



P U T U S A N

Nomor : 595/Pdt.G/2018/PN Sgr

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Singaraja yang mengadili perkara-perkara perdata
Gugatan dalam peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai
berikut dalam perkara dari ; -----

I MADE SURENAYA, Laki-laki, umur 42 tahun, warga negara Indonesia,
Pekerjaan tidak bekerja, beralamat di bajar dinas
Dharma Kerti, Desa Tukadmungga, Kecamatan
Buleleng, Kabupaten Buleleng, dalam hal ini
memberikan kuasa kepada I Wayan Mudita,
SH.,M.Kn., Wirasanjaya, SH.,MH.,CLA.,Ni Putu
Darmawati, SH.,I Gusti Ngurah Artana, Sh., Adv. I
Nyoman Ardana, SH., Kadek Dewanta, SH.,
Kantor Hukum Global Trust (Law Office) yang
berkedudukan di Jalan Ngurah Rai Nomer 55
Lantai 2 Singaraja-Bali, berdasarkan Surat Kuasa
Khusus tertanggal 1 Agustus 2018, yang telah
didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri
Singaraja Nomor 458/SK.TK.I/2018/PN Sgr
tertanggal 1 Agustus 2018, yang untuk selanjutnya
disebut sebagai **PENGUGAT** ;-----

MELAWAN:

MARIANNE ANDRIESSEN,Perempuan, umur 70 tahun, warga negara Belanda,
beralamat di Quinten Massijsstraat 1 1007 MC
Amsterdam Belanda, saat ini bertempat tinggal di
Villa Kembang Kertas, Kayu Putih Lovina,
Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, dalam
hal ini memberikan kuasa kepada I Wayan
Purwita,S.H.,M.H., Ni Luh Ema Shelomita, S.H.,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putu Ade Harriestha Martana M,S.H.,M.H., I
Wayan Gede Yudiana, S.H., I Putu Dedy Putra
Laksana, S.H., I Putu Dedy Putra Laksana, S.H.,
Hakim Tambunan, S.H. Kantor Hukum WPA Bali
Law Office yang berkedudukan di Jalan Gunung
Salak Utara Nomor, 7 Lantai III, Denpasar-Bali,
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12
Oktober 2018, yang telah didaftarkan pada
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor
546/SK.TK.I/2018/PN Sgr tertanggal 12 Okotber
2018 yang untuk selanjutnya disebut sebagai
TERGUGAT I ;-----;

Frederik Hendrik Van Dorst, Laki-laki, umur 74 tahun, warga negara Bbelanda,
beralamat di Quinten Massijsstraat 1 1007 MC
Amsterdam Belanda, saat ini bertempat tinggal di
Villa Kembang Kertas, Kayu Putih Lovina,
Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, dalam
hal ini memberikan kuasa kepada I Wayan
Purwita,S.H.,M.H., Ni Luh Ema Shelomita, S.H.,
Putu Ade Harriestha Martana M,S.H.,M.H., I
Wayan Gede Yudiana, S.H., I Putu Dedy Putra
Laksana, S.H., I Putu Dedy Putra Laksana, S.H.,
Hakim Tambunan, S.H. Kantor Hukum WPA Bali
Law Office yang berkedudukan di Jalan Gunung
Salak Utara Nomor, 7 Lantai III, Denpasar-Bali,
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12
Oktober 2018, yang telah didaftarkan pada
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor
546/SK.TK.I/2018/PN Sgr tertanggal 12 Okotber

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

2018 yang untuk selanjutnya disebut sebagai

TERGUGAT II ;-----;

I Made Dharma Tanaya, S.H., S.E., M.M. Laki-laki, umur 63 tahun, warga negara Indonesia, beralamat di Jalan Ahmad Yani No.90, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, dalam hal ini memberikan kuasa kepada I Ketut Ngurah Santanu, S.H., I Gusti Ngurah Suchya, S.H., Komang Emi Lestari, S.H., Kantor Hukum TRIA.S LAW FIRM yang berkedudukan di Jalan Anggrek No.36 Singaraja, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Oktober 2018, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor 527/SK.TK.I/2018/PN Sgr tertanggal 9 Oktober 2018 yang untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III** ;-----;

Dan

Kepala Kantor Pertanahan Buleleng, beralamat di Jalan Dewi Sartika No. 24, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ida Kade Genjing, S.H., I Ketut Mardiana, S.H., I Gede Sujana, S.H., M.H., Ketut Sukiada, S.H., Kantor Hukum Pertanahan Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Jalan Dewi Sartika No.24, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 8 Oktober 2018, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor 525/SK.TK.I/2018/PN Sgr tertanggal 8 Oktober 2018 yang untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT** ;-----;

Pengadilan Negeri tersebut ;-----



Setelah membaca : -----

1. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Singaraja Nomor :
595/Pdt.G/2018/PN Sgr tanggal 03 Oktober 2018 tentang Penunjukan
Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata yang
bersangkutan ; -----
2. Penetapan Ketua Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Singaraja
Nomor 595/Pdt.G/2018/PN Sgr tanggal 03 Oktober 2018 tentang
Penentuan Hari Sidang Perkara Perdata yang bersangkutan ; -----
3. Berkas Perkara Perdata Gugatan Nomor : 595/Pdt.G/2018/PN Sgr antara
I MADE SURENAYA, selaku Penggugat melawan MARIANNE
ANDRIESSEN selaku Tergugat I, Frederik Hendrik Van Dorst selaku
Tergugat II, I Made Dharma Tanaya, S.H., S.E., M.M. selaku Tergugat III,
selaku Tergugat; Kepala Kantor Pertanahan Buleleng selaku Turut
Tergugat -----

Setelah mendengar jawab menjawab antara pihak-pihak yang
berperkara di persidangan ; -----

Setelah memperhatikan dengan cermat terhadap bukti - bukti yang
diajukan oleh pihak-pihak yang berperkara di persidangan ini ; -----

----- **TENTANG DUDUK PERKARA :** -----

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 19
September 2018 yang telah diterima dan didaftarkan pada Kepaniteraan
Pengadilan Negeri Sngaraja di bawah Nomor :595/Pdt.G/2018/PN Sgr tanggal
3 Oktober 2018 telah mengajukan hal-hal sebagai berikut :-----

I. Kedudukan dan Kepentingan Hukum Penggugat

OBJEK SENGKETA:-----

Bahwa adapun yang disengketakan dalam perkara a quo atau yang disebut
sebagai obyek sengketa adalah:-----

A. OBJEK SENGKETA I, yaitu:-----

1. Akta Perjanjian No. 67, tanggal 13 Mei 2003, yang dibuat dihadapan I Made
Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkedudukan di Singaraja, Alamat kantor Jln. Ahmad Yani No.90, Tlp. (0362) 23062 dan 26215;-----

2. Akta Kuasa No. 68, tanggal 13 Mei 2003, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja, Alamat kantor Jln. Ahmad Yani No.90, Tlp. (0362) 23062 dan 26215;-----

3. Akta Kuasa No. 69, tanggal 13 Mei 2003, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja, Alamat kantor Jln. Ahmad Yani No.90, Tlp. (0362) 23062 dan 26215;-----

4. Akta Kuasa Menyewakan No. 70, tanggal 13 Mei 2003, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja, Alamat kantor Jln. Ahmad Yani No.90, Tlp. (0362) 23062 dan 26215;-----

Catatan : Obyek Sengketa I mengikat **Tanah dengan SHM No: 621 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 22/Kayuputih/2002, Tgl. 08-03-2002, Luas 4.850 M² , atas nama Pemegang Hak: Made Surenaya, yang seharusnya tercetak atas nama: I Made Surenaya dengan tanggal lahir: 10-07-1976;-----**

B. OBYEK SENGKETA II, yaitu:-----

1. Akta Perjanjian No. 77, tanggal 13 Mei 2003, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja, Alamat kantor Jln. Ahmad Yani No.90, Tlp. (0362) 23062 dan 26215;-----

2. Akta Kuasa No. 78, tanggal 13 Mei 2003, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja, Alamat kantor Jln. Ahmad Yani No.90, Tlp. (0362) 23062 dan 26215;-----

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Akta Kuasa No. 79, tanggal 13 Mei 2003, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja, Alamat kantor Jln. Ahmad Yani No.90, Tlp. (0362) 23062 dan 26215;-----

4. Akta Kuasa Menyewakan No. 80, tanggal 13 Mei 2003, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja, Alamat kantor Jln. Ahmad Yani No.90, Tlp. (0362) 23062 dan 26215;-----

Catatan : Obyek sengketa II mengikat : **Tanah dengan SHM No: 669 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 11/Kayuputih/2003, Tgl. 21-1-2003, Luas 2.730 M² atas nama Pemegang Hak: Made Surenaya, yang seharusnya tercetak atas nama: I Made Surenaya dengan tanggal lahir: 10-07-1976;**-----

C. OBYEK SENGKETA III, yaitu:-----

1. Akta Perjanjian No. 36, tanggal 08 Nopember 2004, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja, Alamat kantor Jln. Ahmad Yani No.90, Tlp. (0362) 23062 dan 26215;-----

2. Akta Kuasa No. 37, Tanggal 08 Nopember 2004, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja, Alamat kantor Jln. Ahmad Yani No.90, Tlp. (0362) 23062 dan 26215;-----

3. Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 38, Tanggal 08 Nopember 2004, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja, Alamat kantor Jln. Ahmad Yani No.90, Tlp. (0362) 23062 dan 26215;-----

4. Akta Kuasa Menyewakan No. 39, Tanggal 08 Nopember 2004, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten

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

Buleleng yang berkedudukan di Singaraja, Alamat kantor Jln. Ahmad Yani No.90, Tlp. (0362) 23062 dan 26215;-----

Catatan : Obyek Sengketa III mengikat : **Tanah dengan SHM No.: 690 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 10/Kayuputih/2003, Tgl. 21-1-2003, Luas 935 M², atas nama Pemegang Hak: Made Surenaya, yang seharusnya tercetak atas nama: I Made Surenaya dengan tanggal lahir: 10-07-1976;-----**

D. OBYEK SENGKETA IV, yaitu:-----

1. Akta Perjanjian No. 81, tanggal 14 Agustus 2006, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja, Alamat kantor Jln. Ahmad Yani No.90, Tlp. (0362) 23062 dan 26215;-----
2. Akta Kuasa No. 82, Tanggal 14 Agustus 2006, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja, Alamat kantor Jln. Ahmad Yani No.90, Tlp. (0362) 23062 dan 26215;-----
3. Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 83, Tanggal 14 Agustus 2006, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja, Alamat kantor Jln. Ahmad Yani No.90, Tlp. (0362) 23062 dan 26215;-----
4. Akta Kuasa Menyewakan No. 84, Tanggal 14 Agustus 2006, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja, Alamat kantor Jln. Ahmad Yani No.90, Tlp. (0362) 23062 dan 26215;-----

Catatan : Obyek Sengketa IV mengikat 3 (Tiga) bidang tanah yaitu:-----

1. **SHM No.: 862 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 00016/Kayuputih/2006, Tgl. 23-02-2006, Luas 3.490 M², atas nama Pemegang Hak: I Made Surenaya;-----**

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

2. SHM No: 689 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 9/Kayuputih/2003, Tgl. 21-1-2003, Luas 1.435 M², atas nama Pemegang Hak: I Made Surenaya; dan -----

3. SHM No: 797, yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 00016/Kayuputih/2005, Tgl. 20-04-2005, Luas 400 M², atas nama Pemegang Hak: I Made Surenaya ditulis dalam akta Tanah dengan SHM No.: 791 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 00016/Kayuputih/2005, Tgl. 20-04-2005, Luas 400 M², atas nama Pemegang Hak: I Made Surenaya;-----

Fundamentum Petendi / Posita

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah secara formil atas tanah dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) yang diuraikan dibawah ini yaitu:-----

1.1. Tanah dengan SHM No: 621 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 22/Kayuputih/2002, Tgl. 08-03-2002, Luas 4.850 M², atas nama Pemegang Hak: Made Surenaya, yang seharusnya tercetak atas nama: I Made Surenaya dengan tanggal lahir: 10-07-1976;-----

1.2. Tanah dengan SHM No: 669 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 11/Kayuputih/2003, Tgl. 21-1-2003, Luas 2.730 M² atas nama Pemegang Hak: Made Surenaya, yang seharusnya tercetak atas nama: I Made Surenaya dengan tanggal lahir: 10-07-1976;-----

1.3. Tanah dengan SHM No.: 690 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 10/Kayuputih/2003, Tgl. 21-1-2003, Luas 935 M², atas nama Pemegang Hak: Made Surenaya, yang seharusnya tercetak atas nama: I Made Surenaya dengan tanggal lahir: 10-07-1976;-----

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

1.4. Tanah dengan SHM No.: 862 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 00016/Kayuputih/2006, Tgl. 23-02-2006, Luas 3.490 M², atas nama Pemegang Hak: I Made Surenaya;-----

1.5. Tanah dengan SHM No: 689 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 9/Kayuputih/2003, Tgl. 21-1-2003, Luas 1.435 M², atas nama Pemegang Hak: I Made Surenaya;-----

1.6. Tanah dengan SHM No.: 797, yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 00016/Kayuputih/2005, Tgl. 20-04-2005, Luas 400 M², atas nama Pemegang Hak: I Made Surenaya;-----

2. Bahwa diatas tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) sebagaimana diuraikan tersebut diatas, dibangun **BANGUNAN VILLA** dengan segala fasilitasnya (kolam, lobby, taman dan lainnya), dan terhadap bangunan villa tersebut telah mempunyai Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) No: 125 Tahun 2007, tertanggal 13 Juni 2007 atas nama I Made Surenaya yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Buleleng;-----

3. Bahwa terhadap Tanah dan Bangunan Villa tersebut, dikenal dengan nama: **"VILLA KEMBANG KERTAS"**, yang berlokasi di Desa Kayu Putih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng;-----

4. Bahwa untuk pembelian tanah dan pembangunan villa kembang kertas tersebut sumber dana (uang) berasal dari Tergugat I dan Tergugat II, sebagai bentuk investasi Tergugat I dan Tergugat II di Singaraja Bali-Indonesia;-----

5. Bahwa untuk mengamankan investasi kepemilikan tanah dan bangunan "Villa Kembang Kertas" yang sumber dana (uang) berasal dari Tergugat I dan Tergugat II, maka Tergugat I dan Tergugat II memohon kepada Penggugat untuk membuat perjanjian nominee (nominee agreement) dihadapan Tergugat III sebagaimana akta-akta yang disebut dengan Obyek Sengketa I sampai dengan Obyek Sengketa IV (OBYEK SENGKETA);-----

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang teruat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa setelah Obyek Sengketa I sampai dengan Obyek Sengketa IV (Obyek Sengketa) tersebut diatas dibuat dan ditandatangani oleh dan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II dihadapan Tergugat III selanjutnya dokumen kepemilikan tanah dan bangunan (Sertipikat Hak Milik dan IMB) dan Fisik Tanah dan Bangunan dikuasai dan dikelola oleh Tergugat I dan Tergugat II;-----
7. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II mengelola Villa Kembang Kertas dengan cara menjual kamar dan fasilitasnya melalui media online dengan alamat media online yaitu: www.baliparadisevillas.asia/villas/villa-kembangkertas.php.html, dan awalnya Penggugat diangkat sebagai karyawan pada villa kembang kertas oleh Tergugat I dan Tergugat II;-----
8. Bahwa hubungan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II awalnya berjalan harmonis dan tidak ada permasalahan, akan tetapi sekitar tanggal 1 Agustus 2008 Penggugat mengajukan permohonan secara lisan untuk berhenti bekerja yang diakibatkan karena tidak cocoknya pendapatan dan jam kerja Penggugat di Villa Kembang Kertas Milik Tergugat I dan Tergugat II;-----
9. Bahwa walaupun Penggugat telah berhenti bekerja pada Villa Kembang Kertas, oleh karena Penggugat masih merasa memiliki hubungan yang baik dengan Tergugat I dan Tergugat II, maka pada tanggal 7 April 2017 Penggugat datang untuk mengunjungi dan menemui Tergugat I dan Tergugat II, akan tetapi tanpa alasan yang jelas Tergugat I dan Tergugat II mengusir dan meminta Penggugat agar segera keluar dari Villa Kembang Kertas dan mengancam Penggugat agar tidak lagi berkunjung ke Villa Kembang Kertas;---
10. Bahwa Penggugat pun sangat kaget dan terkejut terhadap peristiwa ini, dan Penggugat mencoba untuk meminta penjelasan kepada Tergugat I dan Tergugat II apa permasalahannya sehingga Penggugat diusir dan tidak diperbolehkan berkunjung ke Villa Kembang Kertas namun Penggugat sama sekali tidak mendapat penjelasan dari Tergugat I dan Tergugat II, bahkan Tergugat I dan Tergugat II tidak mau bertemu dengan Penggugat;-----

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa dengan adanya peristiwa itu, Penggugat merasa sangat kecewa dan meminta secara baik-baik kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk mengakhiri perjanjian nominee yang dituangkan dalam Obyek Sengketa I sampai dengan Obyek Sengketa IV (Obyek Sengketa) dan meminta kepada Tergugat I dan Tergugat II **segera melakukan Peralihan Hak-hak atas tanah dan IMB atas nama Penggugat yang sumber dananya berasal dari Tergugat I dan Tergugat II;**-----
12. Bahwa terhadap permintaan Penggugat untuk mengakhiri seluruh perjanjian yang tertuang dalam Obyek Sengketa I sampai dengan Obyek Sengketa IV yang merupakan Perjanjian Nominee dan terhadap pengakhiran tersebut Penggugat meminta uang jasa kepada Tergugat I dan Tergugat II atas dipinjamnya nama Penggugat sebagai atas nama dalam dokumen hukum kepemilikan tanah dan bangunan (villa kembang kertas) selama \pm 14 (empat belas) tahun **sebagaimana pula telah disepakati dalam obyek sengketa I sampai dengan obyek sengketa IV;**-----
13. Bahwa atas permintaan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II **sama sekali tidak menanggapi dan mengabaikan apa yang telah disepakatinya**, dengan sikap Tergugat I dan Tergugat II yang demikian itu kemudian Penggugat mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum pada Pengadilan Negeri Singaraja dengan Register Perkara Perdata No. 189/Pdt.G/2017/PN.Sgr dan terhadap perkara a quo telah diputus pada tanggal 5 Maret 2018, dengan amar putusan sebagai berikut:-----
- MENGADILI:**-----
- Dalam Provisi:-----
- Menyatakan tuntutan provisi Penggugat tidak dapat diterima;-----
- Dalam Eksepsi-----
- Mengabulkan eksepsi Tergugat III;-----
- Dalam Pokok
- Perkara-----
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;-----
 - Menghukum Penggugat untuk membayar biaya Perkara yang hingga kini;----
 - diperhitungkan sebesar Rp. 1.361.000,- (satu juta tiga ratus enam puluh satu ribu rupiah). (vide Putusan Perkara Perdata No. 189/Pdt.G/2017/PN.Sgr);----

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

14. Bahwa mencermati Putusan Perkara Perdata No: 189/Pdt.G/2017/ PN.Sgr, tertanggal 5 Maret 2018, yang menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena kurangnya pihak yang digugat dalam perkara tersebut, yaitu *"dengan membaca dalil gugatan pada posita angka 15 dan petitum angka 8, maka sudah sepatutnya Penggugat menarik Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Buleleng untuk menjadi pihak didalam perkara a quo karena Penggugat telah menyebutkan untuk membatalkan SHM Nomor 798 dan SHM Nomor 679"* (vide Putusan Perkara Perdata No. 189/Pdt.G/2017/PN.Sgr hal. 83 dan 84);-----

15. Bahwa terhadap Putusan Hakim Judex Factie Tingkat Pertama yang telah dengan sangat jelas dan terang menganulir Posita dan Petitum Gugatan Penggugat tersebut, maka Penggugat telah melakukan upaya hukum Banding pada Kamis, 15 Maret 2018, dengan No. Register Perkara Perdata ditingkat Banding No.72/PDT/2018/PT.DPS, dan terhadap upaya hukum banding tersebut telah diputus pada tanggal 16 Juli 2018, dengan amar sebagai berikut:-----

MENGADILI:-----

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;-----
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor: 189/Pdt.G/2017/PN.Sgr tanggal 5 Maret 2018 yang dimohonkan banding;-----

MENGADILI SENDIRI:-----

Dalam Provisi:-----

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat;-----

Dalam

Eksepsi:-----

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat III/ Terbanding III huruf a;-----
- Menyatakan gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libele*);-----

Dalam Pokok Perkara:-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);-----
2. Menghukum Penggugat/ Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);-----
16. Bahwa mencermati Putusan Perkara Perdata No: 72/PDT/2018/PT.DPS, tertanggal 16 Juli 2018, yang menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libele*) karena Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar berpendapat bahwa uraian dalil Penggugat tidak memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1365 Kitab undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) karena Penggugat adalah sebagai pihak dalam perjanjian Nominee (perjanjian pinjam nama) yang didalilkan oleh Penggugat sebagai penyelundupan hukum (*vide Putusan Perkara Perdata banding No. 72/PDT/2018/PT.DPS hal. 66*);-----
17. Bahwa dari pertimbangan hukum putusan perkara perdata No.: 189/Pdt.G/2017/PN.Sgr tanggal 5 Maret 2018 Jo. Perkara Perdata No. 72/PDT/2018/PT.DPS., bahwa Obyek Sengketa I sampai dengan Obyek Sengketa IV (Obyek Sengketa) dapat diketahui secara jelas dan tegas adalah suatu Akta-akta Perjanjian dan Akta-akta Kuasa yang melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang ada dan berlaku di Indonesia, diantara yaitu
melanggar:-----
 - Pasal 1320 KUHPerdata butir ke-4;-----
 - Pasal 1335 KUHPerdata;-----
 - Pasal 26 ayat (2) UU RI No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA);-----
 - Pasal 33 ayat (1) dan (2) UU RI No 25 Tahun 2007 tentang Penanam Modal;-----

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)



18. Bahwa pertimbangan hukum Putusan Perkara Perdata No.: 189/Pdt.G/2017/PN.Sgr tanggal 5 Maret 2018 Jo. Perkara Perdata No. 72/PDT/2018/PT.DPS., dikuatkan pula oleh pendapat "Prof Dr. Maria S.W. Sumardjono, SH., MCL., MPA" ahli hukum agraria menyebutkan dalam bukunya yang judul "*alternative kebijakan pengaturan hak atas tanah beserta bangunan bagi warga Negara asing dan badan hukum asing*" pada halaman 17 menyebutkan: "*Perjanjian dengan penggunaan kuasa dengan menggunakan pihak WNI sebagai trustee atau nominee merupakan penyelundupan hukum karena substansinya bertentangan dengan UUPA Tahun 1960 khususnya Pasal 26 ayat (2), sehingga segala perjanjian dengan penggunaan kuasa pihak WNI sebagai trustee atau nominee adalah perjanjian dan kuasa yang Batal Demi Hukum*", hal ini bersesuaian dengan Pasal 1320 KUHPerdata;-----
19. Bahwa oleh karena Akta-akta Perjanjian dan Akta-akta Kuasa (Obyek Sengakta I sampai dengan Obyek Sengketa IV) melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang ada dan berlaku di Indonesia, maka dengan hormat yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Singaraja atau yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo membatalkan demi hukum Akta-akta Perjanjian dan Akta-akta Kuasa (Obyek Sengakta I sampai dengan Obyek Sengketa IV) dan selanjutnya menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;-----
20. Bahwa oleh karena Akta-akta Perjanjian dan Akta-akta Kuasa (Obyek Sengakta I sampai dengan Obyek Sengketa IV) batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, maka terhadap Dokumen Hukum Kepemilikan tanah dan bangunan/ Sertipikat Hak Milik (SHM) atas tanah dan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang diuraikan dibawah ini dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum karena kepemilikan Penggugat secara formil tersebut melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang ada dan berlaku di Indonesia, yakni sbb:-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 20.1. SHM No: 621 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 22/Kayuputih/2002, Tgl. 08-03-2002, Luas 4.850 M², atas nama Pemegang Hak: Made Surenaya, yang seharusnya tercetak atas nama: I Made Surenaya dengan tanggal lahir: 10-07-1976;-----
- 20.2. SHM No: 669 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 11/Kayuputih/2003, Tgl. 21-1-2003, Luas 2.730 M² atas nama Pemegang Hak: Made Surenaya, yang seharusnya tercetak atas nama: I Made Surenaya dengan tanggal lahir: 10-07-1976;-----
- 20.3. SHM No.: 690 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 10/Kayuputih/2003, Tgl. 21-1-2003, Luas 935 M², atas nama Pemegang Hak: Made Surenaya, yang seharusnya tercetak atas nama: I Made Surenaya dengan tanggal lahir: 10-07-1976;-----
- 20.4. SHM No.: 862 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 00016/Kayuputih/2006, Tgl. 23-02-2006, Luas 3.490 M², atas nama Pemegang Hak: I Made Surenaya;-----
- 20.5. SHM No: 689 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 9/Kayuputih/2003, Tgl. 21-1-2003, Luas 1.435 M², atas nama Pemegang Hak: I Made Surenaya;-----
- 20.6. SHM No.: 797, yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 00016/Kayuputih/2005, Tgl. 20-04-2005, Luas 400 M², atas nama Pemegang Hak: I Made Surenaya;-----
- 20.7. Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) No.: 125 Tahun 2007, tertanggal 13 Juni 2007 atas nama I Made Surenaya yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Buleleng;-----

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

21. Bahwa oleh karena SHM-SHM dan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagaimana diuraikan pada posita 20 (duapuluh) tersebut diatas dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum **maka mohon agar Tanah dan Bangunannya dinyatakan DIAMBIL OLEH NEGARA REPUBLIK INDONESIA;**-----

Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas Penggugat mohon kepada yang mulia Ketua Pengadilan Negeri Singaraja, Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini memberikan putusan sebagai berikut:-----

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan Hukum Perbuatan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III membuat dan menadantangani Obyek Sengakta I sampai dengan Obyek Sengakta IV (Obyek Sengketa) melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang ada dan berlaku di Indonesia, diantara yaitu melanggar:-----
 - Pasal 1320 KUHPdata butir ke-4;-----
 - Pasal 1335 KUHPdata;-----
 - Pasal 26 ayat (2) UU RI No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA);-----
 - Pasal 33 ayat (1) dan (2) UU RI No 25 Tahun 2007 tentang Penanam Modal;-----

3. Menyatakan hukum Obyek Sengketa I s.d Obyek Sengketa IV, yaitu akta-akta perjanjian dan kuasa dibawah ini : -----

OBYEK SENGKETA I;-----

1. Akta Perjanjian No. 67, tanggal 13 Mei 2003, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja, Alamat kantor Jln. Ahmad Yani No.90, Tlp. (0362) 23062 dan 26215;-----
2. Akta Kuasa No. 68, tanggal 13 Mei 2003, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang

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

berkedudukan di Singaraja, Alamat kantor Jln. Ahmad Yani No.90, Tlp.

(0362) 23062 dan 26215;-----

3. Akta Kuasa No. 69, tanggal 13 Mei 2003, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja, Alamat kantor Jln. Ahmad Yani No.90, Tlp.

(0362) 23062 dan 26215;-----

4. Akta Kuasa Menyewakan No. 70, tanggal 13 Mei 2003, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja, Alamat kantor Jln. Ahmad Yani No.90, Tlp. (0362) 23062 dan 26215;-----

OBYEK SENGKETA II :-----

1. Akta Perjanjian No. 77, tanggal 13 Mei 2003, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja, Alamat kantor Jln. Ahmad Yani No.90, Tlp.

(0362) 23062 dan 26215;-----

2. Akta Kuasa No. 78, tanggal 13 Mei 2003, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja, Alamat kantor Jln. Ahmad Yani No.90, Tlp.

(0362) 23062 dan 26215;-----

3. Akta Kuasa No. 79, tanggal 13 Mei 2003, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja, Alamat kantor Jln. Ahmad Yani No.90, Tlp.

(0362) 23062 dan 26215;-----

4. Akta Kuasa Menyewakan No. 80, tanggal 13 Mei 2003, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja, Alamat kantor Jln. Ahmad Yani No.90, Tlp. (0362) 23062 dan 26215;-----

OBYEK SENGKETA III :-----

1. Akta Perjanjian No. 36, tanggal 08 Nopember 2004, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkedudukan di Singaraja, Alamat kantor Jln. Ahmad Yani No.90, Tlp.
(0362) 23062 dan 26215;-----

2. Akta Kuasa No. 37, Tanggal 08 Nopember 2004, yang dibuat dihadapan I
Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang
berkedudukan di Singaraja, Alamat kantor Jln. Ahmad Yani No.90, Tlp.
(0362) 23062 dan 26215;-----

3. Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 38, Tanggal 08 Nopember 2004, yang
dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di
Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja, Alamat kantor Jln.
Ahmad Yani No.90, Tlp. (0362) 23062 dan 26215;-----

4. Akta Kuasa Menyewakan No. 39, Tanggal 08 Nopember 2004, yang dibuat
dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten
Buleleng yang berkedudukan di Singaraja, Alamat kantor Jln. Ahmad Yani
No.90, Tlp. (0362) 23062 dan 26215;-----

OBJEK SENGKETA IV;-----

1. Akta Perjanjian No. 81, tanggal 14 Agustus 2006, yang dibuat dihadapan I
Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang
berkedudukan di Singaraja, Alamat kantor Jln. Ahmad Yani No.90, Tlp.
(0362) 23062 dan 26215;-----

2. Akta Kuasa No. 82, Tanggal 14 Agustus 2006, yang dibuat dihadapan I
Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang
berkedudukan di Singaraja, Alamat kantor Jln. Ahmad Yani No.90, Tlp.
(0362) 23062 dan 26215;-----

3. Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 83, Tanggal 14 Agustus 2006, yang
dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di
Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja, Alamat kantor Jln.
Ahmad Yani No.90, Tlp. (0362) 23062 dan 26215;-----

4. Akta Kuasa Menyewakan No. 84, Tanggal 14 Agustus 2006, yang dibuat
dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten
Buleleng yang berkedudukan di Singaraja, Alamat kantor Jln. Ahmad Yani

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang teruat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.90, Tlp. (0362) 23062 dan 26215;-----

adalah merupakan akta-akta perjanjian dan kuasa yang Batal Demi Hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;-----

4. Menghukum Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan Tanah dan Bangunan Villa dengan segala fasilitasnya berikut IMB secara lazia kepada Negara Republik Indonesia untuk dijadikan Asset Negara, yaitu

sbb:-----

4. 1. Tanah dengan SHM No: 621 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 22/Kayuputih/2002, Tgl. 08-03-2002, Luas 4.850 M² , atas nama Pemegang Hak: Made Surenaya, yang seharusnya tercetak atas nama: I Made Surenaya dengan tanggal lahir: 10-07-1976;-----

4. 2. Tanah dengan SHM No: 669 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 11/Kayuputih/2003, Tgl. 21-1-2003, Luas 2.730 M² atas nama Pemegang Hak: Made Surenaya, yang seharusnya tercetak atas nama: I Made Surenaya dengan tanggal lahir: 10-07-1976;-----

4. 3. Tanah dengan SHM No.: 690 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 10/Kayuputih/2003, Tgl. 21-1-2003, Luas 935 M², atas nama Pemegang Hak: Made Surenaya, yang seharusnya tercetak atas nama: I Made Surenaya dengan tanggal lahir: 10-07-1976;-----

4. 4. Tanah dengan SHM No.: 862 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 00016/Kayuputih/2006, Tgl. 23-02-2006, Luas 3.490 M², atas nama Pemegang Hak: I Made Surenaya;-----

4. 5. Tanah dengan SHM No: 689 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor:

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

9/Kayuputih/2003, Tgl. 21-1-2003, Luas 1.435 M², atas nama Pemegang

Hak: I Made Surenaya;-----

4. 6. Tanah dengan SHM No.: 797, yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 00016/Kayuputih/2005, Tgl. 20-04-2005, Luas 400 M², atas nama Pemegang Hak: I Made Surenaya;-----

4. 7. Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) No.: 125 Tahun 2007, tertanggal 13 Juni 2007 atas nama I Made Surenaya yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Buleleng;-----

5. Menghukum Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;-----

Atau :-----

Jika Pengadilan berpendapat lain maka Penggugat mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).-----

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan untuk itu, kedua belah pihak yang bersengketa telah hadir di persidangan Pihak Penggugat hadir Kuasanya saudara Wirasanjaya, S.H.,M.H., CLA dan Kadek Dewanta, S.H. Pihak Tergugat I dan II hadir Kuasanya saudara Ni Luh Ema Shelomita, S.H., Putu Ade Harriestha Martana M,S.H.,M.H., I Wayan Gede Yudiana, S.H., I Putu Dedy Putra Laksana, S.H., Hakim Tambunan dan Pihak Tergugat III hadir kuasanya I Gusti Ngurah Suchaya, S.H., Komang Emi Lestari, S.H. dan Pihak Turut Tergugat hadir kuasanya I Ketut Mardiana, S.H.,M.Kn;----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim sesuai dengan ketentuan pasal 154 Rbg serta Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 01 Tahun 2016, tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, maka Majelis Hakim telah mengeluarkan Penetapan Nomor : 595/Pdt.G/2018/PN Sgr yang menunjuk sdra. **ANAK AGUNG SAGUNG YUNI WULANTRISNA, S.H.**, sebagai Hakim Mediator, untuk mendamaikan pihak-pihak yang berperkara, akan tetapi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Laporan Hasil Mediasi tertanggal 6 November 2018, ternyata Mediasi tersebut tidak berhasil;-----

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka persidangan dilanjutkan dengan pembacaan gugatan, dan Kuasa Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya sebagaimana yang terlampir dalam Berita Acara Sidang; -

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap surat gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat I dan II telah mengajukan Jawaban secara tertulis di persidangan tertanggal 5 Nopember 2018 yang pada pokoknya sebagai berikut:-----

I. DALAM EKSEPSI-----

1. Bahwa Gugatan Penggugat sudah pernah diajukan dengan

Subjek dan Objek Perkara yang sama, pokok perkara yang sama serta yang telah diputus dengan Putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap *{ne bis in idem}*;-----

a) Yang digugat / diperkarakan sudah pernah diperkarakan sebelumnya.-----

-
Bahwa Gugatan Penggugat tertanggal 19 September 2018, sebelumnya sudah pernah diajukan oleh Penggugat di Pengadilan Negeri Singaraja dengan Register Perkara Nomor 189/pdt.G/2017/PN.Sgr tertanggal 3 Mei 2017 dengan Pihak yang berperkara sama yaitu:-----

Uraian	Perkara No	Perkara No.
	595/Pdt.G/2018	189/Pdt.G/2017
Penggugat	1 Made Surenaya	1 Made Surenaya
Tergugat	Marianne Andriessen Frederik Hendrik Van Dorst 1 Made Dharma Tanaya, SH	Marianne Andriessen Frederik Hendrik Van Dorst i Made Dharma Tanaya, SH



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Objek yang diperkarakannya sama, yaitu :

Uraian	Perkara	Perkara
	No.595/PdtG/2018	No.l89/Pdt.G/2017
Obyek	Tanah dan Bangunan setempat dikenal dengan nama Villa Kembang Kertas	Tanah dan Bangunan setempat dikenal dengan nama Villa Kembang Kertas

Materi pokok yang sama, yaitu :

Uraian	Perkara	Perkara No.l89/Pdt.G/2017
	No.595/Pdt.G/2018	
	Tergugat digugat atas perkara Perbuatan Melawan Hukum.	Tergugat digugat atas perkara Perbuatan Melawan Hukum

Putusan sudah berkekuatan hukum tetap, yaitu :

Uraian	Perkara	Perkara No.l89/Pdt.G/2017
	No.595/Pdt.G/2018	
Putusan		Putusan Pengadilan Negeri Singaraja No.l89/Pdt.G/2017 tanggal 05 Meret 2018 telah dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor: 72/Pdt/2018/PT DPS tanggal 16 Juli 2018 dan telah berkekuatan hukum tetap.

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)



Bahwa dasar dari pengaturan *Nebis In Idem* adalah Pasal 1917 KUHPdata. Pasal tersebut berbunyi: "Kekuatan suatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti, hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan. Untuk dapat menggunakan kekuatan itu, **soal yang dituntut harus sama**; tuntutan harus **didasarkan pada alasan yang sama**, dan harus **diajukan oleh pihak yang sama** dan **terhadap pihak-pihak yang sama** dalam **hubungan yang sama** pula";-----

Bahwa oleh karena Gugatan **Penggugat ne bis in idem** maka gugatan ini sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);-----

2. Bahwa Gugatan Penggugat cacat formil karena Gugatan Prematur {exceptio dilatoria/ dilatoire exceptie}.-----

Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat Tertanggal 19 September 2018 belum melewati jangka waktu sebagaimana disebutkan dalam perjanjian Kuasa Menyewakan dengan Akta Nomor 70, tanggal 13 Mei 2003 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT I Made Dharma tanaya, SH;-----

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah pemegang hak sewa atas obyek perkara dimana dalam ketentuan Pasal 1 a Akta Nomor 70 tanggal 13 Mei 2003, disebutkan bahwa; "perjanjian sewa menyewa ini akan berlaku untuk jangka waktu 25 (dua puluh lima) tahun lamanya". Jadi berdasarkan perjanjian tersebut prestasi dalam hal ini pengembalian obyek sengketa belum *opeisbaar* karena baru jatuh tempo / selesai pada tahun 2028, sehingga hingga gugatan ini diajukan berdasarkan Akta Nomor 70 tanggal 13 Mei 2003 Tergugat I dan Tergugat II masih memegang hak atas bangunan yang berdiri diatas objek sengketa, menyewakan kembali untuk sebagian maupun seluruhnya serta merubah, mendirikan kembali dan merenovasi bangunan yang merupakan bagian yang berdiri diatas obyek sengketa.-----

Bahwa oleh karena Gugataan Penggugat prematur. maka gugatan ini sudah



sepatutnya ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).-----

3. Bahwa Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Sangat Kabur {obscuur libel} dan Tidak Berdasar.-----

a. Bahwa Dasar Hukum Gugatan Penggugat Tidak Jelas - Tidak Memenuhi Unsur Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata.-----

Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa gugatannya merupakan gugatan PMH. Bahwa gugatan PMH diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata yang berbunyi: "tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut." Berdasarkan Pasal tersebut gugatan PMH harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut (vide: Darwan Prinst, 2002, **Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata**, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 95-98)"-----

i. **Adanya perbuatan melawan hukum;**-----

Khusus menaenai Guaatan PMH. senaketa di dalamnya tidak terkait denaan unsur kata sepakat atau causa va halal. Sedangkan yang menjadi Obiek Senaketa dalam Guaatan Penaauaat adalah Akta Perianiian dan Kuasa. yang merupakan suatu perikatan yang lahir dari adanya kesepakatan dan perianiian antara para pihak dalam hal ini antara Penaauaat denaan Terauaat I dan Terauaat II yang diuraikan oleh Penggugat dalam Obyek Sengketa I sampai dengan Obyek Sengketa IV.-----

i. **Melanggar hak subjektif orang lain;**-----

Hak subjektif berupa:-----

- hak-hak perorangan seperti kebebasan, kehormatan, nama



baik dan lain-lain.-----

- Hak-hak atas harta kekayaan misalnya hak-hak kebendaan.

Bahwa Penggugat tidak mendalilkan adanya pelanggaran hak subyektifnya dan tidak menuntut pemenuhan hak subyektif tersebut maupun aanti ruai.-----

i. Ada kesalahan (Schuld);-----

Perbuatan tersebut haruslah perbuatan yang salah dan dapat berupa kealpaan dan kesenaiaan yang mengakibatkan merugikan orang lain (Penyqaaf). Dalam posita gugatan Penggugat tidak ada dalilkan adanya kerugian yang diderita Penggugat sehingga tidak mungkin ada tuntutan kerugian dalam petitumnya karena memang tidak ada kerugian yang diderita.-----

ii. Adanya kerugian;-----

Unsur kerugian merupakan unsur pokok dalam gugatan PMH, tanpa ada kerugian tidak mungkin dapat diajukan gugatan PMH. Hanya pihak yang dirugikan yang dapat mengajukan. Pengertian unsur kerugian dalam Pasal 1365 BW adalah kerugian yang diderita seseorang yang disebabkan oleh kesalahan orang lain. Kerugian tersebut harus dapat diukur nilainya dengan uang. Dalam posita gugatan Penggugat tidak ada dalilkan adanya kerugian yang diderita Penggugat sehingga tidak mungkin ada tuntutan kerugian dalam petitumnya karena memang tidak ada kerugian yang diderita.-----

iii. Terdapat hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.-----

Bahwa perbuatan yang menimbulkan kerugian tersebut harus dapat dibuktikan, baik itu perbuatannya maupun kerugian yang timbul karenanya.-----

Bahwa dalam gugatannya, baik dalam Posita maupun Petitum Penggugat sama sekali tidak menderita kerugian apapun dan tidak menuntut ganti kerugian apapun baik materiil maupun immateriil.-----



Bahwa gugatan Penggugat tidak memiliki dasar hukum karena tidak memenuhi unsur Pasal 1365 KUHPerdara, sehingga gugatan Penggugat sudah nyata dan jelas adalah kabur / obscur libel;-----

Kontradiksi Atas Kedudukan Para Pihak

Bahwa dalam hukum acara, antara komparisi para pihak, posita dan petitum harus saling mendukung, berkaitan dan tidak boleh bertentangan.

Dilanggarnya syarat formil tersebut berakibat bahwa gugatan penggugat dinyatakan kabur/obscur libel;-----

Bahwa dalam bagian komparisi para pihak dan posita gugatan Penggugat, kedudukan para pihak adalah sebagai berikut:-----

- I Made Surenaya, sebagai: **Penggugat**;-----
- Marianne Andriessen, sebagai: **Tergugat I**;-----
- Frederik Hendrik Van Dorst, sebagai: **Tergugat II**;-----
- I Made Dharma Tanaya, S.H., sebagai: **Tergugat III**;-----
- Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng, sebagai: **Turut Tergugat**.-----

Bahwa dalam Petitum Gugatan Penggugat, kedudukan para pihak tidak bersesuaian dengan komparisi para pihak dalam posita gugatan. Dalam Petitum Gugatan Penggugat Poin 4 berbunyi:"

Menghukum Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan Tanah dan Bangunan Villa dengan segala fasilitasnya berikut IMB secara lazia...". Dalam petitum gugatannya, Penggugat justru **mendalikn diri sendiri** sebagai Tergugat yang harus dihukum untuk menyerahkan tanah dengan SHM dan IMB sebagaimana diatur dalam Obyek Sengketa I sampai dengan Obyek Sengketa IV.-

Bahwa kontradiksi dari komparisi para pihak dan posita gugatan dengan petitum gugatan Penggugat tersebut mengakibatkan gugatan Penggugat sangat kabur dan rancu. Bagaimana mungkin Penggugat meminta Pengadilan untuk menghukum dirinya sendiri



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk menyerahkan barang miliknya sendiri?-----

Bahwa gugatan tersebut timbul dari sengketa yang melibatkan dua atau lebih pihak. Tidak mungkin seseorang bersengketa dengan dirinya sendiri, dan tidak mungkin juga Penggugat sekaligus berkedudukan sebagai Tergugat.

Bahwa komparasi gugatan dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu: 1) permohonan / gugatan voluntair dan 2) Gugatan biasa / gugatan kontentiosa. Pada permohonan tidak ada sengketa dan hanya terdiri dari satu pihak saja, yaitu pihak pemohon. Pada gugatan kontentiosa minimal terdiri dari dua pihak dan ada sengketa di antara para pihak tersebut. Para Tergugat tidak melihat ada sengketa dalam Gugatan Penggugat, kecuali ekspresi sakit hati atas perlakuan yang diterima oleh Tergugat dari Penggugat yang dinyatakan secara sepihak oleh Penggugat dalam gugatannya.

Bahwa selain Penggugat dalam gugatan harus ada Tergugat yang merugikan kepentingan Penggugat. Berdasarkan hal tersebut gugatan penggugat yang menggugat dan memohon kepada pengadilan untuk menghukum dirinya sendiri untuk menyerahkan barang miliknya sendiri (vide: Petitum Gugatan Penggugat Poin 4) adalah melanggar syarat formil atau melanggar hukum acara.-----

Bahwa dalam gugatannya Penggugat telah menarik Notaris dan PPAT I Made Dharma Tanaya, SH sebagai Tergugat III, namun dalam Posita Gugatan sama sekali tidak menguraikan perbuatan hukum apa yang dilakukan oleh Tergugat III terhadap Akta Otentik yang telah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II yang membuat Tergugat III harus dihukum membayar biaya perkara;-----

4. Bahwa Gugatan Penggugat Kurang Pihak (plurium litis

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 tercantum 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)



consortium)-----

- a) Bahwa sesuai dengan asas "*presumptio iustae causae*" dalam Hukum Administrasi Negara, yang bermakna suatu Keputusan Tata Usaha Negara selalu dianggap sah dan berlaku, keabsahan suatu Keputusan Tata Usaha Negara hilang apabila jika Subjek Tata Usaha Negara tersebut mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara baru yang membatalkan Keputusan Tata Usaha Negara yang baru atau mencabut yang lama;-----
- b) Bahwa Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) No. 125 Tahun 2007 tertanggal 13 Juni 2007 atas nama I Made Surenaya merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN). Berdasarkan asas "*contrarius actus*" terkait dengan penetapan suatu Keputusan Tata Usaha Negara, suatu KTUN harus dicabut atau diganti oleh Pejabat/Badan Tata Usaha Negara (TUN) yang membuatnya atau Pejabat/Badan yang lebih tinggi (atasannya).-----
- c) Bahwa berdasarkan pada asas-asas tersebut diatas serta dalil Posita Gugatan **Penggugat anak 20** dan Petitum Gugatan **Penggugat anak 4**, maka selain menarik Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Buleleng sebagai Pihak dalam perkara a quo, sudah sepatutnya menarik Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Buleleng sebagai Pihak dalam perkara a quo sebagai subjek Tata Usaha Negara yang mengeluarkan Ijin Mendirikan Bangunan No. 125 Tahun 2007 tertanggal 13 Juni 2007 atas nama I Made Surenaya (Keputusan Tata Usaha Negara);-----
- Bahwa oleh karena Gugatan **Penggugat Kurang Pihak** (*oiurium litis consortium*) maka gugatan ini sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Met Ontvankelijk Verklaard*).--

DALAM POKOK PERKARA-----

DALAM KONPENSI-----

Bahwa mohon uraian Dalam Eksepsi tersebut di atas dianggap merupakan suatu kesatuan yang utuh dengan uraian Dalam Pokok Perkara ini,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sepanjang yang ada relevansinya;-----

Bahwa, Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas Gugatan **penggugat** untuk seluruhnya, kecuali yang benar-benar diakui secara tegas;-----

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas dalil Posita Gugatan Penggugat angka 5, angka 6 dan angka 7;-----

a) Bahwa dalil Penggugat terkesan dipaksakan dan mengada-ada, yang mana dalam Objek Sengketa I dan IV dalam Gugatan Penggugat, tidak ada satu perjanjian, Kuasa, dan Sertifikat yang mencantumkan mengenai **Nominee Agreement** Perjanjian yang dibuat antara **Penggugat** dengan **Tergugat I** dan **Tergugat II** yang kemudian dituangkan dalam suatu akta otentik adalah memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan dibuat berdasarkan kesepakatan para pihak;-----

b) Bahwa **Penggugat** secara manipulatif mendalilkan dalil-dalil yang mengaburkan fakta dan hukum yang sebenarnya mendasari perjanjian antara **Penggugat** dengan **Tergugat I** dan **Tergugat II** yang dituangkan dalam akta-akta perjanjian dan kuasa yang menjadi obyek sengketa;----

c) Bahwa sebagaimana yang tertuang dalam Perjanjian Kuasa Menyewakan dengan Akta Nomor 70, tanggal 13 Mei 2003 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT I Made Dharma tanaya, SH. Bahwa dalam ketentuan Pasal 1 a Akta Nomor 70 tanggal 13 Mei 2003, disebutkan bahwa; "perjanjian sewa menyewa ini akan berlaku untuk jangka waktu 25 (dua puluh lima) tahun lamanya", Tergugat I dan Tergugat II memiliki hak untuk menguasai tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya serta mengelola bangunan tersebut, mengingat dalam perjanjian tersebut Tergugat I dan Tergugat II adalah Penyewa yang sah.-----

1. Bahwa **Tergugat I dan Tergugat II** menolak dengan tegas dalil Posita Gugatan **Penggugat** pada angka 8, angka 9 dan angka 10;-----

Bahwa, dari dalil penggugat dalam posita gugatannya tersebut diatas,



sudah jelas bahwa sejak awal mula tidak ada permasalahan yang terjadi dalam hubungan perikatan yang didasarkan pada adanya perjanjian antara **Penggugat** dengan **Tergugat I** dan **Tergugat II**. Namun karena terjadi sesuatu hal yang menyinggung perasaan subyektif **Penggugat** maka **Penggugat** kemudian mencari-cari celah untuk membatalkan dan/atau mengakhiri perikatan yang didasarkan pada perjanjian yang dibuat berdasarkan kesepakatan antara **Penggugat** dengan **Tergugat I** dan **Tergugat II** yang kemudian dituangkan dalam suatu akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Dimana **Penggugat** secara manipulatif mendalilkan dalil-dalil yang mengaburkan fakta dan hukum yang sebenarnya yang mendasari perjanjian antara **Penggugat** dengan **Tergugat I** dan **Tergugat II** yang dituangkan dalam akta-akta perjanjian dan kuasa yang ditarik menjadi obyek sengketa oleh

Penggugat;-----

2. Bahwa **Tergugat I** dan **Tergugat II** menolak dengan tegas dalil Posita Gugatan **Penggugat** pada angka 11 sampai dengan angka 19;-----

a) Bahwa apabila dicermati dari dalil-dalil Posita Gugatan **Penggugat** tersebut diatas, terlihat jelas bagaimana sifat dan watak **Penggugat** yang sangat serakah, yang secara sepihak ingin mengakhiri Perjanjian Sewa- menyewa yang telah di tuangkan kedalam akta otentik antara **Penggugat** dengan **Tergugat I** dan **Tergugat II**;-----

a.) Bahwa tidak ada pertimbangan Majelis Hakim tingkat I (pertama) dalam Putusan No. 189/Pdt.G/2017 tanggal 5 Maret 2018 maupun Majelis Hakim tingkat Banding Putusan No. 72/PDT/2018/PT.DPS tanggal 16 Juli 2018 yang menyatakan bahwa Perjanjian yang dibuat antara **Penggugat** dengan **Tergugat I** dan **Tergugat II** adalah Perjanjian **Nominee** (atas nama) dan menyatakan bahwa perjanjian tersebut sebagaimana yang di dalilkan **Penggugat**;-----



Bahwa terhadap dalil Penggugat tersebut diatas, terlihat keputusan Penggugat sehingga Penggugat menyimpulkan sendiri pertimbangan majelis hakim dalam Putusan atas perkara tersebut diatas, mengingat Penggugat adalah Pihak yang dikalahkan dalam Putusan atas perkara tersebut diatas.-----

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II dengan tegas menolak dalil-dalil Posita Gugatan Penggugat pada angka 20 dan angka 21;-----

a) Bahwa seluruh Akta Perjanjian dan Akta Kuasa yang ditarik oleh Penggugat dalam Gugatan perkara a quo sebagai Obyek Sengketa I sampai Obyek sengketa IV merupakan suatu hubungan hukum di bidang harta kekayaan. Hubungan hukum tersebut merupakan suatu perikatan, yang diatur dalam Pasal 1233 KUHPerdara yang bunyinya: "Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang." Dengan demikian suatu perikatan dapat terjadi karena adanya persetujuan / perjanjian, maupun karena undang-undang;-----

b) Bahwa akta perjanjian dan kuasa tersebut di atas merupakan perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, yang menimbulkan suatu hubungan hukum yang berupa perikatan yang bersumber dari adanya persetujuan. Bahwa dalam KUHPerdara ada beberapa asas dasar mengenai perikatan, diantaranya adalah:-----

> Asas Kebebasan Berkontrak, asas ini diatur dalam Pasal 1338 Ayat 1-----

KUHPerdara yang menyatakan bahwa: "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya." Berdasarkan pasal tersebut diberikan keleluasaan kepada para pihak untuk menentukan jenis dan isi perjanjian. Kemudian perjanjian tersebut akan mengikat para



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum atau kesusilaan. Oleh karena itu, berdasarkan Pasal 1338 Ayat 2 KUHPdata, suatu perjanjian yang sah tidak dapat ditarik atau diubah secara sepihak;

> Asas Konsensualisme; asas ini berarti perjanjian itu sudah sah apabila para pihak sudah sepakat mengenai hal-hal yang pokok. Dengan demikian perjanjian sah dalam arti sudah mengikat, apabila sudah tercapai kesepakatan mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian itu. Asas ini tercermin dalam Pasal 1320 BW yang menyatakan bahwa salah satu syarat sahnya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan di antara para pihak; -

c) Bahwa akta-akta perjanjian dan kuasa tersebut merupakan perjanjian yang berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak (Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II), sehingga para pihak wajib untuk mematuhi;

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat untuk selebihnya, selain karena telah ditanggapi pada bagian Dalam Eksepsi juga tidak relevan dan tidak berdasar.

DALAM REKONPENSI

1. **Bahwa** Penggugat I dan Penggugat II Dalam Rekonsensi/Tergugat I dan Tergugat II Dalam Konpensi (untuk selanjutnya disebut sebagai **Para Penggugat Rekonsensi**) mohon agar dalil-dalil dalam Jawaban ini yang telah diuraikan Dalam Pokok Perkara/Dalam Konpensi dimasukan dan merupakan bagian yang tak terpisahkan Dalam Rekonsensi ini; -----
2. Bahwa pertemuan pertama kali antara **Para Penggugat Rekonsensi** dengan **Tergugat Dalam Rekonsensi/Penggugat Dalam Konpensi** (untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat Rekonsensi**) terjadi sekitar tahun 1997, pada saat **Para Penggugat Rekonsensi** berlibur ke Bali tepatnya saat berkunjung ke Pantai Lovina;-----

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 selanjutnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa pada waktu itu **Tergugat Rekonsensi** berumur sekitar ± 19 (Sembilan belas) tahun, bekerja sebagai buruh serabutan/pengemudi kapal motor di Pantai Lovina dan masih lajang;-----
4. Bahwa melihat kondisi **Tergugat Rekonsensi** yang pada waktu itu masih serba kekurangan, membuat **Para Penggugat Rekonsensi** tepatnya **Penggugat Rekonsensi I** yang pada saat itu masih dirundung duka akibat kehilangan (kematian) anak kandungnya di tahun 1992, merasa iba dan kasihan kepada **Tergugat Rekonsensi** apalagi **Penggugat Rekonsensi** masih mempunyai keinginan untuk memiliki seorang anak atau yang dijadikan anak;-----
5. Bahwa berangkat dari saya sayang dan iba, kemudian sebelum pulang kembali ke Belanda **Penggugat Rekonsensi** membelikan **Tergugat Rekonsensi** sebuah Perahu lengkap dengan motor, layar, alat penangkap ikan dan Baju Pelampung;-----
6. Bahwa walaupun kemudian **Para Penggugat Rekonsensi** kembali ke negaranya, atas dasar rasa kasih sayang dan sebagai orangtua, **Para Penggugat Rekonsensi** kemudian berinisiatif untuk membiayai segala kebutuhan hidup **Tergugat Rekonsensi**, mulai dari membiayai kebutuhan makan sehari-hari **Tergugat Rekonsensi**, biaya sekolah, mengajak berkunjung ke rumah **Para Penggugat Rekonsensi** di Belanda, dan bahkan hingga membiayai **Tergugat Rekonsensi** untuk melangsungkan perkawinan dengan istrinya yang sekarang;-----
7. Bahwa seiring berjalannya waktu **Para Penggugat Rekonsensi** telah menganggap **Tergugat Rekonsensi** sebagai anaknya sendiri, dan bahkan **Tergugat Rekonsensi** memanggil **Para Penggugat Rekonsensi** dengan sebutan "Papa-Mama";-----
8. Bahwa mengingat rasa cinta dan kasih sayang **Para Penggugat Rekonsensi** kepada **Tergugat Dalam Rekonsensi**, kemudian **Para Penggugat Rekonsensi** membeli sebidang tanah yang terletak di Desa Kayu Putih Kabupaten Buleleng yang kemudian dalam Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut dicantumkan nama **Tergugat Rekonsensi** sebagai pemegang hak atas tanah tersebut;-----

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 33 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 595/Pdt.G/2018/PN Sgr

Halaman 33



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. **Bahwa kemudian antara** Tergugat Rekonpensi **dengan** Para Penggugat menyewakan yang kemudian dituangkan kedalam akta notariil dihadapan Notaris I Made Dharma Tanaya, SH. Dengan rincian sebagai berikut:-----

- ✓ Akta Perjanjian No.67; tanggal 13 Mei 2003, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja; Akta Kuasa No.68, tanggal 13 Mei 2003, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja;-----
- ✓ Akta Kuasa No.69, tanggal 13 Mei 2003, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja;-----
- ✓ Akta Kuasa Menyewakan No.70, tanggal 13 Mei 2003, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja.-----

Bahwa untuk akta-akta tersebut diatas mengikat Tanah dengan SHM No: 621 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 22/Kayuputih/2002, Tgl. 08- 03- 2002, Luas 4.850 M2, atas nama Pemegang Hak: Made Surenaya;-----

- ✓ Akta Perjanjian No.77, tanggal 13 Mei 2003, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja;-----
- ✓ Akta Kuasa No.78, tanggal 13 Mei 2003, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja;-----
- ✓ Akta Kuasa No.79, tanggal 13 Mei 2003, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja;-----
- ✓ Akta Kuasa Menyewakan No.80, tanggal 13 Mei 2003, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja.-----

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 selanjutnya 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 untuk akta-akta tersebut diatas mengikat Tanah dengan SHM

No: 669 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: II/Kayuputih/2003, Tgl. 21- 1-2003, Luas 2.730 M², atas nama Pemegang Hak Made Surenaya;-----

- ✓ Akta Perjanjian No.36, tanggal 08 Nopember 2004, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja;-----
- ✓ Akta Kuasa No.37, tanggal 08 Nopember 2004, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja;-----
- ✓ Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 38, tanggal 08 Nopember 2004, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja;-----
- ✓ Akta Kuasa Menyewakan No.39, tanggal 08 Nopember 2004, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja;-----

Bahwa akta-akta tersebut diatas mengikat Tanah dengan SHM No: 690 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 10/Kayuputih/2003, Tgl. 21-1-2003, Luas 935 M², atas nama Pemegang Hak: Made Surenaya;-----

- ✓ Akta Perjanjian No.81, tanggal 14 Agustus 2006, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja;-----
- ✓ Akta Kuasa No.82, tanggal 14 Agustus 2006, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja;-----
- ✓ Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.83, tanggal 14 Agustus 2006, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja;-----

- ✓ Akta Kuasa Menyewakan No.84, tanggal 14 Agustus 2006, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja;-----

Bahwa akta-akta tersebut diatas mengikat 3 (Tiga) bidang tanah yaitu:-----

- 1) SHM No: 862 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 00016/Kayuputih/2006, Tgl. 23-02-2006, Luas 3.490 M², atas nama Pemegang Hak: I Made Surenaya;-----

- 2) SHM No: 689 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 9/Kayuputih/2003, Tgl. 21-1-2003, Luas 1.435 M², atas nama Pemegang Hak: I Made Surenaya;-----

- 3) SHM No: 797, yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 00016/Kayuputih/2005, Tgl. 20-04-2005, Luas 400 M², atas nama Pemegang Hak: I Made Surenaya.-----

ditulis dalam akta Tanah dengan SHM No: 791 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 00016/Kayuputih/2005, Tgl. 20-04-2005, Luas 400 M², atas nama Pemegang Hak: I Made Surenaya.-----

10. Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut diatas maka sudah sepantasnya Majelis Hakim menyatakan sah, berharga dan berkekuatan hukum akta Perjanjian Sewa- Menyewa dan akta Kuasa menyewakan dengan jangka waktu sewa selama 25 (dua puluh lima) tahun yang telah disepakati oleh para pihak sebagaimana tersebut diatas dan menyatakan bahwa antara **Para Penggugat Dalam Rekonpensi/Para Tergugat Dalam Konpensi** adalah penyewa yang sah atas sebidang tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya sebagaimana yang telah diuraikan dalam akta-akta tersebut



diasas;-----

11. Bahwa memang watak seseorang tidak ada yang tahu, setelah sekian banyak rasa kasih sayang yang telah dicurahkan oleh Para Penggugat Rekonpensi kepada Tergugat Rekonpensi, namun balasan yang didapatkan oleh Para Penggugat Rekonpensi tidak sebanding dengan apa yang diberikan oleh Tergugat Rekonpensi;-----

12. Bahwa ibarat pepatah mengatakan "air susu dibalas dengan air tubal", Tergugat Rekonpensi malah mengajukan Gugatan Perdata di Pengadilan Negeri Singaraja terhadap Para Penggugat Rekonpensi, dengan dasar gugatan yang sangat dibuat-buat, yakni dapat disimpulkan bahwa dasar Penggugat untuk mengajukan gugatan tersebut hanyalah berdasarkan dendam, perasaan tidak senang ataupun ketersinggungan yang sifatnya sangat subyektif yang bukan merupakan ranah hukum perdata yang kemudian diselesaikan melalui proses beracara perdata di pengadilan (Vide Gugatan Perdata No. 189/Pdt. G/2017/PN.Sgr);-----

13. Bahwa kemudian Gugatan yang diajukan oleh Tergugat Rekonpensi telah diputus dan dilakukan upaya hukum banding sebagaimana yang telah Para Penggugat Rekonpensi uraikan DALAM EKSEPSI Para Penggugat Rekonpensi yang pada pokoknya menyatakan Gugatan Penggugat Dalam Konpensi TIDAK DAPAT DITERIMA;-----

14. Bahwa setelah Gugatan Tergugat Rekonpensi terdahulu diputus dan telah memiliki Kekuatan Hukum Tetap (inkracht van gewijsde), Tergugat Rekonpensi kemudian kembali mengajukan Gugatan Perdata di Pengadilan Negeri Singaraja terhadap Para Penggugat Rekonpensi dengan mencantumkan isi Putusan di 2 (dua) tingkat Pengadilan sebagaimana yang tertuang dalam Posita Gugatan perkara a quo angka 13 sampai dengan angka 16;-----

15. Bahwa dengan dicantumkannya isi Putusan di 2 (dua) tingkat Pengadilan sebagaimana yang tertuang dalam Posita Gugatan perkara a quo angka 13 sampai dengan angka 16, terlihat keserakahan Tergugat Rekonpensi, yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menghalalkan segala cara untuk dapat menguasai tanah dan bangunan yang saat ini masih menjadi hak Para Penggugat Rekonpensi sebagaimana isi Akta Nomor 70 tanggal 13 Mei 2003 yang dibuat dihadapan Notaris I Made Dharma Tanaya, SH;-----

16. Bahwa kemudian dalam Petitum Gugatan Tergugat Rekonpensi perkara a quo Poin 4, dinyatakan bahwa "Menghukum Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan tanah dan bangunan Villa dengan segala fasilitasnya berikut IMB secara Lazia kepada Negara...", berdasarkan pada Petitum Absurd tersebut terlihat semakin jelas dan terang bahwa Tergugat Rekonpensi hanya mementingkan keserakahannya tanpa memperdulikan hak Para Penggugat Rekonpensi yang hingga saat Gugatan Rekonpensi ini diajukan Tanah dan Bangunan yang berdiri diatasnya masih menjadi hak Para Penggugat Rekonpensi sebagai penyewa yang sah sebagaimana yang telah dijelaskan DALAM EKSEPSI Para Penggugat Rekonpensi Poin 2;-----

17. Bahwa tindakan Tergugat Rekonpensi dengan mengajukan 2 (dua kali) Gugatan dengan Subjek dan Objek perkara yang sama terhadap Para Penggugat Rekonpensi adalah Perbuatan Melawan Hukum karena telah melanggar hak-hak **Para Penggugat Rekonpensi** sebagai penyewa yang sah atas tanah dan bangunan sebgaimana yang telah diuraikan dalam akta-akta tersebut diatas;-----

18. Bahwa selain hal tersebut diatas **Tergugat Rekonpensi** juga telah mencemarkan nama baik **Para Penggugat Rekonpensi** dengan mencatat nama **Para Penggugat Rekonpensi** pada laman website: www.metrobali.com, tanggal 24 April 2018 dengan judul berita "diduga "pelintir petitum penggugat" 3 Hakim dan 1 Panitera Pengganti PN Singaraja dilaporkan ke MA dan KY" (vide: <http://metrobali.com/diduaa-plintir-petitum-penQQuciat-3-hakim-dan-l-panitera- pengganti-pn-sinaaraia-dilaporkan-ke-ma-dan-kv/>);-----

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)



19. Bahwa dalam laman website tersebut diatas, dicatat nama **Para Penggugat**

Rekonpensi, yang menyatakan bahwa **Para Penggugat Rekonpensi** pernah diperiksa oleh pihak imigrasi karena telah menyalahgunakan Visa on Arrival untuk berbisnis di Indonesia padahal ini tidak pernah terjadi dan hanya rekaan Tergugat Dalam Rekonpensi saja untuk menjatuhkan kredibilitas Penggugat Dalam Rekonpensi;-----

20. **Bahwa tindakan** Tergugat Rekonpensi telah menimbulkan kerugian kepada Para Penggugat Rekonpensi, **berupa kerugian materiil dan immateriil sebagai berikut**:-----

a) Kerugian Materiil yakni berupa biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh **Para Penggugat Rekonpensi** untuk mengurus perkara ini, dengan rincian sebagai berikut:-----

✓ Biaya transportasi dalam mengurus perkara a quo (biaya pulang-pergi Belanda/Indonesia) sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);-----

✓ Biaya Advokat terkait perkara No. : 189/Pdt.G/2017/PN.Sgr dan perkara No. : 72/Pdt/2018/PT DPS sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);-----

✓ Biaya Advokat terkait perkara No. : No. 595/Pdt.G/2018/PN.Sgr sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh iuta rupiah).

Maka adapun jumlah keseluruhan kerugian materiil yang diderita oleh **Para Penggugat Rekonpensi** dan harus dibayarkan oleh **Tergugat Rekonpensi** adalah sebesar Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah);-----

b) Kerugian Immateriil berupa:-----

Bahwa akibat tindakan yang dilakukan oleh **Tergugat Rekonpensi** dengan mencemarkan nama baik **Para Penggugat Rekonpensi** mengakibatkan nama baik **Para Penggugat Rekonpensi** menjadi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tercemar dan menimbulkan rasa cemas karena tanah dan bangunan yang saat ini secara sah masih menjadi haknya disengketakan oleh **Tergugat Rekonsensi** sehingga bila diukur dengan uang sudah sepatutnya Tergugat dihukum membayar kerugian Immateriil **sebesar Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah);-----**

Bahwa adapun jumlah keseluruhan kerugian materiil dan immateriil yang dideita oleh **Para Penggugat Rekonsensi** adalah sebesar Rp. 1.000.000,- (satu miliar rupiah), yang harus dibayarkan oleh **Tergugat Rekonsensi** kontan dan sekaligus selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.-----

Bahwa, karena **Tergugat Rekonsensi** telah berkali-kali melakukan perbuatan yang merupakan kategori PMH yang merugikan **Penggugat Rekonsensi** sehingga sangat kecil kemungkinan untuk secara sukarela melaksanakan isi putusan, maka untuk menjamin dilaksanakannya putusan atas perkara a quo maka **Tergugat Rekonsensi**, sepatutnya diwajibkan membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah) per hari atas keterlambatan pelaksanaan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap atas perkara aquo -----

Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, maka **Para Penggugat Rekonsensi** mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Singaraja yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:-----

21. Bahwa, karena Tergugat Rekonsensi telah berkali-kali melakukan perbuatan yang merupakan kategori PMH yang merugikan Penggugat Rekonsensi sehingga sangat kecil kemungkinan untuk secara sukarela melaksanakan isi putusan, maka untuk menjamin dilaksanakannya putusan atas perkara a quo maka Tergugat Rekonsensi, sepatutnya diwajibkan membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000 (lima juta

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

rupiah) per hari atas keterlambatan pelaksanaan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap atas perkara a quo.-----

Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, maka **Para Penggugat Rekonpensi** mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Singaraja yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:-----

I. DALAM EKSEPSI:-----

1. Menerima Eksepsi **Para Penggugat Daiam Rekonpensi/Tergugat I dan Tergugat II Daiam Konpensi** untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan bahwa Gugatan **Tergugat Daiam Rekonpensi/ Penggugat Daiam Konpensi** tidak dapat diterima **{Niet Ontvankelijke Verklaard}**.-----

II. DALAM POKOK PERKARA/DALAM KONPENSI:-----

1. Menolak Gugatan **Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi** untuk seluruhnya.-----
2. Menghukum **Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi** membayar segala biaya yang timbul daiam perkara ini.;-----

III. DALAM REKONPENSI:-----

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonpensi **Para Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I dan Tergugat II Konpensi** untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan sah, berharga dan berkekuatan hukum akta Perjanjian Sewa- Menyewa dan akta Kuasa menyewakan dengan rincian sebagai berikut:-----
 - ✓ Akta Perjanjian No.67, tanggal 13 Mei 2003, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja;-----

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

- ✓ Akta Kuasa No.68, tanggal 13 Mei 2003, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja;-----
- ✓ Akta Kuasa No.69, tanggal 13 Mei 2003, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang **berkedudukan di Singaraja**;-----
- ✓ Akta Kuasa Menyewakan No.70, tanggal 13 Mei 2003, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja;-----
- ✓ Akta Perjanjian No.77, tanggal 13 Mei 2003, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja;-----
- ✓ Akta Kuasa No.78, tanggal 13 Mei 2003, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja;-----
- ✓ Akta Kuasa No.79, tanggal 13 Mei 2003, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja;-----
- ✓ Akta Kuasa Menyewakan No.80, tanggal 13 Mei 2003, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja;-----
- ✓ Akta Perjanjian No.36, tanggal 08 Nopember 2004, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja;-----
- ✓ Akta Kuasa No.37, tanggal 08 Nopember 2004, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja;-----
- ✓ Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 38, tanggal 08 Nopember 2004, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja;-

- ✓ Akta Kuasa Menyewakan No.39, tanggal 08 Nopember 2004, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja;-----
- ✓ Akta Perjanjian No.81, tanggal 14 Agustus 2006, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja;-----
- ✓ Akta Kuasa No.82, tanggal 14 Agustus 2006, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja;-----
- ✓ Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 83, tanggal 14 Agustus 2006, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja;-----
- ✓ Akta Kuasa Menyewakan No.84, tanggal 14 Agustus 2006, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja;-----

3. Menyatakan hukum bahwa **Para Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I dan Tergugat II Konpensi** adalah penyewa yang sah atas tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya dengan alas hak berupa:-----

- ✓ SHM No: 621 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 22/Kayuputih/2002, Tgl. 08-03-2002, Luas 4.850 M², atas nama Pemegang Hak:Made Surenaya;-----
- ✓ SHM No: 621 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 22/Kayuputih/2002, Tgl. 08-03-2002, Luas 4.850 M², atas nama Pemegang Hak: Made Surenaya;-----
- ✓ SHM No: 669 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: II/Kayuputih/2003, Tgl. 21-1-2003, Luas 2.730 M², atas nama

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

Pemegang Hak: Made Surenaya;-----

- ✓ SHM No: 690 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 10/Kayuputih/2003, Tgl. 21-1-2003, Luas 935 M2, atas nama

Pemegang Hak: Made Surenaya; -----

- ✓ SHM No: 862 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 00016/Kayuputih/2006, Tgl. 23-02-2006, Luas 3.490 M2, atas nama

Pemegang Hak: I Made Surenaya;-----

- ✓ SHM No: 689 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 9/Kayuputih/2003, Tgl. 21-1-2003, Luas 1.435 M2, atas nama

Pemegang Hak: I Made Surenaya;-----

- ✓ SHM No: 797, yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 00016/Kayuputih/2005, Tgl. 20-04-2005, Luas 400 M2, atas nama

Pemegang Hak: I Made Surenaya;-----

Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) No.125 Tahun 2007, tertanggal 13 Juni 2007 atas nama I Made Surenaya yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Buleleng;-----

4. Menyatakan hukum bahwa tindakan **Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi** yang melanggar hak-hak **Para Penggugat Rekonsensi/ Tergugat I dan Tergugat II Konpensi** sebagai Penyewa yang sah adalah Perbuatan Melawan Hukum;-----
5. **Menghukum Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi untuk membayar kerugian materiil dan kerugian immateriil yang diderita oleh Para Penggugat Rekonsensi/ Tergugat I dan Tergugat II Konpensi, dengan rincian:**-----

- 0 5.1. Kerugian Materiil yakni berupa biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh **Para Penggugat Dalam Rekonsensi/ Tergugat I dan**

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 II Dalam Kompensi untuk mengurus perkara ini, dengan rincian sebagai berikut:-----

- ✓ Biaya transportasi dalam mengurus perkara **a quo** (biaya pulang- pergi Belanda/Indonesia) sebesar **Rp. 200.000.000,-** (dua ratus juta rupiah);-----
- ✓ Biaya Advokat terkait perkara No. : 189/Pdt.G/2017/PN.Sgr dan perkara No. : 72/Pdt/2018/PT DPS sebesar **Rp. 200.000.000,-** (dua ratus juta rupiah);-----
- ✓ Biaya Advokat terkait perkara No. : No. 595/Pdt.G/2018/PN.Sgr sebesar **Rp. 150.000.000,-** (seratus lima puluh juta rupiah);-----

5.2. Kerugian Immateriil berupa:-----

Pencemaran nama baik dan melakukan gugatan yang tidak terbukti (vide:Putusan No. 189/Pdt.G/2017/PN.Sgr dan perkara No. **72/Pdt/2018/PT DPS**) terhadap Para Penggugat Rekompensi/ Tergugat I dan Tergugat II Kompensi **mengakibatkan** Para Penggugat Rekompensi/Para Tergugat Kompensi **menjadi tidak** dipercaya oleh teman dan kolega di Indonesia dan menimbulkan rasa cemas karena tanah dan bangunan yang saat ini secara sah masih menjadi haknya disengketakan oleh **Tergugat Rekompensi/ Penggugat Kompensi** sehingga bila diukur dengan uang sebesar **Rp.450.000.000,** (empat ratus lima puluh juta rupiah).-----

6. Menghukum Tergugat Rekompensi untuk membayar keseluruhan kerugian materiil dan immateriil sebesar **Rp. 1.000.000.000,-** (satu miliar rupiah) secara kontan dan sekaligus selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.-----

7. Menghukum Tergugat Rekompensi/Penggugat Kompensi untuk

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

membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.-----

Atau :-----

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang adil dan patut **{Ex Aequo et Bono}**-----

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap surat gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat III telah mengajukan Jawaban secara tertulis di persidangan tertanggal 5 Nopember 2018 yang pada pokoknya sebagai berikut:-----

A. DALAM EKSEPSI Tergugat III.-----
GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUR LIBELE);-----

- Bahwa Penggugat didalam uraian Gugatannya meng Melawan Hukum (Onrech Matige Daad) dimana menarik Notaris dan PPAT I Made Dharma lanaya, SH sebagai tergugat II adalah tidak beralasan hukum karena Penggugat dalam Gugatannya sama sekali tidak menguraikan Perbuatan Hukum apa yang dilakukan oleh Tergugat III terhadap Akta outentik yang telah disepakati antara Penggugat dengan lergugat I dan tergugat II hal ini Gugatan Penggugat menjadi tidak jelas (kabur/Obscur Libele), sehingga Gugatan Penggugat sudah sepatutnya tidak dapat diterima;-----
- Bahwa Formulasi Gugatan Penggugat sangat tidak jelas hal dapat dilihat didalam Posita dari Gugatan Penggugat angka 20 dan 21 maupun dalam Petitum angka 4 menyebutkan agar SHIM Nomer 621, SHM Nomer 669, 690, 862, 689, 797 dan IMB Nomer 125 tahun 2007; Menghukum Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan tanah dan Bangunan Villa dengan segala fasilitasnya berikut IMB secara Lasia kepada Negara Republik Indonesia untuk dijadikan Aset Negara, bilamana dilihat dari Akta - akta tersebut diatas maupun IMB nya sudah cukup jelas tertera atas nama Penggugat bukan tertera atas nama baik Tergugat I maupun Tergugat II, sehingga Penggugat dalam hal ini sama sekali tidak mengalami kerugian, maka yang menjadi pertanyaan dari Tergugat I Kenapa obyek tanah yang terikat dalam SHM Nomer 621, SHM Nomer 669, 690, 862, 689, 797 dan IMB Nomer 125 tahun 2007 harus diserahkan kepada Negara Pada

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

hal Negara pun sama sekali tidak ada yang dirugikan, maka dengan demikian Formulasi Gugatan Penggugat tidak jelas/Kabur (Obscuur

Libele) dan Gugatan Aquo sudah sepatutnya tidak dapat diterima;-----

- Bahwa didalam Gugatan Penggugat dimana Penggugat menarik

Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng sebagai TURUT TERGUGAT, akan tetapi dalam positanya Perbuatan apa yang dilakukan oleh Turut

Tergugat dan begitu pula dalam Petitum pun Turut Tergugat dihukum

untuk apa ..? dalam hal ini Penggugat tidak menguraikan secara jelas

dan tegas baik dalam Posita maupun Petitum dalam Gugatan

Penggugat, sehingg sudah cukup jelas menurut Hukum Gugatan Aquo

menjadi Kabur (Obscuur Lible);-----

- Bahwa dalam Formulasi Gugatan Penggugat mengenai Perbuatan

Melawan Hukum, akan tetapi Penggugat tidak sama sekali

menguraikan didalam Gugatannya adanya suatu kerugian baik

Kerugian Materill maupun In Materil karena menurut hukum salah satu

ciri dari Gugatan Perbuatan Melawan Hukum adalah adanya Kerugian,

sehingga Gugatan Penggugat tidak jelas dan berakibat kaburnya

Gugatan Aquo;-----

B. DALAM POKOK PERKARA-----

C. JAWABAN TERGUGAT III-----

1. Bahwa Tergugat III menolak Gugatan Penggugat seluruhnya kecuali

secara tegas diakui kebenarannya;-----

2. Bahwa dalil Gugatan Penggugat pada posita angka 5 dan 6 yang

mendalilkarn Bahwa Akta -akta yang menjadi Obyek sengketa I sampai

dengan Obyek sengketa IV dibuat dihadapan Tergugat III, hai ini

memang benar Tergugat II telah membuatkan akta - akta sesuai apa

yang menjadi Obyek sengketa I hingga Obyek sengketa IV, akan tetapi

adanya pembuatan Akta - akta yang menjadi Obyek sengketa I hingga

Obyek sengketa IV adalah kehendak dan disepakati oieh Penggugat

maupun Tergugat I dan lergugat li, hai itupun Akta akta yang menjadi

Obyek sengketa I hingga Obyek sengketa IV sama sekali tidak

bertentangan dengan aturan hukum yang ada sehingga berakibat

timbuinya nama Penggugat tercantum dalam Obyek sengketa I berupa

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 47 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 595/Pdt.G/2018/PN Sgr

Halaman 47



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- SHM 621 dan dalam Obyek sengketa II berupa SHM 669 dan di Obyek sengketa III berupa SHM 690 maupun didalam Obyek sengketa IV berupa SHM 862, 689 dan 797 adalah Sah-----
3. Bahwa dalil Gugatan Penggugat pada angka 17 yang menyebutkan bahwa pertimbangan hukum putusan perkara perdata No.189/Pdt.G/2017/PN.Sgr tertanggal 5 Maret 2018 Jo.Perkara Perdata No.72/PDT/2018/PT.DPS bahwa Obyek sengketa I sampai dengan obyek sengketa IV adalah merupakan Akta - Akta yang bertentangan dan melanggar ketentuan peraturan Perundang-undangan diantaranya;-----
Pasai 1320 KUHPdata butir ke -4;-----
Pasal 1335 KUHPdata;-----
Pasal 26 ayat (2) JU RI No.5 tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok -pokok Agraria (UUPA);-----
Pasal 33 ayat (1) dan (2) UU RI No.25 tahun 2007 tentang Penanaman Modal;-----
Adalah dalil yang mengada -ada karena didalam Putusan Majelis Hakim dalam Putusan Perkara Aquo tidak ada pertimbangan Majelis Hakim Judex Factie yang menyebutkan Obyek sengketa I hingga Obyek sengketa IV bertentangan dengan Peraturan Perundang Undangan hal ini dapat dilihat (Vide Putusan No.72/PDT/2018/PT.DPS tertanggal 16 Juli 2018 pada halaman 65 dari alinia 4 hingga halaman 67 alinia ke 1);-----
4. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat angka 18 adaiah dalil mengada-ada dan apa yang disebutkan oleh Penggugat adalah dalil rekayasa belaka karena tidak ada pertimbangan hukum Majelis Hakim daiam Putusan perkara Nomer 189/Pdt.G/2017/PN.Sgr tertanggal 5 Maret 2018 Jo.Putusan Perkara Perdata No.72/PDT/2018/PT.DPS tertanggal 16 Juli 2018;-----
5. Bahwa terhadap dali-dali Gugatan Penggugat selain dan selebihnya Tergugat III tidak menanggapiya kecuali Menolakny;-----
- Bahwa berdasarkan uraian - uraian jawaban tersebut diatas, maka Tergugat I, mohon Putusan yang amar bunyinya sebagai berikut;-----
- DALAM EKSEPSI:-----

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

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat III Untuk Seluruhnya-----
2. Menyatakan Hukum Gugatan Penggugat Tidak Dapat diterima-----

A. DALAM POKOK PERKARA-----

1. Menolak Gugatan Penggugat Untuk Seluruhnya;-----
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara ini;-----

ATAU Mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono)-----

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap surat gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat tidak mengajukan Jawaban secara tertulis di persidangan:-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis tertanggal **9 Januari 2019** dan Kuasa Tergugat I dan II telah pula mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal **23 Januari 2019**, Kuasa Tergugat III telah pula mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal **23 Januari 2019** dan Kuasa Turut Tergugat tidak mengajukan Duplik sebagaimana yang tertuang didalam Berita Acara Persidangan ; -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dan membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka pihak Penggugat telah mengajukan 11 (sebelas) bukti tertulis (*written evidences*) berupa fotocopy yang telah diberi materai secukupnya yaitu sebagai berikut : -----

1. Fotocopy Akta-Akta Perjanjian dan Kuasa yang termasuk dalam obyek sengketa I berikut obyek tanah dengan SHM yang diikat dalam obyek sengketa I, berupa :-----
 - Fotocopy dari Salinan Asli Akta Perjanjian No. 67, tanggal 13 Mei 2003, diberi tanda P.1.1;-----
 - Fotocopy dari Salinan Asli Akta Kuasa No. 68, tanggal 13 Mei 2003, diberi tanda P.1.2;-----
 - Fotocopy dari Salinan Asli Akta Kuasa No. 69, tanggal 13 Mei 2003, diberi tanda P.1.3;-----
 - Fotocopy dari Salinan Asli Akta Kuasa Menyewakan No. 70, tanggal 13 Mei 2003, diberi tanda P.1.4;-----

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

Fotocopy dari fotocopy SHM No. 621, diberi tanda P.1.5;-----

2. Fotocopy Akta-Akta Perjanjian dan Kuasa yang termasuk dalam obyek sengketa II berikut obyek tanah dengan SHM yang diikat dalam obyek sengketa II, berupa :-----

- Fotocopy dari Salinan Asli Akta Perjanjian No. 77, tanggal 13 Mei 2003, diberi tanda P.2.1;-----
- Fotocopy dari Salinan Asli Akta Kuasa No. 78, tanggal 13 Mei 2003, diberi tanda P.2.2;-----
- Fotocopy dari Salinan Asli Akta Kuasa No. 79, tanggal 13 Mei 2003, diberi tanda P.2.3;-----
- Fotocopy dari Salinan Asli Akta Kuasa Menyewakan No. 80, tanggal 13 Mei 2003, diberi tanda P.2.4;-----

Fotocopy dari fotocopy SHM No. 669, diberi tanda P.2.5;-----
3. Fotocopy Akta-Akta Perjanjian dan Kuasa yang termasuk dalam obyek sengketa III berikut obyek tanah dengan SHM yang diikat dalam obyek sengketa III, berupa :-----

- Fotocopy dari Salinan Asli Akta Perjanjian No. 36, tanggal 08 Nopember 2004, diberi tanda P.3.1;-----
- Fotocopy dari Salinan Asli Akta Kuasa No. 37, tanggal 08 Nopember 2004, diberi tanda P.3.2;-----
- Fotocopy dari Salinan Asli Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 38, tanggal 08 Nopember 2004, diberi tanda P.3.3;-----
- Fotocopy dari Salinan Asli Akta Kuasa Menyewakan No. 39, tanggal 08 Nopember 2004, diberi tanda P.3.4;-----

Fotocopy dari fotocopy SHM No. 690, diberi tanda P.3.5;-----
4. Fotocopy Akta-Akta Perjanjian dan Kuasa yang termasuk dalam obyek sengketa IV berikut obyek tanah dengan SHM yang diikat dalam obyek sengketa IV, berupa :-----

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

- Fotocopy dari Salinan Asli Akta Perjanjian No. 81, tanggal 14 Agustus 2006, diberi tanda P.4.1;-----
- Fotocopy dari Salinan Asli Akta Kuasa No. 82, tanggal 14 Agustus 2006, diberi tanda P.4.2;-----
- Fotocopy dari Salinan Asli Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 83, tanggal 14 Agustus 2006, diberi tanda P.4.3;-----
- Fotocopy dari Salinan Asli Akta Kuasa Menyewakan No. 84, tanggal 14 Agustus 2006, diberi tanda P.4.4;-----
- Fotocopy dari fotocopy SHM No. 862, diberi tanda P.4.5;-----
- Fotocopy dari fotocopy SHM No. 689, diberi tanda P.4.6;-----
- Fotocopy dari fotocopy SHM No. 797, diberi tanda P.4.7;-----
- 5. Fotocopy dari fotocopy Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) No. 125 Tahun 2007, diberi tanda P.5;-----
- 6. Fotocopy out sesuai situs www.baliparadisevillas.asia/villas/villa-kembang-kertas.php.html, diberi tanda P.6;-----
- 7. a. fotocopy dari fotocopy Kartu Pengenal NPWPD No. 1.0001014.05.2015, diberi tanda P.7.1;-----
- b. fotocopy dari fotocopy Kartu Pengenal NPWPD No. P120150001935108050031, diberi tanda P.7.2;-----
- 8. Fotocopy dari fotocopy Surat Pemberitahuan Pembinaan dan Monitoring Usaha Jasa dan Sarana Pariwisata, diberi tanda P.8;-----
- 9. a. fotocopy Surat No. 024/VI/GT/U/2017, perihal Pengaduan kepada Menlu R.I Dubes R.I di Belanda dan Dirjen Imigrasi, diberi tanda P.9.1;-----
- b. fotocopy Surat No. 025/VI/GT/U/2017 perihal Pemberian Informasi tentang Adanya Investasi Ilegal Kepada Pajak Belanda, diberi tanda P.9.2;-----
- 10. Fotocopy Kwitansi No. 00874 tertanggal 15 Maret 2017, diberi tanda P.10;-----
- 11. a. fotocopy turunan putusan perkara perdata No. 189 / Pdt.G / 2017 / PN Sgr, tertanggal 05 Maret 2018, diberi tanda P.11.1;-----

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

b. fotocopy turunan putusan perkara banding No. 72 / Pdt / 2018 / PT

Dps, tertanggal 16 Juli 2018, diberi tanda P.11.2;-----

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat-surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya; -----

Menimbang, bahwa sebaliknya, untuk meneguhkan dan menguatkan dalil - dalil sangkalannya, pihak Tergugat I dan II melalui kuasanya telah mengajukan 31 (tiga puluh satu) alat bukti tertulis (*written evidences*) berupa fotocopy yang telah diberi materai secukupnya masing-masing sebagai berikut :-

1. Fotocopy sesuai dengan asli putusan Pengadilan Negeri Singaraja, No.189/Pdt.G/2017/PN Sgr tanggal 5 Maret 2018, diberi tanda T.I.II-1;----
2. Fotocopy sesuai dengan asli putusan Pengadilan Tinggi Denpasar, No. 72/Pdt.G/2018/PT Dps tanggal 16 Juli 2018, diberi tanda T.I.II-2;-----
3. Fotocopy sesuai dengan asli Akta Perjanjian No.67 tanggal 13 Mei 2003, diberi tanda T.I.II-3;-----
4. Fotocopy sesuai dengan asli Akta Perjanjian No.77 tanggal 13 Mei 2003, diberi tanda T.I.II-4;-----
5. Fotocopy sesuai dengan asli Akta Perjanjian No.36 tanggal 8 Nopember 2004, diberi tanda T.I.II-5;-----
6. Fotocopy sesuai dengan asli Akta Perjanjian No.81 tanggal 14 Agustus 2006, diberi tanda T.I.II-6;-----
7. Fotocopy sesuai dengan asli Akta Kuasa Menyewakan No.70 tanggal 13 Mei 2003, diberi tanda T.I.II-7;-----
8. Fotocopy sesuai dengan asli Akta Kuasa Menyewakan No.80 tanggal 13 Mei 2003, diberi tanda T.I.II-8;-----
9. Fotocopy sesuai dengan asli Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.38 tanggal 8 Nopember 2004, diberi tanda T.I.II-9;-----
10. Fotocopy sesuai dengan asli Akta Perjanjian Sewa No.83 tanggal 14 Agustus 2006, diberi tanda T.I.II-10;-----
11. Fotocopy sesuai dengan asli Akta Kuasa No.68 tanggal 13 Mei 2003, diberi tanda T.I.II-11;-----
12. Fotocopy sesuai dengan asli Akta Kuasa No.69 tanggal 13 Mei 2003, diberi tanda T.I.II-12;-----
13. Fotocopy sesuai dengan asli Akta Kuasa No.78 tanggal 13 Mei 2003, diberi tanda T.I.II-13;-----
14. Fotocopy sesuai dengan asli Akta Kuasa No.79 tanggal 13 Mei 2003, diberi tanda T.I.II-14;-----

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)



15. Fotocopy sesuai dengan asli Akta Kuasa No.37 tanggal 08 November

2004, diberi tanda T.I.II-15;-----

16. Fotocopy sesuai dengan asli Akta Kuasa Menyewakan No.39 tanggal 08

November 2004 14, diberi tanda T.I.II-16;-----

17. Fotocopy sesuai dengan asli Akta Kuasa No.82 tanggal 14 Agustus 2006,

diberi tanda T.I.II-17;-----

18. Fotocopy sesuai dengan asli Akta Kuasa Menyewakan No.84 tanggal 14

Agustus 2006, diberi tanda T.I.II-18;-----

19. Fotocopy sesuai dengan asli SHM No.621, diberi tanda T.I.II-19;-----

20. Fotocopy sesuai dengan asli SHM No. 669, diberi tanda T.I.II-20;-----

21. Fotocopy sesuai dengan asli SHM No. 690, diberi tanda T.I.II-21;-----

22. Fotocopy sesuai dengan asli SHM No. 862, diberi tanda T.I.II-22;-----

23. Fotocopy sesuai dengan asli SHM No. 689, diberi tanda T.I.II-23;-----

24. Fotocopy sesuai dengan asli SHM No. 797, diberi tanda T.I.II-24;-----

25. Fotocopy sesuai dengan asli Ijin Mendirikan Bangunan No. 125 Tahun

2007, diberi tanda T.I.II-25;-----

26. Fotocopy sesuai dengan asli photo-photo kebersamaan Penggugat

dengan Tergugat, diberi tanda T.I.II-26;-----

27. Fotocopy sesuai dengan asli rincian pengeluaran pembuatan dan

pemadatan jalan, diberi tanda T.I.II-27;-----

28. Fotocopy sesuai dengan asli pengeluaran Para Tergugat mengenai biaya

sekolah anak Penggugat, diberi tanda T.I.II-28;-----

29. Fotocopy sesuai dengan asli pengeluaran Para Tergugat selama

mengurus perkara ini, diberi tanda T.I.II-29;-----

30. Fotocopy sesuai dengan asli bukti pembelian tiket cathay pacific, diberi

tanda T.I.II-30;-----

31. Fotocopy sesuai dengan asli print out berita di media online dan cetak

metro bali, diberi tanda T.I.II-31;-----

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat-surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya; -----

Menimbang, bahwa sebaliknya, untuk meneguhkan dan menguatkan dalil - dalil sangkalannya, pihak Tergugat III melalui kuasanya telah mengajukan 18 (delapan belas) alat bukti tertulis (*written evidences*) berupa fotocopy yang telah diberi materai secukupnya masing-masing sebagai berikut :-

1. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Perjanjian No. 67 tanggal 13 Mei

2003, diberi tanda T.III-1;-----

2. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Kuasa No. 68 tanggal 13 Mei

2003, diberi tanda T.III-2;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Kuasa No. 69 tanggal 13 Mei 2003, diberi tanda T.III-3;-----
4. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Kuasa Menyewakan No. 70 tanggal 13 Mei 2003, diberi tanda T.III-4;-----
5. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Perjanjian No. 77 tanggal 13 Mei 2003, diberi tanda T.III-5;-----
6. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Kuasa No. 78 tanggal 13 Mei 2003, diberi tanda T.III-6;-----
7. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Kuasa No. 69 tanggal 13 Mei 2003, diberi tanda T.III-7;-----
8. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Kuasa Menyewakan No. 80 tanggal 13 Mei 2003, diberi tanda T.III-8;-----
9. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Perjanjian No. 36 tanggal 08 Nopember 2004, diberi tanda T.III-9;-----
10. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Kuasa No. 37 tanggal 08 Nopember 2004, diberi tanda T.III-10;-----
11. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Perjanjian Sewa Menyewa No. 38 tanggal 08 Nopember 2004, diberi tanda T.III-11;-----
12. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Kuasa Menyewakan No. 39 tanggal 08 Nopember 2004, diberi tanda T.III-12;-----
13. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Perjanjian No. 81 tanggal 14 Agustus 2006, diberi tanda T.III-13;-----
14. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Kuasa Menjual No. 82 tanggal 14 Agustus 2006, diberi tanda T.III-14;-----
15. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Perjanjian Sewa Menyewa No. 83 tanggal 14 Agustus 2006, diberi tanda T.III-15;-----
16. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Kuasa Menyewakan No. 84 tanggal 14 Agustus 2006, diberi tanda T.III-16;-----
17. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Turunan Putusan Perkara Perdata Nomor 189 / Pdt.G / 2017 / PN Sgr, tertanggal 5 Maret 2018, diberi tanda T.III-17;-----
18. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Turunan Putusan Perkara Perdata Nomor 72 / Pdt / 2018 / PT Dps, tertanggal 16 Juli 2018, diberi tanda T.III-18;-----

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat-surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya; -----

Menimbang, bahwa dipersidangan pihak Penggugat telah mengajukan alat bukti saksi-saksi sebanyak 2 (dua) orang masing-masing telah memberikan

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

keterangan dipersidangan di bawah sumpah yaitu I MADE WINAYA, dan I WAYAN ASTAWA yang pada pokoknya masing-masing memberikan keterangan sebagai berikut ; -----

1. I MADE WINAYA;-----

Bahwa, saksi sebelumnya pernah bekerja Penggugat dan Tergugat I, II sekira tahun 2016 sampai dengan tahun 2017, dan setelah saksi berhenti bekerja saksi dengar ada kasus, akan tetapi saksi tidak tahu kasusnya;-----

Bahwa, Penggugat bekerja pada Vila Kembang Kertas jauh sebelum saksi bekerja disana;-----

Saat saksi bekerja di Vila Kembang Kertas sebagai tukang kebun;-----

Bahwa, pada saat saksi bekerja di Vila Kembang Kertas ada 4 (empat) orang, yaitu 2 (dua) orang tukang kebun, 1 (satu) orang satpam, dan 1 (satu) orang tukang masak;-----

Bahwa, saksi berhenti bekerja di Vila Kembang Kertas karena ada pekerjaan di rumah;-----

Bahwa, Kedudukan Tergugat I dan II di Vila Kembang Kertas sebagai boss, dan Penggugat sebagai meneger;-----

Bahwa, saksi pada saat bekerja pada Vila Kembang Kertas digaji sebesar Rp.700.000,- (tujuh ratus ribu rupiah);-----

Bahwa, yang memberi gaji saksi adalah Penggugat;-----

Saya tidak mengetahui berapa gaji yang diterima oleh Penggugat saat jadi menerger di Vila Kembang Kertas;-----

Bahwa, Yang memberikan uang untuk pembangunan di Vila Kembang Kertas adalah Tergugat I, dan II;-----

Bahwa, Nama yang tercantum daam Vila Kembang Kertas adalah Penggugat, dan sertifikat tanah dalam Vila Kembang Kertas juga nama Penggugat;-----

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, saksi tidak mengetahui jumlah seluruhnya, yang saksi tahu pada saat itu hanya 1 (satu) dan saksi lihat namanya pemiliknya adalah Penggugat;-----

Bahwa, saksi tidak tahu diantara Penggugat dan Tergugat I, dan II ada perjanjian;-----

Bahwa, saksi tidak mengetahui tahun berapa Vila Kembang Kertas dibangun;-----

Bahwa saksi tidak mengetahui terkait penyewaan vila, memang saksi lihat ada tamu yang ganti-ganti;-----

Bahwa, sekarang ini Penggugat sudah tidak tinggal di Vila kembang Kertas;-----

Bahwa, saksi membenarkan Tergugat I, dan II pernah memberikan uang kepada Penggugat pada tahun 2006, saksi tahu karena dikasi tahu oleh Penggugat sendiri;-----

Bahwa, saksi tidak menegtahui mengenai pembelian tanah, sebab pemberian uang dengan vila kembang kertas, serta tidak mengetahui tuntutan yang diajukan penggugat;-----

Bahwa, tugas Penggugat selaku menerger yaitu menyelesaikan semua administrasi yang ada pada Vila Kembang Kertas;-----

Bahwa, saksi tidak mengetahui masalah sewa menyewa tanah;-----

Bahwa, saksi berhenti bekerja karena kemauan sendiri;-----

Bahwa, Istri Penggugat tidak bekerja di Vila Kembang Kertas namun sering ke Vila Kembang Kertas;-----

Bahwa, Kegiatan saksi saat masih bekerja di Vila Kembang Kertas yaitu menjaga kebun seluas 1 Ha lebih;-----

Bahwa, yang menyuruh saksi bekerja adalah Penggugat;-----

Bahwa, saksi membenarkan Tergugat I, dan II memang tinggal di Vila Kembang Kertas;-----

Bahwa, Tergugat I, dan II hanya santai saja di Vila Kembang Kertas;-----

Bahwa, Vila Kembang Kertas dioperasikan oleh Penggugat;-----

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, saksi pernah melihat ada tamu yang menginap;-----

2. I WAYAN ASTAWA;-----

Bahwa, saksi mengetahui masalah Vila Kembang Kertas;-----

Bahwa, Masalah di Vila Kembang Kertas adalah masalah kepemilikan tanah, dimana pada akhir tahun tahun 2017 dimana Penggugat menemui saksi menanyakan masalah pajak / talk amesty;-----

Bahwa, saksi dicari oleh Penggugat untuk mengantarkan ke Notaris mengambil berkas-berkas yang diperlukan untuk talk amesty;-----

Bahwa, Penggugat mendapatkan uang untuk membayar pajak dari sewa Vila Kembang Kertas;-----

Bahwa, benar saya di Notari di kasi mengambil berkas yang diperlukan atas nama Penggugat;-----

Bahwa, saksi tidak tahu isi Akta tersebut tetapi hanya tahu judulnya saja;

Bahwa, saksi melihat sertifikat atas nama Penggugat;-----

Bahwa, Penggugat memang kerja di Vila kembang Kertas dan tinggal disana sebagai maneger;-----

Bahwa, saksi membenarkan bahwa vila Kembang Kertas memang disewakan;-----

Bahwa, saksi disuruh mengurus talk amesty Vila Kembang Kertas;-----

Bahwa, Pajak Vila Kembang Kertas dibayar oleh Penggugat;-----

Bahwa, Jenis pajak yang dibayar adala pajak bumi dan bangunan;-----

Bahwa, saksi ke Notaris karena salah satu syarat talk amesty adalah salinan akta perjanjian;-----

Bahwa saksi lupa akta yang diambil pada Notaris;-----

Bahwa, Kedudukan Penggugat dalam talk amnesty adalah sebagai pemilik;-----

Bahwa, memang benar Tergugat I, dan II keberatan Penggugat membayar pajak;-----

Bahwa, Tergugat I, dan II keberatan karena nilai pajak yang dibayar oleh Penggugat terlalu tinggi;-----

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, Salah satu syarat dalam membayar talk amnesty harus ada bukti PBB;-----

Bahwa, saksi disuruh mengurus pajak sekitar bulan Maret 2017;-----

Bahwa, kalau tidak salah saksi mengambil 5 (lima) akta di Notaris;-----

Bahwa, Letak tanah yang disengketakan ada di daerah Kayuputih;-----

Bahwa, saksi sering lewat di depan Vila Kembang Kertas;-----

Bahwa, saksi pernah bahkan sering lihat ada orang asing di Vila Kembang Kertas, dan berganti-ganti;-----

Bahwa, Benar Vila Kembang Kertas sebagai No meny artinya vila tersebut disewakan;-----

Bahwa, saksi tidak tahu luas tanah yang disengketakan; -----

Bahwa, Memang Vila Kembang Kertas ada tembok yang tinggi sekali;---

Bahwa, Pintu gerbang Vila Kembang Kertas terbuat dari besi;-----

Bahwa, saksi ke Notaris hanya minta salinan saja;-----

Bahwa, Yang wajib membayar pajak adalah pemilik tanah;-----

Bahwa, saksi pernah dipakai saksi dalam kasus kepemilikan Vila Kembang kertas;-----

Bahwa, saksi tahu Penggugat sebagai No Meney saat pengambilan dokumen di Notaris, dan itu tertuang dalam sertifikat, dan saksi menyimpulkan bahwa Penggugat sebagai No Meney; -----

Bahwa, saksi melihat Penggugat sebagai No Meney saat melihat semua dokumen di Notaris;-----

Bahwa, saksi lupa yang saya ingat adalah akta perjanjian;-----

Bahwa, di Notaris saksi ketemu langsung dengan Notarisnya;-----

Bahwa, yang diminta Penggugat di Notaris hanya salinan perjanjian saja;-----

Bahwa, besoknya baru diberikan Salinan perjanjian oleh Notarisnya;-----

Bahwa, saksi mengambilnya bersama dengan Penggugat;-----

Bahwa, saksi tidak ikut masuk hanya nunggu diluar saja, dan akta tersebut dibawa oleh stafnya;-----

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 58 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 595/Pdt.G/2018/PN Sgr

Halaman 58



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, saksi dengan Penggugat langsung pulang, dan Penggugat bilang bahwa pajak nantinya akan dibayar sendiri;-----

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi tersebut baik Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;-

Menimbang, bahwa dipersidangan pihak Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Turut Tergugat tidak akan mengajukan alat bukti saksi-saksi dipersidangan sebagaimana berita acara sidang pada tanggal 07 Mei 2019 ; ----

Menimbang, bahwa baik pihak Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan kesimpulan secara tertulis tertanggal 21 Mei 2019 sedangkan Turut Tergugat tidak mengajukan kesimpulan ; -----

Menimbang, bahwa untuk singkatnya putusan ini, segala hal termuat dalam Berita Acara Persidangan yang juga harap dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini : -----

Menimbang, bahwa akhirnya pihak-pihak yang berperkara mohon Putusan Majelis Hakim ; -----

-----**TENTANG HUKUMNYA** : -----

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

DALAM KONPENS :-----

DALAM EKSEPSI :-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat pihak Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat telah mengajukan Jawaban secara tertulis dipersidangan selain mengenai pokok perkara juga telah mengajukan eksepsi ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Kuasa Tergugat III telah mengajukan tentang eksepsi, disamping tentang pokok perkara di dalam jawabannya tersebut, maka sesuai dengan tertib Hukum Acara Perdata yang berlaku, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang kebenaran eksepsi dari Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Kuasa Tergugat III tersebut, apakah

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 hukum atau tidak, sebelum mempertimbangkan lebih lanjut mengenai substansi materi pokok perkaranya sendiri, dengan sebagai berikut : -

Menimbang, bahwa sebagaimana diketahui eksepsi (*exceptie/exeption*) pada hakekatnya ialah perlawanan dari pihak Tergugat yang tidak mengenai pokok perkara (*geen verdediging op de hoofdzak*), melainkan misalnya hanya mengenai acara belaka ; (R. Wirjono Prodjodikoro. Hukum Acara Perdata di Indonesia 1982 : 72) ; -----

Menimbang, bahwa Hukum Acara Perdata kita sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 149 ayat 2 dan 160-162 R.Bg hanyalah mengatur mengenai eksepsi tidak berkuasanya Hakim untuk memeriksa gugatan (*exceptie van onbevoegdheid van de rechter/ exeption of incompetence of the judge*), baik mengenai kompetensi relatif (*relatief competentie/distribution of authority*) maupun kompetensi absolut (*absolute competentie/attribution of authority*) ; -----

Menimbang, bahwa ditinjau dari segi doktrin ilmu hukum, maka Faure sendiri membagi eksepsi tersebut menjadi dua macam, yaitu eksepsi prosesuil (*processieele exceptie*), dan eksepsi materil (*materieele exceptie*) ; -----

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan eksepsi prosesuil atau eksepsi formil adalah upaya yang menuju kepada tuntutan tidak diterimanya gugatan. Pernyataan tidak diterima berarti suatu penolakan "*in limine litis*", berdasarkan alasan-alasan diluar pokok perkara. Termasuk dalam eksepsi ini misalnya tangkisan yang bersifat mengelakkan (*declinatoir exceptie*) seperti tidak berkuasanya Hakim (*onbevoegdheids competentie*) perkaranya sudah diputus (*exceptie van gewijsde zaak*), penggugat tidak mempunyai kedudukan/kualitas sebagai penggugat (*disqualificatoir exceptie*) ; -----

Menimbang, bahwa sedangkan yang dimaksud dengan eksepsi materil ialah bantahan lainnya yang didasarkan atas ketentuan hukum materil, seperti eksepsi yang bersifat menunda : gugatan belum waktunya diajukan / prematur (*dilatoire exceptie*). Dan eksepsi yang sudah mengenai pokok perkara (*peremtoir exceptie*) seperti perkaranya sudah kadaluarsa (*verjaard*), atau

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang teruat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 60 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 595/Pdt.G/2018/PN Sgr

Halaman 60



perkaranya sedang diperiksa dalam perkara lain (*aanhanging geding*) (Vide Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata, 2002:116; M.H.Tirtaamidjaja, Kedudukan Hakim dan Djaksa, 1953:133; Ny. Retnowulan Sutantio Cs., Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek, 1997:11-15; R.Tresna, Komentar HIR, 2001 : 119 : M. Nasir. Hukum Acara Perdata, 2003 : 119; M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata Peradilan Indonesia, 1977: 148-153) ; -----

Menimbang, bahwa mengenai tangkisan/eksepsi tidak berkuasanya Hakim secara relatif (*relatief competentie/distribution of authority*) sesuai dengan ketentuan pasal 149 ayat 2 dan 159 R.Bg harus diajukan pada permulaan sidang. Sedangkan jika mengenai eksepsi yang menyatakan Hakim tidak berkuasa untuk mengadili secara absolut (*absolute competentie/attribution of authority*) sesuai dengan ketentuan pasal 160 R.Bg. dapat diajukan setiap saat sepanjang pemeriksaan, bahkan Hakim dalam hal ini secara “*ex officio*” wajib untuk memutuskannya ; -----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III termasuk eksepsi prosesuil atau eksepsi formil ; -----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat tersebut sebagai berikut : -----

Menimbang, bahwa pihak Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan Jawaban yang pada pokoknya : -----

1. Bahwa Gugatan Penggugat Ne bis in idem ; -----
2. Bahwa Gugatan Penggugat cacat formil karena gugatan prematur (exceptio dilatoria/ dilatoire exceptie) ; -----
3. Bahwa Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan sangat kabur (*obscuur libel*) ;
4. Bahwa Gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*) ; -----

Menimbang, bahwa pihak Tergugat III telah mengajukan Jawaban yang pada pokoknya : -----

1. Bahwa Gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*) ; -----



Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Para Tergugat Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut ;-----

Ad.1. Gugatan Penggugat Ne Bis In Idem

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat I dan Tergugat II mendalilkan bahwa yang menjadi subjek, objek perkara adalah sama dengan perkara yang telah diputus dengan yang sudah berkekuatan hukum tetap ;-----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Penggugat dalam repliknya menyatakan pada pokoknya bahwa gugatan Penggugat yang terdahulu oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dinyatakan Niet Ontvakelijke Verklaard (NO) yang tentunya tidak terikat dengan prinsip nebis in idem ;-----

Menimbang, bahwa asas *ne bis in idem* ini sesuai dengan ketentuan **Pasal 1917 KUHPerdata**, apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat positif (menolak atau mengabulkan), kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan melekat *ne bis in idem*. Oleh karena itu, terhadap kasus dan pihak yang sama, tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya (vide "*Hukum Acara Perdata*", **M. Yahya Harahap, S.H.**, hal. 42) , maka Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan bukti P-11.2 dan T III-18 berupa Fotocopy Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor : 72/Pdt.G/2018/PT. Dps tertanggal 16 Juli 2018, yang pada pokoknya menyatakan Gugatan Penggugat Tidak dapat diterima (Niet Ontvakelijke Verklaard) ,di mana putusan tersebut mengandung arti perkara gugatan Penggugat terdahulu terdapat formalitas gugatan yang tidak terpenuhi sehingga belum masuk kedalam materi pokok gugatan ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena perkara terdahulu yang telah diputus tidak dapat diterima (NO) dan berkekuatan hukum tetap belum pernah memeriksa pokok perkara, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa perkara aquo tidak merupakan *ne bis in idem* ;-----



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut, maka eksepsi Tergugat I dan Tergugat II ke-1 tersebut harus dinyatakan **ditolak menurut hukum**;-----

Ad. 2. Bahwa Gugatan Penggugat cacat formil karena gugatan prematur

(exceptio dilatoria/ dilatoire
exceptie) :-----

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat I dan Tergugat II menyatakan bahwa gugatan Penggugat belum melewati jangka waktu sebagaimana disebutkan dalam perjanjian Kuasa Menyewakan dengan akta Nomor 70 tanggal 13 Mei 2003 yang di buat dihadapan Notaris/PPAT I Made Dharma Tanaya, SH dalam pasal 1a Akta Nomor 70 tanggal 13 Mei 2003 disebutkan bahwa perjanjian sewa menyewa ini berlaku untuk jangka waktu 25 (dua puluh lima) tahun lamanya, jadi berdasarkan perjanjian tersebut prestasi dalam hal ini pengembalian obyek sengketa belum opeisbaar karena baru jatuh tempo /selesai pada tahun 2028 ;-----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini dalam repliknya Penggugat menyatakan bahwa terhadap eksepsi ini telah pernah dipertimbangkan dalam putusan Pengadilan Negeri Nomor 189/Pdt.G/2017/PN Sgr dan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 72/Pdt/G/2018/PT Dps yang masing-masing putusan tersebut menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II mengenai eksepsi ke 2 ini;-

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini setelah Majelis Hakim membaca dengan cermat gugatan Penggugat yang pada pokoknya perihal gugatan tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan para Tergugat, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat dapat melakukan tuntutan haknya ketika kepentingannya terganggu tanpa dikaitkan dengan masa berakhirnya sebuah perjanjian ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut, maka eksepsi Tergugat I dan Tergugat II ke-2 tersebut harus dinyatakan **ditolak menurut hukum**;-----

Ad.3. Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan sangat kabur (obscur libel);---



Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat I dan Tergugat II mendalilkan pada pokoknya bahwa :-----

- a. Dasar Hukum gugatan Penggugat tidak jelas- tidak memenuhi unsur perbuatan melawan hukum (PMH) berdasarkan pasal 1365 KUHPerduta;-----
- b. Kontradiksi atas kedudukan Para Pihak ;-----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini dalam repliknya Penggugat menyatakan pada pokoknya bahwa tidak benar gugatan Penggugat kabur dan dinyatakan adanya kontradiksi kedudukan para pihak, bahwa Penggugat dalam gugatannya dengan sangat terang dan jelas di mana letak PMH yang dimaksud dan gugatan Penggugat diajukan atas dasar pertimbangan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 72/Pdt/G/2018/PT Dps yang telah berkekuatan hukum tetap ;-----

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut eksepsi Tergugat I dan Tergugat II maka majelis hakim akan menguraikan terlebih dahulu tentang perbuatan melawan hukum menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku: -----

Menimbang, bahwa perbuatan melawan hukum diatur dalam pasal 1365 KUHPerduta yang berbunyi tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut. Dari bunyi pasal tersebut maka ditarik unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagai berikut :-----

1. Ada perbuatan melawan hukum ;-----
2. Ada kesalahan ;-----
3. Ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan ;-----
4. Ada Kerugian ;-----

Menimbang, bahwa untuk adanya suatu perbuatan melawan hukum tidak terbatas pada undang-undang saja (Hukum tertulis) akan tetapi juga termasuk hukum yang tidak tertulis yaitu melanggar hak subjektif orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, bertentangan dengan kesusilaan, bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat; -----



Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah dalil gugatan Penggugat mendalilkan adanya perbuatan melawan hukum telah menguraikan dan tergambar jelas dengan unsur-unsur yang dimaksud dalam pasal 1365 KUHPerdara ;-----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dan membaca dengan cermat gugatan Penggugat ternyata dalam posita gugatan Penggugat mengenai unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang didalilkan tidak ada penjelasan secara terperinci di dalam positanya mengenai unsur melawan hukum dilakukan oleh siapa, adanya kesalahan yang diperbuat oleh siapa, adanya hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan serta adanya kerugian yang diderita oleh Penggugat ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Petitum gugatan nomer 2 Penggugat menyatakan dirinya bersama-sama dengan Para Tergugat telah melakukan pelanggaran perundang-undangan yaitu pasal 1320 KUHPerdara butir ke-4, pasal 1335 KUHPerdara, pasal 26 ayat (2) Undang-Undang RI Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria dan pasal 33 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 25 tahun 2007 tentang penanaman modal ;-----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca Bukti Surat tertanda P-11.2, T.II-2, dan TIII-8 berupa Fotocopy Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor : 72/Pdt/G/2018/PT. Dps tertanggal 16 Juli 2018, dalam pertimbangan hukumnya dalam 66 alenia III jelas dinyatakan bahwa yang dirugikan dalam perkara aquo adalah **Negara** dari perbuatan Penggugat bersama-sama dengan Tergugat I, Tergugat II yang membuat akta-akta perjanjian dan Kuasa dihadapan Tergugat III yang merupakan perjanjian nominee (perjanjian pinjam nama) bukan **Penggugat** ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya yang dimaksud dengan *obscuur libel* adalah surat gugatan tidak terang atau formulasi gugatan yang tidak jelas, karena faktor-faktor tertentu antara lain: -----

- a. Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan; -----
- b. Tidak jelasnya obyek sengketa; -----
- c. Petitum gugat tidak jelas:-----
 - Petitum tidak rinci; -----



- Kontradiksi antara posita -----
d. Masalah posita wanprestasi dan perbuatan melawan hukum-----

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat tidak dapat menguraikan secara jelas unsur-unsur dari Perbuatan Melawan Hukum dalam Pasal 1365 KUHPerdara sebagaimana yang tertulis dalam perihal gugatan Penggugat yaitu Gugatan Perbuatan Melawan Hukum;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum di atas maka terhadap eksepsi ke-3 dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut patut untuk dikabulkan menurut hukum; -----

Ad. 4. Gugatan Penggugat kurang pihak (plurium litis consortium);-----

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat I dan Tergugat II menyatakan dalam pokoknya bahwa selain menarik Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Buleleng sebagai pihak dalam perkara aquo, sudah sepatutnya Penggugat juga menarik Dinas pekerjaan Umum Kabupaten Buleleng sebagai pihak dalam perkara aquo karena yang mengeluarkan ijin mendirikan bangunan nomor 125 tahun 2007 tertanggal 13 Juni 2007 atas nama I Made Surenaya ;-----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini dalam repliknya Penggugat menyatakan pada pokoknya bahwa tidaklah benar jika Gugatan Penggugat kurang pihak, karena tidak menyertakan Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan IMB atas Villa Kembang Kertas , karena dalam posita maupun petitum gugatannya Penggugat sama sekali tidak pernah meminta Majelis Hakim untuk membatalkan sebuah produk hukum tata usaha negara ;-----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Majelis Hakim berpendapat adalah menjadi hak dan atas inisiatif penggugat untuk menggugat pihak lain yang “dirasa” melanggar haknya dan merugikan dirinya (vide “*Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*”, Ny. Retnowulan Sutantio, SH dan Iskandar Oeripkartawinata, SH, hal. 3), sehingga siapa-siapa yang akan dijadikan oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak oleh Penggugat adalah hak dari Penggugat untuk menentukan siapa saja yang merugikan dirinya ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum di atas maka terhadap eksepsi ke-4 dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut patut untuk ditolak menurut hukum; -----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat III yang isinya sama dengan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II nomer 3, maka Majelis Hakim berpendapat sebagaimana pertimbangan hukum tentang eksepsi tersebut angka 3 terhadap eksepsi Tergugat III inipun patutlah untuk dikabulkan menurut hukum ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I dan Tergugat II angka 3 serta eksepsi Tergugat III dikabulkan menurut hukum maka Majelis Hakim berpendapat cukup beralasan untuk menyatakan bahwa surat gugatan Penggugat tidak dapat di terima (*Neit Onvankelijk Verklaard*);-----

DALAM POKOK PERKARA : -----

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat konpens/ Tergugat Rekonpens yang pada pokoknya adalah sebagaimana telah diuraikan di atas;-----

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi angka 3 Tergugat I Konpens/ Penggugat I Rekonpens ,Tergugat II Konpens/Penggugat II Rekonpens, serta eksepsi Tergugat III tersebut telah dinyatakan dapat diterima, maka secara formil gugatan Penggugat konpens/ Tergugat Rekonpens telah tidak memenuhi syarat, sehingga cukup alasan pula oleh karenanya untuk menyatakan gugatan Penggugat konpens/ Tergugat Rekonpens tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk verklaard*);-----

Menimbang, bahwa oleh karena surat gugatan Penggugat konpens/ Tergugat Rekonpens dinyatakan tidak dapat diterima, maka terhadap seluruh alat bukti selanjutnya dan selebihnya yang diajukan oleh kedua belah pihak tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;-----

Disclaimer

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



DALAM REKONPENSI:-----

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat I Rekonsensi/Tergugat I Konpensi, Penggugat II Rekonsensi/Tergugat II Konpensi yang pada pokoknya adalah sebagaimana telah diuraikan di atas;-----

Menimbang, bahwa oleh karena timbulnya gugatan rekonsensi adalah juga dari adanya gugatan konpensi, maka dengan dinyatakan tidak dapat diterimanya gugatan konpensi tersebut, cukup alasan dan patut pula untuk menyatakan gugatan Penggugat I Rekonsensi/Tergugat I Konpensi, Penggugat II Rekonsensi/Tergugat II Konpensi tidak dapat diterima (*Neit Onvankelijk Verklaard*);-----

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:-----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonsensi dinyatakan tidak dapat diterima (*Neit Onvankelijk Verklaard*) maka segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonsensi yang hingga saat ini dihitung sebesar Rp. 2.916.000,- (dua juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah);-----

Mengingat, pasal-pasal dalam Rechtsreglement Buitengewesten (R.Bg), Undang-Undang Nomor: 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor: 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum, dan Peraturan Perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;-----

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

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I Konpensi / Penggugat I Rekonsensi , Tergugat II Konpensi / Penggugat II Rekonsensi pada angka 3, dan Eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya ;-----

DALAM POKOK PERKARA:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan gugatan Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonpensasi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*); -----

DALAM REKONPENSASI:

- Menyatakan gugatan Penggugat I Rekonpensasi/ Tergugat I Konpensasi, Penggugat II Rekonpensasi/ Tergugat II Konpensasi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*);-----

I. DALAM KONPENSASI / REKONPENSASI

- Menghukum Penggugat Konpensasi/ Tergugat Rekonpensasi untuk membayar perkara sejumlah Rp. 2.916.000,- (dua juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah);-----

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Singaraja, pada hari Kamis tanggal 13 Juni 2019 oleh kami: MAYASARI OKTAVIA, S.H., M.H selaku Hakim Ketua Majelis,. Ni Made Dewi Sukrani, SH., dan I NYOMAN DIPA RUDIANA,S.E.,S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut telah diucapkan pada hari Rabu tanggal 26 Juni 2019 dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis Hakim tersebut dengan didampingi oleh A.A. Ngurah Budhi Darmawan, SH., dan I Nyoman Dipa Rudiana, SE., SH., MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota dan dibantu oleh I Ketut Catur Wijaya, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Singaraja, dihadiri pula oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat I dan Tergugat II,serta Kuasa Hukum Tergugat III dan tanpa hadirnya Turut Tergugat ;-----

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

A.A. Ngurah Budhi Darmawan, SH., MAYASARI OKTAVIA, S.H.,M.H.

I Nyoman Dipa Rudiana, SE., SH., MH.,

PANITERA PENGGANTI



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

I Ketut Catur Wijaya

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 70 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 595/Pdt.G/2018/PN Sgr

Halaman 70



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

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)