



**PUTUSAN**  
**Nomor : 47/ PDT / 2011 / PT.Dps.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**1.NI WAYAN CIRIASIH** : Perempuan, umur 40 tahun, pekerjaan Swasta, Agama Hindu beralamat di Jl.Danau Poso No.53 Sanur,Banjar Betngandang, Sanur Kauh Denpasar, semula sebagai **TERGUGAT I**; -----

**2.LUH RAI ARTINI** : Perempuan, umur 22 tahun,Pekerjaan Swasta, Agama Hindu, beralamat di Jalan Danau Poso No.53 Sanur, Banjar Betngandang, Sanur Kauh Denpasar, semula sebagai :**TERGUGAT II**; -----

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada UMAR SYAMSUDIN,S.H.,Advokat yang berkantor di Jalan Tukad Bilok No.10 A Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 1 Pebruari 2011, yang selanjutnya disebut sebagai :**PARA-TERGUGAT/PARA PEMBANDING**; -----

----- **M E L A W A N** -----

**1.I WAYAN RUKIG** : laki-laki , umur 53 tahun, pekerjaan Petani, alamat di Jl. Danau Poso No. 53 Banjar Betngandang, Sanur Kauh Denpasar,; -----

**2.NI WAYAN PANTES,** : Perempuan, umur 47 tahun,Pekerjaan Ibu rumah tangga ,beralamat di Jalan Danau Poso No.53 Banjar Betngandang, Sanur Kauh;-----



Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada :GIOVANNI MELIANUS T,S.H. ,Advokat pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum Law Firm "GIOVANNI & ASSOCIATES",beralamat di Komplek Ruko Sesetan Agung No.15 X Jl. Raya Sesetan,Denpasar Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Pebruari 2011, yang selanjutnya disebut sebagai :-

----- **PARA PENGUGAT / PARA TERBANDING;**-----

----- Pengadilan Tinggi tersebut : -----  
----- Telah membaca berkas perkara dan semua surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;-----

----- **TENTANG DUDUKNYA PERKARA** -----

----- Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal ini yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 213/Pdt.G/2010/PN.Dps. tanggal 25 Januari 2011 yang amar selengkapny berbunyi sebagai berikut ;

**I. DALAM POKOK PERKARA :**-----

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian; -----
2. Menyatakan hukum bahwa obyek sengketa berupa sebuah bangunan permanen rumah tinggal yang terletak diatas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No.:2883/Kel. Sanur atas nama I WAYAN RUKIG.DK. dengan Surat Ukur No.:00292/Sanur/2003 yang terletak di Jalan Danau Poso Nomor : 53 Sanur Kauh Denpasar, dengan batas-batas sebagai berikut : -----
  - a. Sebelah Utara : Rumah tinggal milik I Wayan Rukig; -----
  - b. Sebelah Selatan : Jalan Raya Danau Poso; -----

**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)



c. Sebelah Timur : Gang/Tanah Milik I Wayan Rukig; -----

d. Sebelah Barat : Rumah Milik I Wayan Deruyana; -----

Adalah hak milik yang sah dari PARA PENGGUGAT; -----

3. Menyatakan hukum bahwa tindakan TERGUGAT I membuat perjanjian sewa menyewa tertanggal 20 Pebruari 1992 atas obyek sengketa, milik Para Penggugat yang dilakukan dengan paksaan dan tipu muslihat dan pemalsuan tanda tangan yang telah merugikan PARA PENGGUGAT, dan telah melanggar ketentuan Pasal 1365, dan Pasal 1366 KUHPerdara adalah merupakan perbuatan melawan hukum; -----
4. Menyatakan hukum bahwa perjanjian sewa menyewa tertanggal 20 Pebruari 1992 yang dilakukan/ditandatangani oleh PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I telah melanggar Pasal 1320 dan 1321 KUHPerdara adalah batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya; -----
5. Menyatakan hukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk mengosongkan obyek sengketa berupa bangunan rumah tinggal milik Para Penggugat tersebut, dan secara sukarela mengembalikan kepada PARA PENGGUGAT dan bebas dari segala perikatan dengan pihak lain, bila per pelaksanaannya dibantu oleh aparat kepolisian;- -----
6. Menolak gugatan Para Pengugat selain da selebihnya; -----

## II. DALAM REKONVENSII : -----

---Menolak gugatan Rekonpensi Pengkuat Rekonpensi seluruhnya; -----

## III. DALAM KONVENSII DAN REKONVENSII : -----

-Menghukum Tergugat TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.741.000,- (Tujuh ratus empat puluh satu ribu rupiah); -----

### Disclaimer

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



----- Membaca Akte Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh dan ditanda tangani dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Denpasar yang menyatakan bahwa pada hari : Rabu tanggal 2 Pebruari 2011 Kuasa Para Tergugat /Para Pembanding, telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 213/ Pdt.G / 2010 / PN. Dps. Tanggal 25 Januari 2011 untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding, permohonan banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama kepada pihak lawannya pada tanggal : 23 Pebruari 2011, sebagaimana ternyata dari Risalah Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 213/ Pdt.G / 2010 / PN. Dps. ; -----

----- Membaca Risalah Pemberitahuan memeriksa berkas perkara Nomor : 213/Pdt.G/2010/PN.Dps. masing-masing tanggal 23 Pebruari 2011 dan tanggal 5 April 2011 telah memberikan kesempatan kepada Para Tergugat/Para Pembanding dan Para Penggugat/ParaTerbanding untuk membaca berkas perkara sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Denpasar dalam tenggang waktu 14 (empat belas ) hari ;-----

#### ----- TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA -----

----- Menimbang, bahwa permohonan banding dari Para Pembanding/Tergugat I dan II, 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 Para Pembanding/Tergugat I dan II tidak mengajukan memori banding dalam perkara ini, sehingga tidak dapat diketahui keberatan-keberatan Para pembanding /Tergugat I dan Tergugat II terhadap putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut, namun demikian karena menurut hukum memori banding bukan merupakan persyaratan mutlak untuk mengajukan banding, maka Pengadilan Tinggi akan memeriksa perkara ini secara keseluruhan ; -----

----- Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan mempelajari dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan



Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 25 Januari 2011 Nomor : 213/ Pdt.G / 2010/PN.Dps. maupun surat-surat lain yang berkaitan dengan perkara ini ,berpendapat bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama telah tepat dan benar,sehingga pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih sebagai pertimbangan-pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding, oleh karena itu putusan Hakim Tingkat Pertama aquo dapat dikuatkan, dengan perbaikan sebagai berikut :-----

- Bahwa amar putusan pada angka 5, Redaksinya harus diperbaiki sehingga menjadi : "Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengosongkan abyek sengketa berupa bangunan rumah tinggal milik Para Penggugat tersebut, dan secara sukarela mengembalikan kepada Para Penggugat dan bebas dari segala perikatan dengan pihak lain, bila perlu pelaksanaannya dibantu oleh aparat Kepolisian",seperti yang tercantum dalam petitum pada angka 5 dalam gugatan tersebut
- Bahwa pada amar putusan Hakim Tingkat Pertama redaksinya perlu diperbaiki yaitu : karena dalam perkara ini terdapat gugatan Rekonvensi, maka pada amar putusan harus dituliskan : "Dalam Konvensi".dan seterusnya baru dilanjutkan dengan : "Dalam Rekonvensi"; -----

----- Menimbang, bahwa oleh karena Para Pembanding /Tergugat I dan Tergugat II tetap sebagai pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ;-----

----- Mengingat akan ketentuan dalam Rbg dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ;-----

----- **MENGADILI** : -----

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding/Tergugat I dan II;-----
- Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 25 Januari 2011 Nomor : 213/ Pdt.G / 2010 / PN. Dps. yang dimohonkan

banding,sekedar mengenai amar putusan pada angka 5 dan istilah "Dalam Pokok Perkara" menjadi "Dalam Konvensi", sehingga amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut : -----

**Dalam Konvensi :** -----

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian ;-----
2. Menyatakan hukum bahwa obyek sengketa berupa sebuah bangunan permanen rumah tinggal yang terletak diatas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No.:2883/Kel. Sanur atas nama I WAYAN RUKIG.DK. dengan Surat Ukur No.:00292/Sanur/2003 yang terletak di Jalan Danau Poso Nomor : 53 Sanur Kauh Denpasar, dengan batas-batas sebagai berikut : -----
  - a. Sebelah Utara : Rumah tinggal milik I Wayan Rukig; -----
  - b. Sebelah Selatan : Jalan Raya Danau Poso; -----
  - c. Sebelah Timur : Gang/Tanah Milik I Wayan Rukig; -----
  - d. Sebelah Barat : Rumah Milik I Wayan Deruyana; -----

adalah hak milik yang sah dari PARA PENGGUGAT; -----
3. Menyatakan hukum bahwa tindakan TERGUGAT I membuat perjanjian sewa menyewa tertanggal 20 Pebruari 1992 atas obyek sengketa, milik Para Penggugat yang dilakukan dengan paksaan dan tipu muslihat dan pemalsuan tanda tangan yang telah merugikan PARA PENGGUGAT, dan telah melanggar ketentuan Pasal 1365, dan Pasal 1366 KUHPerdara adalah merupakan perbuatan melawan hukum;- -----
4. Menyatakan hukum bahwa perjanjian sewa menyewa tertanggal 20 Pebruari 1992 yang dilakukan/ditandatangani oleh PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I telah melanggar Pasal 1320 dan 1321 KUHPerdara adalah batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya; -----
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengosongkan obyek sengketa berupa bangunan rumah tinggal milik Para Penggugat tersebut, dan secara sukarela mengembalikan kepada Para Penggugat dan bebas dari segala perikatan pihak lain, bila perlu pelaksanaannya dibantu oleh aparat kepolisian ; -----
6. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya ;-----

**Dalam Rekonvensi :** -----

- Menolak gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya ; -----

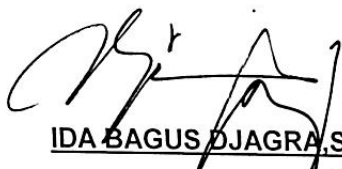
**Dalam Konvensi dan Rekonvensi:**-----

-Menghukum Tergugat I dan tergugat II Konvensi /Penggugat Rekonvensi/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000; (Seratus lima puluh ribu rupiah ); -----

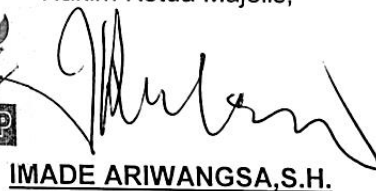
----- Demikianlah diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar pada hari : Kamis, tanggal: 21 Juli 2011 oleh kami : **I MADE ARIWANGSA,S.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis dengan**IDA BAGUS DJAGRA,S.H.** dan **MOHAMMAD IDROES,S.H.Mhum** masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar tanggal : 23 Mei 2011 Nomor : 47/ Pen.Pdt / 2011 / PT.Dps. untuk memeriksa serta mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut pada hari dan tanggal itu juga diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota, serta **I KETUT SUMARTA,S.H.** sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara dalam perkara ini ; -----

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

  
**IDA BAGUS DJAGRA,S.H.**



  
**IMADE ARIWANGSA,S.H.**

  
**MOHAMMAD IDROES,S.H.MHUM**

Panitera Pengganti,

  
**I KETUT SUMARTA,S.H.**