



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

NOMOR 85 /PDT/2018/PT. MTR.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

Pengadilan Tinggi Mataram yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara Perdata dalam Peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :-----

IDA BAGUS PUTU WIADNYA ; Laki-Laki, Umur ± 67 tahun, Agama Hindu, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jl. Beratan No. 40 Denpasar- Bali.

MARCEL DE RIJK ;Laki-laki, Kelahiran Utrecht Belanda, 10 Maret 1974, Agama Kristen Katolik, kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, alamat Jl. Wisata Alam, Kerandangan, Mangsit, Senggigi, Batu layar, Kabupaten Lombok Barat, Propinsi NTB, yang dalam hal ini memberikan Kuasa kepada kepada:

1. **IMAM SOFIAN, SH.,MH** ;
2. **SAIFUL AKBAR, SH** ;
3. **SATRIO EDI SURYO, SH.,MH.**

Advocate and Legal consultants pada kantor **IMAM SOFIAN,SH.,MH & Associates** yang berkedudukan di Jl. Adi Sucipto Pertokoan Griya Ellen No. 20, Kecamatan Ampenan, Kota Mataram, Propinsi NTB. Bertindak baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama, berdasarkan **Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 Juli 2017**. yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 8 Agustus 2018, Nomor : 30/SK.PDT/2017/ PN.Mtr, semula disebut sebagai PARA PENGGUGAT, selanjutnya disebut sebagai ;

PARA PEMBANDING ; -----

M E L A W A N ;

1. **PAUL FREDERICK ROBSON** ; Laki-laki kewarganegaraan Australia, bertempat tinggal di **Villa A 2 Hotel Puri Mas ocean Villas/ Sunset Bays Villas di Jl. Raya Senggigi, dusun Mangsit, Desa Senggigi**, Kabupaten Lombok Barat. sebagai

Halaman 1 dari 60 Putusan Nomor 85/PDT/2018/PT.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Tergugat 1, dalam tingkat banding memberikan kuasa kepada : I GEDE KARYA, SE,S.H.MH. Advokat pada Kantor Advokat Pengacara& Konsultan Hukum I GEDE KARYA, SE.SH.MH. yang berkedudukan di Jln. Transmigrasi No. 18 Majeluk , Kota Mataram, berdasarkan surat kuasa khusus 18 September 2017 , yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 18 September 2017, No. 367/SK-PDt/2017/PN.Mtr.

2. **PT. PURI AGUNG II** Yang berkedudukan di Banjar Pengembungan, Kel. Pererenan, Kec. Mengwi-Badung, Bali sebagai : ----**Tergugat 2** ;

3. **SAMIATI als. JERO PADMI** Perempuan, Agama Hindu, Pekerjaan, Wiraswasta, alamat Jl. Tohpati, RT/RW. 001/004, Kelurahan Cakranegara, Kota Mataram, Propinsi NTB. Selanjutnya disebut sebagai : **Tergugat 3**

4. **AHMADI HERMANTO** ; Laki-laki, pekerjaan wiraswasta, bertempat tinggal di Jl. Raya Senggigi (depan Cafe Star), Desa Montong, Kecamatan Batulayar, Kabupaten Lombok Barat. sebagai **Tergugat 4**, dalam tingkat banding memberikan kuasa kepada : **EVAN FERDIYANTY, S.H.** Advocate and Legal consultants pada Kantor **EVAN FERDIYANTY, S.H. & Associates** yang berkedudukan di BTN Sandik Indah Jln. Alpa Raya Blok II No. 6 Kecamatan Batu Layar Kabupaten Lombok Barat, berdasarkan surat kuasa khusus 28 Agustus 2017 , yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 30 Agustuis 2017, No. 337/SK-PDt/2017/PN.Mtr. semula disebut sebagai PARA TERGUGAT selanjutnya disebut sebagai ; ----- PARA TERBANDING ; -----

Dan

1. **MUHAMMAD ALI, SH., MK.n** ; Notaris/ **PPAT** yang beralamat/ berkedudukan di Jl. Rajawali No. 1 Cakranegara, Kota

Halaman 2 dari 60 Putusan Nomor 85/PDT/2018/PT.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id, Propinsi NTB. sebagai : **Turut Tergugat 1 ; --**

- 2. SAIFUL RAHMAN, SH.,MK.n ;Notaris/ PPAT** yang beralamat/berkedudukan di Jl. Raya Senggigi Desa Montong-Meninting. Kec. Batulayar Kab. Lombok Barat, Propinsi NTB. disebut ;-----
Turut Tergugat 2 , selanjutnya disebut sebagai **PARA TURUT TERBANDING;**

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 85/PDT/2018/PT.MTR. tanggal 21 Mei 2018 tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ;

- Membaca Surat Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Mataram tanggal 24 Mei **2018** Nomor : 85 /PDT/2018/PT.MTR tentang penetapan hari sidang ;
- Membaca dan memperhatikan berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 04 Agustus 2017, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 09 Agustus 2017, di bawah register perkara Nomor : 157/Pdt.G/2017/PN.Mtr. telah mengajukan gugatan dengan mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut :

1. Bahwa **Para Penggugat** adalah pemilik tanah dengan sertipikat SHM No. 190/ Senggigi yang terletak di Desa Senggigi, Kecamatan Batulayar, Kabupaten Lombok Barat, seluas 3697 M2 **tercatat atas nama IDA BAGUS PUTU WIADNYA (Penggugat 1)**, yang mana pembelian tanah tersebut berasal dari dana/ uang milik **Penggugat 2 (MARCEL DE RIJK)** yang telah memiliki kewarganegaraan Indonesia ;
2. Bahwa pada tahun 2005 terhadap bidang tanah tersebut, **Para Penggugat** yang dalam hal ini diwakili oleh **MARCEL DE RIJK/ Penggugat 2** (selaku pihak pertama) pernah mengadakan **Memorandum Of Understanding** (MOU For "Sunset Bay" Luxury Villas) dengan PT. Puri Agung II (**Tergugat 2**) yang ketika itu diwakili oleh Direktornya yang bernama **I KADEK BUDIARTA** (selaku pihak kedua) ;

Halaman 3 dari 60 Putusan Nomor 85/PDT/2018/PT.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id MOU (Nota Kesepahaman) tersebut tertuang kehendak dan keinginan para pihak untuk bekerjasama dan mengadakan kemitraan untuk penyediaan kavlingan dan penjualan lahan yang terletak di Desa Senggigi, Kecamatan Batulayar, Kabupaten Lombok Barat, seluas 3697 M2 tersebut untuk dibangun Villa yang akan diberi nama dengan Villa A1 dan A2 dan Villa B1, B2, B3, B4 dan B5 ;

4. Bahwa dalam MOU (Nota Kesepahaman) tersebut **Penggugat 2** (MARCEL DE RIJK) selaku pihak pertama bersedia menyediakan lahan/ tanah dengan sertipikat SHM No. 190/ Senggigi yang terletak di Desa Senggigi, Kecamatan Batulayar, Kabupaten Lombok Barat, seluas 3697 M2, sementara pihak PT. Puri Agung II (**Tergugat 2**) selaku Pengembang akan memasarkan kavlingan Villa-villa tersebut, adapun point-point kesepahaman MOU (Nota Kesepahaman) sebagai berikut:

- 1) Join Venture pada proyek para pihakny adalah MDR (Marcel De Rijk) dan DCA (Depelovment Central Asia) Bali ;
- 2) Join Venture di pemasaran 50/50- perkiraan U\$. 30.000,- Total
- 3) Kontraktor yang ditunjuk akan membangun rumah/villa contoh pada lokasi proyek yang telah disepakati dengan baik oleh MDR, dan MDR harus membiayai pembangunan rumah/villa contoh. Rumah contoh tersebut akan diberikan kepada adiknya sehubungan dengan pertukaran rumah dengan penjualan kastil di Francis ;
- 4) Semua villa baru lainnya akan dibiayai oleh pembeli, sehingga tidak ada keuangan lebih lanjut yang dibutuhkan baik oleh MDR atau DCA ;
- 5) MDR sebagai pemilik tanah yang pembagian nilai tanah segera harus dibayarkan kepada MDR atas setiap Villa yang terjual dan selesai ;
- 6) DCA Bali akan menjual Villa melalui Galleri Kantor penjualan perusahaan Properti yang akan dibayarkan komisi penjuln 5 % dari harga penjuln kotor setiap Villa yang terjual dari proyek tersebut.

5. Bahwa selanjutnya **Para Peggugat** kemudian membangun Villa (dengan biaya yang dikeluarkan sendiri oleh **Para Peggugat**) yang kemudian diberi kode/nama dengan Villa A1 yang merupakan Villa percontohan sebagaimana butir/point MOU angka ke-3 di atas

Halaman 4 dari 60 Putusan Nomor 85/PDT/2018/PT.MTR

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 **Tergugat 2** dalam perjalanannya ternyata MOU (Nota kesefahaman) tersebut tidak berjalan dengan baik, yang mana **Tergugat 2 secara diam-diam telah menjual lahan/tanah (kaplingan) dengan Kode B4 kepada seseorang yang bernama Robert MC Cullough dan Villa dengan kode B5 kepada seseorang yang bernama Michael MC Cullough**, dan hasil penjualan villa-villa tersebut tidak diberikan kepada **Penggugat 2** sebagaimana yang telah disepakati dalam point MOU (Nota kesefahaman) point ke-5 ;

7. Bahwa atas tindakan **Tergugat 2** sebagaimana diuraikan di atas, **Para Penggugat** sangat kecewa dan dirugikan karena **Tergugat 2** telah mengingkari MOU (Nota kesefahaman) tersebut, sehingga tindakan **Tergugat 2** tersebut telah menyebabkan hubungan **Para Penggugat** dengan **Tergugat 2** menjadi tidak harmonis, dan MOU yang telah dibuat bersama tersebut tidak dapat dilanjutkan lagi ;
8. Bahwa selanjutnya pada tahun 2006 **Para Penggugat** membangun sebuah Villa yang diberi nama dengan Villa A2 yang berdiri di atas tanah dengan **sertipikat SHM No. 180/Senggigi yang terletak di Desa Kerandangan, Kecamatan Batulayar, Kabupaten Lombok Barat dengan luas 695 M2 tercatat atas nama IDA BAGUS PUTU WIADNYA (Penggugat 1)** dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Utara : Tanah Ir. Sularso Basarah
 - Timur: Tanah **Penggugat** (SHM No.190)
 - Selatan : Tanah **Penggugat** (SHM No.190)
 - Barat : Tanah **Penggugat** (SHM No.190).

Untuk selanjutnya disebut sebagai : ----- **Obyek Sengketa;**

9. Bahwa obyek sengketa tersebut adalah merupakan bagian/pecahan dari tanah dengan Sertipikat SHM No.190/Senggigi yang terletak di Desa Kerandangan, Kecamatan Batulayar, Kabupaten Lombok Barat dengan luas 3697 M2 tercatat atas nama IDA BAGUS PUTU WIADNYA (**Penggugat 1**) ;
10. Bahwa pada sekitar tahun 2007, **Tergugat 1 (PAUL F. ROBSON)** dengan tanpa izin **Para Penggugat**, telah menguasai obyek

Halaman 5 dari 60 Putusan Nomor 85/PDT/2018/PT.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id secara melawan hukum hingga dengan saat ini

(gugatan ini diajukan), dengan cara cara sebagai berikut :

- a. **Tergugat 1** telah memerintahkan dan mempekerjakan seseorang yang bernama **IDA BAGUS SUYATMI** bersama dengan Istrinya yang bernama **NYONYA SAMIATI Als. JERO PADMI (Tergugat 3)**, serta Notaris **MUH. ALI** (yang berkedudukan hukum di Mataram) (**Turut Tergugat 1**) untuk datang ke Bali, untuk menemui **Penggugat 1 (IDA BAGUS PUTU WIADNYA)**, dengan tujuan penandatanganan Perikatan Jual Beli atas tanah obyek sengketa, yang mana ketika itu **IDA BAGUS SUYATMI** bersama dengan Istrinya yang bernama **NYONYA SAMIATI Als. JERO PADMI (Tergugat 3)**, serta Notaris **MUH. ALI, (Turut Tergugat 1)** menyatakan kepada **Penggugat 1** bahwa "**Tergugat 1 (Paul F. Robson) telah melakukan pembayaran DP (uang muka) kepada Penggugat 2, sehingga permasalahan pembayaran dan pelunasan telah selesai dibicarakan dan telah terdapat kesepakatan antara Tergugat 1, (Paul F. Robson), dengan MARCEL DE RIJK (Penggugat 2), tentang jual beli obyek sengketa**", yang atas perkataan tersebut **Penggugat 1 (IDA BAGUS PUTU WIADNYA)** kemudian bersedia menandatangani **PERIKATAN JUAL BELI No.1 tanggal 5 November 2007, dan AKTA KUASA MENJUAL No. 2 tanggal 2 Novemeber 2007 ;**
- b. Setelah memperoleh Akta Perikatan Jual Beli dan Kuasa menjual tersebut **Tergugat 1** kemudian memerintahkan **NYONYA SAMIATI Als. JERO PADMI (Tergugat 3)** untuk menandatangani **AKTA JUAL BELI No. 20/2010 tanggal 8 Mei 2010 atas obyek sengketa (selaku penjual) dan AHMADI HERMANTO (Tergugat 4) selaku pembeli (yang notabene merupakan orang kepercayaan Tergugat 1) yang mana Akta Jual Beli tersebut dibuat dihadapan Notaris dan PPAT SAIFUL RAHMAN, SH.,MK.n (Turut Tergugat 2)**
- c. Selanjutnya atas dasar akta jual beli tersebut, **AHMADI HERMANTO (Tergugat 4)** mengajukan permohonan penerbitan sertipikat pengganti (sertipikat ke-2) Kepala

Halaman 6 dari 60 Putusan Nomor 85/PDT/2018/PT.MTR

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 Pengadilan Negeri Mataram dan Pengadilan Negeri Lombok Barat dengan cara mengelabui pihak BPN, dengan menyatakan sertifikat obyek sengketa telah hilang, padahal kenyataannya sertifikat tersebut tidak hilang dan masih ada pada **Penggugat 2**, yang mana atas permohonan **Tergugat 3** tersebut, BPN Lombok Barat kemudian menerbitkan sertifikat SHM No. 180/Senggigi yang terletak di Desa Kerandangan, Kecamatan Batulayar, Kabupaten Lombok Barat dengan luas 695 M2, **tercatat atas nama AHMADI HERMANTO (Tergugat 4)** ;

- d. Setelah sertifikat pengganti yang dimohonkan oleh **AHMADI HERMANTO (Tergugat 4)** tersebut terbit, **Tergugat 1 (PAUL F. ROBSON)** kemudian menguasai obyek sengketa (hingga dengan saat ini/ gugatan ini diajukan) dengan cara paksa dengan mengerahkan orang-orang yang patut diduga dibayar oleh **Tergugat 1 (PAUL F. ROBSON)**.

11. Bahwa atas tindakan **Para Tergugat** sebagaimana diuraikan di atas, **Penggugat 2** telah mengajukan Gugatan Perdata pada Pengadilan Negeri Mataram atas penguasaan secara melawan hukum terhadap obyek sengketa yang dilakukan oleh **Tergugat 1** dengan juga menarik **Tergugat 2** (PT. Puri Agung II) sebagai Tergugat sebagaimana nyata dalam **perkara No. 103/PDT.G/2010/PN.MTR** yang mana dalam persidangan perkara a quo telah terungkap fakta hukum dari Jawaban yang diajukan oleh **Tergugat 2** (PT. Puri Agung II) sebagai berikut :

- a) Bahwa benar antara **Penggugat 2** (Marcel De Rijk), dengan PT. Puri Agung II (**Tergugat 2**), pernah terdapat MOU yaitu kesepakatan tertanggal 12 Maret 2005, terkait dengan pembangunan villa di atas lahan milik **Para Penggugat** yang mana villa villa yang akan dibangun diatas lahan tersebut adalah Villa A-1, Villa A-2, Villa B-1, Villa B-2 dan Villa B-3, akan tetapi MOU tersebut tidak berjalan, karena pihak PT. Puri Agung II (**Tergugat 2**) tidak melaksanakan MOU tersebut ;
- b) Bahwa benar obyek sengketa dalam perkara a quo dalam hal ini Villa A-2 telah selesai dibangun yaitu pada awal tahun 2007, yang mana terhadap obyek sengketa (Villa A-2)

Halaman 7 dari 60 Putusan Nomor 85/PDT/2018/PT.MTR

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

PT. Puri Agung II (Tergugat 2) mengakui hal-hal sebagai berikut :

“Bahwa benar pada sekitar bulan Agustus 2006 antara PT. Puri Agung II (Tergugat 2) dengan Tergugat I (Paul F. Robson) pernah membicarakan rencanan jual beli Villa dengan Kode Villa A-2, dengan kesepakatan harga USD 280.000 (dua ratus delapan puluh ribu dollar Amerika), namun hingga dengan saat ini PT. Puri Agung II sama sekali belum pernah menerima pembayaran dari Tergugat I (Paul F. Robson), baik secara langsung maupun via transfer rekening antar bank”.

12. Bahwa selanjutnya atas tindakan **Tergugat 2** yang telah memohonkan penerbitan sertipikat pengganti atas obyek sengketa, sebagaimana diuraikan diatas, **Penggugat 1** juga telah mengajukan gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara dan telah memperoleh putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dalam hal ini putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No.6/G/2013/PTUN. MTR., Jo. Putusan No. 188/B/2013/PT.TUN.SBY., Jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 197/K/TUN/2014. Yang mana sertipikat ke-2 (sertipikat pengganti) atas obyek sengketa atas nama **AHMADI HEMRMANTO (Tergugat 3)** tersebut, telah dibatalkan dengan amar putusan sebagai berikut : -----

----- **M E N G A D I L I** -----

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi **Tergugat** dan **Tergugat II** Intervensi untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK SENGKETA

- Mengabulkan gugatan **Penggugat dan Peggugat II** intervensi untuk sebagian ;
- Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara berupa **Sertipikat Pengganti (Kedua) Hak Milik Nomor: 180, Desa Senggigi, Kecamatan Batulayar, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat, yang diterbitkan tanggal 17 September 2009; Surat Ukur Nomor: 190/Senggigi/2007 tanggal 17 Pebruari 2007, Luas 695 M2 atas nama AHMADI HERMANTO ;**

Halaman 8 dari 60 Putusan Nomor 85/PDT/2018/PT.MTR

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 **Mewajibkan kepada Tergugat** untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Pengganti (Kedua) Hak Milik Nomor: 180, Desa Senggigi, Kecamatan Batu layar, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat, yang diterbitkan tanggal 17 September 2009; Surat Ukur Nomor: 190/Senggigi/2007 tanggal 17 Pebruari 2007, Luas 695 M2 atas nama AHMADI HERMANTO ;

- Mewajibkan kepada **Tergugat** untuk **mencoret dari Buku Tanah Hak Milik Nomor: 180, Desa Senggigi, Kecamatan Batulayar, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat, yang diterbitkan tanggal 17 September 2009; Surat Ukur Nomor: 190/Senggigi/2007 tanggal 17 Pebruari 2007, Luas 695 M2 atas nama AHMADI HERMANTO ;**
- Menolak Gugatan **Penggugat** untuk selebihnya ;
- Menghukum **Tergugat** dan **Tergugat II** Intervensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 341. 000 (Tiga Ratus Empat Puluh Satu Ribu Rupiah) secara tanggung renteng.

Dan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut, telah dikuatkan oleh Majelis Hakim Pendadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya **No. 188/B/2013/PT.TUN-SBY** dengan amar sebagai berikut:-----

MENGADILI

1. Menyatakan Permohonan Banding dari **Tergugat/Pembanding II** secara formal tidak dapat diterima ;
2. Menerima Permohonan Banding dari **Tergugat II** Intervensi/ Pembanding
3. menguatkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Mataram tanggal 31 Juli 2013 Nomor: 06/G/2013/ PTUN.MTR. yang dimohonkan banding ;
4. Menghukum **Tergugat/Pembanding II** dan **Tergugat II** Intervensi/Pembanding I untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 250.000,- (Dua ratus lima puluh ribu rupiah) ;

Selanjutnya Putusan Pengadilan Tingkat Banding tersebut telah pula dikuatkan oleh putusan Mahkamah Agung RI **No. 197/K/TUN/2014, tertanggal 18 Juni 2104** dengan amar sebagai berikut :-----

MENGADILI

Halaman 9 dari 60 Putusan Nomor 85/PDT/2018/PT.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id permohonan kasasi dari pemohon kasasi PAUL FREDERICK

ROBSON, tersebut ;

2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sebesar Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah).
13. Bahwa atas putusan pengadilan Tata Usaha Negara yang telah berkekuatan hukum tetap sebagaimana diuraikan di atas, **Penggugat 1** telah mengajukan permohonan eksekusi, yang atas permohonan tersebut Kepala Kantor Pertanahan Kab. Lobar telah melaksanakan perintah pengadilan TUN tersebut dengan membatalkan **Sertipikat Pengganti (Kedua) Hak Milik Nomor: 180, Desa Senggigi, Kecamatan Batulayar, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat, yang diterbitkan tanggal 17 September 2009; Surat Ukur Nomor: 190/Senggigi/2007 tanggal 17 Februari 2007, Luas 695 M2 atas nama AHMADI HERMANTO (Tergugat 4), dan mengembalikannya ke atas nama IDA BAGUS PUTU WIADNYA (Penggugat 1) ;**
14. Bahwa akan tetapi **Tergugat 1 (Paul F. Robson)** tetap saja menguasai obyek sengketa dan tidak bersedia menyerahkannya kepada **Para Penggugat** dengan alasan yang tidak jelas hingga dengan saat ini (gugatan ini diajukan) ;
15. Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut, sangatlah nyata dan terang bahwa **Para Tergugat terutama Tergugat 1 sama sekali tidak memiliki hak baik secara yuridis (ketiadaan alas hak) maupun secara formil (tidak terdapat fakta adanya jual beli antara para penggugat dengan Tergugat 1) untuk menguasai obyek sengketa yang secara nyata merupakan milik Para Penggugat, sehingga penguasaan tersebut sangatlah jelas dan terang merupakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM (Onrechmatigdaad) yang sangat merugikan Para Penggugat ;**
16. Bahwa ketentuan **Pasal 1365 KUHPerdara** diatas, didalam perbuatan melawan hukum terdapat 4 unsur yaitu sebagai berikut :
 - a. Adanya perbuatan/kelalaian
 - b. Melanggar hukum
 - c. Menimbulkan kerugian
 - d. Adanya kesalahan

Halaman 10 dari 60 Putusan Nomor 85/PDT/2018/PT.MTR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dalam putusan perkara Linden Baum Cohen pada tahun 1919, terdapat 4 (empat) kriteria perbuatan melawan hukum yang telah diterima dalam praktek peradilan di Indonesia yakni :

- Bertentangan dengan kewajiban hukum di pelaku
- Melanggar hak subyektif orang lain
- Melanggar kaidah tata susila
- Bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta kehati-hatian yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain.

18. Bahwa berdasarkan **Pasal 1365 KUHP**erdata diatas, oleh karena tindakan **Para Tergugat** merupakan perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian pada diri **Para Penggugat**, maka sebagaimana ketentuan **Pasal 1365 KUHper** yang menyatakan "**Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut**". Maka sangatlah berlasan secara hukum **Para Penggugat** meminta ganti kerugian kepada **Para Tergugat** baik secara *materil* maupun *immaterial* dengan rincian sebagai berikut :

Kerugian Materil

- Bahwa oleh karena **Tergugat 1** telah menguasai obyek sengketa secara tidak sah dan melawan hukum telah menyebabkan hilangnya hak **Para Penggugat** atas tanah obyek sengketa, maka sangatlah berlasan hukum apabila **Para Penggugat** meminta agar obyek sengketa diberikan kepada **Para Penggugat**.

Kerugian Immateriil

- Bahwa oleh karena **Tergugat 1** telah menguasai obyek sengketa yang merupakan hak **Para Penggugat** secara nyata menyebabkan **Para Penggugat** tidak dapat menguasai serta memanfaatkan obyek sengketa selama 9 (sembilan) tahun, maka sangatlah beralasan hukum bagi **Para Penggugat** untuk meminta ganti rugi sebesar **Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah)**.

19. Bahwa selanjutnya agar tuntutan ganti kerugian yang dimohonkan oleh **Para Penggugat** dapat dipenuhi oleh **Para Tergugat** , dan untuk menjamin gugatan **Para Penggugat** di dalam pelaksanaan putusannya nanti dan agar obyek sengketa tersebut tidak dialihkan atau dijual ke pihak ketiga

Halaman 11 dari 60 Putusan Nomor 85/PDT/2018/PT.MTR

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.mahkamahagung.go.id adalah beralasan hukum bagi **Para Penggugat** memohon agar diletakkan sija jaminan (**Conservatoir Beslag**) terhadap obyek sengketa ;

20. Bahwa **Para Penggugat** juga meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menghukum **Para Tergugat** untuk membayar uang paksa (**Dwangsoom**) setiap harinya yaitu sebesar **Rp. 5.000.000,-** (lima juta rupiah) kepada **Penggugat** atas keterlambatan **Para Tergugat** dalam membayar kerugian **Para Penggugat** terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;
21. Bahwa dengan adanya bukti autentik yang dimiliki oleh **Para Penggugat**, maka sangat beralasan pula untuk dimohonkan agar putusan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum verzet, banding ataupun kasasi (**Uitverbaar Bij Voorad**) ;
22. Bahwa oleh karena **Para Penggugat** sebagai pemilik obyek sengketa yang sah berdasarkan sertipikat, maka **Para Penggugat** patut dilindungi oleh undang-undang, sehingga sangat beralasan hukum bagi memohonkan agar **Para Tergugat** atau siapa saja yang menguasai obyek sengketa agar diserahkan kepada **Para Penggugat** dengan suka rela dan bila perlu dengan bantuan aparat Negara.

Berdasarkan keseluruhan uraian serta alasan-alasan hukum tersebut di atas, **Para Penggugat** mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Mataram Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menjatuhkan putusan dalam perkara ini sebagai berikut :

1. Menerima gugatan **Para Penggugat** untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (**Conservatoir Beslag**) yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Kelas 1 A Mataram terhadap obyek sengketa dalam perkara ini ;
3. Menetapkan dan menyatakan hukum bahwa obyek sengketa yang berupa Villa A2 yang berdiri di atas tanah dengan sertipikat SHM No. 180/Senggigi yang terletak di Desa Kerandangan, Kecamatan Batulayar, Kabupaten Lombok Barat dengan luas 695 M2 tercatat atas nama IDA BAGUS PUTU WIADNYA (**Penggugat 1**) dengan batas-batas sebagai berikut
 - Utara : Tanah Ir. Sulasro Basarah
 - Timur : Tanah **Penggugat** (SHM No.190)
 - Selatan : Tanah **Penggugat** (SHM No.190)

Halaman 12 dari 60 Putusan Nomor 85/PDT/2018/PT.MTR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id: Tanah **Penggugat** (SHM No.190)

Adalah merupakan hak milik Para Penggugat.

4. Menyatakan hukum tindakan **Tergugat 1** yang telah menguasai obyek sengketa dengan cara yang tidak sah adalah merupakan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM (Onrechmatigdaad)** ;
5. Menghukum **Tergugat 1** atau siapa saja yang menguasai obyek sengketa agar menyerahkannya kepada **Para Penggugat** dengan suka rela secara damai ataupun terpaksa, dan bila perlu dengan bantuan aparat kepolisian ;
6. Menyatakan kerugian *immaterial* yang dialami oleh **Para Penggugat** akibat Perbuatan **Para Tergugat** adalah sebesar **Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah)** ;
7. Menghukum **Para Tergugat** untuk membayar kerugian *immaterial* yang dialami oleh **Para Penggugat** sebesar **Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah)** ;
8. Menyatakan hukum Akta Perikatan Jual Beli No. 1 Tanggal 5 November 2007 dan Akta Kuasa menjual No. 2 tanggal 2 November 2007 yang dibuat di depan dan dihadapan Notaris Muh Ali, SH.,MK.n (**Turut Tergugat 1**) serta Akta Jual Beli No. 20/2010 tanggal 8 Mei 2010 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Saiful Rahman, SH.,MK.n (**Turut Tergugat 2**) adalah **ADALAH TIDAK SAH/ BATAL DEMI HUKUM SERTA TIDAK MEMILKI NILAI OTENTIK** ;
9. Menghukum **Para Tergugat** untuk membayar uang paksa paksa (**Dwangsoom**) setiap harinya **yaitu sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah)** kepada **Para Para Penggugat** terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;
10. Menyatakan hukum agar putusan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum verzet, banding ataupun kasasi (**Uitverbaar Bij Voorrad**)
11. Menghukum **Para Tergugat dan Para Turut Tergugat** untuk tunduk dan mentaati seluruh putusan dalam perkara ini ;
12. Menghukum **Para Tergugat** untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;
13. Dan namun apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas 1 A Mataram yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (**Ex aequo et bono**).

Halaman 13 dari 60 Putusan Nomor 85/PDT/2018/PT.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Meminta agar gugatan putusan.mahkamahagung.go.id atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat 1 mengajukan jawabannya pada persidangan tanggal 12 Oktober 2017, yang pada pokoknya sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

1. Gugatan Kurang Pihak / Subyek Hukum :

Bahwa untuk jelasnya duduk perkara seharusnya Para Penggugat menarik **Mr TOM BURLAND** sebagai para pihak yang telah menerima pembayaran atas Obyek Sengketa (Villa A2) apabila tidak turut ditarik sebagai Para Pihak menyebabkan gugatan Para Penggugat kurang subyek hukumnya sebagaimana putusan perkara Nomor :34/Pdt.G/2011/PN.MTR tanggal 15 September 2011 antara I KADEK BUDIARTA sebagai Penggugat melawan Marcel De Rijk DKK sebagai Para Tergugat yang mana pertimbangan hukumnya halaman 23 poin 2 menyatakan bahwa "Penggugat tidak melibatkan **Mr TOM BURLAND** sebagai Pihak dalam perkara ini karena penjualan villa tersebut pembayarannya melalui transfer ke **Mr TOM BURLAND** yang kedudukannya sebagai Technical Advisor PT. PURI AGUNG II dan atau (Owner/Pemilik)" sehingga menjadikan gugatan tersebut ditolak.

2. Gugatan Penggugat Kabur :

Bahwa berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan yaitu berdasarkan bukti surat P-6 berupa Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 34/Pdt.G/2011/PN.Mtr tanggal 15 September 2011, P-8 = T.1-32 berupa Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 103/Pdt.G/2010/PN.Mtr tanggal 31 Maret 2011 dan bukti surat T.1-1 berupa Memorandum Of Understanding (MOU) tanggal 18 Maret 2005 antara Marcel De Rijk dengan PT.Puri Agung II dihubungkan dengan keterangan saksi dari Penggugat yaitu saksi Dewa Kayan, Saksi Bartoukus dan saksi dari Tergugat I yaitu saksi Ida Bagus Wirayadi, saksi Hidayatul Ahsan dalam Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 92/Pdt.G/2015/PN.Mtr tanggal 2 Juni 2016 telah menerangkan bahwa pemilik sebenarnya atas obyek sengketa adalah **Marcel De Rijk** dan Penggugat hanya dipakai namanya dalam Sertifikat Hak Milik atas obyek sengketa.

Akan tetapi didalam dalil gugatan Para Penggugat perkara aquo pada **Poin 1** telah menyatakan bahwa Para Penggugat (**IDA BAGUS PUTU WIADNYA** – Penggugat 1 dan **MARCEL DE RIJK** – Penggugat 2) adalah pemilik tanah dengan sertifikat SHM No. 190/Senggigi dan dalam dalil gugatan Para Penggugat **Poin 8** menyatakan bahwa Obyek Sengketa SHM No.

Halaman 14 dari 60 Putusan Nomor 85/PDT/2018/PT.MTR

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 **Poin 9** menyatakan bahwa Obyek Sengketa tersebut

adalah merupakan bagian/pecahan dari tanah sertifikat SHM No. 190/ Senggigi, sehingga jelas bahwa Obyek Sengketa disamping milik Marcel De Rijk (Penggugat 2) juga milik IDA BAGUS PUTU WIADNYA (Penggugat 1).

Bahwa sebagaimana diuraikan diatas telah nampak jelas disatu sisi Penggugat I **hanya dipakai namanya dalam Sertifikat Hak Milik atas obyek sengketa** sebagaimana fakta persidangan disisi lain menyatakan bahwa Penggugat 1 adalah sebagai pemilik atas obyek sengketa perkara aquo sehingga bertentangan dan tidak jelas kedudukan Penggugat 1 atas obyek sengketa karenanya gugatan Para Penggugat tidak jelas dan atau kabur.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, **Tergugat 1** mohon kepada Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini untuk menolak gugatan Para Penggugat karena kabur atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dan dijadikan alasan dalam Eksepsi adalah merupakan bagian yang tak terpisahkan dari pokok perkara dan dianggap sebagai salah satu jawaban/bantahan dalam pokok perkara.
2. Bahwa pada prinsipnya **Tergugat 1** menolak dan membantah keras seluruh alasan dan dalil-dalil gugatan Para Penggugat terkecuali hal-hal yang diakui secara tegas, jujur dan benar oleh Tergugat 1.
3. Bahwa apa yang didalil Penggugat **Poin 1** adalah tidak benar demikian, ini terungkap setelah adanya gugatan baik di Pengadilan Negeri Mataram maupun di Pengadilan Tata Usaha Negara Mataram dimana Penggugat adalah hanya atas nama dalam Sertifikat sedang pemilik menurut gugatan di **Pengadilan Negeri Mataram** dengan Nomor : 103/PDT.G/2010/PN.MTR tanggal 04 Oktober 2010, dan Nomor : 26/Pdt.G/2013/PN.MTR tertanggal 12 Februari 2013 pemilik adalah **MARCEL DE RIJK** begitu juga gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Mataram dengan registrasi perkara No.:406/G/2013/PTUN.MTR tanggal 23 Oktober 2013 dimana **MARCEL DE RIJK** mengakui sebagai pemilik dan Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 92/Pdt.G/2015/PN.Mtr tanggal 2 Juni 2016 telah menerangkan **bahwa pemilik sebenarnya atas obyek sengketa adalah Marcel De Rijk dan Penggugat hanya dipakai namanya dalam Sertifikat Hak Milik atas**

Halaman 15 dari 60 Putusan Nomor 85/PDT/2018/PT.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id sehingga hukum dipertahankan, karenanya gugatan Para Penggugat wajib ditolak.

Bahwa disamping hukum dipertahankan juga **MARCEL DE RIJK dan IDA BAGUS PUTU WIADNYA** merugikan dan mempermainkan **Tergugat 1** ini terbukti dengan berkali-kalinya **Penggugat 1 dan MARCEL DE RIJK (Penggugat 2)** melakukan gugatan di Pengadilan Negeri Mataram dengan hasil **GUGATAN TIDAK DITERIMA, GUGATANNYA DICABUT, GUGATANNYA GUGUR** karena tidak menambah panjar perkara serta **GUGATAN TIDAK DAPAT DITERIMA**, namun sekarang menggugat kembali dengan mengajukan gugatan dengan substansi yang sama, ini yang perlu mendapat perhatian dari MAJELIS HAKIM yang terhormat agar tidak terus merugikan **Tergugat 1 dan pihak lainnya**, dan gugatan tersebut diantaranya

- 1) Bahwa MARCEL DE RIJK telah melakukan gugatan di Pengadilan Negeri Mataram tertanggal 28 Agustus 2010 dengan Registrasi Perkara **Nomor : 103/Pdt.G/2010/PN.MTR**, dengan amar putusan **"Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima"** telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
 - 2) Bahwa MARCEL DE RIJK telah melakukan gugatan di Pengadilan Negeri Mataram tertanggal 12 Februari 2013 dengan Registrasi Perkara **Nomor : 26/Pdt.G/2013/PN.MTR**, dengan bunyi penetapan **"Mengabulkan Permohonan Pencabutan Gugatan Nomor : 26/Pdt.G/2013/PN.MTR dari Penggugat dan Menyatakan Bahwa Perkara Nomor : 26/Pdt.G/2013/PN.MTR di cabut"**.
 - 3) Bahwa IDA BAGUS PUTU WIADNYA telah melakukan gugatan di Pengadilan Negeri Mataram tertanggal 12 Nopember 2013 dengan Registrasi Perkara **Nomor : 168/Pdt.G/2013/PN.MTR**, dengan bunyi penetapan **"Menyatakan Gugatan Penggugat Gugur"**. Dengan alasan bahwa Penggugat belum menambah panjar perkara sehingga **Majelis berpendapat Penggugat tidak SERIUS dalam mengajukan gugatannya.**
 - 4) Bahwa IDA BAGUS PUTU WIADNYA kembali melakukan gugatan di Pengadilan Negeri Mataram tertanggal 7 Mei 2015 dengan Registrasi Perkara **Nomor : 92/Pdt.G/2015/PN.MTR diputus Tanggal 2 Juni 2016** dengan bunyi Putusan **"Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak dapat diterima"**.
4. Bahwa dalil gugatan **Poin 2** terhadap **Memorandum Of Understanding**

Halaman 16 dari 60 Putusan Nomor 85/PDT/2018/PT.MTR

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

- "Majelis Peradilan" Luxury Villas Lombok antara MARCEL DE RIJK (Penggugat 2) sebagai pihak pertama dengan PT. PURI AGUNG II (Tergugat 2) yang diwakili Direktornya I KADEK BUDIARTA pada tahun 2005 dan tepatnya tanggal 18 Maret 2005 adalah benar, **akan tetapi tidak benar** dilakukan juga oleh IDA BAGUS PUTU WIADNYA (Penggugat 1) karena didalam MOU tersebut tidak sama sekali menyebut nama Penggugat 1, oleh karena sebagaimana fakta persidangan Perkara Nomor : 92/Pdt.G/2015/PN.MTR diputus Tanggal 2 Juni 2016 halaman 61 alinea ke 3 baris ke 10 menyatakan **bahwa pemilik sebenarnya atas obyek sengketa adalah Marcel De Rijk dan Penggugat hanya dipakai namanya dalam Sertifikat Hak Milik atas obyek sengketa**, karenanya Penggugat 1 harus tunduk dan patuh atas keinginan Penggugat 2.
5. Bahwa dalil gugatan **Poin 3** terhadap MOU membentuk usaha patungan mengadakan kemitraan untuk membangun dan menjual villa adalah benar akan tetapi terhadap nama-nama villa yang akan dibangun di lahan milik Penggugat 2 sebagaimana MOU **Tergugat 1** tidak mengetahui dan yang diketahui adalah **Villa-A2**.
6. Bahwa dalil gugatan **Poin 4** yang menyatakan penyedia lahan **Penggugat 2** yang selaku Pihak Pertama dan **Tergugat 2** selaku pengembang dan memasarkan serta menjual Villa melalui property perusahaan dan poin kesepakatan adalah benar.
7. Bahwa dalil gugatan Poin 4 yang mendalilkan bahwa Para Penggugat yang membangun Villa A1 **Tergugat 1 tidak mengetahui** akan tetapi sebagaimana yang didalilkan oleh Tergugat 2 termuat dalam Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 34/Pdt.G/2011/PN.Mtr Tanggal 15 September 2011 halaman 3 angka 3 mengatakan bahwa Villa A1 dibangun oleh Tergugat 2 sehingga dalil gugatan poin ini tidak benar.
8. Bahwa dalil gugatan Poin 6 dan 7 **Tergugat 1** tidak mengetahui oleh karena apa yang diuraikan tersebut adalah permasalahan **Penggugat 2** dengan **Tergugat 2** sehingga **Tergugat 1** tidak menanggapi.
9. Bahwa dalil gugatan Poin 8 **tidak benar** dimana adanya bangunan Villa A-2 dibangun oleh PT. PURI AGUNG II selaku developer yang membangun dan berhak memasarkan villa tersebut berdasarkan **Memorandum Of Understanding (MOU)** atau Nota Kesepahaman pada tanggal 18 Maret 2005, antara MARCEL DE RIJK / Penggugat 2 selaku (Presiden Direktur PT. PURI MAS LOMBOK). sebagai pemilik / penyedia lahan dan Direktur PT. PURI

Halaman 17 dari 60 Putusan Nomor 85/PDT/2018/PT.MTR

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 (GALLERY) sebagai Developer atau Pembangun dan

Penjual Villa, sedangkan lahannya benar milik MERCEL DE RIJK.

Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 34/Pdt.G/2011/PN.Mtr Tanggal 15 September 2011 halaman 3 angka 3 Villa A2 dibangun oleh PT. PURI AGUNG II (Tergugat 2) dengan biaya dari Tergugat 1 hal ini dilakukan oleh Tergugat II berdasarkan ketentuan Poin 4 MOU antara Penggugat 2 dengan Tergugat 2 yaitu **“Semua villa baru lainnya akan dibiayai pembeli, sehingga tidak ada keuangan lebih lanjut yang dibutuhkan baik oleh MDR (Marcel De Rijk) dan DCA (Development Central Asia)/PT.Puri Agung II”**.

Bahwa mengenai Obyek Sengketa terdapat kekeliruan dan yang benar adalah Villa A2 yang berdiri diatas tanah dengan SHM No.180 / Senggigi, terletak di Senggigi, Desa Kerandangan, Kecamatan Batu Layar, Kabupaten Lombok Barat yang batas-batasnya :

Sebelah Utara : Tanah milik Sularso Basarah
Sebelah Timur : Tanah milik Penggugat 2
Sebelah Barat : Pantai
Sebelah Selatan : Tembok/Kolam renang/Tanah milik Penggugat 2

10. Bahwa dalil gugatan **Poin 9** yang menyatakan bahwa Obyek Sengketa adalah pecahan dari SHM 190 / Senggigi adalah benar akan tetapi pemiliknya adalah **Penggugat 2** dan bukan Penggugat 1 dimana Penggugat 1 hanya dipinjam namanya dalam sertifikat hak milik.
11. Bahwa apa yang didalilkan didalam gugatannya **Poin 10** yang menyatakan bahwa **Tergugat 1** tanpa izin **Para Penggugat** menguasai Obyek Sengketa tersebut secara melawan hukum **adalah sangat tidak benar** dan yang benar adalah **Tergugat 1** telah memiliki dasar pemilikan atas pembelian Villa A2 secara lengkap, **baik perjanjian kerja sama (MOU)** antara PT.Puri Mas / Marcel De Rijk (Penggugat 2) pemilik lahan dengan PT.Puri Agung II (Tergugat 2) sebagai developer, **perjanjian jual beli villa A2 tertanggal 19 Agustus 2006 antara PT.Puri Agung II selaku developer yang berhak memasarkan dengan Tergugat 1 sebagai pembeli serta bukti telah dibayar lunas atas villa A2** termasuk bukti berupa Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 103/Pdt.G/2010/PN.MTR tanggal 31 Maret 2011, Putusan Nomor : 34/Pdt.G/2011/PN.MTR tanggal 15 September 2011 halaman 34 alinea 4 s/d halaman 35 alinea 1 dan Putusan Nomor : 92/Pdt.G/2015/PN.MTR diputus Tanggal 2 Juni 2016

Halaman 18 dari 60 Putusan Nomor 85/PDT/2018/PT.MTR

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

Halaman 19 dari 60 Putusan Nomor 85/PDT/2018/PT.MTR
3 yang membenarkan adanya MOU dan putusan mana telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang adanya MOU tersebut sebagai pembuka jalan **Tergugat 1** untuk membeli Villa A2 melalui developer/pengembang dan yang berhak memasarkan yaitu PT.PURI AGUNG II (Tergugat 2) bukan harus membeli dan izin dari Para Penggugat, dimana Villa A2 tersebut berdiri diatas sebidang tanah seluas 695 m2 terletak di Senggigi Lombok Barat, Kecamatan Batu Layar, Kabupaten Lombok Barat milik **Penggugat 2** dengan SHM No.: 180 atas nama IDA BAGUS PUTU WIADNYA (Penggugat 1) sebagai yang dipinjam namanya dan selebihnya **Poin 10 huruf a,b,c dan d** akan ditanggapi dibawah ini sbb :

10.1 Bahwa terhadap dali gugatan **Poin 10 huruf a** adalah tidak benar dan tidak ada yang bernama IDA BAGUS SUYATMI dan yang mengurus terhadap Villa A2 dan jual belinya dulu adalah IDA BAGUS WIRAYADI atas dasar KUASA, dan jual beli tersebut telah mendapatkan persetujuan baik dari pihak **PT. PURI AGUNG II PROPERTI GALLERY (Tergugat 2)** maupun **MARCEL DE RIJK Presiden Direktur PT. PURI MAS LOMBOK (Penggugat 2)**, sehingga pihak **PT. PURI AGUNG II (PROPERTI GALLERY)** memberikan Vila kepada klien kami dan dari pihak **MARCEL DE RIJK** menandatangani Perikatan Jual Beli yang dilakukan oleh IDA BAGUS PUTU WIADNYA atas nama dalam sertifikat.

Bahwa **Tergugat I** memperoleh Villa A-2 dengan cara yang benar, beritikad baik dan melalui prosedur yaitu : Membeli dari PT. PURI AGUNG II (PROPERTI GALLERY) Developer atau Pembangun dan Penjual Villa yang telah dbayar lunas oleh **Tergugat 1**, dimana PT. PURI AGUNG II (PROPERTI GALLERY) bertindak berdasarkan **Kerja sama** yang dituangkan dalam bentuk **Memorandum Of Understanding (MOU)** atau Nota Kesepahaman pada tanggal 18 Maret 2005, antara **MARCEL DE RIJK (Presiden Direktur PT. PURI MAS LOMBOK)**.sebagai pemilik / penyedia lahan dan **Direktur PT. PURI AGUNG II (PROPERTI GALLERY)** sebagai Developer atau Pembangun dan Penjual Villa.

Bahwa Perikatan Jual Beli tersebut dilaksanakan di hadapan Notaris Mataram **MUHAMAD ALI, SH.MKn** antara **IDA BAGUS PUTU WIADNYA (Penggugat 1)** yang telah mendapat persetujuan dari

Halaman 19 dari 60 Putusan Nomor 85/PDT/2018/PT.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id IDA BAGUS PUTU WIADNYA OKA SUKERTI untuk dan atas nama MARCEL DE

RIJK (Penggugat 2) dengan SAMIATI alias JERO PADMI (Tergugat 3) untuk dan atas nama PAUL FREDERICK ROBSON (TERGUGAT I) sesuai Akta Perikatan Jual Beli No.1 Tanggal 5 Nopember 2007 yang berikutnya dibuatkan Akta Kuasa dari IDA BAGUS PUTU WIADNYA (Penggugat 1) kepada SAMIATI alias JERO PADMI (Tergugat 3) dengan Akta Kuasa No. 2 Tanggal 5 Nopember 2007 dan Akta Pernyataan Tentang Pemilikan Sebenarnya No. 3 Tanggal 5 Nopember 2007. melalui Turut Tergugat 1.

10.2 Bahwa terhadap dali gugatan Poin 10 huruf b dan c adalah tidak benar dimana saat itu Tergugat 4 adalah orang kepercayaan Tergugat 1 yang telah lama bekerja di villa Tergugat 1 kepercayaan tersebut untuk pengurusan segala keperluan Tergugat 1 baik terhadap pengurusan villa, pengurusan pribadi Tergugat 1 bersama istri selama berada di Indonesia baik untuk paspor, izin tinggal dsbnya, serta pengurusan perkara Tergugat 1 dengan pihak PT. Puri Mas Lombok yang sebelumnya tidak ada permasalahan sehingga Tergugat 4 diberi kepercayaan untuk menyelesaikan permasalahan Tergugat 1 tentang jual beli Villa A2.

Sehingga Tergugat 1 menyetujui atas permintaan Tergugat 4 agar Tergugat 1 mengalihkan lagi dari atas nama SAMIATI alias JERO PADMI (Tergugat 3) ke atas nama dirinya AHMADI HERMANTO (Tergugat 4) demi keamanan, dimana pengalihan ini melalui Perikatan Jual Beli dihadapan Notaris Masyuda Nur'ahsan, SH.MH sesuai Akta Perikatan Jual Beli No. 09 tanggal 25 April 2009 dan berikut Akta Kuasa No. 10 dan Akta Pernyataan AHMADI HERMANTO Tentang Kepemilikan Sebenarnya No.11, dan setelah terbitnya Sertifikat ke 2 atas SHM No. 180/Senggigi dengan Luas 695 m2 tetap tercatat atas nama IDA BAGUS PUTU WIADNYA tanggal 17 September 2009 baru dibuatkan Akta Jual Beli dari SAMIATI alias JERO PADMI ke AHMADI HERMANTO di Notaris SAIPUL RAHMAN, SH.MKn (Turut Tergugat 2) dengan Akta Jual Beli No.20/2010 tanggal 8 Mei 2010 yang selanjutnya diajukan balik nama dari atas nama IDA BAGUS PUTU WIADNYA beralih ke AHMADI HERMANTO berdasarkan Jual Beli No.20/2010.

Halaman 20 dari 60 Putusan Nomor 85/PDT/2018/PT.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19.3. Bahwa dalam gugatan Poin 10 huruf d yang menyatakan setelah sertifikat dimohonkan Tergugat 4 kemudian Tergugat 1 menguasai dengan cara paksa dst.nya, **adalah tidak benar sama sekali dan rekayasa**, dikarenakan **Tergugat 1** menguasai setelah membayar lunas melalui transfer ke **Tergugat 2** pada tanggal 3 April 2007 sebagaimana bukti transfer dan tanda terima pembayaran, sedangkan terbit sertifikat ke 2 yang dimohonkan Tergugat 3 **bukan** Tergugat 4 tanggal 17 September 2009.

Sehingga telah melalui prosedur dimana Tergugat 1 masuk ke Villa A2 tersebut telah ada persetujuan oleh PT. PURI AGUNG II (Tergugat 2) dan PT. PURI MAS LOMBOK (Marcel De Rijk) / Penggugat 2 dengan memberikan kunci dimana sebelumnya PT. PURI AGUNG II telah menyampaikan kepada PT. PURI MAS LOMBOK bahwa TERGUGAT 1 telah membeli Villa A2 berdasarkan perjanjian antara PT. PURI AGUNG II sebagai developer dan pemasaran/menjual dengan TERGUGAT 1 sebagai pembeli sesuai Perjanjian Jual Beli Villa baru dan Tanah tertanggal 19 Agustus 2006 yang telah dibayar lunas pada tanggal 3 April 2007 sehingga berlanjut ke jual beli antara MARCEL DE RIJK yang diwakili oleh PENGGUGAT 1 dan TERGUGAT 1 diwakili oleh SAMIATI alias JERO PADMI (Tergugat 3), jual beli menggunakan hukum di Indonesia dan memakai atas nama orang Indonesia atas kesepakatan.

Jadi dalam hal pembayaran Vila A2 Tergugat 1 hanya berhubungan dengan PT. PURI AGUNG II (PROPERTI GALLERY) / Tergugat 2 sebagai Developer atau Pembangun dan Penjual Villa.

Bahwa poin ini adalah dalil rekayasa Para Penggugat dimana telah diketahui dasar perolehan villa A2 sebagaimana bukti-bukti yang telah diajukan oleh Tergugat 1 dalam perkara-perkara sebelumnya adalah sebagai bukti nyata **bahwa Tergugat 1 menguasai Villa A2 sudah melalui prosedur, mekanisme dan sebagai Pembeli Yang Beretikad Baik** yang wajib dilindungi hukum sebagaimana layaknya di Lombok orang membeli rumah BTN melalui Developer bukan pemilik lahan/tanah yang sudah tentu ada fasilitasnya baik jalan, tempat ibadah, tempat bermain dan lain sebagainya, **tetapi lain halnya dengan Tergugat 1 yang telah membeli Villa tidak**

Halaman 21 dari 60 Putusan Nomor 85/PDT/2018/PT.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id akses apapun baik akses jalan, parkir dan ke pantai, sehingga terpaksa menjebol tembok untuk akses keluar masuk Villa melalui tanah orang lain dengan cara sewa.

12. Bahwa alil gugatan Para Penggugat **Poin 11** tidaklah demikian serta memang

benar Penggugat 2 telah mengajukan gugatan dengan perkara Nomor : 103/Pdt.G/2010/PN.Mtr dan dalam fakta persidangan telah membenarkan adanya **Memorandum Of Understanding (MOU)** atau Nota Kesepahaman pada tanggal 18 Maret 2005, antara MARCEL DE RIJK (Presiden Direktur PT. PURI MAS LOMBOK) sebagai pemilik / penyedia lahan dan Direktur PT. PURI AGUNG II (PROPERTI GALLERY) sebagai Developer atau Pembangun dan Penjual Villa akan tetapi Tergugat 1 tidak mengetahui apakah MOU tersebut berjalan atau tidak yang jelas Tergugat 1 membeli Villa A2 berdasarkan MOU dan Perjanjian jual beli Villa A2 antara Tergugat 1 dan Tergugat 2 yang dituangkan dalam perjanjian dan oleh Tergugat 1 telah dibayar lunas.

Dan terhadap dalil gugatan Para Penggugat Poin 11 huruf b, itu **adalah keliru** dimana Kuasa Hukum Tergugat 2 waktu itu telah tidak diberitahukan tentang **Tergugat 1 telah membayar lunas** padahal prinsipalnya I KADEK BUDIARTA selaku Direktur PT.PURI AGUNG II telah mengetahui bahwa Tergugat 1 telah membayar lunas Villa A2 meskipun pembayaran tidak melalui I KADEK BUDIARTA tetapi melalui rekening pemiliknya **Mr. TOM BURLAND** yaitu Development Central Asia Ltd pada Bank UBS AG Singapore dan dibuatkan tanda terima uang oleh ARYA SUJANA Accouting PT.Puri Agung II dan I KADEK BUDIARTA selaku direktur PT. PURI AGUNG II juga ada membuat pernyataan bahwa TERGUGAT 1 (PAUL ROBSON) telah membayar seluruh pembelian Villa A2 Sunset Bay, mangsit, Lombok.

13. Bahwa dalil gugatan Poin 12 yang menyatakan tindakan Tergugat 2 yang telah memohonkan sertifikat adalah tidak benar, yang benar diajukan oleh TERGUGAT 3 dan benar telah mengajukan gugatan di TUN, dan keputusannya adalah benar yang menyatakan bahwa batal Keputusan Tata Usaha Negara berupa SHM Pengganti No. 180 Desa Senggigi.

14. Bahwa dalil gugatan **Poin 13** mengenai Penggugat 1 telah mengajukan permohonan eksekusi atas perintah Pengadilan TUN, sepanjang ini Tergugat 1 tidak mengetahuinya apakah dasar dalilnya ada atau tidak perlu dibuktikan

Halaman 22 dari 60 Putusan Nomor 85/PDT/2018/PT.MTR

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 ke Tergugat 1 untuk menarik kembali Sertifikat

Pengganti (Kedua) untuk dibatalkan.

15. Bahwa dalil gugatan Poin 14, 15, 16 dan 17 adalah keliru, oleh karena jual beli yang dilakukan oleh Tergugat 1 dengan Tergugat 2 telah sesuai dengan prosedur, karenanya Tergugat 1 adalah Pembeli Yang Beritikad Baik dimana semua perjanjian dan Pembayaran telah dilaksanakan terlepas apakah Penggugat 2 belum menerima pembayaran atau sudah, yang jelas Tergugat 1 sesuai prosedur telah membayarkan kepada Tergugat 2 selaku

pengembang dan penjual berdasarkan MOU, sehingga secara Yuridis formal berhak menguasai Obyek Sengketa dan apa yang dilakukan oleh Tergugat 1 menguasai Obyek Sengketa bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum yang tidak merugikan pihak lain justru TERGUGAT 1 yang merasa dirugikan karena telah membayar Lunas sesuai dengan Perjanjian. dan seharusnya mendudukan **Mr. TOM BURLAND owner PT.PURI AGUNG II sebagai Para pihak** untuk terangnya Perkara oleh karena Pembayaran melalui rekeningnya bukan mendudukan TERGUGAT 1 sebagai Tergugat pertama agar permasalahan dapat tuntas, sehingga disinyalir **Mr. TOM BURLAND** bekerja sama dengan **MARCEL DE RIJK** untuk memiskinkan Tergugat 1 karena ketidakcocokan/sentimen pribadi yang dulunya baik **Mr. TOM BURLAND, MARCEL DE RIJK dan PAUL FREDERIK ROBSON (Tergugat 1) SANGAT AKRAB dan sering Minum dan Dansa bersama.**

16. Bahwa dalil gugatan **Poin 18, 19 dan 20** yang mendalilkan menderita kerugian adalah hal yang tidak masuk akal sebab Tergugat 1 menguasai obyek sengketa adalah sesuai dengan prosedur serta telah membayar lunas yang akan Tergugat 1 buktikan dalam sidang selanjutnya sehingga tidak ada kerugian dipihak lain walaupun Para Penggugat mengalami kerugian adalah kerugian **MARCEL DE RIJK** yang telah bekerja sama dengan **PT. PURI AGUNG II bukan kerugian yang disebabkan oleh Tergugat 1.**

17. Bahwa dalil gugatan Poin 21 yang meminta agar putusan dapat dijalankan terlebih dahulu adalah berlebihan, dikarenakan hak pembeli yang beritikad baik yang didasari bukti-bukti yang akurat sebagaimana bukti-bukti yang pernah diajukan dalam perkara sebelumnya yang didukung saksi-saksi telah menjadi fakta hukum bahwa Tergugat 1 adalah pembeli yang beritikad baik yang wajib dilindungi oleh Undang-Undang karenanya dalil poin ini wajib ditolak.

Halaman 23 dari 60 Putusan Nomor 85/PDT/2018/PT.MTR

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 Poin 22 adalah keliru oleh karena Tergugat 1 tidak

pernah merasa akan merugikan Para Penggugat karena Tergugat 1 menguasai obyek sengketa sejak membayar LUNAS sesuai dengan prosedur dan mekanisme hukum sehingga sampai sekarang Tergugat 1 masih tinggal bersama istri tercinta di Obyek Sengketa tersebut yang menurut Tergugat 1 **bukan obyek sengketa** karena telah dibeli dengan patut. Sehingga dalil gugatan poin 22 patut ditolak.

III. DALAM REKONPENSI :

Bahwa perlu ditegaskan **Terugat 1** dalam Konpensasi menjadi Penggugat dalam Rekonpensasi, sedangkan Para Penggugat dalam Konpensasi disebut sebagai Para Tergugat dalam Rekonpensasi, selanjutnya segala apa yang sudah terurai dalam Eksepsi dan Jawaban Pokok Perkara merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari **Gugatan Rekonpensasi** ini adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat Rekonpensasi dengan ITIKAD BAIK telah MEMBELI sebidang tanah seluas 695 m² terletak di Senggigi Lombok Barat, Kecamatan Batu Layar, Kabupaten Lombok Barat dengan SHM No.: 180 atas nama IDA BAGUS PUTU WIADNYA yang batas-batasnya :

Sebelah Utara : Tanah milik Penggugat
Sebelah Timur : Tanah milik Penggugat
Sebelah Barat : Pantai
Sebelah Selatan : Kolam renang

Yang di atasnya berdiri sebuah Vila dari yang dibangun oleh PT. PURI AGUNG II (PROPERTI GALLERY) / Tergugat 2 sesuai Perjanjian Jual Beli Vila baru dan Tanah tertanggal 19 Agustus 2006, yang mana Vila tersebut **type A2** dan telah dibayar **LUNAS** dimana Vila A2 tersebut berlokasi di Jalan Raya Senggigi, Dusun Mangsit, Desa Senggigi, Kabupaten Lombok Barat, NTB.

2. Bahwa Vila A2 dan beberapa Vila lainnya dibangun oleh **PT. PURI AGUNG II / Tergugat 2 Konpensasi (PROPERTI GALLERY)** / Tergugat 2 yang bekerja sama dengan pemilik lahan yaitu **Penggugat 2 MARCEL DE RIJK / Tergugat 1 rekonpensasi (Presiden Direktur PT. PURI MAS LOMBOK)**. **Kerja sama** tersebut dituangkan dalam bentuk **Memorandum Of Understanding (MOU)** atau Nota Kesepahaman pada tanggal 18 Maret 2005, dimana **MARCEL DE RIJK / Tergugat 1 Rekonpensasi (Presiden Direktur PT. PURI MAS LOMBOK)** sebagai pemilik / penyedia lahan dan

Halaman 24 dari 60 Putusan Nomor 85/PDT/2018/PT.MTR

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

- AGUNG II /Tergugat 2 Kompensi (PROPERTI GALLERY) sebagai Developer atau Pembangun dan Penjual Villa. Jadi dalam hal pembelian Vila A2 Penggugat Rekonpensi hanya berhubungan dengan **PT. PURI AGUNG II (PROPERTI GALLERY)** sebagai Developer atau Pembangun dan Penjual Villa.
3. Bahwa Tanah Pekarangan yang dibangun **Vila A2** yang dibeli oleh Penggugat Rekonpensi adalah milik **MARCEL DE RIJK / Tergugat 2 Rekonpensi (Presiden Direktur PT. PURI MAS LOMBOK)** yang telah bersertifikat dengan SHM No. 180/Senggigi dengan Luas 695 m2 tercatat atas nama **IDA BAGUS PUTU WIADNYA (Tergugat 1 Rekonpensi)** , sedangkan bangunan Villa A2 dibangun oleh **PT. PURI AGUNG II (PROPERTI GALLERY) / Tergugat 2 Kompensi.**
 4. Bahwa oleh karena Penggugat Rekonpensi WNA sesuai ketentuan Pasal 21 UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang tidak memperbolehkan warga negara asing memiliki tanah di NKRI maka dalam perjanjian jual beli tersebut pinjam nama WNI atas nama **SAMIATI alias JERO PADMI (Tergugat 3 Kompensi)**, begitu juga dengan **MARCEL DE RIJK / Tergugat 2 Rekonpensi (Presiden Direktur PT. PURI MAS LOMBOK)** pinjam nama WNI yaitu **IDA BAGUS PUTU WIADNYA (Tergugat 1 Rekonpensi).**
 5. Bahwa jual beli tersebut telah mendapatkan persetujuan baik dari pihak **PT. PURI AGUNG II / Tergugat 2 Kompensi (PROPERTI GALLERY)** maupun **MARCEL DE RIJK / Tergugat 2 rekonpensi (Presiden Direktur PT. PURI MAS LOMBOK)**, sehingga pihak **PT. PURI AGUNG II (PROPERTI GALLERY)** memberikan Villa kepada klien kami dan dari pihak **MARCEL DE RIJK (Presiden Direktur PT. PURI MAS LOMBOK)** menandatangani Perikatan Jual Beli yang diwakili oleh yang dipinjam namanya yaitu **IDA BAGUS PUTU WIADNYA (Tergugat 2 Rekonpensi).**
 6. Bahwa Perikatan Jual Beli tersebut dilaksanakan di hadapan Notaris Mataram MUHAMAD ALI, SH.MKn antara **IDA BAGUS PUTU WIADNYA (Tergugat 1 Rekonpensi)** yang telah mendapat persetujuan dari Istrinya **IDA AYU OKA SUKERTI** dengan **SAMIATI alias JERO PADMI (Tergugat 3 Kompensi)** sesuai Akta Perikatan Jual Beli No.1 Tanggal 5 Nopember 2007 yang berikutnya dibuatkan Akta Kuasa dari **IDA BAGUS PUTU WIADNYA** kepada **SAMIATI alias JERO PADMI** dengan Akta Kuasa No. 2 Tanggal 5

Halaman 25 dari 60 Putusan Nomor 85/PDT/2018/PT.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Putusan Pengadilan Akta Pernyataan Tentang Pemilikan Sebenarnya No. 3
Tanggal 5 Nopember 2007.

7. Bahwa didalam jual beli tersebut pihak **PT. PURI AGUNG II** (PROPERTI GALLERY) yang bekerja sama dengan **MARCEL DE RIJK (Presiden Direktur PT. PURI MAS LOMBOK)**, tidak memberikan SERTIFIKAT dimaksud dengan berbagai alasan yang diantaranya Sertifikat tersebut masih dicari dan terakhir tidak ada, sehingga hal ini diurus ke BPN Lobar dan berdasarkan Perikatan Jual Beli berikut Kuasa seperti yang diuraikan poin 6 diatas maka Sertifikat ke 2 dapat terbit yang tentunya telah melalui prosedur BPN yang tetap atas nama IDA BAGUS PUTU WIADNYA pada tanggal 17 September 2009.
8. Bahwa Penggugat Rekonpensi yang sebagai pemilik menyetujui atas permintaan Tergugat 4 Konpensi mengalihkan lagi dari atas nama **SAMIATI alias JERO PADMI** (Tergugat 3 Konpensi) ke atas nama **AHMADI HERMANTO selaku Tergugat 4 Konpensi**, dimana pengalihan ini melalui Perikatan Jual Beli dihadapan Notaris Masyuda Nur'ahsan, SH.MH sesuai Akta Perikatan Jual Beli No. 09 tanggal 25 April 2009 dan berikut Akta Kuasa No. 10 dan **Akta Pernyataan AHMADI HERMANTO Tentang Kepemilikan Sebenarnya** No.11, dan setelah terbitnya Sertifikat ke 2 atas SHM No. 180/Senggigi dengan Luas 695 m2 tetap tercatat atas nama IDA BAGUS PUTU WIADNYA tanggal 17 September 2009 baru dibuatkan Akta Jual Beli dari **SAMIATI alias JERO PADMI** ke **AHMADI HERMANTO** di Notaris SAIPUL RAHMAN, SH.MKn dengan Akta Jual Beli No.20/2010 tanggal 8 Mei 2010 yang selanjutnya diajukan balik nama dari atas nama IDA BAGUS PUTU WIADNYA **beralih** ke **AHMADI HERMANTO** berdasarkan **Jual Beli No.20/2010**.
9. Bahwa adalah perbuatan melawan hukum dimana pihak MARCEL DE RIJK (Presiden Direktur PT. PURI MAS LOMBOK) yang telah bekerja sama dengan PT. PURI AGUNG II (PROPERTI GALLERY) tidak memberikan **Penggugat Rekonpensi** Akses Jalan, Akses Parkir dan Akses ke Pantai sesuai perjanjian dan promosinya sehingga **Penggugat Rekonpensi** sangat dirugikan, pemblokian ini sangat mudah dilakukan sebab Villa A2 yang dibeli **Penggugat Rekonpensi** berada dalam area PT. PURI MAS LOMBOK milik MARCEL DE RIJK sehingga **Penggugat Rekonpensi** terpaksa menjebol tembok sebagai jalan keluar masuk melalui tanah milik orang lain dengan jalan sewa selama kurang lebih 8 tahun.

Halaman 26 dari 60 Putusan Nomor 85/PDT/2018/PT.MTR

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

10. Bahwa sebelumnya lagi **Pertama** : Pihak MARCEL DE RIJK / Tergugat 2 Rekonpensi (Presiden Direktur PT. PURI MAS LOMBOK) menggugat **Penggugat Rekonpensi** di Pengadilan Negeri Mataram dengan Registrasi Gugatan No. 103/PDT.G/2010/PN.MTR tanggal 4 Oktober 2010 dengan uraian singkat bahwa **Penggugat Rekonpensi belum membayar Villa tersebut** dan Putusannya adalah Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (in krach), **Kedua** : Pihak MARCEL DE RIJK (Presiden Direktur PT. PURI MAS LOMBOK) menggugat lagi **Penggugat Rekonpensi** di Pengadilan Negeri Mataram dengan Registrasi Gugatan No. 26/PDT.G/2013/PN.MTR dengan gugatannya tanggal 12 Pebruari 2013 dan **gugatannya di cabut** sesuai Penetapan Pengadilan Negeri Mataram No. 26/PDT.G/2013/PN.MTR tanggal 27 Pebruari 2013, **Ketiga** : lagi-lagi menggugat **Penggugat Rekonpensi** di Pengadilan Negeri Mataram dengan Registrasi Gugatan **Nomor : 168/Pdt.G/2013/PN.MTR** dengan gugatannya tanggal 12 Nopember 2013 dan **gugatannya GUGUR** sesuai Penetapan Pengadilan Negeri Mataram No. 168/PDT.G/2014/PN.MTR tanggal 24 Nopember 2014. **Keempat** : Pihak MARCEL DE RIJK (Presiden Direktur PT. PURI MAS LOMBOK) menggugat **Penggugat Rekonpensi** di Pengadilan Tata Usaha Negara Mataram yang atas nama Penggugat IDA BAGUS PUTU WIADNYA dengan Registrasi perkara No. 40/G/2013/PTUN.MTR dan **Kelima** : Pihak IDA BAGUS PUTU WIADNYA menggugat lagi **Penggugat Rekonpensi** di Pengadilan Negeri Mataram dalam perkara No. 92/Pdt.G/2015/PN.Mtr dengan amar Putusan Tidak Dapat Diterima.

Keenam : Pihak Pihak MARCEL DE RIJK (Presiden Direktur PT. PURI MAS LOMBOK) bersama IDA BAGUS PUTU WIADNYA menggugat lagi **Penggugat Rekonpensi** di Pengadilan Negeri Mataram dalam perkara a quo.

Dari peristiwa ini Pihak **MARCEL DE RIJK / Tergugat 2 Rekonpensi** (Presiden Direktur PT. PURI MAS LOMBOK) seharusnya memfokuskan gugatannya pada **PT. PURI AGUNG II (PROPERTI GALLERY)** dan **Mr. TOM BURLEND** yang belum menyerahkan pembayaran tanahnya bila itu benar, bukan menggugat Penggugat Rekonpensi oleh karena Penggugat Rekonpenstelah membayar lunas ke Developer yakni ke **PT. PURI AGUNG II (PROPERTI GALLERY)**, sedangkan masalah komitmen keuangan antar **MARCEL DE RIJK** (Presiden Direktur PT. PURI MAS LOMBOK) dengan

Halaman 27 dari 60 Putusan Nomor 85/PDT/2018/PT.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id II (PROPERTI GALLERY) itu sudah ada MOU-nya bukan urusan Penggugat Rekonpens.

11. Bahwa pada hari Rabu tanggal 13 Pebruari 2013 telah diadakan **Mediasi** di Kecamatan Batu Layar antara Direktur PT. PURI MAS LOMBOK, Direktur PT. PURI AGUNG II dan Penggugat Rekonpens (PAUL FREDERICK ROBSON) yang masing-masing diwakili pengacaranya dan dihadiri oleh Bp. Camat Batulayar, Kepala Badan Lingkungan Hidup (BLH), Kasat Pol. PP, Kepala Perijinan Terpadu (BPMP2T), Muspika Kecamatan beserta unsur terkait dan hasil Mediasi disepakati sebagai berikut :

1. Pemberian Akses Jalan ke Villa A-2.
2. Pemberian Lahan Parkir.
3. Pemberian Akses ke Pantai dari Villa Mr. PAUL FREDERICK ROBSON kearah pantai sekaligus mengosongkan tempat tidur (sunbad) dan brugak sejai berita acara ini dibuat.

Bahwa sampai saat ini Pihak MARCEL DE RIJK / Tergugat 2 Rekonpensi (Presiden Direktur PT. PURI MAS LOMBOK) mengingkari dan tidak mengindahkan hasil Mediasi tersebut

12. Bahwa atas tindakan Penggugat yang atas nama MARCEL DE RIJK / Tergugat 2 Rekonpensi telah merugikan Penggugat Rekonpens sehingga atas kerugian tersebut Penggugat Rekonpens akan menguraikan sebagai berikut :

- 1). Kerugian diakibatkan oleh Penggugat yang atas nama Marcel De Rijk (Tergugat 2 Rekonpensi) telah mempermasalahankan kepemilikan atas Villa A2 yang telah dibeli oleh Penggugat Rekonpens sejak tahun 2007 sampai dengan tahun 2015 sehingga Tergugat 1 mengalami kerugian sbb:

Meterial :

- Biaya pengurusan dasar pemilikan sebesar Rp. 500.000.000,-
- Biaya penanganan perkara karena digugat Berkali-kali sebesar Rp. 1.000.000.000,-

Moriil :

Bahwa tindakan Para Tergugat Rekonpensi yang telah mempermasalahankan kepemilikan dan ketenangan menghuni Villa A2 yang telah dibelinya, jika dinilai kerugian Morriil dengan uang sama dengan Rp. 2.000.000.000 (Dua milyar rupiah) ukuran nilai orang asing.

Halaman 28 dari 60 Putusan Nomor 85/PDT/2018/PT.MTR

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

Material dan Moril Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 3.500.000.000,- (Tiga milyar lima ratus juta rupiah), dan Tergugat 1 Rekonpensi yang bertindak atas nama Marcel De Rijk (Tergugat 2 Rekonpensi) juga harus dihukum juga untuk mengganti kerugian atas perbuatannya.

13. Bahwa untuk pemenuhan agar tidak sia-sia apabila gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi nantinya dikabulkan, maka Mohon Kepada Majelis Hakim agar meletakkan sita jaminan terhadap tanah milik **Marcel De Rijk (Tergugat 2 Rekonpensi)** yang diatasnamakan Tergugat 1 Rekonpensi yaitu berupa :

Tanah pekarangan dengan SHM No. 190/Senggigi yang terletak di Senggigi Lombok Barat, Kecamatan Batu Layar, Kabupaten Lombok Barat yang diatasnya berdiri Bangunan Hotel Puri Mas Lombok dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Tanah Milik Ir. Sularso Basarah / Penggugat Rekonpensi

Sebelah Timur : Jalan Raya Senggigi

Sebelah Barat : Pantai / Penggugat Rekonpensi

Sebelah Selatan : Hotel Alang-alang

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas Tergugat 1 / Penggugat dalam Rekonpensi mohon kepada Ketua dan Anggota Majelis Hakim untuk berkenan memeriksa dan memutuskan sebagai berikut :

I : DALAM EKSEPSI :

1. Menerima serta mengabulkan Eksepsi dari Tergugat 1 seluruhnya ;
2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verlaard).

II : DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima alasan-alasan Jawaban Tergugat 1 dalam Pokok Perkara seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.

III : DALAM REKONPENSI :

1. Mengabulkan Gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi seluruhnya ;
2. Menyatakan hukum bahwa obyek sengketa, yaitu sebidang tanah sertifikat hak milik (SHM) nomor 180/Senggigi, Luas 695 m2 terletak di Krandangan Batulayar Lombok Barat, dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Tanah milik Sularso Basarah

Sebelah Timur : Tanah milik Penggugat 2

Sebelah Barat : Pantai

Halaman 29 dari 60 Putusan Nomor 85/PDT/2018/PT.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tembok/Kolam Renang / Tanah milik

Penggugat 2

Adalah syah milik Tergugat 1 / Penggugat Rekonpensi

3. Menyatakan hukum bahwa Tergugat 1 / Penggugat Rekonpensi adalah pembeli yang beretikad baik yang wajib dilindungi hukum ;
4. Menghukum Para Penggugat / Tergugat Rekonpensi secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materil yang wajar untuk itu sebesar Rp. 3.500.000.000,- (Tiga milyar lima ratus juta rupiah) dibayar secara langsung setelah putusan berkekuatan hukum tetap;
5. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Ut Voerbaar Bij Voorraad) meskipun ada upaya hukum, Banding, Kasasi maupun perlawanan dari Pihak Ketiga (Derden Verzet) ;

IV : DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

Menghukum kepada Penggugat Konpensi / Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar semua biaya yang ditimbulkan akibat perkara ini ;

Atau :

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka mohon putusan yang adil dan bermanfaat bagi Tergugat.1.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat 4 mengajukan jawabannya pada persidangan tanggal 05 Oktober 2017, yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa **TERGUGAT 4** pada pokoknya sangat keberatan dengan dalil dali yang diajukan oleh **PARA PENGGUGAT pada point ke- 18 serta petitum gugatan angka 6 dan 7** dalam hal yang berkaitan dengan tuntutan ganti kerugian moril maupun materil yang ikut dibebankan kepada **TERGUGAT 4** dalam perkara ;
2. Bahwa **TERGUGAT 4** perlu menguraikan terlebih dahulu peristiwa hukum yang terjadi yang menyebabkan **TERGUGAT 4** ikut terseret dalam permasalahan antara **PARA PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT 1** (Paul Frederick Robson) dalam perkara ini ini sebagai berikut :
 - a. Bahwa pada sekitar tahun 2006 **TERGUGAT 4** pernah bekerja pada **TERGUGAT 1** (Paul Frederick Robson) sebagai orang yang membantu **TERGUGAT 1** bahkan menjadi orang kepercayaan ;

Halaman 30 dari 60 Putusan Nomor 85/PDT/2018/PT.MTR

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 yang bekerja pada **TERGUGAT** 1, pada sekitar

tahun 2007 **TERGUGAT** 4, pernah diperintah dan diminta oleh **TERGUGAT** 1 menandatangani akta jual beli dihadapan Notaris /PPAT Notaris dan PPAT SAIFUL RAHMAN (Turut **TERGUGAT** 2) atas tanah seluas kurang lebih 6 are yang terletak di areal Hotel Puri Mas Senggigi, Kec. Batulayar, Kab. Lombok Barat yang merupakan obyek sengketa dalam perkara ini, yang mana dalam jual beli tersebut **TERGUGAT** 4 bertindak sebagai Pembeli dan JERO PADMI (**TERGUGAT** 3) sebagai penjual ;

c. Bahwa tanah yang diperjual belikan antara **TERGUGAT** 4 dengan **TERGUGAT** 3 adalah tanah dengan Sertipikat Hak Milik No.180/Senggigi tanggal 24 Februari 2007 yang terletak di areal Hotel Puri Mas Senggigi, Kec. Batulayar, Kab. Lombok Barat seluas 6 are atas nama IDA BAGUS PUTU WIADNYA ;

d. Bahwa atas dasar Akta Jual beli No. 1 yang dibuat dihadapan Turut **TERGUGAT** 2 tersebut, **TERGUGAT** 4 diminta oleh **TERGUGAT** 1 untuk memohonkan perubahan atau balik nama atas sertipikat obyek sengketa tersebut pada Kantor Pertanahan Lombok Barat dari atas nama IDA BAGUS PUTU WIADNYA agar menjadi nama **TERGUGAT** 4 (AHMADI HERMANTO) yang atas permohonan tersebut Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat kemudian menerbitkan Sertipikat Hak Milik No.190/Senggigi/2007 tanggal 17 Februari 2007, Luas 695 M2 atas nama AHMADI HERMANTO (**TERGUGAT** 4) ;

e. Bahwa pada sekitar tahun 2013 Penggugat 1 pernah mengajukan Gugatan kepada kantor Pertanahan kab. Lombok Barat melalui Pengadilan Tata Usaha Negara dengan obyek sengketa Sertipikat Hak Milik No.180/Senggigi/2007 tanggal 17 Februari 2007, Luas 695 M2 atas nama AHMADI HERMANTO (**TERGUGAT** 4) yang mana dalam perkara tersebut **TERGUGAT** 4 bertindak sebagai **TERGUGAT** II Intervensi, dan perkara tersebut telah memperoleh putusan yang memiliki kekuatan hukum tetap dalam hal ini Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No.6/G/2013/PTUN.MTR.,Jo.PutusanNo.188/B/2013/PT.TUN.SBY., Jo Putusan Mahkamah Agung RI No.197/K/TUN/2014 yang amarnya menyatakan sebagai berikut :

----- M E N G A D I L I-----

DALAM EKSEPSI

Halaman 31 dari 60 Putusan Nomor 85/PDT/2018/PT.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Konsep Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;

DALAM POKOK SENGKETA

- Mengabulkan gugatan Penggugat dan Penggugat II Intervensi untuk sebagian;
 - Menyatakan batal keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Pengganti (Kedua) Hak Milik No.180, Desa Senggigi, Kecamatan Batulayar, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat, yang diterbitkan tanggal 17 September 2009; Surat Ukur Nomor: 190/Senggigi/2007 tanggal 17 Februari 2007, Luas 695 m² atas nama AHMADI HERMANTO;
 - Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Pengganti (kedua) Hak Milik Nomor: 180, Desa Senggigi, Kecamatan Batulayar, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat, yang diterbitkan tanggal 17 September 2009; Surat Ukur Nomor: 190/Senggigi/2007 tanggal 17 Februari 2007, Luas 695 m² atas nama AHMADI HERMANTO;
 - Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencoret dari Buku Tanah Hak Milik Nomor: 180, Desa Senggigi, Kecamatan Batulayar, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat, yang diterbitkan tanggal 17 September 2009; Surat Ukur Nomor: 190/Senggigi/2007 tanggal 17 Februari 2007, Luas 695 m² atas nama AHMADI HERMANTO;
 - Menolak Gugatan Penggugat untuk selebihnya;
 - Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.341.000 (Tiga Ratus Empat Puluh Satu Ribu Rupiah) secara tanggung renteng.
- f. Bahwa Putusan Pengadilan TUN Tingkat Pertama tersebut, telah dikuatkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya No. 188/B/2013/PT.TUN-SBY dan Putusan Mahkamah Agung RI No.197/K/TUN/2014, tertanggal 18 Juni 2014, bahwa berdasarkan fakta hukum dalam persidangan perkara tata usaha Negara sebagaimana diuraikan pada point ke-5 di atas, **TERGUGAT** 4 baru menyadari bahwa ternyata **TERGUGAT** 1 telah memeralat **TERGUGAT** 4 dalam kaitannya dengan penguasaan **TERGUGAT** 1 terhadap obyek

Halaman 32 dari 60 Putusan Nomor 85/PDT/2018/PT.MTR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id **TERGUGAT** 4 baru menyadari jual beli yang

TERGUGAT 4 dan **TERGUGAT** 3 lakukan tersebut hanyalah rekayasa/ akal-akalan **TERGUGAT** 1, **TERGUGAT** 2 dan Turut **TERGUGAT** 3 dengan mengorbankan **TERGUGAT** 4 guna melagalkan penguasaan **TERGUGAT** 1 atas obyek sengketa dalam perkara ini ;

g. Bahwa **TERGUGAT** 4 juga baru menyadari dan mengetahui berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No.6/G/2013/PTUN. MTR., Jo. Putusan No. 188/B/2013/PT.TUN.SBY., Jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 197/K/TUN/2014 ternyata Sertipikat Hak Milik No.180/Senggigi/2007 tanggal 17 Februari 2007, Luas 695 M2 atas nama AHMADI HERMANTO (**TERGUGAT** 4) yang dibatalkan berdasarkan putusan putusan tersebut adalah merupakan sertipikat pengganti yang dimohonkan oleh orang-orang kepercayaan **TERGUGAT** 1 yang bernama ISWAHYUDI dan JERO PADMI, padahal sertipikat yang sebenarnya berdasarkan fakta hukum dalam persidangan perkara tata Usaha Negara tersebut adalah masih dalam penguasaan **PARA PENGGUGAT** serta tidaklah hilang ;

h. Bahwa setelah **TERGUGAT** 4 mengetahui peristiwa yang sebenarnya terkait dengan proses terbitnya akta jual beli serta proses permohonan penerbitan sertipikat pengganti dan proses balik nama atas sertipikat obyek sengketa sebagaimana diuraikan pada point-point di atas, **TERGUGAT** 4 merasa cemas akan akibat dari ketidaktahuan **TERGUGAT** 4 tersebut berujung pada proses hukum pidana, maka **TERGUGAT** 4 kemudian memutuskan untuk berhenti bekerja pada **TERGUGAT** 1.

3. Bahwa atas uraian point-point diatas, sangat jelas **TERGUGAT** 4 adalah korban yang telah dimanfaatkan oleh **TERGUGAT** 1 guna melegalkan penguasaannya atas obyek sengketa, sehingga **TERGUGAT** 4 merasa tuntutan **PARA PENGGUGAT** dalam petitumnya pada Point 7 dan 9 yang berbunyi :

- "Menghukum **PARA TERGUGAT** untuk membayar kerugian *immaterial* yang dialami oleh **PARA PENGGUGAT** sebesar **Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah)**";
- "Menghukum **PARA TERGUGAT** untuk membayar uang paksa paksa (**Dwangsoom**) setiap harinya yaitu sebesar **Rp. 5.000.000,- (lima juta**

Halaman 33 dari 60 Putusan Nomor 85/PDT/2018/PT.MTR

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 Para Para **Penggugat** terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap”;

Yang mana tuntutan tersebut secara jelas juga dibebankan kepada **TERGUGAT 4**, adalah tidak tepat dan berlebihan, karena secara jelas **TERGUGAT 4** hanyalah orang yang bekerja dan hanya mengikuti perintah **TERGUGAT 1** selaku atasan/majikan **TERGUGAT 4** ketika itu ;

4. Bahwa selanjutnya terkait dengan dalil-dalil **PARA PENGGUGAT** yang lainnya, **TERGUGAT 4** tidak akan menanggapi dan menyerahkannya pada kearifan Majelis Hakim dalam perkara ini untuk memberikan penilaian berdasarkan fakta hukum yang terungkap dari pihak-pihak yang bersengketanya dalam perkara ini.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menerima, memeriksa dan memutuskan Perkara ini dengan Putusan sebagai berikut :

- Menerima jawaban **TERGUGAT 4** untuk seluruhnya ;
- Membebaskan **TERGUGAT 4** dari tuntutan ganti rugi yang dimohonkan oleh **PARA PENGGUGAT** dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

Memperhatikan dan mengutip keadaan-keadaan sebagaimana tercantum dalam salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 157/Pdt.G/2017/PN.Mtr. tanggal 8 Maret 2018 yang amarnya berbunyi sebagai berikut ;

DALAM KOMPENSI ;

1. DALAM EKSEPSI ;

- Menolak eksepsi para Peggugat untuk seluruhnya ;

2. DALAM POKOK PERKARA ;

- Menolak gugatan para Peggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Terggat 2,3 dan para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini ;

II. DALAM REKOMPENSI ;

- Menolak gugatan Peggugat 1 untuk seluruhnya

III. DALAM KOMPENSI DAN REKOMPENSI ;

- Membebaskan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada para Peggugat Kon./ para Tergugat Rek. sejumlah Rp. 2.995.000 (dua juta Sembilan ratus Sembilan puluh lima ribu rupiah)

Halaman 34 dari 60 Putusan Nomor 85/PDT/2018/PT.MTR

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 memberitahukan putusan diluar hadir kepada Tergugat II tanggal 10 April 2018, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II masing-masing pada tanggal 22 Maret 2018, ;

Membaca Akta pernyataan permohonan Banding Nomor : 17/Akta-Bdg/2018/PN.Mtr. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Mataram yang menerangkan bahwa pada hari Kamis tanggal 22 Maret 2018 Kuasa Para Pembanding telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 8 Maret 2018 Nomor 157/Pdt.G/2017/PN.Mtr dan permohonan mana telah diberitahukan dengan

seksama kepada Terbanding I, III,V, dan Turut Terbanding I, II masing –asing pada tanggal 28 Maret 2018 , Terbanding II pada tanggal 10 April 2018 ;

Membaca, Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat tertanggal 28 Mei 2018, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 28 Mei 2018 ; memori banding mana pada pokoknya sebagai berikut ;

A. ALASAN DAN DASAR HUKUM KEBERATAN

Adapun keberatan **Pembanding/ Tergugat** terhadap pertimbangan hukum (*Ratio Decidendi*) serta amar Putusan *Judex Facti* pada Pengadilan Negeri Kelas 1 A Mataram Nomor: **157/PDT.G/2017/ PN. MTR., tanggal 8 Maret 2018** tersebut, sebagai berikut :

Bahwa **Para Pembanding semula Para Penggugat** sangat keberatan dengan pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Mataram dalam putusan a quo yang mempertimbangkan sebagai berikut :

“ ... Adanya hubungan hukum dimana Penggugat 2 telah membeli sebidang tanah yang terletak di Desa Senggigi, Kec. Batulayar, Kabupaten Lombok Barat Provinsi Nusa Tenggara Barat, namun nama yang dipergunakan adalah nama Penggugat 1 sebagaimana dikenal dengan Sertifikat Hak Milik No. 190 Desa Senggigi, Kec. Batulayar, Kabupaten Lombok Barat Provinsi Nusa Tenggara Barat, yang kemudian atas peran aktif Penggugat 2, utamanya dikaitkan dan peran Penggugat 2 dalam MOU menunjuk bukti T1-1, dalam kaitan dengan pembangunan Villa A1 dan A2 dan Villa B1, B2, B3, B4 dan B5, yang berperan untuk

Halaman 35 dari 60 Putusan Nomor 85/PDT/2018/PT.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id belinya, yang untuk itu Penggugat 2 secara jelas telah memposisikan dirinya sebagai pemilik tanah, sehingga berbenturan dengan dan tanpa melibatkan Penggugat 1 sebagai pemegang hak dalam Sertifikat Hak Milik No. 190, hingga kemudian **Terbanding 1 semula Tergugat 1** merasa dirugikan, terkait dengan kepentingan pembelian Villa A2, kemudian telah menyerahkan sejumlah uang dengan mendasarkan keberadaan MOU dimana Penggugat 1 asuk di dalamnya hingga kemudian **Terbanding 1 semula Tergugat 1** meminta tanda tangan kepada Penggugat 1, hingga kemudian terkait batasan dan keberadaan MOU yang juga didalilkan tidak berjalan sebagaimana mestinya, namun kemudian telah mengakibatkan banyak pihak yang terkait untuk kemudian terjerat dalam perkara dan juga dengan sejumlah perkara lainnya yang berkaitan dengan keberadaan dan kedudukan para Penggugat yang bertentangan dengan tujuan kepastian pengaturan Sertifikat Hak Milik khususnya sebagaimana dalam ketentuan pasal 19 ayat 2 huruf (c) UUPA, yang dalam hal ini adalah menunjuk SHM No. 190 atas nama Penggugat 1, terletak di Desa Senggigi, Kec. Batulayar, Kabupaten Lombok Barat Provinsi Nusa Tenggara Barat.”

“Menimbang bahwa dengan mendasarkan uraian pertimbangan di atas, dimana peran sentral dalam perkara ini adalah Penggugat 2 yang telah membeli tanah yang terletak di Desa Senggigi, Kec. Batulayar, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat namun kemudian secara sadar diatasmakan Penggugat 1, namun Penggugat 2 berperan sangat aktif dengan memposisikan dirinya selayaknya pemegang hak dalam Sertifikat Hak Milik dengan mengabaikan hak dan tanggung jawab Penggugat 1, sehingga hal tersebut sangat bertentangan dengan tujuan hukum terkait pertanahan di Indonesia yaitu menjamin ketertiban, kepastian hukum dan keadilan dalam hubungan hukum yang mengaitkan hak-hak seseorang atau masyarakat atas tanah termasuk di dalamnya air, ruang angkasa di atasnya dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang untuk itu juga telah memberikan cukup alasan bagi Majelis

Halaman 36 dari 60 Putusan Nomor 85/PDT/2018/PT.MTR

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 menilai dan berpendapat bahwa perbuatan Penggugat 2 adalah sama sekali tidak berdasarkan hukum dan bertentangan dengan hukum, oleh karena Penggugat 2 mengambil peran hak dan tanggung jawab pemilik Sertifikat Hak Milik atas tanah dengan secara sadar hanya mengatasnamakan orang lain yang menurut hukum mempunyai hak dan tanggung jawab hukum hingga kemudian melibatkan pihak-pihak lain termasuk **Terbanding 1 semula Tergugat 1** yang guna mempertahankan haknya kemudian melakukan hubungan hukum dengan berbagai pihak yang sengaja dibentuk oleh Penggugat 2, tanpa peran dan tugas yang namun dalam kenyataannya tidak mempunyai peran dan tidak berjalan sebagaimana dalam ketentuan dan batasan yang telah dibuat oleh Penggugat 2 sehingga menimbulkan banyak konflik atau permasalahan hukum yang berkorelasi dengan kerugian akibat biaya yang ditimbulkan.”

Bahwa setelah **Para Pembanding dahulu Para Penggugat** membaca, mencermati dan menganalisis pertimbangan *Judex Facti* sebagaimana diuraikan di atas maka **Para Pembanding dahulu Para Penggugat** secara tegas menolak pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut karena tidak memiliki dasar hukum dan merupakan Rekayasa terhadap fakta hukum (**Helemaal op Gemaakt**), sehingga pertimbangan *Judex Facti* dalam putusan a quo menjadi tidak jelas (**Obsecuur**), membingungkan (**debus**), tanpa dasar hukum yang kuat (**Rechtsground**) serta tanpa dasar peristiwa yang benar (**fitelijkeground**). Yang akibatnya pertimbangan *Judex Facti* tersebut banyak mengandung kesalahan dan tidak mencerminkan nilai-nilai keadilan, kepastian dan kemanfaatan hukum dengan alasan-alasan sebagai berikut :

I. JUDEX FACTI MEMBUAT PERTIMBANGAN TANPA MENELITI DAN MENILAI FAKTA HUKUM DARI BUKTI-BUKTI YANG DIAJUKAN OLEH PARA PEMBANDING DAHULU PARA PENGGUGAT DALAM PERSIDANGAN

Bahwa **Para Pembanding dahulu Para Penggugat** sangat keberatan dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* pada halaman

Halaman 37 dari 60 Putusan Nomor 85/PDT/2018/PT.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.m49 alinea ke-1 karena pertimbangan tersebut dibuat tanpa meneliti dan menilai fakta hukum yang telah terungkap dalam persidangan perkara a quo secara utuh baik dari keterangan saksi-saksi serta bukti-bukti yang diajukan dalam persidangan sebagai berikut:

- a. Bahwa berdasarkan **bukti yang ditandai dengan P-7 dalam hal ini Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Puri Mas No. 3 tanggal 1 Oktober 1999 yang dibuat di hadapan notaris/ PPAT Sri Hartati** yang di dalam akta pendirian tersebut Penggugat 1 dan Penggugat 2 adalah merupakan komisaris dan direktur sehingga hubungan hukum antara Penggugat 1 dan Penggugat 2 adalah hubungan hukum kerjasama dan bukan hubungan *nominee* yang menyebabkan ketidakpastian hukum sebagaimana kesimpulan *Judex Factie* ;
- b. Bahwa benar **Para Pembanding semula Para Penggugat** pada sekitar tahun 2005 pernah membeli sebidang tanah yang terletak di Desa Senggigi Kec. Batulayar Kabupaten Lombok Barat seluas 3.697 M2 yang mana setelah pembelian tanah dimaksud **Para Pembanding**

semula Para Penggugat kemudian memasukan tanah tersebut sebagai aset perusahaan PT. Puri Mas yang telah dibentuk sebelumnya ;

- c. Bahwa selanjutnya **pada tahun 2005 PT. Puri Mas membuat MOU dengan PT. Puri Agung 2 (Tergugat 2) yang di dalam MOU tersebut PT. Puri Mas diwakili oleh Penggugat 2 (Marcel De Rijk) selaku Direktur PT. Puri Mas sementara PT. Puri Agung 2 diwakili oleh direkturnya yang bernama I Kadek Budiarta.**

Berdasarkan uraian tersebut di atas ***Judex Facti* pada Pengadilan Negeri Mataram telah salah dan keliru di dalam pertimbangan hukumnya yang pada halaman 49 alinea ke-1 tersebut di atas karena secara nyata tanah dengan sertifikat No. 190 yang terletak di Desa Senggigi Kec. Batulayar Kabupaten Lombok Barat seluas 3.697 m2 yang merupakan sertifikat induk obyek sengketa adalah**

Halaman 38 dari 60 Putusan Nomor 85/PDT/2018/PT.MTR

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.m merupakan aset **PT. Puri Mas** yang didirikan oleh **Penggugat 1** dan **Penggugat 2** sehingga oleh karena di dalam akta pendirian **PT. Puri Mas** tersebut **Penggugat 2 (Marcel De Rijk)** merupakan direktur Perusahaan, maka berdasarkan ketentuan **Pasal 1 angka 5 Undang-undang No. 40 tahun 2007** Tentang Perseroan Terbatas yang menyatakan : *“Direksi adalah Organ Perseroan yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan, sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan serta mewakili Perseroan, baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar”*.

Selain itu berdasarkan pasal 98 ayat 1 UUPT selaku direktur **PT. Puri Mas** **Penggugat 2** berwenang untuk pengurusan sehari-hari Perseroan, baik di dalam maupun di luar pengadilan,

Bahwa selanjutnya terkait dengan MoU yang dibuat oleh **PT. Puri Mas** dan **PT. Puri Agung 2** telah diperoleh fakta sebagai berikut :

- a. Bahwa benar antara **Penggugat 2** (direktur **PT. Puri Mas**, dengan **PT. Puri Agung**, pernah terdapat MOU yaitu kesepakatan tertanggal 18 Maret 2005, terkait dengan pembangunan villa di atas lahan milik **PT. Puri Mas** yang mana villa villa yang akan dibangun tersebut adalah Villa A-1, Villa A-2, Villa B-1, Villa B-2 dan Villa B-3 (T1-1), akan

tetapi MOU tersebut tidak berjalan, karena pihak **PT. Puri Agung II (Tergugat II)** tidak melaksanakan MOU tersebut sesuai kesepakatan sebagaimana fakta hukum yang terungkap dari bukti yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para **Penggugat** dalam hal ini Putusan Pengadilan Negeri Mataram No : 103/PDT.G/2010/PN.MTR,. bukti No. **(P-3)** ;

- b. Bahwa terkait dengan pengakuan **Terbanding 1 semula Tergugat 1** dahulu **Terbanding 1** yang mendalilkan pernah membeli obyek sengketa dari **PT. Puri Agung 2 (Tergugat 2)** maka telah ditemukan fakta hukum dalam persidangan benar obyek sengketa

Halaman 39 dari 60 Putusan Nomor 85/PDT/2018/PT.MTR

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
perkar a quo dalam hal ini Villa A-2 telah selesai dibangun yaitu pada tahun 2007, yang mana terhadap obyek sengketa (Villa A-2) tersebut, menurut pengakuan PT. Puri Agung 2 (**Tergugat 2**) yang tertuang dalam catatan dan fakta hukum perkara No. 103/PDT.G/2010/PN.MTR (**P-3**) yang menyatakan sebagai berikut :

- Bahwa benar pada sekitar bulan Agustus 2005 antara PT. Puri Agung II (**Tergugat 2**) dengan **Tergugat I** (Paul F. Robson) pernah mengadakan perjanjian jual beli Villa dengan Kode Villa A-2, dengan kesepakatan harga USD 280.000 (dua ratus delapan puluh ribu dollar Amerika), namun hingga dengan saat ini PT. Puri Agung II sama sekali belum pernah menerima pembayaran dari **Tergugat I** (Paul F. Robson), baik secara langsung maupun via transfer rekening antar bank ;
- Bahwa benar karena proses pembayaran jual beli tidak pernah terjadi, maka jual beli antara **Tergugat II** (PT. Puri Agung II) dengan **Terbanding 1 semula Tergugat 1** (Paul F. Robson) tidak pernah terjadi ;
- Bahwa benar terkait dengan penguasaan **Terbanding 1 semula Tergugat 1** (Paul F. Robson) terhadap obyek sengketa (Villa A-2) diluar tanggungjawab **Tergugat II** (PT. Puri Agung II) karena **Tergugat II** sama sekali tidak pernah menyerahkan obyek sengketa Kepada **Terbanding 1 semula Tergugat 1** (Paul F. Robson).

Bahwa dari uraian tersebut di atas **nyata dan terang pengakuan Terbanding 1 semula Tergugat 1 yang menyatakan telah membeli obyek sengketa dari Tergugat II adalah tidak benar.**

Halaman 40 dari 60 Putusan Nomor 85/PDT/2018/PT.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mah

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka terlihat dengan jelas

Judex Facti pada Pengadilan Negeri Mataram telah salah dalam membuat pertimbangan terkait dengan legal standing terhadap kepemilikan serta kedudukan Para Pembanding semula Para Penggugat atas obyek sengketa dan ***Judex Facti*** telah salah dalam menilai tindakan Penggugat 2 yang telah bertindak dan berperan aktif dalam pembuatan MoU tersebut, Padahal Peran Aktif Penggugat 2 didasarkan pada tugas dan tanggungjawabnya selaku direktur PT. Puri Mas dalam membuat MoU dengan PT. Puri Agung 2 (Tergugat 2).

JUDEX FACTI MEMBUAT PERTIMBANGAN SECARA TIDAK OBYEKTIF DENGAN MEMOJOKAN LEGAL STANDING PARA PEMBANDING DAHULU PARA PENGGUGAT SERTA MENUTUP MATA TERHADAP LEGAL STANDING TERBANDING 1 SEMULA TERGUGAT 1 DALAM PERKARA A QUO

Bahwa Para Pembanding Semula Para Penggugat sangat keberatan dengan pertimbangan hukum ***Judex Facti*** Pengadilan Negeri Mataram pada halaman 50 alinea ke-1 yang pada pokoknya mempertanyakan legal standing Penggugat 2 (Marcel De Rijk) dalam tindakannya dan peran aktifnya selaku pemegang hak atas tanah sengketa dalam hal ini melakukan tindakan hukum membuat MOU dengan Tergugat 2 (PT. Puri Agung 2) padahal secara nyata berdasarkan bukti yang diajukan oleh para Pembanding semula para Penggugat dalam hal ini :

Halaman 41 dari 60 Putusan Nomor 85/PDT/2018/PT.MTR

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

<p>putusan Akta Pendirian Perseroan Terbatas No. 3 tertanggal 1 Oktober 1999 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT SRI HARTATI, SH (Terdapat Dokumen Bukti Asli)</p>	<p>P-7</p>	<p>Bukti ini menerangkan bahwa Benar antara Penggugat I dan Penggugat II berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas No. 3 tertanggal 1 Oktober 1999 yang dibuat dihadapan Notaris /PPAT SRI HARTATI,SH telah menjalin kerjasama serta bersepakat secara bersama sama untuk membuat Perseroan terbatas berupa Penanaman Modal Asing (PMA) yaitu bernama PT. PURI MAS SANTAI dimana Penggugat I sebagai Direktur dan Penggugat II selaku Komisaris.</p>
<p>Akta Perbaikan No. 4 tertanggal 6 November Tahun 2000 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT SRI HARTATI, SH (Terdapat Dokumen Bukti Asli)</p>	<p>P-8</p>	<p>Bukti ini menerangkan bahwa antara Penggugat I dan Penggugat II selaku Pengurus berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas No. 3 tertanggal 1 Oktober 1999 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT SRI HARTATI,SH telah bersepakat secara bersama sama untuk melakukan perubahan terhadap Akta Pendirian Perseroan erbatas No. 3 tertanggal 1 Oktober 1999 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT SRI HARTATI, SH</p>
<p>Akt Pernyataan Keputusan Rapat Tentang Perubahan Anggaran Dasar No. 28 tertanggal 25 Juli 2013 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT JENNY ROSINI SH. SpN (Terdapat Dokumen Bukti Asli)</p>	<p>P-9</p>	<p>Bukti ini menerangkan bahwa Penggugat I sebagai Direktur dan Penggugat II selaku Komisaris telah melakukan rapat tentang Perubahan Anggaran Dasar perusahaan sebagaimana tertuang dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Tentang Perubahan Anggaran Dasar No. 28 tertanggal 25 Juli 2013 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT JENNY ROSINI SH. SpN</p>

Berdasarkan **bukti-bukti tersebut sangatlah nyata dan terang obyek** sengketa **dalam hal ini tanah dengan sertifikat hak milik No. 180 Desa Kerandangan Kec.**

Halaman 42 dari 60 Putusan Nomor 85/PDT/2018/PT.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Kabupaten Lombok Barat tersebut adalah merupakan aset PT. Puri Mas yang

didirikan oleh Penggugat 1 dan Penggugat 2 yang mana di dalam akta pendirian tersebut Penggugat 2 (Marcel De Rijk) adalah direktur perusahaan yang berdasarkan ketentuan undang-undang No. 40 tahun 2007 tentang perseroan terbatas berwenang secara hukum untuk mewakili perseroan di dalam maupun di luar persidangan termasuk berwenang secara hukum untuk membuat ataupun mengadakan perikatan dengan pihak lain *incase* terkait dengan pengalihan aset Perusahaan (obyek sengketa) ; Bahwa selain *Judex Facti* pada Pengadilan Negeri Mataram dalam pertimbangannya pada halaman 50 alinea ke-1 telah **memojokan legal standing Para Pembanding dahulu Para Penggugat serta menutup mata terhadap legal standing Terbanding 1 semula Tergugat 1 dalam perkara a quo yang mana berdasarkan fakta hukum dalam persidangan telah terungkap dengan jelas Terbanding 1 semula Tergugat 1 telah nyata-nyata melakukan penyelundupan hukum** dalam kaitannya penguasaan yang bersangkutan terhadap obyek sengketa sebagai berikut :

- **Terbanding 1 semula Tergugat 1 memeralat Ny. Suyatmi als Jero Padmi (Tergugat 3) untuk membuat perikatan jual beli atas obyek sengketa dengan Penggugat 2 (T1-23) ;**
- **Terbanding 1 semula Tergugat 1 memerintahkan kepada Ny. Suyatmi als Jero Padmi (Tergugat 3) untuk mengalihkan/ mengganti nominee dari Ny. Suyatmi als Jero Padmi (Tergugat 3) kepada Ahmadi Hermanto (Tergugat 4) di hadapan Notaris/ PPAT Saiful Rahman SH, M.Kn sebagaimana akta jual beli No. 20/2010 (T1-28) ;**
- **Terbanding 1 semula Tergugat 1 memerintahkan Ahmadi Hermanto (Tergugat 4)/ nominee yang baru untuk memohonkan sertifikat pengganti**

Halaman 43 dari 60 Putusan Nomor 85/PDT/2018/PT.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
obyek sengketa pada Badan Pertanahan
Kabupaten Lombok

Barat (padahal sertipikat obyek sengketa tidak hilang) yang mana sertifikat pengganti tersebut telah dibatalkan berdasarkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 6/G/2013/PTUN.MTR (P-4), putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara No. 188/B/2013/PT.TUN.SBY (P-5) dan putusan Mahkamah Agung No. 197/K/TUN/2014 ; (P-6).

Bahwa selain itu *Judex Facti* Pengadilan Negeri Mataram dalam pertimbangan hukum putusan a quo telah tidak obyektif dan menyembunyikan fakta hukum terkait dengan legal standing Tergugat 1 yang merupakan Warga Negara Asing (WNA) sehingga secara nyata terhalang secara hukum untuk membeli dan memiliki tanah di Wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana ketentuan Undang-Undang No 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dalam hal ini Pasal 9 UUPA yang pada pokoknya "*Hanya warga negara Indonesia sajalah yang dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang udara Indonesia.*"

Bahwa keseluruhan uraian keberatan Para Pembanding semula Para Penggugat sebagaimana diuraikan di atas adalah merupakan fakta hukum yang telah terungkap dalam persidangan, dari bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat yang keseluruhan bukti surat tersebut dikuatkan dengan keterangan saksi-saksi yang diajukan dalam hal ini saksi DEWE MADE WIJE dan saksi LALU MUH. SALAHUDIN, SH yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi adalah Resident Manager PT Puri Mas, yang menerima upah dari PT. Puri Mas ;

Halaman 44 dari 60 Putusan Nomor 85/PDT/2018/PT.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id juga kenal dengan Paul F. Robson ;

- Bahwa saksi mengetahui permasalahan antara para **Penggugat** dengan **Tergugat I** dan **Tergugat II**, yaitu permasalahan VILLA A-2 yang terletak di Desa Kerandangan, Kecamatan Batulayar, Kabupaten Lombok Barat dengan luas 695 M2
- Bahwa saksi pernah mengetahui dan pernah melihat sertifikat atas nama obyek sengketa tercatat atas nama Ida Bagus Putu Wiadnya (**Penggugat 1**) ;
- Bahwa obyek sengketa saat ini dikuasai oleh Paul F. Robson (**Tergugat I**), yang mana pada sekitar tahun 2007 **Terbanding 1 semula Tergugat 1** pernah meminta izin kepada para **Penggugat** untuk menitipkan barang-barangnya akan tetapi kemudian dikuasai hingga dengan saat ini ;
- Bahwa ketika itu IDA BAGUS SUYATMI bersama dengan Istrinya yang bernama NYONYA SAMIATI Als. JERO PADMI, serta Notaris MUH. ALI, menyatakan bahwa "**Tergugat I (Paul F. Robson) telah melakukan pembayaran DP (uang muka) kepada PT. Puri Agung II, sehingga permasalahan pembayaran dan pelunasan telah selesai dibicarakan dan telah terdapat kesepakatan antara Tergugat I, (Paul F. Robson), dengan Tergugat II (PT. Puri Agung II) serta telah memperoleh izin juga dari Marcel De Rijk, tentang jual beli obyek sengketa**" sehingga berdasarkan hal tersebut, **Penggugat** kemudian bersedia menandatangani Perikatan Jual Beli tersebut.
- Bahwa setelah terjadi penandatanganan akta perikatan jual beli tersebut, Paul F. Robson kemudian memperalat AHMADI HERMANTO, untuk melakukan permohonan penertbitan sertifikat pengganti atas obyek sengketa, dengan

Halaman 45 dari 60 Putusan Nomor 85/PDT/2018/PT.MTR

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
seolah-olah sertipikat asli obyek sengketa telah hilang ;

- Bahwa sertipikat tersebut tidak pernah hilang karena tersimpan didalam brangkas PT Puri Mas dan tidak pernah dialihkan kepada siapapun juga ;

- Bahwa sertipikat pengganti atas nama AHMADI HERMANTO telah dibatalkan berdasarkan putusan pengadilan Tata Usaha Negara ;

II. PUTUSAN *JUDEX FACTI* DALAM PERKARA A QUO BANYAK MENGANDUNG KESALAHAN PENULISAN DAN PENYEBUTAN YANG MENYEBABKAN TIDAK TERWUJUDNYA KEPASTIAN HUKUM DALAM PERKARA A QUO

Bahwa apabila dicermati dan dibaca secara teliti putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Mataram dalam perkara a quo maka dapatlah disimpulkan *Judex Facti* tingkat pertama terkesan memaksakan, terburu-buru, tidak teliti dan tidak cermat dalam membuat putusan perkara a quo. Hal ini terlihat dengan jelas di dalam amar/ dictum putusan pada halaman 52 bagian I dalam konpensi, dalam eksepsi yang mana *Judex Facti* menyatakan sebagai berikut:

MENGADILI :

I. DALAM KONPENSI;

1. DALAM EKSEPSI

- **Menolak eksepsi PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya.**

Bahwa kesalahan *Judex Facti* dalam membuat dictum/ amar putusan dalam perkara a quo telah menyebabkan kerancuan dan ketidakpastian hukum yang tidak boleh terjadi dalam pembuatan/ penyusunan putusan.

B. PERMOHONAN

Berdasarkan keseluruhan uraian keberatan di atas maka **Para Pembanding** Semula **Para Penggugat** mohon kepada yang

Halaman 46 dari 60 Putusan Nomor 85/PDT/2018/PT.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Pengadilan Tinggi Nusa Tenggara Barat Cq Yang Mulia

Majelis Hakim Banding yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding **Para Pembanding Semula Para Penggugat** ;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Mataram No. 157/PDT.G/2017/PN.MTR tanggal 8 Maret 2018 yang dimohonkan banding dalam perkara ini.

MENGADILI SENDIRI

DALAM KONPENSI

3. Menerima dan mengabulkan gugatan **Para Pembanding Semula Para Penggugat** seluruhnya.
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslag) yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Kelas 1 A Mataram terhadap obyek sengketa dalam perkara ini ;
5. Menetapkan dan menyatakan hukum bahwa obyek sengketa yang berupa Villa A2 yang berdiri di atas tanah dengan sertifikat SHM No. 180/Senggigi yang terletak di Desa Kerandangan, Kecamatan Batulayar, Kabupaten Lombok Barat dengan luas 695 M2 tercatat atas nama IDA BAGUS PUTU WIADNYA (Penggugat 1) dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Utara : Tanah Ir. Sulasro Basarah
 - Timur : Tanah **Penggugat** (SHM No.190)
 - Selatan : Tanah **Penggugat** (SHM No.190)
 - Barat : Tanah **Penggugat** (SHM No.190)

Adalah merupakan hak milik Para Pembanding Semula Para Penggugat

6. Menyatakan hukum tindakan Terbanding 1/ Tergugat 1 yang telah menguasai obyek sengketa dengan cara yang tidak sah adalah merupakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM (Onrechmatigdaad) ;
7. Menghukum Terbanding 1/ Tergugat 1 atau siapa saja yang menguasai obyek sengketa agar menyerahkannya kepada Para Pembanding Semula Para Penggugat dengan suka rela secara

Halaman 47 dari 60 Putusan Nomor 85/PDT/2018/PT.MTR

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 terpaksa, dan bila perlu dengan bantuan aparat kepolisian ;

8. Menyatakan kerugian immaterial yang dialami oleh Para Pembanding Semula Para Penggugat akibat Perbuatan Para Tergugat/Para Terbanding adalah sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) ;
9. Menghukum Para Tergugat/Para Terbanding untuk membayar kerugian immaterial sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah)
10. Menyatakan hukum Akta Perikatan Jual Beli No. 1 Tanggal 5 November 2007 dan Akta Kuasa menjual No. 2 tanggal 2 November 2007 yang dibuat di depan dan dihadapan Notaris Muh Ali, SH.,MK.n (Turut Tergugat 1) serta Akta Jual Beli No. 20/2010 tanggal 8 Mei 2010 yang

dibuat dihadapan Notaris/PPAT Saiful Rahman, SH.,MK.n (Turut Tergugat 2) adalah ADALAH TIDAK SAH/ BATAL DEMI HUKUM SERTA TIDAK MEMILKI NILAI OTENTIK;

11. Menghukum Para Tergugat/Para Terbanding untuk membayar uang paksa paksa (Dwangsoom) setiap harinya yaitu sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) kepada Para Para Penggugat terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;
12. Menyatakan hukum agar putusan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum verzet, banding ataupun kasasi (Uitverbaar Bij Voorad) ;
13. Menghukum Para Tergugat/Para Terbanding dan Para Turut Terbanding/ Para Turut Tergugat untuk tunduk dan mentaati seluruh putusan dalam perkara ini ;

DALAM REKONOPENSI

- Menolak gugatan Rekonpesi untuk seluruhnya

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum **Para Tergugat/Para Terbanding** untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;
- Mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan hukum.

Menimbang, bahwa atas memori banding tersebut, Para Terbanding/ Para Tergugat tidak mengajukan kontra memori banding ;

Halaman 48 dari 60 Putusan Nomor 85/PDT/2018/PT.MTR

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 sebelum perkara ini dikirim ke Pengadilan Tinggi Mataram untuk pemeriksaan dalam tingkat banding, kepada kedua belah pihak telah diberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara sesuai relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara kepada Para Pembanding /Para Penggugat dan Para Terbanding /Para Tergugat , Para Turut Terbanding/Para Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 28 April 2018, dan kesempatan memeriksa berkas perkara tersebut diberikan dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan tersebut, akan tetapi Para Pembanding/Para Penggugat maupun Para Terbanding/Para Tergugat dan Para Turut Terbanding/Para Turut Tergugat maupun kuasahukumnya tidak menggunakan haknya untuk memeriksa berkas perkara

tersebut, sesuai surat keterangan Panitera Pengadilan Negeri Mataram tanggal 23 April 2018 ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

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

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi / Pengadilan Tingkat Banding mempelajari, meneliti serta mencermati berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir didalamnya, turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 8 Maret 2018 Nomor : 157/Pdt.G/2017/PN.Mtr. serta Memori Banding Para Pembanding tertanggal 28 Mei 2018, Majelis Hakim Tingkat Banding mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama didalam putusannya Salah/Tidak tepat dalam mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan pihak-pihak di persidangan juga penerapan hukumnya terutama didalam pertimbangan-pertimbangan hukum Dalam Pokok Perkara;

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca serta mencermati pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama didalam Eksepsi, Majelis Hakim Tingkat Banding menilai bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama sudah tepat dan benar oleh karenanya haruslah dipertahankan oleh karena itu pertimbangan hukum

Halaman 49 dari 60 Putusan Nomor 85/PDT/2018/PT.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan tersebut dan gugatan diadjudikasi menjadi Pertimbangan Hukum Majelis Hakim tingkat banding sebagai pertimbangannya;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa pada pokoknya Para Penggugat mendalilkan obyek sengketa yang berupa Villa A2 yang berdiri diatas tanah Sertifikat SHM No. 180/Senggigi yang terletak di Desa Kerandangan, Kecamatan Batulayar, Kabupaten Lombok Barat luas 695 M2 tercatat atas nama IDA BAGUS PUTU WIADNYA (Penggugat I) dengan batas :

- Utara : Tanah Ir. Sulasro Basarah
- Timur : Tanah **Penggugat** (SHM No.190)
- Selatan : Tanah **Penggugat** (SHM No.190)
- Barat : Tanah **Penggugat** (SHM No.190)

Adalah merupakan hak milik Para Penggugat ;

Menimbang, bahwa Para Penggugat didalam persidangan telah mengajukan bukti surat yaitu ;

1. (P-1) Sertifikat Hak milik No. 190 tercatat nama Pemegang Hak “ IDA BAGUS PUTU WIADNYA Luas 3697 M2 ;
2. (P-2) Sertifikat Hak milik No. 180 tercatat nama Pemegang Hak IDA BAGUS PUTU WIADNYA Luas 695 M2 ;
3. (P-3) Putusan No. 103/PDT.G/2010/PN.MTR ;

Penggugat ; MARCEL DE RIJK ;

Tergugat ; 1. PAUL FREDERICK ROBSON

2. DIREKTUR PT.PURI AGUNG II

3. NOTARIS MUHAMMAD ALI, S.H.

4. NY. SAMIATI als JERO PADMI ;

4. (P-4) Putusan No. 6/G/2013/PTUN.MTR ,

Penggugat ; 1, IDA BAGUS PUTU WIADNYA ;

Tergugat ; Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat

;

Halaman 50 dari 60 Putusan Nomor 85/PDT/2018/PT.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Putusan No. 188/B/2013/PT.TUN.SBY, jo

06/G/2013/PTUN.MTr ;

Penggugat ; IDA BAGUS PUTU WIADNYA,DK ;

Tergugat ; - Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat

- Paul Frederick Robson ;

6. (P-6) Putusan No. 197/K/TUN/2014 ;

Menolak Kasasi ; - Paul Frederick Robson

7. (P-7) Akta Pendirian Perseroan Terbatas No. 3 ;

8. (P-8) Akta Perbaikan No. 4 ;

(P-9) Perubahan Anggaran Dasar ;

9. (P-10) Putusan No. 40/6/2013/PTUN.MTR ;

Penggugat ; Marcel De Rijk ;

Tergugat ; Camat Batulayar ;

10. (P-11) Surat Perdamaian ;

11. (p-12) Berita Acara Kesepakatan ;

12. (P- 13) Putusan No. 105/Pid.B/2014/PN.Mtr tanggal 15 Juli 2014

;

Terdakwa : ISWAHYUDI ;

13. (P-14) Keputusan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Lombok Barat Tentang Pembatalan Sertifikat Pengganti kedua Hak Milik No. 180/Senggigi Luas 605 M2 atas nama Ahmadi Hermanto terletak di Desa Senggigi, Kecamatan Batulayar, Kabupaten Lombok Barat Provinsi Nusa Tenggara Barat ;

Berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan Hukum tetap ;

14. (P-15) Surat Pengantar No. 99/52.01.600/VII/2016 ;

Pengumuman Pembatalan Sertifikat ;

Menimbang, bahwa asalnya Para Penggugat didalam gugatannya mendalihkan adalah pemilik tanah dengan Hak Milik No. 190 Senggigi yang terletak di Desa Senggigi, Kecamatan Batulayar, Kabupaten Lombok

Halaman 51 dari 60 Putusan Nomor 85/PDT/2018/PT.MTR

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 No. 85/PDT/2018/PT.MTR tercatat atas nama IDA BAGUS PUTU WIADNYA (Penggugat 1) yang asalnya pembelian tanah tersebut berasal dari dana /uang milik Penggugat 2 (Marcel De Rijk) bukti (P-1) ;

Menimbang, bahwa yang menjadi obyek sengketa adalah sebuah villa yang diberi nama VILLA A2 yang berdiri diatas tanah Sertifikat Hak Milik No: 180/Senggigi yang terletak di Desa Kerandangan, Kecamatan Batulayar, Kabupaten Lombok Barat, dengan luas tanah 695 M2 tercatat atas nama IDA BAGUS PUTU WIADNYA (Penggugat 1) bukti P.2;

Menimbang, bahwa awalnya telah terjadi MOU (Nota Kesepakatan) antara Para Penggugat yang dalam hal ini diwakili oleh MARCEL DE RIJK/ Penggugat 2 (selaku pihak pertama) dengan PT.PURI AGUNG II (Tergugat 2) selaku pihak ke 2 (dua) diwakili oleh Direkturnya I KADEK BUDIARTA;

Bahwa Pihak Pertama sebagai penyedia Kavling/tanah seluas 3692 M2 untuk dibangun Villa yang namanya VILLA A1 dan A 2 dan VILLA B1, B2, B3,B4 dan B5 (SHM No, 190) Dan PT. PURI AGUNG II (Tergugat 2) selaku Pengembang akan memasarkan kavling Villa-Villa tersebut, Penggugat 2 (MARCEL DE RIJK) yang membiayai rumah contoh;

Kemudian semua Villa baru lainnya akan dibiayai Pembeli, sehingga tidak ada keuangan lebih lanjut yang dibutuhkan baik oleh MARCEL DE RIJK (MDR) atau DEVELOPMENT CENTRAL ASIA (DCA) Bali.

DCA mendapatkan 5% dari harga penjualan Villa yang terjual;

Menimbang, bahwa terhadap akta Perikatan jual beli No.1 tanggal 5 November 2007, akta kuasa menjual No.2 tanggal 2 November 2007, yang dibuat didepan dan dihadapan Notaris MUHAMMAD ALI, SH.MK.n. (Turut Tergugat 1), serta akta jual beli No 20/2010 tanggal 8 Mei 2010 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT SAIFUL RAHMAN, SH.MK.n. (Turut Tergugat 2) juga sertipikat kedua Villa A2 No.180/Senggigi seluas 695 M2 di Desa Senggigi Kecamatan Batulayar Kabupaten Lombok Barat tersebut, tanggal 17 September 2009, tercatat nama Pemegang Hak AHMADI HERMANTO, Perubahan/ Peralihan Hak dari Sertifikat Hak Milik No. 180 tercatat Pemegang Hak IDA BAGUS PUTU WIADNYA, Pecahan dari Sertifikat Hak Milik No.190 tercatat Pemegang Hak IDA BAGUS PUTU WIADNYA dengan luas tanah 3697 M2. Majelis Hakim Tingkat Banding mempertimbangkan sebagai berikut; Bahwa menurut Para Penggugat tanah sengketa tersebut belum dibayar, sedangkan menurut pengakuan dari Tergugat sudah dibayar lunas;

Halaman 52 dari 60 Putusan Nomor 85/PDT/2018/PT.MTR

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

berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara, yaitu No. 06/G/2013/P.TUN.Mtr. (P,4).

Penggugat : IDA BAGUS PUTU WIADNYA.;

Penggugat II Intervensi : AHMADI HERMANTO;

M E L A W A N

Tergugat : Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat;

Tergugat II Intervensi : PAUL FREDERICK ROBSON;

YANG PADA POKOKNYA AMAR PUTUSANNYA sebagai berikut;

- Mengabulkan gugatan Penggugat dan Penggugat II Intervensi untuk sebagian;
 - Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara berupa sertifikat pengganti (ke dua) No.180 Desa Senggigi, Kecamatan Batulayar, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi NTB yang diterbitkan tanggal 17 September 2009, luas 695 M2 atas nama Ahmadi Hermanto.
 - Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut keputusan Tata Usaha Negara berupa sertifikat pengganti (kedua) SHM No. 180 Desa Senggigi Kecamatan Batulayar, Kabupaten Lombok Barat Provinsi NTB, luas 695 M2 atas nama Ahmadi Hermanto;
 - Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencoret dari buku tanah Hak Milik No. 180 Desa Senggigi, Kecamatan Batulayar, Kabupaten Lombok Barat Propensi NTB luas 695 M2 atas nama Ahmadi Hermanto ;
 - Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya ;
 - Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 341.000.- (tiga ratus empat puluh satu ribu rupiah);
2. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara No. 188/B/2013/PT.TUN.SBY
jo No. 06/G/2013/P.TUN.Mtr (P-5)

Penggugat ; Ida Bagus Putu Wiadnya , dk

Melawan

Tergugat : 1. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat

2. Paul Frederick Robson

Amar Putusan pada pokoknya

- menguatkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Mataram tanggal 31 Juli 2013 No. 06/G/2013/P.TUN.Mtr yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menyatakan permohonan banding dari Tergugat /Pembanding II secara formal tidak dapat diterima ;
- Menerima permohonan banding dari Tergugat II Intervensi /Pembanding I ;

Halaman 53 dari 60 Putusan Nomor 85/PDT/2018/PT.MTR

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/Pembanding II dan Tergugat II Intervansi/
Pembanding I untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan
, yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp, 250.000.- (dua ratus
lima puluh ribu rupiah) ;

3. Putusan Mahkamah Agung RI No. 197/K/TUN/2014 (P-6) ;

Amar putusan pada pokoknya :

- Menolak permohonan Kasasi dari pemohon kasasi : PAUL FREDERICK
ROBSON tersebut ;

- Menghukum pemohon kasasi untuk membayar biaya perkara dalam
tingkat Kasasi sebesar R. 500.000.- (Lima ratus ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa keterangan saksi-saksi Para Penggugat yaitu saksi
Lalu Muh.Salahudin dan saksi Dewa Made Wija, menerangkan yang pada
pokoknya adalah :

- Bahwa obyek sengketa yang berupa Villa A2 yang berdiri diatas tanah
Sertifikat Hak Milik No. 180/Senggigi yang terletak di Desa Kerandangan,
Kecamatan Batulayar, Kabupaten Lombok Barat Luas 695 M2 tercatat
atas nama pemegang hak Ida Bagus Putu Wiadnya adalah milik Para
Penggugat ;

- Bahwa karena terdapat sertifikat ganda atas nama Ahmadi Hermanto
terhadap Villa A2 (tanah sengketa) pada hal sertifikat aslinya masih ada
pada tangan Para Penggugat atas nama Ida Bagus Putu Wiadnya, maka
selanjutnya Penggugat mengajukan gugatan pembatalan sertifikat di
Pengadilan Tata Usaha Negara Mataram yang putusannya adalah
sebagai berikut ditingkat pertama Pengadilan Tata Usaha Negara,
Banding Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dan Kasasi Mahkamah
Agung RI mengabulkan gugatan Penggugat – Bahwa sertifikat tanah
sengketa Vila A2 atas nama Ahmadi Hermanto tersebut dibatalkan ;
Namun Tergugat I (satu) tetap tidak mau keluar dari Villa A2 tersebut
dan tetap bertahan berdasarkan Sertifikat atas nama Ahmadi Hermanto
tersebut ;

Saksi BAIQ MAHYUNIATI FITRI, SH.

Menerangkan pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- Bahwa saksi bekerja di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok
Barat sejak tahun 2009;

- Bahwa Badan Pertanahan Nasional Lombok Barat sudah melaksanakan
Putusan Pengadilan Tata Usaha Negari tersebut yang membatalkan

Halaman 54 dari 60 Putusan Nomor 85/PDT/2018/PT.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id AHMADI HERMANTO tersebut kepada sertipikat awal

yaitu sertipikat atas nama IDA BAGUS PUTU WIADNYA;

- Bahwa Saksi sebagai Kasubsi Sengketa pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Lombok Barat;
- Bahwa telah dibuatkan SK untuk Pembatalan Sertipikat No.190 yaitu SK No.195 B/SK/52.01.600/VII/2016 tanggal 13 Juli 2016;
- Bahwa alasan sertipikat Pengganti terbit, apabila sertipikat telah hilang serta berdasarkan jual beli;
- Bahwa penarikan Sertipikat berdasarkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara, Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara, Mahkamah Agung RI dan setelah dilakukan penarikan selanjutnya Badan Pertanahan Nasional Lombok Barat mengumumkan penarikan tersebut melalui media masa;
- Bahwa Sertipikat Pengganti tersebut atas nama Ahmadi Hermanto, sedangkan Sertipikat awal atas nama Ida Bagus Putu Wiadnya;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diatas Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa Para Penggugat (Ida Bagus Putu Wiadnya dan Marcel De Rijk) dapat membuktikan dalil gugatannya :

Bahwa objek sengketa yang berupa villa A2 yang berdiri diatas tanah Setipikat Hak Milik No : 180/Senggigi yang terletak di desa Kerandangan Kecamatan Batu Layar, Kabupaten Lombok Barat dengan luas 695 m2 tercatat atas nama Ida Bagus Putu Wiadnya (Penggugat I) dengan batas-batas :

- Utara : Ir. Sularso Basarah
- Timur : Tanah Penggugat (SHM No : 190)
- Selatan : Tanah Penggugat (SHM No : 190)
- Barat : Tanah Penggugat (SHM No : 190)

Adalah merupakan hak milik Para Penggugat;

Menimbang, terhadap tuntutan ganti rugi imateriil Para Penggugat, Majelis Hakim Tingkat Banding mempertimbangkan sebagai berikut :

Bahwa telah dikuasanya objek sengketa berupa villa A2 yang berdiri diatas tanah objek sengketa dengan luas 965 m2 selama 9 (Sembilan) tahun merugikan Para Penggugat karena tidak dapat menempati / Memanfaatkan villa tersebut dan bila disewakan setiap tahunnya mempunyai nilai ekonomi yang cukup tinggi, oleh karena itu sudah wajar apabila Para Penggugat menuntut ganti rugi tersebut, bahwa menurut Majelis Hakim Tingkat Banding

Halaman 55 dari 60 Putusan Nomor 85/PDT/2018/PT.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
putusan.mahkamahagung.go.id yang patut dan adil adalah Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah);

DALAM REKONPENSİ :

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca serta mencermati pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama di dalam Rekonpensi, Majelis Hakim Tingkat Banding menilai bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum pengadilan Tingkat Pertama sudah tepat dan benar oleh karenanya harus dipertahankan, oleh karena pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding sebagai pertimbangan hukumnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan : “ Petitum Para Penggugat “ :

- Petitum angka 2 (dua) :

Yang menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslaag) yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Klas IA Mataram terhadap obyek sengketa dalam perkara ini haruslah ditolak

- Petitum angka 3 (tiga) :

Menetapkan dan menyatakan hukum bahwa obyek sengketa yang berupa Vila A2 yang berdiri diatas tanah Sertifikat Hak Milik No. 180/Senggigi yang terletak di Desa Kerandangan, Kecamatan Batulayar, Kabupaten Lombok Barat dengan luas 695 M2 tercatat atas nama Ida Bagus Putu Wiadnya (Penggugat I) dengan batas – batas :

- Utara : Ir. Sularso Basarah

- Timur : Tanah Penggugat (SHM No : 190)

- Selatan : Tanah Penggugat (SHM No : 190)

- Barat : Tanah Penggugat (SHM No : 190)

Adalah merupakan hak milik Para Penggugat Dapat dikabulkan ;

- Petitum angka 4 (empat)

Menyatakan hukum tindakan Tergugat I yang telah menguasai obyek sengketa dengan cara yang tidak sah adalah merupakan perbuatan melawan hukum (ONRECH MATIGDAAD)”

Halaman 56 dari 60 Putusan Nomor 85/PDT/2018/PT.MTR

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 pengakuan penguasaan obyek sengketa oleh Tergugat I terbukti tidak dilandasi alas hak yang sah dan merupakan perbuatan melawan hukum oleh karena itu haruslah dikabulkan ;

- Petitum angka 5 (lima)

Menghukum Tergugat I (satu) atau siapa saja yang menguasai obyek sengketa agar menyerahkannya kepada Para Penggugat dengan suka rela secara damai ataupun terpaksa dan bila perlu dengan bantuan aparat Kepolisian, dapat dikabulkan ;

- Petitum angka 6 (enam)

Menyatakan kerugian imaterial yang dialami Para Penggugat akibat perbuatan Para Tergugat adalah sebesar Rp. 5.000.000.000.- (lima milyar) bahwa tuntutan kerugian imateriil tersebut terlalu tinggi Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat yang adil adalah Rp. 100.000.000.- (seratus juta rupiah) ;

- Petitum angka 7 (tujuh)

Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian imateriil yang dialami oleh Para Penggugat sebesar Rp. 5.000.000.000.- (lima milyar) adalah dikabulkan sebagian yaitu sebesar Rp. 100.000.000.- (seratus juta rupiah) ;

- Petitum angka 8 (delapan)

Menyatakan hukum akta perikatan jual beli No. 1 tanggal 5 Nopember 2007, akta kuasa menjual No. 2 tanggal 2 Nopember 2007 yang dibuat didepan dan dihadapan Notaris Muh.Ali, SH,M,Kn, (Turut Tergugat I) serta akta jual beli No. 20/2010 tanggal 8 Mei 2010 yang dibuat dihadapan Notaris /PPAT Saiful Rahman, SH,M,Kn, (Turut Tergugat II) adalah tidak sah / batal demi hukum serta tidak memiliki nilai autentik haruslah dikabulkan karena diperoleh dengan alas hak yang tidak sah ;

- Petitum angka 9 (Sembilan)

Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (Dwangsoom) setiap harinya sebesar Rp. 5.000.000.- (Lima juta rupiah) kepada Para Penggugat terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap, haruslah ditolak ;

- Petitum angka 10 (sepuluh)

Halaman 57 dari 60 Putusan Nomor 85/PDT/2018/PT.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membayar biaya gugat dan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum Verzet, Banding ataupun Kasasi (Uit Vorbaar Bij Voraad) haruslah ditolak ;

- Petitum angka 11 (sebelas)

Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tundak dan mentaati seluruh isi putusan dalam perkara ini haruslah dikabulkan ;

- Petitum angka 12 (dua belas)

Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini, oleh karena Para Tergugat ada pada pihak yang kalah maka petitum tersebut patut untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diatas, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa Para Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya sebagian dan Menolak selebihnya;

Menimbang, dari pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diatas Majelis Hakim Tingkat Banding / Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama/Pengadilan Negeri Mataram, oleh karena itu Putusan Pengadilan Negeri Mataram No.157/Pdt.G/2017/PN.Mtr. tanggal 8 Maret 2018 tidak dapat dipertahankan dan Harus Di Batalkan;

Menimbang, oleh karena Para Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi ada pada pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam ke dua tingkat Pengadilan yang dalam tingkat banding besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan ini;

Mengingat Undang-Undang No.48 Tahun 2009, tentang Perubahan atas Undang-Undang Mo.2 Tahun 1986 RBg serta Peraturan PerUndang-Undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Para Penggugat ;

Halaman 58 dari 60 Putusan Nomor 85/PDT/2018/PT.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Membitkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram

Nomor ; 157/Pdt.G/2017/PN.Mtr. tanggal 8 Maret 2018, yang dimohonkan banding tersebut ;

MENGADILI SENDIRI

DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI :

-Menolak Eksepsi Para Tergugat seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menetapkan dan menyatakan hukum bahwa obyek sengketa yang berupa villa A2 yang berdiri diatas tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 180/Senggigi yang terletak di Desa Kerandangan, Kecamatan Batulayar, Kabupaten Lombok Barat dengan luas 695 M2 tercatat atas nama IDA BAGUS PUTU WIADNYA (Penggugat I) dengan batas-batas :

Utara : tanah IR.SULARSO BASARAH;

Timur : tanah Penggugat (SHM 190);

Selatan : tanah Penggugat (SHM 190);

Barat : tanah Penggugat (SHM 190);

Adalah merupakan Hak Milik Para Penggugat;

3. Menyatakan hukum tindakan Para Tergugat I (satu) yang telah menguasai obyek sengketa dengan cara yang tidak sah adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (ONRECHMATIDAAD);

4. Menghukum Tergugat I (satu) atau siapa saja yang menguasai obyek

Halaman 59 dari 60 Putusan Nomor 85/PDT/2018/PT.MTR

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 menyerahkan kepada Para Penggugat dengan sukarela

secara damai ataupun terpaksa, dan bila perlu dengan bantuan Aparat Kepolisian;

5. Menyatakan kerugian immateriil yang dialami Para Penggugat akibat

perbuatan Para Tergugat sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah);

6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian imateriil yang dialami

para Penggugat akibat perbuatan Para Tergugat sebesar Rp 100.000.000.- (seratus juta rupiah);

7. Menyatakan hukum akta perikatan jual beli No,1 tanggal 5 Nopember 2007

dan akta kuasa menjual No.2 tanggal 2 Nopember 2007 yang dibuat dihadapan Notaris Muhamad Ali, SH.M.Kn.(Turut Tergugat I) serta akta jual beli No. 20/2010 tanggal 8 Mei 2010 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Saiful Rahman, SH.M.Kn. (Turut Tergugat II) adalah tidak sah, serta tidak memiliki nilai autentik;

8. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan mentaati seluruh isi putusan dalam perkara ini;

9. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM REKONPENSİ

1. Menolak gugatan Para Penggugat Rekonsensi / Para Tergugat Konsensi seluruhnya;

DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ :

1. Menghukum Para Penggugat Rekonsensi/Para Tergugat Konsensi untuk

Halaman 60 dari 60 Putusan Nomor 85/PDT/2018/PT.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id yang timbul dalam kedua tingkat Pengadilan, yang

dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Mataram pada hari Rabu tanggal 25 Juli 2018 oleh kami : **CORRY SAHUSILAWANE, S.H.M.H.** Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Mataram selaku Ketua Majelis, **HADI SISWOYO, S.H. M.H.** dan **MAJEDI HENDI SISWARA, SH**, masing-masing sebagai Hakim Anggota dan putusan tersebut di ucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 1 Agustus 2018 oleh Ketua Majelis tersebut, dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota, serta dibantu oleh **YULI ZAENAH.** Panitera Pengganti pada

Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasanya .

Hakim Hakim Anggota,

Ketua Majelis

1. **HADI SISWOYO, S.H. M.H.**

CORRY SAHUSILAWANE, S.H.M.H.

2. **MAJEDI HENDI SISWARA, SH.**

Panitera Pengganti

YULI ZAENAH.

Perincian biaya perkara:

Redaksi.....Rp 5.000,-

Meterai Rp 6.000,-

Pemberkasan.....Rp 139.000,-

Jumlah.....Rp. 150.000,-

Halaman 61 dari 60 Putusan Nomor 85/PDT/2018/PT.MTR

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 (seharusnya dengan rupiah)

Untuk Turunan Resmi

Mataram, Agustus 2018

Panitera

H. YUNDA HASBI, SH., MH.,

Nip. 1960 1220 198303 1007

Halaman 62 dari 60 Putusan Nomor 85/PDT/2018/PT.MTR

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)