



**PUTUSAN**  
Nomor 1413 K/Pdt/2016

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

**WOUTER JAN HAROLD ROOS**, kewarganegaraan Belanda, bertempat tinggal di Banjar Dinas Bugbug, Desa Bugbug, Kecamatan Karangasem, Kabupaten Karangasem, dalam hal ini memberi kuasa kepada Fransiskus Passar, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Kecubung Nomor 19, Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Desember 2015; Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

Lawan:

1. **FERDINAND VERHAGEN**, bertempat tinggal di Banjar Bugbug, Desa Bugbug, Kecamatan Karangasem, Kabupaten Karangasem Bali;
2. **I KOMANG GERIA**, bertempat tinggal di Banjar Dinas Bugbug Kaler, Desa Bugbug, Kecamatan Karangasem, Kabupaten Karangasem Bali, dalam hal ini keduanya memberi kuasa kepada I Made Suka Ardana, S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Sekar Nomor 32 Br. Kesambi, Desa Kertalangu, Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Januari 2016;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

Dan

**BARICA FORSTNER**, bertempat tinggal di Jalan Candidasa Nomor 1 Candidasa, Bali;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Pembanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat/Para Terbanding dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Turut Tergugat/Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Amlapura pada pokoknya atas dalil-dalil:



1. Bahwa Penggugat telah menyewa sebidang tanah kavling seluas 360 m<sup>2</sup> (tiga ratus enam puluh meter persegi) dengan batas-batas yaitu sebelah Utara dengan jalan, sebelah Barat dengan tanah kavling parkir, sebelah Selatan dengan jalan dalam Kompleks Hotel BugBug Valley Beach Resort dan Villa Nomor 8 milik Tergugat I yang juga dibangun di atas tanah kavling yang sama dalam satu kompleks tanah kavling dengan Penggugat, sebelah Timur dengan tanah milik penduduk, dari Turut Tergugat sebagai pemegang hak sewa dari tanah seluas 4.450 m<sup>2</sup> (empat ribu empat ratus lima puluh meter persegi), Sertifikat Nomor 3231 yang terletak di Desa Bugbug, Kecamatan Karangasem, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali, dengan masa sewa yang berlaku dari tanggal 1 Maret 2006 dan berakhir pada tanggal 1 Maret 2036 yakni selama 30 tahun sesuai Akta Notaris Nomor 11 tanggal 11 Juli 2009 tentang Sewa Menyewa yang dibuat dihadapan Notaris K. Rames Iswara, S.H., Notaris di Denpasar;
2. Bahwa selanjutnya di atas tanah sewa kavling seluas 360 m<sup>2</sup> (tiga ratus enam puluh meter persegi) tersebut Penggugat telah membangun 2 (dua) buah villa milik Penggugat yakni villa Nomor 9 dan Nomor 10, bahwa pembangunan villa-villa tersebut dilakukan oleh Turut Tergugat dan telah selesai dibangun oleh Turut Tergugat dan telah diserahkan kepada Penggugat untuk dihuni sesuai dengan Akta Notaris Nomor 38 tanggal 9 November 2010 tentang Penyerahan Bangunan yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT I Ketut Sarjana, S.H., Notaris di Amlapura;
3. Bahwa di atas tanah kaveling dalam kompleks tanah kavling yang disewa oleh Penggugat dari Turut Tergugat tersebut telah tersedia akses jalan dalam lingkungan tanah kavling tersebut termasuk akses jalan menuju pantai dan juga tempat parkir untuk kendaraan bagi para penghuni villa dan juga batas-batas antara villa Penggugat dan villa lainnya telah jelas termuat dalam *site plan* yang ada;
4. Bahwa kemudian di atas kompleks tanah kaveling tersebut yang telah berdiri beberapa villa termasuk villa milik Tergugat I dan Penggugat yakni villa Nomor 9 dan Nomor 10 telah diurus perizinannya secara kolektif yakni menjadi satu ijin usaha hotel oleh Tergugat II dan diberi nama BugBug Valley Beach Resort dengan klasifikasi Hotel Melati sesuai dengan Ijin Usaha Nomor 06/KPPT/2012 dengan jumlah kamarnya adalah 12 buah dengan Tergugat II sebagai penanggung jawabnya;
5. Bahwa oleh karena villa-villa tersebut telah memperoleh ijin sebagai Hotel Melati, maka sebagai salah satu pemilik villa yang merupakan bagian



BugBug Valley Beach Resort maka untuk biaya operasional hotel tersebut Penggugat selama ini secara patungan bersama penghuni hotel yang lain telah membayar biaya fasilitas yang diperoleh sebagai penghuni Hotel Melati BugBug Valley Beach Resort pertahun yakni, biaya pembayaran karyawan yang terdiri dari *security*, pembersih taman, pembersih rumah sebesar Rp5.900.000,00 (lima juta sembilan ratus ribu rupiah) pertahun, biaya ekstra untuk makan para karyawan sebesar Rp1.274.000,00 (satu juta dua ratus tujuh puluh empat ribu rupiah) pertahun, biaya parkir yang terdiri atas biaya *container* sampah, lampu untuk tempat parkir dan kolam renang pusat, *filter* dan obat kolam renang, pemeliharaan pagar dan pintu, dan lain-lain sebesar Rp4.136.000,00 (empat juta seratus tiga puluh enam ribu rupiah) pertahun, total biaya keseluruhan pertahun adalah sebesar Rp11.310.000,00 (sebelas juta tiga ratus sepuluh ribu rupiah);

6. Bahwa pada awalnya tidak ada permasalahan antara Penggugat dan Tergugat I, namun sekitar bulan April 2014 Tergugat I dengan tanpa ijin Penggugat telah meninggikan tembok pembatas tepat di atas tembok pembatas di atas tanah kavling sewa Penggugat setinggi 200 cm (dua ratus centi meter) sepanjang 27 (dua puluh tujuh) meter dan setebal 15 cm (lima belas centi meter) yang semula hanya setinggi 50 cm (lima puluh centi meter) sehingga ketinggian tembok pembatas tersebut saat ini menjadi setinggi 250 cm (dua ratus lima puluh centi meter) dari pintu keluar masuk villa milik Penggugat sampai dibelakang villa milik Penggugat yang mengakibatkan tertutupnya akses pintu keluar masuk dari villa Penggugat menuju kompleks hotel maupun akses jalan ke pantai dan dengan ketinggian tembok yang dibangun oleh Tergugat I tersebut telah mengakibatkan Penggugat terkurung dan tidak memperoleh pandangan yang bebas, tidak ada pemandangan pantai, tidak ada kebebasan berjalan dalam Kompleks BugBug Valley Beach Resort, tidak memperoleh udara segar, kurang sinar matahari yang berakibat buruk pada kesehatan Penggugat dan juga untuk tanaman dalam taman villa Penggugat;
7. Bahwa Tergugat I juga dengan tanpa hak telah melarang Penggugat untuk menggunakan fasilitas yang tersedia dalam Hotel Melati BugBug Valley Beach Resort yakni fasilitas parkir, memutus *supply* air, tidak mengijinkan Penggugat untuk menggunakan *container* sampah, tidak mengijinkan Penggugat untuk menggunakan karyawan Hotel Melati BugBug Valley Beach Resort, hal itu telah mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian karena harus mengeluarkan biaya sendiri yang lebih besar dibandingkan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebelumnya yakni dengan mengeluarkan biaya secara patungan dengan penghuni lain untuk memperoleh fasilitas-fasilitas tersebut padahal secara hukum semua perijinan BugBug Valley Beach Resort tersebut penanggung jawabnya adalah Tergugat II bukan Tergugat I;

8. Bahwa selanjutnya sebagai penanggung jawab BugBug Valley Beach Resort sesuai dengan izin usaha yang dikeluarkan, Tergugat II sama sekali tidak melakukan tindakan apapun untuk mencegah perbuatan Tergugat I seperti yang diuraikan dalam poin tersebut di atas;

9. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka tindakan Tergugat I dan Tergugat II adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat maka sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdara maka Tergugat I dan Tergugat II wajib untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat baik secara materiil maupun secara immateriil yang dapat dirinci sebagai berikut:

## A. Kerugian materiil:

Bahwa dengan dihentikan fasilitas yang harus diperoleh Penggugat dari Hotel Melati BugBug Valley Beach Resort yakni, *supply* air, karyawan, *container* sampah, dan tempat parkir telah menyebabkan Penggugat harus mengeluarkan biaya ekstra melebihi biaya yang sudah dibayarkan selama ini oleh Penggugat yakni:

Bahwa sebelum terjadi permasalahan antara Penggugat dan Tergugat I, Penggugat telah membayar biaya-biaya tersebut pertahun bersama dengan penghuni hotel yang lain sesuai dengan pembagian yang dilakukan oleh Tergugat I:

Biaya untuk gaji karyawan yang terdiri dari gaji

karyawan pembersih rumah, karyawan pembersih

taman dan petugas keamanan sejumlah Rp5.900.000,00 pertahun;

Biaya extra untuk makan karyawan sejumlah Rp1.274.000,00 pertahun;

Biaya parkir:

Biaya ini sudah termasuk biaya untuk *container*

sampah, lampu parkir dan kolam renang pusat,

obat dan *filter* kolam renang, perawatan pagar,

pintu, dan lain-lain, sejumlah Rp4.136.000,00 pertahun;

Total biaya adalah sejumlah Rp11.310.000,00 pertahun;

(sebelas juta tiga ratus sepuluh ribu rupiah);

Namun setelah Tergugat I memutuskan hubungan dengan Penggugat yakni sekitar bulan April 2014 maka Penggugat harus membayar sendiri yakni:

## 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

Karyawan pembersih rumah dan taman sejumlah Rp1.000.000,00 perbulan;

Biaya angkut sampah rumah tangga dan

taman sejumlah Rp 100.000,00 perbulan;

Supply air berupa galon dan filter sejumlah Rp 337.000,00 perbulan;

Total biaya adalah sebesar Rp1.437.000,00 perbulan;

(satu juta empat ratus tiga puluh tujuh ribu rupiah);

Sehingga jika ditotal dalam 1 (satu) tahun Penggugat harus mengeluarkan biaya sejumlah Rp17.244.000,00 (tujuh belas juta dua ratus empat puluh empat ribu rupiah) sehingga ada ekstra pengeluaran yang harus dikeluarkan oleh Penggugat sejumlah Rp5.934.000,00 (lima juta sembilan ratus tiga puluh empat ribu rupiah) pertahun;

Dan apabila dikalkulasikan maka Penggugat akan mengalami kerugian perbulan sejumlah Rp494.500,00 (empat ratus sembilan puluh empat ribu lima ratus rupiah), oleh karena itu untuk kerugian *rill* saat ini Penggugat sudah mengalami kerugian sejumlah Rp989.000,00 (sembilan ratus delapan puluh sembilan ribu rupiah) hanya untuk bulan April dan Mei 2014 belum termasuk perhitungan bulan yang berjalan sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

## B. Kerugian immateriil:

Bahwa akibat tindakan Tergugat I seperti tersebut dalam poin 6 dan juga Penggugat tidak memperoleh pasokan air yang merupakan kebutuhan dasar manusia dan juga kebebasan maka berdasarkan Pasal 1365 KUHPdata Tergugat I harus membayar ganti rugi, oleh karena itu Tergugat I harus mengganti rugi yang wajar adalah sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

10. Bahwa untuk menjamin pembayaran kerugian materiil maupun immateriil kepada Penggugat maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Amplapura agar meletakkan sita jaminan atas harta milik Tergugat I berupa Villa Nomor 8 yang terletak di Kompleks BugBug Valley Beach Resort yang batas-batasnya adalah:

- Sebelah Utara, dengan tembok/Pagar Villa Nomor 9 dan Nomor 10 milik Penggugat;
- Sebelah Selatan, dengan Villa Nomor 7;
- Sebelah Timur, dengan tanah hak milik;
- Sebelah Barat, dengan jalan setapak dalam Kompleks Hotel Melati BugBug Valley Beach Resort;

11. Bahwa oleh karena akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan





Tergugat I maupun Tergugat II, maka wajar Tergugat I dihukum untuk membongkar tembok pembatas yang telah dibangun tepat di atas tembok pembatas di atas tanah kavling sewa Penggugat di dalam Kompleks BugBug Valley Beach Resort setinggi 200 cm (dua ratus centi meter) sepanjang 27 (dua puluh tujuh) meter dan setebal 15 cm (lima belas centi meter) yang terbentang dari pintu masuk keluar villa Penggugat sampai belakang villa milik Penggugat (area parkir) yang telah mengakibatkan tertutupnya akses pintu keluar masuk dari villa Penggugat menuju kompleks hotel maupun akses jalan ke pantai dan juga telah mengakibatkan Penggugat terkurung dan tidak memperoleh pandangan yang bebas, tidak ada pemandangan pantai, tidak ada kebebasan berjalan dalam kompleks hotel, tidak memperoleh udara segar, kurang sinar matahari yang berakibat buruk pada kesehatan Penggugat dan juga untuk tanaman dalam taman villa Penggugat dan mengembalikannya seperti ketinggian semula yakni setinggi 50 cm (lima puluh centi meter) sehingga Penggugat dapat memperoleh suasana seperti yang telah diperoleh sebelum tembok tersebut ditinggikan dan Tergugat I dan Tergugat II juga harus memberikan kembali fasilitas berupa *supply air*, *container* sampah, tempat parkir mobil, pelayanan karyawan bagi Penggugat dengan sistem pembayaran patungan seperti yang sudah dilakukan sebelumnya;

12. Bahwa mengingat saat ini Penggugat sebagai penghuni BugBug Valley Beach Resort sangat membutuhkan *supply air*, tempat pembuangan sampah dan juga parkir kendaraan serta karyawan untuk melayani Penggugat dan akses jalan ke pantai dan ke dalam kompleks hotel dari villa Penggugat maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Amlapura yang memeriksa perkara ini agar mengeluarkan putusan provisionil:

Agar memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk memberikan fasilitas pelayanan bagi Penggugat yakni fasilitas karyawan, *supply air*, memberikan fasilitas tempat pembuangan sampah, memberikan fasilitas parkir serta akses jalan dari villa Penggugat ke dalam lingkungan Hotel BugBug Valley Beach Resort maupun ke pantai;

13. Bahwa setiap pelanggaran atas putusan provisionil yakni dengan tidak memberikan fasilitas seperti yang disebutkan di atas maka Pengadilan Negeri Amlapura dapat menetapkan uang paksa (*dwangsom*) kepada Tergugat I dan Tergugat II sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari;
14. Bahwa mengingat perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II, maka cukup alasan bagi pengadilan untuk mengambil keputusan yang dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar*



*bij voorraad*), kendatipun ada *verzet*, banding, kasasi ataupun peninjauan kembali atas putusan Mahkamah Agung RI;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Amlapura agar memberikan putusan sebagai berikut:

Provisionil:

1. Agar memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk memberikan fasilitas pelayanan bagi Penggugat yakni fasilitas karyawan, *supply* air, memberikan fasilitas tempat pembuangan sampah, memberikan fasilitas parkir serta akses jalan dari villa Penggugat ke dalam lingkungan BugBug Valley Beach Resort maupun ke pantai;
2. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari atas pelanggaran terhadap putusan provisionil;

Pokok Perkara:

1. Menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang meninggikan tembok pembatas di atas tembok pembatas milik Penggugat di atas tanah kavling sewa Penggugat setinggi 200 cm (dua ratus centi meter) sepanjang 27 (dua puluh tujuh) meter setebal 15 cm (lima belas centi meter) yang terbentang mulai dari pintu keluar masuk sampai ke belakang villa Penggugat (area parkir) di atas tembok pembatas milik Penggugat dari semula setinggi 50 cm (lima puluh centi meter) dan saat ini tinggi tembok pembatas tersebut telah menjadi setinggi 250 cm (dua ratus lima puluh centi meter) yang telah mengakibatkan Penggugat merasa terkurung, tidak ada pandangan yang bebas, tidak ada pemandangan pantai, tidak ada kebebasan berjalan dalam lokasi hotel, tidak ada udara segar, kurang sinar matahari yang berakibat buruk pada kesehatan Penggugat dan juga untuk tanaman dalam taman Penggugat tanpa seijin Penggugat dan juga telah menutup akses jalan dari villa Penggugat menuju ke pantai maupun ke dalam lingkungan Hotel BugBug Valley Beach Resort serta menghentikan *supply* air ke villa Penggugat, menghentikan pelayanan dari karyawan untuk villa Penggugat, melarang menggunakan *container* pembuangan sampah dan tempat parkir dari BugBug Valley Beach Resort dan juga tindakan Tergugat II sebagai penanggung jawab BugBug Valley Beach Resort sesuai dengan ijin yang berlaku telah tidak melarang Tergugat I melakukan perbuatan tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
3. Menyatakan sita jaminan atas villa milik Tergugat I yakni Villa Nomor 8 yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terdapat dalam BugBug Valley Beach Resort yang batasnya yakni sebelah Selatan Villa Nomor 7, sebelah Utara tembok/Pagar Villa Nomor 9 dan Nomor 10 milik Penggugat, sebelah Timur tanah hak milik, sebelah Barat jalan setapak dalam Kompleks Hotel Melati BugBug Valley Beach Resort adalah sah dan berharga;

4. Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk membongkar tembok pembatas yang telah ditinggikan oleh Tergugat I setinggi 200 cm (dua ratus centi meter) sepanjang 27 (dua puluh tujuh) meter dan setebal 15 cm (lima belas centi meter) di atas tembok pembatas milik Penggugat di atas tanah kavling sewa milik Penggugat yang sebelumnya setinggi 50 cm (lima puluh centi meter) yang terbentang dari pintu masuk keluar villa Penggugat sampai di belakang villa Penggugat (area parkir) untuk mengembalikan tinggi tembok tersebut menjadi setinggi semula yakni 50 cm (lima puluh centi meter) di dalam Kompleks Hotel BugBug Valley Beach Resort;
5. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk memberikan *supply* air, akses jalan kedalam Lingkungan BugBug Valley Beach Resort dan juga ke pantai dari villa Penggugat, memberikan fasilitas pelayanan karyawan, menggunakan *container* sampah serta tempat parkir dalam lingkungan BugBug Valley Beach Resort kepada Penggugat;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil sejumlah Rp989.000,00 (sembilan ratus delapan puluh sembilan ribu rupiah) untuk bulan April dan Mei 2014 dan ini belum termasuk perhitungan bulan Juni seterusnya sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan kerugian immateriil yang diderita Penggugat sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) yang akan dibayar sekaligus dengan kerugian materiil pada saat perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
7. Menghukum Turut Tergugat untuk mentaati putusan ini;
8. Membebaskan biaya perkara yang timbul kepada Tergugat I dan Tergugat II;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) kendatipun ada *verzet*, banding, kasasi ataupun peninjauan kembali atas putusan Mahkamah Agung RI;

Atau:

Pengadilan memberikan keputusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil gugatan yang





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diajukan oleh Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I dan Tergugat II;

2. Bahwa setelah membaca dengan saksama gugatan Penggugat, terdapat kekeliruan yang sangat fatal dan substansi, sehingga gugatan Penggugat tersebut mengandung cacat formil. Terhadap kekeliruan gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II mengajukan eksepsi antara lain sebagai berikut:

2.1. Gugatan Penggugat kurang pihak (*exceptio plurium litis consortium*);

Bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya, selain mempersalahkan pembuatan tembok pembatasan villa oleh Tergugat I, juga mempersalahkan tentang biaya-biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat untuk pembayaran gaji dan uang makan karyawan serta biaya fasilitas lainnya seperti: parkir, kolam renang, sampah, dan lain sebagainya. Semua biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat dan pemilik villa lainnya (termasuk Penggugat dan Tergugat I) tersebut dikelola oleh Ni Kadek Sonik selaku manager/pengelola hotel Bugbug Valley Beach Resort, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II bukanlah pengelola Hotel Bugbug Valley Beach Resort juga ditarik sebagai pihak dalam perkara ini karena Ni Kadek Sonik yang mengetahui dan bertanggung jawab terhadap pengelolaan hotel tersebut. Dari uraian tersebut sudah jelas dan terang gugatan Penggugat kurang pihak, sehingga gugatan Penggugat mengandung cacat formil;

2.2. Eksepsi tentang gugatan kabur (*exceptio obscur libel*);

Bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya poin 2 (dua) dan 4 (empat) menyebutkan telah membangun dan mengurus Ijin Villa Nomor 9 (sembilan) dan Nomor 10 (sepuluh), padahal dalam Akta Notaris No. 38 tanggal 9 November 2010 dihadapan Notaris/PPAT Ketut Sarjana, S.H., tentang Penyerahan Bangunan disebutkan bahwa bangunan villa yang diserahkan oleh Turut Tergugat kepada Penggugat adalah bangunan villa Nomor 9 (sembilan) dan Nomor 20 (dua puluh). Dengan demikian, ada fakta yang berbeda tentang bangunan villa milik Penggugat, sehingga dapat menimbulkan kekaburan/ketidakpastian mengenai objek sengketa dalam perkara ini;

Dari uraian eksepsi tersebut di atas telah jelas dan terang bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat formil, oleh karenanya agar Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Amlapura telah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 28/Pdt.G/2014/PN Amp., tanggal 12 Maret 2015 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak gugatan provisi Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.066.000,00 (satu juta enam puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/ Pembanding putusan Pengadilan Negeri Amlapura tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dengan Putusan Nomor 109/PDT/2015/PT DPS., tanggal 1 Oktober 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 28 Desember 2015 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Desember 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 6 Januari 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 28/Pdt.G/2014/PN Amp., *juncto* Nomor 109/PDT/2015/PT DPS., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Amlapura, permohonan mana diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 19 Januari 2016;

Bahwa setelah itu oleh Para Tergugat/Para Terbanding pada tanggal 2 Februari 2016 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amlapura pada tanggal 15 Februari 2016;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/ Penggugat dalam memori kasasi tersebut pada pokoknya ialah:

Keberatan Pertama:

Bahwa Pengadilan Tinggi Denpasar telah melanggar hukum acara, oleh karena telah mengambil alih begitu saja seluruh pertimbangan hukum Pengadilan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Amlapura, tanpa memberikan dasar dan alasan untuk pengambilalihan tersebut, terkecuali hanya menyetujui dan membenarkan putusan Pengadilan Negeri Amlapura serta pertimbangan-pertimbangan hukumnya, sehingga berakibat mempertahankan dan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Amlapura Nomor 28/Pdt.G/2014/PN Amp., tanggal 12 Maret 2015, padahal sebagai pengadilan yang lebih tinggi seharusnya Pengadilan Tinggi Denpasar memeriksa perkara ini secara lebih teliti dan saksama, dan tidak sekedar mengambil alih begitu saja pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Amlapura, sebagaimana pertimbangan hukum pada halaman 27 Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar 109/PDT/2015/PT DPS, tanggal 1 Oktober 2015 yang menyatakan:

“Menimbang, bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut telah tepat dan benar, sehingga Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dan menyetujui pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut dan oleh karenanya diambil alih menjadi pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding”; Bahwa pertimbangan hukum dalam putusan Pengadilan Tinggi Denpasar yang demikian adalah tidak cukup pertimbangan hukumnya (*onvoldoende gemotiveerd*) dan sepatutnya dibatalkan, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 638 K/Sip/1969, tanggal 22 Juli 1970 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 9 K/Sip/1972, tanggal 19 Agustus 1972 (Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung Indonesia II: Hukum Perdata dan Acara Perdata angka XIV.6 halaman 237 dan 238);

Oleh karena itu Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar 109/PDT/2015/PT DPS, tanggal 1 Oktober 2015, yang sekedar mengambil alih begitu saja pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Amlapura Nomor 28/Pdt.G/2014/PN Amp., tanggal 12 Maret 2015, tanpa memberikan dasar dan alasan pengambilalihan putusan Pengadilan Negeri Amlapura tersebut adalah tidak cukup dan sepatutnya dibatalkan;

Keberatan Kedua:

Bahwa Pengadilan Tinggi Denpasar telah salah menerapkan hukum acara karena menguatkan putusan Pengadilan Negeri Amlapura yang pertimbangan hukumnya tidak sempurna, hal ini dapat dilihat dari pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Amlapura yang mempertimbangkan bukti surat yang diajukan Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat yaitu Bukti P-1, P-2, P-3, P-4 dan P-5, hanyalah menunjuk sewa menyewa yang dilakukan antara Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat dengan Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Terbanding/Turut Tergugat, padahal dari bukti-bukti surat tersebut secara yuridis

Halaman 11 dari 19 hal. Put. Nomor 1413 K/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah membuktikan bahwa Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat adalah pemegang hak sewa atas tanah kavling dan pemilik bangunan di atas tanah hak sewa tersebut, dengan batas-batas tanah yang telah jelas sesuai dengan bukti *site plan* (Bukti Surat P-10), hal ini juga didukung oleh keterangan saksi Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I/Tergugat I yakni I Nyoman Rayu Restyawan yang menerangkan bahwa saksi yang membangun villa-villa tersebut dan sebelum pembangunan dilakukan arsitek mengukur batas-batas tanah villa yang akan dibangun, sehingga sebagai penyewa tanah dan pemilik villa Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat telah memiliki batas tanah yang jelas dengan pemilik villa yang lainnya yang telah dibatasi oleh tembok pembatas antara Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat dan Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I/Tergugat I yakni sebelumnya setinggi 50 cm (lima puluh centi meter) sesuai dengan Bukti Surat P-11, dan dengan bukti surat tersebut telah membuktikan bahwa Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat adalah pemilik tembok pembatas yang secara yuridis dilindungi undang-undang, serta Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat telah memberikan *somasi* (Bukti Surat P-18) kepada Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I/Tergugat I, oleh karena itu tindakan Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I/Tergugat I yang meninggikan tembok pembatas milik Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat yang semula setinggi 50 cm (lima puluh centi meter) menjadi 250 cm (dua ratus lima puluh centi meter) adalah perbuatan melanggar hukum. Oleh karena itu putusan Pengadilan Negeri Amlapura yang dikuatkan oleh putusan Pengadilan Tinggi Denpasar adalah putusan yang tidak sempurna pertimbangan hukumnya (*onvoldoende gemotiveerd*), sehingga putusan yang demikian harus dibatalkan *vide* Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 492 K/Sip/1970, tanggal 16 Desember 1970;

### Keberatan Ketiga:

Bahwa Pengadilan Tinggi Denpasar dalam pertimbangan hukum telah salah menerapkan hukum pembuktian, karena dalam persidangan Para Termohon Kasasi dahulu Para Terbanding/Para Tergugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yakni I Nyoman Rayu Restyawan dan Ni Nyoman Sri Astiti, yang memberikan keterangannya di bawah sumpah dalam persidangan perkara ini, dari 2 (dua) orang saksi tersebut hanya satu saksi yakni I Nyoman Rayu Restyawan yang menerangkan bahwa Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat telah memberikan ijin untuk meninggikan tembok dengan demikian hanya satu saksi saja yang menguatkan dalil Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I/Tergugat I, sedangkan satu saksi yang lain yakni

Halaman 12 dari 19 hal. Put. Nomor 1413 K/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ni Nyoman Sri Astiti menerangkan bahwa ia hanya melihat saksi I Nyoman Rayu Restyawan dan Tergugat I datang ke villa Penggugat dan melihat saksi I Nyoman Rayu Restyawan berbicara tentang masalah minta ijin meninggikan tembok dengan Penggugat, dan saksi tidak tahu tanggapan Penggugat waktu Rayu meminta ijin meninggikan tembok tersebut, oleh karena itu hanya keterangan satu saksi saja yang menerangkan bahwa Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat telah memberikan ijin sedangkan saksi yang lain tidak tahu tanggapan Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat, sehingga hanya satu saksi yang menguatkan dalil Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I/Tergugat I, dan satu saksi saja tidak mencapai batas minimal pembuktian sesuai dengan ketentuan *unus testis nulus testis* yang digariskan Pasal 169 HIR, sehingga pertimbangan hukum yang demikian harus ditolak;

Keberatan Keempat:

Bahwa Pengadilan Tinggi Denpasar dalam pertimbangan hukum telah melanggar hukum pembuktian, karena telah mempertimbangkan begitu saja Bukti Surat T-3, T-4 dan T-5 yang dibuat oleh sendiri para saksi dari Para Termohon Kasasi dahulu Para Terbanding/Para Tergugat di luar persidangan sebagai bukti surat yang sah, padahal bukti-bukti tersebut merupakan pernyataan tertulis sepihak dari para saksi itu sendiri diluar sidang, dan para saksi tersebut juga telah dihadirkan dan menerangkan di bawah sumpah yang isinya sama dengan surat pernyataan tersebut dalam persidangan perkara ini, dan alat bukti saksi disampaikan dan diberikan di depan sidang pengadilan, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 144 HIR, Pasal 171 Rbg dan Pasal 1905 KUHPerdara. Menurut ketentuan tersebut keterangan yang sah sebagai alat bukti adalah keterangan yang disampaikan di depan persidangan, sedangkan bukti surat yang diajukan Para Termohon Kasasi dahulu Para Terbanding/Para Tergugat adalah merupakan keterangan saksi diluar persidangan bukan bukti surat, oleh karena itu pertimbangan hukum Majelis Hakim tersebut harus ditolak;

Keberatan Kelima:

Bahwa Pengadilan Tinggi Denpasar dalam pertimbangan hukum telah salah menerapkan hukum pembuktian, karena tidak mempertimbangkan bukti surat yang diajukan Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat yaitu Bukti Surat P-6 secara benar dan sempurna, dimana dalam bukti surat tersebut telah membuktikan bahwa villa milik Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat dan villa milik Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I/Tergugat I telah berada dalam satu kesatuan villa yang telah memiliki ijin usaha Hotel Melati dengan nama Bugbug Valley Beach Resort, dengan Termohon Kasasi II dahulu

Halaman 13 dari 19 hal. Put. Nomor 1413 K/Pdt/2016





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding II/Tergugat II sebagai penanggungjawabnya;

Bahwa hal inipun telah juga diakui oleh Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I/Tergugat I dan Termohon Kasasi II dahulu Terbanding II/Tergugat II dalam jawabannya dalam persidangan perkara ini, oleh karena itu pengakuan Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I/Tergugat I dan Termohon Kasasi II dahulu Terbanding II/Tergugat II tersebut adalah bernilai sebagai alat bukti yang sah yang telah membuktikan bahwa Termohon Kasasi II dahulu Terbanding II/Tergugat II adalah penanggung jawab Hotel Melati tersebut bukan Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I/Tergugat I, oleh karena itu Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I/Tergugat I tidak memiliki alas hak apapun untuk meninggikan tembok pembatas milik Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat yang berada dalam tanah kavling sewa milik Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat dalam Hotel Melati Bugbug Valley Beach Resort, dan melarang Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat untuk menggunakan fasilitas yang tersedia dalam Hotel Melati Bugbug Valley Beach Resort yakni fasilitas parkir, *container* sampah, karyawan hotel, dan memutus *supply* air, dan bukti surat dan bukti pengakuan tersebut telah membuktikan bahwa Termohon Kasasi II dahulu Terbanding II/Tergugat II sebagai penanggung jawab Hotel Melati tersebut sesuai perijinannya tidak melakukan tindakan apapun untuk mencegah perbuatan Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I/Tergugat I. Akan tetapi dari bukti-bukti surat dan bukti pengakuan tersebut ini tidak dipertimbangkan secara benar oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Amlapura, begitu pula ditingkat banding tidak dipertimbangkan sama sekali atas bukti-bukti tertulis dan bukti pengakuan tersebut, tetapi Pengadilan Tinggi Denpasar hanya mengambil alih begitu saja seluruh pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Amlapura dan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Amlapura, sehingga hal ini telah membuktikan bahwa Pengadilan Tinggi Denpasar telah salah menerapkan hukum pembuktian, oleh karena itu putusan yang demikian harus dibatalkan;

Keberatan Keenam:

Bahwa Pengadilan Tinggi Denpasar telah salah menerapkan hukum acara karena menguatkan putusan Pengadilan Negeri Amlapura yang pertimbangan hukumnya tidak sempurna, hal ini dapat dilihat dari pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Amlapura yang mempertimbangkan bukti surat yang diajukan Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat yaitu Bukti Surat P-7, P-8 dan P-9, oleh sebab sesuai dengan bukti surat tersebut Hotel Melati Bugbug Valley Beach Resort telah memiliki ijin-ijin yang dikeluarkan oleh Bupati

Halaman 14 dari 19 hal. Put. Nomor 1413 K/Pdt/2016

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Karangasem, dengan Termohon Kasasi II dahulu Terbanding II/Tergugat II sebagai penanggung jawabnya, namun dalam hal ini Termohon Kasasi II dahulu Terbanding II/Tergugat II tidak melakukan tindakan apapun untuk mencegah perbuatan Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I/Tergugat I yang hanya merupakan penghuni di Hotel Melati Bugbug Valley Beach Resort dan tidak memiliki alas hak apapun di hotel tersebut, sehingga perbuatan Termohon Kasasi II dahulu Terbanding II/Tergugat II yang tidak melakukan tindakan apapun untuk mencegah perbuatan Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I/Tergugat I tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum. Namun pertimbangan hukum yang tidak sempurna ini tidak dilihat dan tidak dipertimbangkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar di tingkat banding Nomor 109/PDT/2015/PT Dps., tanggal 1 Oktober 2015, adalah putusan yang tidak sempurna pertimbangan hukumnya (*onvoldoende gemotiveerd*), oleh karena itu putusan yang demikian harus dibatalkan *vide* Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 492 K/Sip/1970, tanggal 16 Desember 1970;

Keberatan Ketujuh:

Bahwa Pengadilan Negeri Amlapura dalam pertimbangan hukum telah melanggar hukum pembuktian, karena memberi putusan berdasarkan alat bukti yang tidak diajukan dalam berkas perkara, tetapi hanya menerima begitu saja keterangan saksi yang menerangkan bahwa Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I/Tergugat I telah memberi surat yang isinya pemutusan instalasi air bersih dan fasilitas pembuangan sampah dan karyawan, akan tetapi Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat tidak mau menandatangani surat tersebut, namun surat tersebut tidak diajukan sebagai bukti oleh Termohon Kasasi I dahulu Tergugat I/Terbanding I dalam persidangan, oleh karena itu pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Amlapura tersebut adalah bertentangan dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2775 K/Pdt/1983 tanggal 9-2-1985, dan fakta yang demikian disebut *out of the court* dan tidak dapat dijadikan dasar mencari dan menemukan kebenaran (*vide* M. Yahya Harahap, halaman 501, Hukum Acara Perdata), dan dengan tindakan Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat yang tidak mau menandatangani surat tersebut telah jelas membuktikan bahwa Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat selaku penghuni Hotel Melati Bugbug Valley Beach Resort tidak menyetujui tindakan Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I/Tergugat I yang memutuskan instalasi air bersih dan fasilitas pembuangan sampah dan karyawan, oleh sebab Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I/Tergugat I tidak memiliki alas hak apapun di Hotel Melati Bugbug Valley Beach

Halaman 15 dari 19 hal. Put. Nomor 1413 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Resort. Hal ini telah membuktikan bahwa *Judex Facti* Pengadilan Negeri Amlapura telah salah menerapkan hukum, begitu pula ditingkat banding Pengadilan Tinggi Denpasar hanya mengambil alih begitu saja seluruh pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Amlapura tersebut dan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Amlapura, sehingga hal ini telah membuktikan bahwa Pengadilan Tinggi Denpasar telah salah menerapkan hukum, oleh karena itu putusan yang demikian harus dibatalkan;

Keberatan Kedelapan:

Bahwa Pengadilan Negeri Amlapura telah tidak sempurna pertimbangan hukumnya, oleh sebab berdasarkan bukti tertulis Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat yakni Bukti P-11, P-12 dan P-13, serta hasil persidangan setempat yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Amlapura telah ditemukan fakta bahwa semula terdapat pintu keluar masuk dari villa Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat ke dalam Komplek Hotel Melati Bugbug Valley Beach Resort, namun telah ditutup oleh Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I/Tergugat I, serta ada tempat parkir, *container* sampah dan sumur bor besar yang airnya dialirkan ke semua villa yang ada Hotel Melati Bugbug Valley Beach Resort termasuk villa milik Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat dan villa milik Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I/Tergugat I, akan tetapi pertimbangan hukum yang tidak sempurna tersebut tidak dipertimbangkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar maka Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 109/PDT/2015/PT DPS, tanggal 1 Oktober 2015 adalah putusan yang tidak sempurna pertimbangan hukumnya (*onvoldoende gemotiveerd*), oleh karena itu putusan yang demikian harus dibatalkan;

Keberatan Kesembilan :

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar dalam putusannya telah melanggar asas yang melindungi hak asasi manusia, yakni jangan sampai terjadi pembatasan atau pengurangan hak asasi manusia karena undang-undang atau keputusan Hakim. (Pasal 1 dan 3 KUHPerdara), dimana putusan tersebut telah mengakibatkan Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat tidak memperoleh hak-haknya sebagai penyewa/penghuni Hotel Melati Bugbug Valley Beach Resort yakni mendapatkan ketentraman dan kenyamanan, namun karena Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I/Tergugat I dengan secara melawan hukum telah meninggikan tembok pembatas milik Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat dari 50 cm (lima puluh centi meter) menjadi 200 cm (dua ratus centi meter) sehingga menjadi 250 cm (dua ratus lima puluh centi meter) dari pintu keluar masuk sampai ke belakang villa milik Pemohon Kasasi

Halaman 16 dari 19 hal. Put. Nomor 1413 K/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dahulu Pembanding/Penggugat, yang hampir mencapai atap villa Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat, yang mengakibatkan tertutupnya akses pintu keluar masuk dari villa Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat menuju kompleks Hotel Melati Bugbug Valley Beach Resort maupun ke pantai, serta mengakibatkan Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat terkurung dan tidak memperoleh pandangan yang bebas, tidak ada pemandangan pantai, tidak ada kebebasan berjalan dalam kompleks hotel, tidak memperoleh udara segar, kurang sinar matahari yang berakibat buruk pada kesehatan Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat, dan juga untuk tanaman dalam taman villa Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat, serta dengan ditinggikan tembok pembatas milik Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat tersebut membuat Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat tidak lagi memiliki tempat parkir yang selama ini digunakan oleh Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat, serta sesuai dengan fakta telah ada *container* sampah hotel dan sumur bor besar yang airnya dialirkan ke semua villa yang berada di Hotel Melati Bugbug Valley Beach Resort, namun aliran air ke villa Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat tersebut telah diputus atas suruhan Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I/Tergugat I, padahal air tersebut sangat dibutuhkan oleh Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat baik untuk minum, mandi dan untuk digunakan dalam kebutuhan sehari-hari serta karyawan hotel yang telah dihentikan dari villa Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat yang merupakan bagian dari fasilitas Hotel Melati tersebut, padahal karena Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I/Tergugat I hanya merupakan tamu dan tidak memiliki alas hak apapun di Hotel Bugbug Valley Beach Resort, oleh karena itu putusan yang demikian harus batal demi hukum;

Keberatan Kesepuluh:

Bahwa Pengadilan Tinggi Denpasar dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 27 yakni “terhadap memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat, Majelis Hakim tidak sependapat dengan alasan bahwa keterangan seorang saksi yang diajukan oleh Penggugat yaitu Putu Adi Wiraguna justru melemahkan dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat, karena saksi tidak pernah mendengar Penggugat keberatan terhadap bangunan tembok pagar tersebut dan saksi tidak mengetahui rencana meninggikan tembok tersebut”, adalah pertimbangan yang kurang cukup pertimbangannya (*onvoldoende gemotiveerd*), oleh sebab Pengadilan Tinggi Denpasar tidak mempertimbangkan Bukti Surat P-18 yang diajukan oleh Pemohon Kasasi

Halaman 17 dari 19 hal. Put. Nomor 1413 K/Pdt/2016

#### 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 informasinya yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dahulu Pembanding/Penggugat yaitu surat *somasi* kepada Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I/Tergugat I, serta keterangan saksi Marla Selanno yang menerangkan bahwa saksi yang membawa surat *somasi* tersebut kepada Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I/Tergugat I, namun Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I/Tergugat I menolak menerima surat *somasi* tersebut, serta saksi Marla Selanno juga telah memberitahukan isi surat *somasi* tersebut kepada Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I/Tergugat I, oleh karena itu pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Denpasar tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Denpasar yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Amlapura tidak salah dalam menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum, meninggikan tembok pembatas antara villa tidak merupakan perbuatan melawan hukum dan fasilitas air di villa Penggugat sudah disediakan sumur bor;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi WOUTER JAN HAROLD ROOS, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

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

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **WOUTER JAN HAROLD ROOS**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 9 Agustus 2016 oleh Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H., Hakim





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., dan H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Para Hakim Anggota tersebut dan Victor Togi Rumahorbo, S.H., M.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd/. I Gusti Agung Sumanatha, S.H.,M.H  
ttd/. H. Hamdi, S.H.,M.Hum

Ketua Majelis,

ttd/. Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H

Panitera Pengganti,

ttd/. Victor Togi Rumahorbo, S.H.,M.H

Biaya Kasasi :

1. Meterai	Rp. 6.000,00
2. Redaksi	Rp. 5.000,00
3. Administrasi kasasi	<u>Rp. 489.000,00</u>
Jumlah	Rp. 500.000,00

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung R.I  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

**Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H**

**Nip. 19610313 198803 1 003**