak-pihak dalam perkara terdahulu yaitu* Bahwa pihak-pihak dalam perkara terdahulu I KETUT REDAM sebagai Penggugat sekarang sebagai Tergugat, NORBERT ZIMPEER sebagai Tergugat I/

Hal 56 dari 61 halaman putusan nomor 876/Pdt.G/2015/PN.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  
sekarang sebagai Penggugat serta NYOMAN SUTJINING,SH, sekarang tidak sebagai pihak dan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bangli dulu tidak sebagai pihak tapi sekarang sebagai Turut Tergugat ;-----

**e. Objek perkara sama;** -----

Bahwa obyek sengketa dalam perkara terdahulu adalah sama dengan obyek sengketa dalam perkara sekarang ini, yaitu Akta-akta yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat berupa Surat Pernyataan No. 21\_tahun 2007, Surat Kuasa Menjual No. 22 tahun 2007, Perjanjian Sewa Menyewa No. 23 tahun 2007,Perpanjangan Hak Sewa Menyewa No. 24 tahun 2007 dan Penguasaan atas 4 (empat) sertifikat SHM atas nama Penggugat ( I Ketut Redam) yaitu :-----

a. Sertifikat Hak Milik Nomor : 338 / Desa Kedisan, seluas 1.683 M2, yang diuraikan dalam surat ukur tertanggal 08 – 11 - 2010, Nomor: 00105/2010, terletak di Desa Kedisan, Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, tercatat atas nama I KETUT REDAM (Penggugat), dengan batas – batas tanah:-----

- Utara : Tanah milik Nang Sandra dan Nang Genterji;--
- Timur : Tanah milik I Ketut Redam (Penggugat);-----
- Selatan : Jalan raya;-----
- Barat : Tanah milik I Ketut Redam (Penggugat);-----

b. Sertifikat Hak Milik Nomor : 339 / Desa Kedisan, seluas 1.684 M2, yang diuraikan dalam surat ukur tertanggal 08 – 11 - 2010, Nomor: 00106/2010, terletak di Desa Kedisan, Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, tercatat atas nama I KETUT REDAM (Penggugat), dengan batas – batas tanah:

- Utara : Tanah milik Nang Sandra ;-----
- Timur : Tanah milik Kebayan Narji;-----
- Selatan : Jalan raya;-----
- Barat : Tanah milik I Ketut Redam (Penggugat);-----

Hal 57 dari 61 halaman putusan nomor 876/Pdt.G/2015/PN.Dps.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. Sertifikat Hak Milik Nomor : 340 / Desa Kedisan, seluas 1.683 M2, yang diuraikan dalam surat ukur tertanggal 08 – 11 - 2010, Nomor: 00107/2010, terletak di Desa Kedisan, Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, tercatat atas nama I KETUT REDAM (Penggugat), dengan batas – batas tanah:

Utara : Tanah milik Nang Genterji;-----  
Timur : Tanah milik I Ketut Redam (Penggugat);-----  
Selatan : Jalan raya;-----  
Barat : Tanah milik I Ketut Redam, Nang Rengki dan Nang Genterji;-----

d. Sertifikat Hak Milik Nomor : 341 / Desa Kedisan, seluas 700 M2, yang diuraikan dalam surat ukur tertanggal 08 – 11 - 2010, Nomor: 00108/2010, terletak di Desa Kedisan, Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, tercatat atas nama I KETUT REDAM (Penggugat), dengan batas – batas tanah:

Utara : Tanah milik I Ketut Redam (Penggugat);-----  
Timur : Tanah milik I Ketut Redam (Penggugat);-----  
Selatan : Jalan raya;-----  
Barat : Tanah milik Nang Rengki ;-----

Menimbang, bahwa selain uraian-uraian diatas sehubungan dengan fakta-fakta tersebut perlu kiranya diperhatikan pendapat Mahkamah Agung RI dalam Putusannya No.647 K/Sip/1973 tanggal 13 April 1976, dengan kaidah hukumnya “*Ada atau tidak ada azas ne bis in idem tidak semata-mata ditentukan oleh para pihak saja melainkan terutama bahwa obyek dari sengketa sudah diberi status tertentu oleh keputusan Pengadilan negeri yang lebih dulu dan telah mempunyai kekuatan pasti dan dasarnya adalah sama*”;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Putusan Mahkamah Agung RI No.1149 K /Sip/1982 tanggal 10 Maret 1983, dengan kaidah hukumnya “*Terhadap perkara ini dihubungkan dengan perkara yang terdahulu yang telah ada putusan*

Hal 58 dari 61 halaman putusan nomor 876/Pdt.G/2015/PN.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  
Mahkamah Agung berdasar azas ne bis in idem, mengingat kedua perkara itu pada

hakekatnya sasarannya sama yaitu pernyataan tidak sah jual beli tanah tersebut dan pihaknya pada pokoknya juga sama” ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa perkara aquo adalah memenuhi secara kumulatif syarat-syarat Ne bis in Idem;-----

Menimbang, bahwa, oleh karena secara ex officio Majelis Hakim telah menyatakan bahwa gugatan penggugat Ne bis in Idem maka Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan materi pokok perkara selanjutnya;-----

## **DALAM REKONVENSİ**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi adalah sebagaimana tersebut diatas;-----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Konvensi dinyatakan NE BIS IN IDEM, sedangkan gugatan Konvensi mempunyai hubungan kausalitas yang erat dengan gugatan Rekonvensi, maka sudah selayaknya gugatan Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard); -----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard), maka Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan pokok perkara dalam gugatan Rekonvensi;-----

## **DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ:**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Konvensi dinyatakan Ne bis in idem, maka Penggugat dalam Konvensi/ Tergugat dalam Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, yang besarnya sebagaimana termuat dalam amar putusan;-----

Mengingat pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini;-----

## **MENGADILI:**

### **I. DALAM KONVENSİ:**

- Menyatakan gugatan Penggugat Ne bis in idem ;-----

Hal 59 dari 61 halaman putusan nomor 876/Pdt.G/2015/PN.Dps.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menyatakan gugatan Rekonvensi tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);-----

### III. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.611.000,- (enam ratus sebelas ribu rupiah);-----

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar pada hari Kamis, tanggal 18 Agustus 2016 oleh **PUTU GDE HARIADI, SH, M.H.** selaku Hakim Ketua, **ACHMAD PETEN SILI, S.H.MH** dan **M. DJAELANI, S.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada **hari KAMIS, tanggal 25 Agustus 2016**, oleh Hakim Ketua Majelis tersebut didampingi oleh Hakim-hakim Anggota yang sama dengan dibantu oleh **I MADE WISNAWA, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, dihadiri oleh Kuasa Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi, dan Kuasa Tergugat Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat Dalam Konvensi/ Turut Tergugat Dalam Rekonvensi.-----

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

ACHMAD PETEN SILI, S.H.MH

PUTU GDE HARIADI, SH, M.H

M. DJAELANI, SH.

Panitera Pengganti,

I MADE WISNAWA, S.H.

Hal 60 dari 61 halaman putusan nomor 876/Pdt.G/2015/PN.Dps.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

### Perincian biaya :

- Biaya pendaftaran .....	Rp	30.000,-
- Biaya proses.....	Rp	50.000,-
- Biaya panggilan .....	Rp.	510.000,-
- Biaya PNBP.....	Rp.	10.000,-
- Meterai .....	Rp.	6.000,-
- Redaksi .....	Rp.	5.000,-
<b>j u m l a h ....</b>	<b>Rp.</b>	<b>611.000,-</b>

Hal 61 dari 61 halaman putusan nomor 876/Pdt.G/2015/PN.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)