



**P U T U S A N**

Nomor 2722 K/Pdt/2017

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

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

**NORBERT ZIMPFER**, bertempat tinggal di 12125 Myers LK.Ave NE., Cedar Springs, MI 49319, USA, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ni Luh Yunaelis, S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Hasanudin Timur, Nomor 1, Denpasar 80112, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 April 2017;  
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n:

**I KETUT REDAM**, bertempat tinggal di Jalan Buana Raya, Gang Buana Angga, Nomor 14, Padangsambian, Denpasar, Bali, dalam hal ini memberi kuasa kepada I Ketut Suwindra, S.H., dan kawan, Para Advokat dari Kantor Advokat Suwindra Law Office & Partners, berkantor di Jalan Trengguli, Gang IV B.I, Blok A, Nomor 4, Lingkungan Saba, Kelurahan Penatih, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Juli 2017;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

D a n

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN BANGLI**, berkedudukan di Jalan Lettu Sobot, Nomor 9, Bangli, dalam hal ini memberi kuasa kepada I Made Ambarajaya, A.Ptnh. dan kawan-kawan, Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan, berkantor di Jalan Lettu Sobot, Nomor 9, Bangli, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Juni 2017;

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 Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding dan Turut Termohon



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Denpasar pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat pertama kali bertemu Tergugat di sebuah pantai di Bali yang ketika itu sedang berkeliling menjajakan jualannya yaitu patung kerajinan. Penggugat kemudian berbincang dan berkenalan dengan Tergugat yang mengaku harus melakoni pekerjaan sebagai pedagang keliling karena ia tulang punggung dari keluarga tidak mampu yang harus memenuhi kebutuhan hidup keluarganya;
2. Bahwa beranjak dari rasa iba kepada Tergugat, Penggugat kemudian akhirnya berteman baik dan beberapa kali berkunjung ke rumah Tergugat bahkan sering memberikan bantuan uang kepada keluarga Tergugat;
3. Bahwa, pada tahun 2002, Tergugat mengenalkan Penggugat kepada seseorang bernama Robert Haex yang diakuinya sebagai teman baik;
4. Bahwa, pada tahun 2005, Robert Haex menyatakan keinginannya untuk meminjam uang kepada Penggugat sebesar Rp100.000.000 (seratus juta rupiah) dan menggunakan tanah seluas 57 are yang diakui sebagai miliknya sebagai jaminan;
5. Bahwa oleh Robert Haex, Penggugat diperlihatkan Sertifikat Hak Milik Nomor 164/Desa Kedisan atas tanah seluas 5,700 m<sup>2</sup> miliknya yang di atas namakan ke nama "I Ketut Redam" atau Tergugat (untuk selanjutnya disebut "Tanah"). Atas pinjaman uang diberikan oleh Penggugat, Robert Haex berjanji akan mengembalikan uang tersebut dalam jangka waktu 1 (satu) tahun dan setiap bulannya bersedia membayar bunga sebesar Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah);
6. Bahwa setelah menyetujui hal-hal yang ditawarkan oleh Robert Haex, akhirnya Penggugat bersama-sama dengan Tergugat dan Robert Haex menandatangani perjanjian pada tanggal 4 February 2005 dengan masa berlaku perjanjian pinjam meminjam sampai dengan Februari 2006;
7. Bahwa pada tanggal 30 Juni 2005 Robert Haex sama sekali tidak membayar pinjamannya sehingga kemudian akhirnya ia menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 164/Desa Kedisan kepada Penggugat;
8. Bahwa, pada tahun 2007, ketika Penggugat berkunjung ke Bali, Penggugat menemui seorang Notaris untuk meminta pendapat hukum untuk membuat status tanah menjadi legal untuk dimiliki oleh Penggugat yang notabene adalah seorang Warga Negara Asing;

Halaman 2 dari 30 hal. Put. Nomor 2722 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa, Notaris tersebut kemudian menyarankan Penggugat untuk menandatangani beberapa dokumen hukum yang diterangkannya dapat membuat kedudukan Penggugat sah di mata hukum sebagai pemilik dari tanah;

10. Bahwa, dikarenakan Penggugat tidak paham mengenai hukum di Indonesia, maka kemudian Penggugat memberitahukan saran yang diberikan Notaris tersebut kepada Tergugat;

11. Bahwa mendengar saran yang diberikan oleh Notaris, Tergugat menyatakan persetujuannya dan kemudian Penggugat bersama-sama dengan Tergugat dihadapan Notaris menandatangani Surat Pernyataan Nomor 21 Tahun 2007, Surat Kuasa Menjual Nomor 22 Tahun 2007, Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 23 Tahun 2007, dan Perpanjangan Hak Sewa Menyewa Nomor 24 Tahun 2007 (untuk selanjutnya disebut "Perjanjian");

12.-----  
Bahwa kemudian pada tahun 2010, Penggugat memiliki keinginan untuk menjual tanah dan melakukan pemecahan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 164/Desa Kedisan menjadi 4 (empat) bagian yaitu: Sertifikat Hak Milik Nomor 338/Desa Kedisan seluas 1.683 m<sup>2</sup>, Sertifikat Hak Milik Nomor 339/Desa Kedisan seluas 1.684 m<sup>2</sup>, Sertifikat Hak Milik Nomor 340/Desa Kedisan seluas 1.683 m<sup>2</sup>, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 341/Desa Kedisan seluas 700 m<sup>2</sup> (untuk selanjutnya disebut "Objek Sengketa") yang mana biaya-biaya untuk melakukan pemecahan sebesar kurang lebih Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) ini dikeluarkan oleh Penggugat dan sama sekali tidak ada andil dari Tergugat;

13.-----  
Bahwa pada saat proses pemecahan tersebut, istri Tergugat sempat menyuruh Penggugat untuk membayar sebesar Rp200.000.000 kepada istri Tergugat apabila ingin mendapatkan persetujuan darinya jika nanti objek sengketa akan dijual;

14. Bahwa Penggugat hanya menganggap omongan istri Tergugat tersebut sebagai angin lalu saja meskipun Penggugat dan istri Penggugat kaget karena merasa seolah-olah diperas padahal selama ini Penggugat telah banyak sekali membantu keluarga Tergugat termasuk salah satunya sempat membiayai uang sekolah anak bungsu Tergugat ke sebuah sekolah internasional di Kota Denpasar namun akhirnya tidak diteruskan karena akhirnya Penggugat membantu keluarga Tergugat termasuk salah satunya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sempat membiayai mengetahui Tergugat memiliki banyak "teman" Warga Negara Asing yang diperas secara halus atau dimanfaatkan untuk "membantu" kehidupan Tergugat yang selama ini mengaku miskin dan tidak mampu;

15. Bahwa sejak dari pemecahan dilakukan pada tahun 2010 Penggugat ingin

menjual objek sengketa dan Tergugat menyatakan kesediaannya untuk membantu pemasaran dan harga jual objek sengketa untuk ditawarkan kepada para calon pembeli adalah sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) per 100 m<sup>2</sup>;

16. Bahwa pada Bulan Februari 2015, Penggugat mendapat pesan singkat dari

seseorang yang mengaku kuasa hukum dari Tergugat yang menyatakan bahwa Perjanjian telah dibatalkan oleh Pengadilan Negeri Denpasar dan putusannya telah berkekuatan hukum tetap. Berdasarkan hal tersebut kemudian orang yang mengaku berprofesi sebagai advokat ini mengancam Penggugat untuk mengembalikan sertifikat hak milik objek sengketa atau dirinya akan membuat laporan Polisi terhadap Penggugat;

17. Bahwa dari data pada Sistem Informasi Penelusuran Perkara di Pengadilan Negeri Denpasar diketahui memang ternyata terdapat perkara dari Tergugat kepada Penggugat untuk membatalkan perjanjian dalam gugatan Nomor 581/PDT.G/2013/PN.DPS tanggal 22 Agustus 2013 yang mana telah diputuskan pada tanggal 12 Februari 2014 dengan amar putusan sebagai berikut:

- a) Menyatakan I Ketut Redam sebagai pemilik satu-satunya yang sah atas 4 (empat) sertifikat;
- b) Menyatakan I Ketut Redam memiliki hutang sebesar Rp100.000.000 ditambah bunga 2% per tahun sejak tahun 2005;
- c) Menyatakan Norbert Zimpfer dan Notaris yang membuat Perjanjian adalah perbuatan melawan hukum;
- d) Menyatakan akta tersebut adalah cacat hukum dan batal demi hukum;

18. Bahwa hal ini sangat mengejutkan Penggugat karena pertengahan tahun 2013 dirinya masih berkomunikasi dengan baik dengan Tergugat melalui pesan singkat di sosial media facebook sehubungan dengan rencana mereka untuk menjual objek sengketa. Bahkan salah satu anak Tergugat sempat



menyatakan ingin meminjam uang sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) meski hutang lainnya pada Penggugat belum dikembalikan;

19. Bahwa hal lain yang juga mengejutkan Penggugat adalah Tergugat menyebutkan "tidak mengetahui" alamat Penggugat dalam gugatan Nomor 581/PDT.G/2013/PN.DPS., tanggal 22 Agustus 2013 sehingga Penggugat sama sekali tidak pernah mendapatkan relaas panggilan sidang yang kemudian menyebabkan gugatan Tergugat tersebut diputus "verstek" atau tanpa kehadiran Penggugat, padahal Tergugat jelas-jelas mengetahui alamat Penggugat atau paling tidak mengetahui alamat mertua dari Penggugat yang masih berada satu desa dengan Tergugat. Hal ini merupakan dugaan kuat bahwa Tergugat ingin menguasai objek sengketa secara melawan hak dan secara sengaja menginginkan gugatan ini tidak diketahui oleh Penggugat mengingat seluruh dalil yang dikemukakan oleh Tergugat dalam gugatan Nomor 581/PDT.G/2013/PN.DPS., tanggal 22 Agustus 2013 penuh kebohongan dan bualan yang sama sekali tidak benar;

20.-----

Bahwa perbuatan Tergugat yang mengakui objek sengketa sebagai miliknya adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;

21.-----

Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat ini, maka sudah sepatutnya Penggugat mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri Denpasar untuk dapat meletakkan sita jaminan (revindicatoir beslaag) terhadap objek sengketa yaitu 4 (empat) bidang tanah dengan rincian sebagai berikut:

a. Sertifikat

Hak Milik Nomor 338/Desa Kedisan seluas 1.683 m<sup>2</sup>;

b. Sertifikat Hak Milik Nomor 339/Desa Kedisan seluas 1.684 m<sup>2</sup>;

c. Sertifikat Hak Milik Nomor 340/Desa Kedisan seluas 1.683 m<sup>2</sup>; dan

d. Sertifikat Hak Milik Nomor 341/Desa Kedisan seluas 700 m<sup>2</sup>;

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

22.-----

Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata, atas perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut, maka dengan demikian Tergugat wajib mengganti kerugian yang diderita oleh Penggugat sebesar Rp3.990.000.000,00 (tiga miliar sembilan ratus sembilan puluh juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

=  $5.700 \text{ m}^2 \times \text{harga per } 100 \text{ m}^2$  (sesuai dengan harga pasar tanah sengketa saat ini);

=  $5.700 \text{ m}^2 \times \text{Rp}70.000.000,00/100 \text{ m}^2 = \text{Rp}3.990.000.000,00$ ;

23.-----

Bahwa selain mengganti kerugian sebagaimana tersebut di atas, berdasarkan Pasal 1250 KUHPerdara Penggugat berhak untuk meminta Bunga Kealpaan atau bunga moratoir atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat yang dihitung sejak gugatan dimasukkan hingga putusan berkekuatan tetap dilaksanakan oleh Tergugat. Adapun besar bunga moratoir berdasarkan Stb.1848 Nomor 2 juncto 1849 Nomor 63 adalah 6% per tahun. Maka dengan demikian Tergugat harus dihukum untuk membayar bunga kealpaan (moratoir) sebesar 6% (enam persen) per tahun dari total kerugian Tayang diderita oleh Penggugat sebesar Rp3.990.000.000,00 (tiga miliar sembilan ratus sembilan puluh juta rupiah) atau sebesar Rp9.950.000/bulan (sembilan belas juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah per bulan) terhitung sejak gugatan a quo dimasukkan hingga putusan yang telah berkekuatan hukum dilaksanakan oleh Tergugat;

24.-----

Bahwa mengingat gugatan Penggugat ini cukup beralasan dan dikaitkan pula oleh alat-alat bukti yang sah menurut hukum, maka Penggugat mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu kendatipun ada verzet, banding, atau kasasi dari Tergugat (uitvoerbaar bij voorraad);

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa Surat Pernyataan Nomor 21 Tahun 2007, Surat Kuasa Menjual Nomor 22 Tahun 2007, Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 23 Tahun 2007, dan Perpanjangan Hak Sewa Menyewa Nomor 24 Tahun 2007 antara Penggugat dan Tergugat adalah sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat;
3. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tanpa hak telah mengakui objek sengketa sebagai miliknya dan mengajukan gugatan Nomor 581/PDT.G/2013/PN.DPS., tanggal 22 Agustus 2013;
4. Menyatakan bahwa Putusan Nomor 581/PDT.G/2013/PN.DPS., tanggal 12 Februari 2014 batal demi hukum;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Tergugat untuk mengganti kerugian Penggugat sebesar Rp3.990.000.000 (tiga miliar sembilan ratus sembilan puluh juta rupiah);
6. Menghukum Tergugat untuk membayar bunga Moratoir sebesar 6% (enam persen) per tahun atau 0,5% per bulan dari total kerugian Penggugat sebesar Rp3.990.000.000,00 (tiga miliar sembilan ratus sembilan puluh juta rupiah) atau sebesar Rp19.950.000,00/bulan (sembilan belas juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah per bulan) terhitung sejak gugatan ini dimajukan ke Pengadilan hingga dijalankannya isi putusan yang berkekuatan hukum tetap Tergugat;
7. Menyatakan hukum bahwa sita jaminan (revindicatoir beslaag) atas objek sengketa adalah sah dan berharga;
8. Memerintahkan agar apabila Tergugat tidak bisa membayar kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat (vide Petitum gugatan butir 5), beserta bunga moratoir (vide petitum gugatan butir 6), maka objek sengketa dijual lelang dan hasil penjualan digunakan untuk membayar kerugian Penggugat sebesar Rp3.990.000.000,00 (tiga miliar sembilan ratus sembilan puluh juta rupiah) bunga moratoir dan membayarkan sisanya kepada Penggugat;
9. Menyatakan hukum bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya (uitvoerbaar bij voorraad);
10. Menghukum Tergugat untuk secara tanggung renteng membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa apa yang terurai dalam konvensi di atas, menjadi bagian dalam rekonvensi ini;
2. Bahwa Tergugat Dalam Konvensi menjadi Penggugat Rekonvensi, sedangkan Penggugat Dalam Konvensi menjadi Tergugat Rekonvensi, dan Turut Tergugat Dalam Konvensi menjadi Turut Tergugat Rekonvensi;
3. Bahwa pada tanggal 22 Agustus 2013 Penggugat Rekonvensi telah mengajukan gugatan perdata kepada Tergugat Rekonvensi pada Pengadilan Negeri Denpasar, sebagaimana dalam perkara Nomor 581/PDT.G/2013/ PN.DPS., atas gugatan Penggugat Rekonvensi tersebut telah adanya Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor

Halaman 7 dari 30 hal. Put. Nomor 2722 K/Pdt/2017

#### 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

581/PDT.G/2013/PN.DPS., tanggal 12 Februari 2014 dan putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap tanggal 13 Maret 2014, yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut:

Mengadili:

1. Menyatakan mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah satu-satunya pemilik yang sah atas

nah sengketa dengan bukti masing-masing:

a. Sertifikat Hak Milik Nomor 338/Desa Kedisan, seluas 1.683 m<sup>2</sup>, yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 8 November 2010, Nomor 00105/2010, terletak di Desa Kedisan, Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, tercatat atas nama I Ketut Redam (Penggugat), dengan batas - batas tanah:

Utara : Tanah milik Nang Sandra dan Nang Genterji;

Timur : Tanah milik I Ketut Redam (Penggugat);

Selatan : Jalan raya;

Barat : Tanah milik I Ketut Redam (Penggugat);

b. Sertifikat Hak Milik Nomor 339/Desa Kedisan, seluas 1.684 m<sup>2</sup>, yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 8 November 2010, Nomor 00106/2010, terletak di Desa Kedisan, Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, tercatat atas nama I Ketut Redam (Penggugat), dengan batas - batas tanah:

Utara : Tanah milik Nang Sandra;

Timur : Tanah milik Kebayan Narji;

Selatan : Jalan raya;

Barat : Tanah milik I Ketut Redam (Penggugat);

c. Sertifikat Hak Milik Nomor 340/Desa Kedisan, seluas 1.683 m<sup>2</sup>, yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 8 November 2010, Nomor 00107/2010, terletak di Desa Kedisan, Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, tercatat atas nama I Ketut Redam (Penggugat), dengan batas - batas tanah:

Utara : Tanah milik Nang Genterji;

Timur : Tanah milik I Ketut Redam (Penggugat);

Selatan : Jalan raya;

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

Halaman 8 dari 30 hal. Put. Nomor 2722 K/Pdt/2017

#### 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

d. *Sertifikat Hak Milik Nomor 341/Desa Kedisan, seluas 700 m<sup>2</sup>, yang diuraikan dalam surat ukur tertanggal 8 November 2010, Nomor 00108/2010, terletak di Desa Kedisan, Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, tercatat atas nama I Ketut Redam (Penggugat), dengan batas-batas tanah:*

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

3. *Menyatakan bahwa Penggugat mempunyai hutang kepada Tergugat I sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), ditambah dengan bunga sebesar 2% pertahun, terhitung sejak tahun 2005 sampai dengan adanya putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, dan atas hutang tersebut oleh karena Tergugat I tidak diketahui tempat tinggalnya maka untuk pembayarannya dapat dilakukan dengan konsinyasi pada Pengadilan Negeri Denpasar;*

4. *Menyatakan Tergugat I dan Terguat II yang membuat/menerbitkan masing-masing, Akta Nomor 21 tanggal 8 Juni 2007, Akta Nomor 22 tanggal 8 Juni 2007, Akta Nomor 23 tanggal 8 Juni 2007, Akta Nomor 24 tanggal 8 Juni 2007 adalah perbuatan melawan hukum (onrechmatige daad);*

5. *Menyatakan masing-masing, Akta Nomor 21 tanggal 8 Juni 2007, Akta Nomor 22 tanggal 8 Juni 2007, Akta Nomor 23 tanggal 8 Juni 2007, Akta Nomor 24 tanggal 8 Juni 2007 adalah cacat hukum dan batal demi hukum;*

6. *Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara ini yang saat ini sebesar Rp991.000,00 (sembilan ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);*

7. *Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;*

17.-----  
*Bahwa untuk memenuhi isi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 581/Pdt.G/2013/PN.Dps., tanggal 12 Februari 2014 tersebut di atas, telah dilaksanakan eksekusi putusan sebagaimana Berita Acara Eksekusi tanggal 6 Juli 2015, dimana kewajiban Penggugat Rekonvensi sebagaimana amar putusan angka 3 (tiga) telah dilaksanakan dengan konsinyasi untuk sewaktu- waktu diambil dan dibayarkan kepada Tergugat Rekonvensi (Norbert Zimpler) uang sejumlah Rp120.000.000,00 (seratus dua puluh juta*

Halaman 9 dari 30 hal. Put. Nomor 2722 K/Pdt/2017

#### 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)



rupiah) yang dititipkan pada rekening Pengadilan Negeri Denpasar, Rekening Nomor 161 262 860. dengan perincian hutang Penggugat sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), ditambah bunga 2% pertahun sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) terhitung sejak tahun 2005 sampai dengan tahun 2015;

18. Bahwa kewajiban Penggugat atas Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 581/PDT.G/2013/PN.DPS tanggal 12 Februari 2014 telah dilaksanakan oleh Penggugat Rekonvensi, akan tetapi ke 4 (empat) bidang Sertifikat Milik Penggugat Rekonvensi masing - masing;

- a. Sertifikat Hak Milik Nomor 338/Desa Kedisan, seluas 1.683 m<sup>2</sup>, yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 8 November 2010, Nomor 00105/2010, terletak di Desa Kedisan, Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, tercatat atas nama I Ketut Redam (Penggugat);
- b. Sertifikat Hak Milik Nomor 339/Desa Kedisan, seluas 1.684 m<sup>2</sup>, yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 8 November 2010 Nomor 00106/2010, terletak di Desa Kedisan, Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, tercatat atas nama I Ketut Redam (Penggugat);
- c. Sertifikat Hak Milik Nomor 340/Desa Kedisan, seluas 1.683 m<sup>2</sup>, yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 8 November 2010, Nomor 00107/2010, terletak di Desa Kedisan, Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, tercatat atas nama I Ketut Redam (Penggugat);
- d. Sertifikat Hak Milik Nomor 341/Desa Kedisan, seluas 700 m<sup>2</sup>, yang diuraikan dalam surat ukur tertanggal 8 November 2010, Nomor 00108/2010, terletak di Desa Kedisan, Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, tercatat atas nama I Ketut Redam (Penggugat) sampai saat ini masih dibawa/dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi telah berusaha meminta kepada Tergugat Rekonvensi dengan baik-baik, bahkan Penggugat Rekonvensi mau memberikan tambahan uang secara ikhlas kepada Tergugat Rekonvensi apabila mau menyerahkan sertifikat secara sukarela, akan tetapi Tergugat Rekonvensi tetap tidak mau memberikan Sertifikat milik Penggugat Rekonvensi, padahal hutang Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi sebesar Rp100.000.000,00 ditambah bunga telah dibayarkan dengan cara konsinyasi pada Pengadilan Negeri Denpasar; Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi yang menguasai ke 4 (empat)



*bidang sertifikat milik Penggugat Rekonvensi tanpa alas hak yang sah adalah perbuatan melawan hukum (onrechmatige daad);*

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

20. *Bahwa Penggugat Rekonvensi sudah dapat berkonsultasi dengan Kantor Badan pertanahan nasional Kabupaten Bangli (Turut Tergugat Rekonvensi) atas permasalahan sertifikat Penggugat Rekonvensi yang dibawa Tergugat Rekonvensi tanpa alas hak yang sah untuk dimohonkan sertifikat Pengganti ke-4 bidang sertifikat milik Penggugat Rekonvensi tersebut, akan tetapi kantor pertanahan memerlukan putusan Pengadilan yang menyatakan ke-4 bidang sertifikat Penggugat Rekonvensi tersebut tidak berlaku lagi dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;*

21. *Bahwa Penggugat Rekonvensi sangat memerlukan ke 4 (empat) bidang sertifikat tanah milik Penggugat Rekonvensi yang dikuasai Tergugat Rekonvensi yang tidak mungkin mau dikembalikan oleh Tergugat Rekonvensi secara sukarela, bahwa Penggugat Rekonvensi sangat khawatir ke 4 (empat) bidang sertifikat milik Penggugat Rekonvensi disalahgunakan oleh Tergugat Rekonvensi yang akan sangat merugikan*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Penggugat Rekonvensi, untuk itu Penggugat Rekonvensi mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo pada Pengadilan Negeri Denpasar, untuk menyatakan menghukum Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan ke-4 (empat) bidang sertifikat tanah milik Penggugat Rekonvensi yang dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi masing-masing:*

- 1. Sertifikat Hak Milik Nomor 338/Desa Kedisan, seluas 1.683 m<sup>2</sup>, yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 8 November 2010, Nomor 00105/ 2010, terletak di Desa Kedisan, Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, tercatat atas nama I Ketut Redam (Penggugat Rekonvensi);*
- 2. Sertifikat Hak Milik Nomor 339/Desa Kedisan, seluas 1.684 m<sup>2</sup>, yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 8 November 2010, Nomor 00106/ 2010, terletak di Desa Kedisan, Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, tercatat atas nama I Ketut Redam (Penggugat Rekonvensi);*
- 3. Sertifikat Hak Milik Nomor 340/Desa Kedisan, seluas 1.683 m<sup>2</sup>, yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 8 November 2010, Nomor 00107/ 2010, terletak di Desa Kedisan, Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, tercatat atas nama I Ketut Redam (Penggugat Rekonvensi);*
- 4. Sertifikat Hak Milik Nomor 341/Desa Kedisan, seluas 700 m<sup>2</sup>, yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 8 November 2010, Nomor 00108/ 2010, terletak di Desa Kedisan, Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, tercatat atas nama I Ketut Redam (Penggugat Rekonvensi);*

*19. Bahwa mengingat Tergugat Rekonvensi adalah Warga Negara Asing (WNA) yang tinggal di luar Negara Indonesia, apabila gugatan Penggugat Rekonvensi dikabulkan akan kesulitan dalam melaksanakan putusan untuk mengambil sertifikat Penggugat Rekonvensi yang dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi, untuk itu Penggugat Rekonvensi memohon apabila dalam waktu 2 (dua) bulan sejak adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, Tergugat Rekonvensi tidak mau menyerahkan ke 4 (empat) bidang sertifikat tanah milik Penggugat Rekonvensi, maka ke 4 (empat) bidang sertifikat milik Penggugat Rekonvensi yaitu masing-masing:*

- 1. Sertifikat Hak Milik Nomor 338/Desa Kedisan, seluas 1.683 m<sup>2</sup>, yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 8 November 2010, Nomor 00105/*



2010, terletak di Desa Kedisan, Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, tercatat atas nama I Ketut Redam (Penggugat Rekonvensi);

2. Sertifikat Hak Milik Nomor 339/Desa Kedisan, seluas 1.684 m<sup>2</sup>, yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 8 November 2010, Nomor 00106/2010, terletak di Desa Kedisan, Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, tercatat atas nama I Ketut Redam (Penggugat Rekonvensi);

3. Sertifikat Hak Milik Nomor 340/Desa Kedisan, seluas 1.683 m<sup>2</sup>, yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 8 November 2010, Nomor 00107/2010, terletak di Desa Kedisan, Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, tercatat atas nama I Ketut Redam (Penggugat Rekonvensi);

4. Sertifikat Hak Milik Nomor 341/Desa Kedisan, seluas 700 m<sup>2</sup>, yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 8 November 2010, Nomor 00108/2010, terletak di Desa Kedisan, Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, tercatat atas nama I Ketut Redam (Penggugat Rekonvensi);

Dinyatakan tidak berlaku lagi dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan selanjutnya memerintahkan kepada Turut Tergugat Rekonvensi untuk menerbitkan sertifikat baru atau sertifikat pengganti masing-masing atas nama Penggugat Rekonvensi sesuai dengan sertifikat tanah tersebut di atas;

20. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan ini secara sukarela nanti oleh Tergugat Rekonvensi maupun Turut Tergugat Rekonvensi, maka Penggugat Rekonvensi juga mohon agar Tergugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Rekonvensi dihukum membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari, setiap Tergugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Rekonvensi lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap hingga dilaksanakan;

21. Bahwa mengingat gugatan Penggugat Rekonvensi ini adalah mengenai hal yang pasti serta didasarkan pada alat bukti yang sah dan kuat serta adanya keperluan yang mendesak, kiranya Pengadilan Negeri Bangli berkenan pula menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walau ada Verset, Banding atau Kasasi dari Tergugat maupun Turut Tergugat (uit voorbar bij voorraad);



Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Denpasar untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum Penggugat Rekonvensi adalah satu-satunya pemilik yang sah atas tanah yaitu masing-masing:

1)-----

Sertifikat Hak Milik Nomor 338/Desa Kedisan, seluas 1.683 m<sup>2</sup>, yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 8 November 2010, Nomor 00105/ 2010, terletak di Desa Kedisan, Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, tercatat atas nama I Ketut Redam Penggugat Rekonvensi);

2) Sertifikat Hak Milik Nomor 339/Desa Kedisan, seluas 1.684 m<sup>2</sup>, yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 8 November 2010, Nomor 00106/ 2010, terletak di Desa Kedisan, Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, tercatat atas nama I Ketut Redam (Penggugat Rekonvensi);

3) Sertifikat Hak Milik Nomor 340/Desa Kedisan, seluas 1.683 m<sup>2</sup>, yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 8 November 2010, Nomor 00107/ 2010, terletak di Desa Kedisan, Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, tercatat atas nama I Ketut Redam (Penggugat Rekonvensi);

4) Sertifikat Hak Milik Nomor 341/Desa Kedisan, seluas 700 m<sup>2</sup>, yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 8 November 2010, Nomor 00108/ 2010, terletak di Desa Kedisan, Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, tercatat atas nama I Ketut Redam (Penggugat Rekonvensi);

3. Menyatakan hukum p[erbuatan Tergugat Rekonvensi yang menguasai sertifikat milik Penggugat tanpa alas hak yaitu masing-masing:

1) Sertifikat Hak Milik Nomor 338/Desa Kedisan, seluas 1.683 m<sup>2</sup>, yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 8 November 2010, Nomor 00105/2010, terletak di Desa Kedisan, Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, tercatat atas nama I Ketut Redam (Penggugat Rekonvensi);



- 2) *Sertifikat Hak Milik Nomor 339/Desa Kedisan, seluas 1.684 m<sup>2</sup>, yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 8 November 2010, Nomor 00106/2010, terletak di Desa Kedisan, Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, tercatat atas nama I Ketut Redam (Penggugat Rekonvensi);*
- 3) *Sertifikat Hak Milik Nomor 340/Desa Kedisan, seluas 1.683 m<sup>2</sup>, yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 8 November 2010, Nomor 00107/2010, terletak di Desa Kedisan, Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, tercatat atas nama I Ketut Redam (Penggugat Rekonvensi);*
- 4) *Sertifikat Hak Milik Nomor 341/Desa Kedisan, seluas 700 m<sup>2</sup>, yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 8 November 2010, Nomor 00108/2010, terletak di Desa Kedisan, Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, tercatat atas nama I Ketut Redam (Penggugat Rekonvensi) adalah perbuatan melawan hukum (onrechmatige daad);*
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi ataupun pihak lain yang menguasai ke 4 (empat) bidang sertifikat milik Penggugat Rekonvensi untuk menyerahkan dalam keadaan baik kepada Penggugat Rekonvensi, bilamana perlu dengan bantuan alat negara (Kepolisian) yaitu masing-masing:

- 1)-----  
*Sertifikat Hak Milik Nomor 338/Desa Kedisan, seluas 1.683 m<sup>2</sup>, yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 8 November 2010, Nomor 00105/2010, terletak di Desa Kedisan, Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, tercatat atas nama I Ketut Redam (Penggugat Rekonvensi);*
- 2) *Sertifikat Hak Milik Nomor 339/Desa Kedisan, seluas 1.684 m<sup>2</sup>, yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 8 November 2010, Nomor 00106/2010, terletak di Desa Kedisan, Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, tercatat atas nama I Ketut Redam (Penggugat Rekonvensi);*
- 3) *Sertifikat Hak Milik Nomor 340/Desa Kedisan, seluas 1.683 m<sup>2</sup>, yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 8 November 2010, Nomor 00107/2010, terletak di Desa Kedisan, Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, tercatat atas nama I Ketut Redam (Penggugat Rekonvensi);*
- 4) *Sertifikat Hak Milik Nomor 341/Desa Kedisan, seluas 700 m<sup>2</sup>, yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 8 November 2010, Nomor 00108/2010, terletak di Desa Kedisan, Kecamatan Kintamani, Kabupaten*



Bangli, Provinsi Bali, tercatat atas nama I Ketut Redam (Penggugat Rekonvensi);

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

1)-----S

ertifikat Hak Milik Nomor 338/Desa Kedisan, seluas 1.683 m<sup>2</sup>, yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 8 November 2010, Nomor 00105/2010, terletak di Desa Kedisan, Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, tercatat atas nama I Ketut Redam (Penggugat Rekonvensi);

2)-----S

ertifikat Hak Milik Nomor 339/Desa Kedisan, seluas 1.684 m<sup>2</sup>, yang diuraikan dalam surat ukur tertanggal 8 November 2010, Nomor 00106/2010, terletak di Desa Kedisan, Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, tercatat atas nama I Ketut Redam (Penggugat Rekonvensi);

3)-----S

ertifikat Hak Milik Nomor 340/Desa Kedisan, seluas 1.683 m<sup>2</sup>, yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 8 November 2010, Nomor 00107/2010, terletak di Desa Kedisan, Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, tercatat atas nama I Ketut Redam (Penggugat Rekonvensi);

4)-----S

ertifikat Hak Milik Nomor 341/Desa Kedisan, seluas 700 m<sup>2</sup>, yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 8 November 2010, Nomor 00108/2010, terletak di Desa Kedisan, Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, tercatat atas nama I Ketut Redam (Penggugat Rekonvensi);

Dinyatakan tidak berlaku lagi dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan memerintahkan kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bangli (Turut Tergugat Rekonvensi) untuk menerbitkan sertifikat baru atau sertifikat pengganti masing-masing atas nama Penggugat Rekonvensi;



6. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum, verzet, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*) dari Tergugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Rekonvensi;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Rekonvensi membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari, setiap lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap hingga dilaksanakan;
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau: Apabila Pengadilan/Majelis Hakim berpendapat lain, Penggugat Rekonvensi mohon Putusan yang seadil - adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Denpasar telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 876/Pdt.G/2015/PN.Dps., tanggal 25 Agustus 2016 yang amarnya sebagai berikut:

- I. Dalam Konvensi:
  - Menyatakan gugatan Penggugat *nebis in idem*;
- II. Dalam Rekonvensi:
  - Menyatakan gugatan rekonvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
- III. Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:
  - Menghukum Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp611.000,00 (enam ratus sebelas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat, Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dengan Putusan Nomor 198/PDT/2016/PT.DPS., tanggal 6 Maret 2017;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 27 April 2017 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding, dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 April 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 12 Mei 2017, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 34/Pdt.Kasasi/2017/PN.Dps. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, permohonan mana diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tersebut pada tanggal 26 Mei 2017;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding pada tanggal 15 Juni 2017;
2. Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat/Turut Terbanding pada tanggal 13 Juni 2017;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar masing-masing pada tanggal 11 Juli 2017 dan 4 Juli 2017;

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/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. *Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang memeriksa perkara Nomor 198/PDT/2016/PT.DPS., tanggal 6 Maret 2017 telah salah menerapkan hukum yang berlaku dan telah melampaui kewenangan yang dimilikinya, hal ini terlihat dalam pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi pada halaman 13 paragraf 2 yang berbunyi "... maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat tidak ada lagi hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan ulang, oleh karena semua alasan-alasan banding sebagaimana terurai dalam memori banding telah dikemukakan pada pemeriksaan di Pengadilan Tingkat Pertama dan telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Pengadilan Tingkat Pertama";*
2. *Bahwa sidang pada Tingkat Banding disebut juga sebagai sidang tingkat kedua karena tugas Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sama dengan Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri yaitu memeriksa fakta dan bukti dari suatu perkara sehingga pendapat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang menyatakan tidak adanya hal-hal baru secara langsung telah menunjukkan bahwa Majelis Hakim Judex Facti tidak menjalankan tugas dengan sebaik-baiknya, tugas Majelis Hakim Judex Facti bukanlah untuk melihat apakah ada hal baru dalam perkara karena hal itu merupakan tugas dari Majelis Hakim Mahkamah Agung dalam hal terdapat permohonan peninjauan kembali atas dasar alat bukti baru. Sehingga selain telah salah menerapkan hukum yang berlaku, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi juga telah melampaui kewenangan yang dimilikinya;*
3. *Bahwa alih-alih mempertimbangkan dan memberikan jawaban atas alasan-alasan yang dikemukakan Pemohon Kasasi semula*

Halaman 18 dari 30 hal. Put. Nomor 2722 K/Pdt/2017



*Pembanding/Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi pada tingkat banding, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi secara amat sangat singkat hanya menyatakan "...Pengadilan Tinggi selanjutnya dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama ... oleh karena Pengadilan Negeri dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar Kemudian dalam pertimbangan hukum dalam Putusan Nomor 198/PDT/2016/PT.Dps., tanggal 6 Maret 2017 halaman 14, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi menyatakan maka pertimbangan-pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar di dalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri;*

4. *Bahwa sebagai corong hukum, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi memiliki tugas dan kewajiban yang sama dengan Hakim tingkat manapun sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 5 Undang Undang RI Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yaitu wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat. Putusan Nomor 198/PDT/2016/PT.DPS tanggal 6 Maret 2017 tidaklah mencerminkan dilaksanakannya tugas dan kewajiban sebagaimana mestinya dimana Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak mampu memberikan pertimbangan hukum yang cukup dalam menyanggah alasan-alasan permohonan banding dari Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi, hal mana secara nyata tersurat dalam 4 paragraf pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam Putusan Nomor 198/PDT/2016/PT.Dps., tanggal 6 Maret 2017 halaman 13 dan 14, yang mana isinya hanyalah pernyataan persetujuannya pada Putusan Nomor 876/Pdt.G/2015/PN.Dps., tanggal 25 Agustus 2016 dari Pengadilan Negeri Denpasar;*

5. *Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi seharusnya menjawab alasan-alasan yang dikemukakan oleh Pembanding dalam memori bandingnya bukan hanya secara serta merta mengamini dan setuju pada pendapat Majelis Hakim Pengadilan Negeri karena tentu saja ada alasan hukum yang dapat dipertanggungjawabkan atas persetujuan terhadap pendapat Hakim sebelumnya;*

6. *Bahwa dengan diabaikannya tugas dan kewajiban dalam memeriksa dan memutus perkara a quo oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi, maka hanya Mahkamah Agung yang akan memeriksa perkara ini di tingkat Kasasi inilah menjadi tempat mengadu bagi Pemohon Kasasi semula Pembanding/*



*Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi untuk memperoleh keadilan atas tindakan melawan hukum yang dilakukan oleh Termohon Kasasi semula Terbanding/Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi;*

*7. Menurut hemat Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi, Majelis Hakim Judex Facti dalam menerapkan hukum yang menghasilkan putusan nebis in idem atas perkara a quo adalah sepenuhnya salah dan keliru karenanya tidak dapat dipertahankan lagi dengan alasan-alasan sebagai berikut:*

*a) Bahwa perkara a quo jelas tidak memenuhi syarat-syarat kumulatif tentang ne bis in idem karena;*

*- Subyeknya berbeda;*

*Dalam perkara terdahulu yaitu perkara Nomor 581/Pdt.G/2013/ PN. Dps., tanggal 12 Februari 2014 pihak-pihaknya adalah I Ketut Redam sebagai Penggugat melawan Norbert Zimpeer sebagai Tergugat I dan Notaris Nyoman Sutjining, S.H. sebagai Tergugat II;*

*Sedangkan, dalam perkara a quo pihak-pihaknya adalah Norbert Zimpeer sebagai Penggugat melawan I Ketut Redam sebagai Tergugat dan Badan Pertanahan Kabupaten Bangli sebagai Turut Tergugat;*

*In casu adanya pengurangan pihak dalam perkara a quo dibandingkan dengan perkara terdahulu yaitu Notaris Nyoman Sutjining, S.H., kemudian disertai pula penambahan pihak dalam perkara a quo dibandingkan dengan perkara terdahulu yaitu Badan Pertanahan Kabupaten Bangli membuktikan secara tegas dan jelas bahwa pihak-pihak yang berperkara dalam perkara a quo berbeda dengan pihak-pihak dalam perkara terdahulu sehingga jelas terdapat hubungan-hubungan hukum, kepentingan hukum maupun permasalahan hukum yang berbeda antara perkara a quo dengan perkara terdahulu;*

*- Pokok permasalahannya berbeda:*

*Dalam perkara terdahulu permasalahan hukum yang diajukan oleh Termohon Kasasi semula Terbanding/Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi pada pokoknya adalah tentang dalil hutangnya kepada Norbert Zimpfer dan dalil adanya manipulasi dalam pembuatan akta Notaris sehingga kemudian sampai dilaksanakan eksekusi oleh Pengadilan Negeri Denpasar, tanggal 6*



*Juli 2015 (vide bukti T-2), sedangkan permasalahan hukum dalam perkara a quo adalah Dalam Konvensi: terkait perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Termohon Kasasi semula Terbanding/ Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi dalam mengklaim objek sengketa; berikutnya Dalam Rekonvensi: terkait perbuatan melawan hukum Pemohon Kasasi semula Pembanding/ Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi yang menguasai sertifikat-sertifikat hak milik (SHM) tanah sengketa a quo dan tuntutan agar Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bangli untuk menerbitkan sertifikat baru atau sertifikat pengganti atas tanah sengketa yang tercantum atas nama Termohon Kasasi semula Terbanding/Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi. Perlu menjadi catatan tambahan, setelah perkara terdahulu berkekuatan hukum dan Termohon Kasasi semula Terbanding/Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi gagal dalam proses eksekusi, Termohon Kasasi semula Terbanding/ Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi mengajukan gugatan baru di Pengadilan Negeri Bangli, gugatan mana kemudian dicabut dan dalil yang sama persislah yang menjadi gugatan rekonvensi di perkara a quo;*

*Keberadaan gugatan Rekonvensi dari Termohon Kasasi semula Terbanding/Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi dengan petitum yang berbeda dari apa yang telah dituntut Tergugat dalam perkara terdahulu dan apa yang telah diputuskan dalam perkara terdahulu membuktikan bahwa pokok permasalahan perkara a quo secara prinsip sangatlah berbeda dengan perkara terdahulu sehingga tidak tepat diterapkan ketentuan tentang ne bis in idem;*

- b) *Ketentuan tentang nebis in idem tersebut di atas menurut hukum acara perdata yang berlaku adalah merupakan salah satu substansi eksepsi, hal mana menurut hukum acara perdata yang mempunyai kapasitas dan berhak mengajukan eksepsi tentang nebis in idem tersebut adalah dari pihak Tergugat, in casu sama sekali tidak ada eksepsi tentang nebis in idem dari pihak Termohon Kasasi semula Terbanding/Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi karenanya menurut hukum, pertimbangan-pertimbangan dari Majelis Hakim Pengadilan Judex Facti dalam perkara a quo tentang nebis in idem tersebut haruslah dikesampingkan;*



c) Mengacu pada asas dalam hukum acara perdata yang berlaku yaitu asas Hakim pasif, maka jelas ditegaskan bahwa terjadinya suatu perkara perdata dan inisiatif berperkaranya adalah ditentukan dari adanya kehendak/keinginan/inisiatif langsung para pihak yang berperkara, in casu: Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi maupun Termohon Kasasi semula Terbanding/Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi jelas-jelas sama-sama menghendaki adanya perkara a quo, hal mana fakta tersebut dapat dibuktikan dari adanya gugatan Konvensi dari Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi a quo dan utamanya adanya gugatan Rekonvensi dari Termohon Kasasi semula Terbanding/Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi;

Oleh karena perkara ini dikehendaki oleh para pihak: Pembanding semula Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi maupun Termohon Kasasi semula Terbanding/Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi, ditambah lagi tidak adanya keberatan/eksepsi tentang nebis in idem dari Termohon Kasasi semula Terbanding/Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi, maka Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar dalam perkara a quo jelaslah tidak dapat serta merta secara ex officio begitu saja memutuskan perkara a quo nebis in idem karena adanya kehendak/keinginan para pihak: Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi maupun Termohon Kasasi semula Terbanding/Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi untuk berperkara yang melupakan asas yang sangat prinsip dalam hukum acara perdata jelas mewajibkan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo secara komprehensif, menyeluruh, serta tuntas sehingga hal tersebut nyata telah meruntuhkan dan dapat mengesampingkan ketentuan nebis in idem dalam perkara a quo;

d) Ketentuan nebis in idem yang dikemukakan oleh Majelis Hakim Judex Facti sebagai alasan/dasar dijatuhkannya putusan nebis in idem secara jelas menyebutkan "gugatan yang diajukan belakangan telah pernah diperkarakan sebelumnya" yang mana berarti mewajibkan Majelis Hakim Judex Facti terlebih dahulu harus memeriksa pokok perkara gugatan a quo sebelum menyimpulkan nebis in idem. Namun alih-alih memeriksa pokok perkara, Majelis Hakim Judex Facti hanya melihat



subjek dan objek perkara tanpa melihat pokok perkara yang jelas-jelas berbeda antara perkara sebelumnya dan perkara a quo, terlihat dari pertimbangan hukum yang hanya menyebutkan soal subjek dan objek daripada perkara a quo;

- e) Adanya gugatan rekonsensi dari Termohon Kasasi semula Terbanding/ Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonsensi a quo membuktikan secara tegas dan jelas bahwa permasalahan hukum yang terjadi terdahulu antara Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonsensi maupun Termohon Kasasi semula Terbanding/Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonsensi sebagaimana telah diputus oleh Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 581/Pdt.G/2013/PN.Dps., tanggal 12 Februari 2014 belumlah tuntas, ada hal-hal prinsip yang belum dipertimbangkan atau diputuskan dalam perkara terdahulu tersebut dan pokok permasalahannya sangat berbeda dengan perkara a quo, in casu dalam gugatan rekonsensi a quo Termohon Kasasi semula Terbanding/Tergugat Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonsensi jelas-jelas mengajukan petitum/tuntutan yang memiliki substansi maupun kepentingan hukum yang berbeda dengan apa yang dituntut Tergugat dalam Perkara Nomor 581/Pdt.G/2013/ PN.Dps. di Pengadilan Negeri Denpasar;
8. Bahwa Majelis Hakim Judex Facti telah melakukan kekeliruan dalam menjatuhkan putusannya karena sama sekali tidak memberikan pertimbangan hukum atas fakta-fakta yang terungkap di dalam persidangan dan hanya berfokus pada siapa subjek dan apa objeknya namun seolah-olah tidak melihat isi gugatan dan fakta yang terungkap di persidangan;
9. Bahwa fakta utama yang terungkap di dalam persidangan Judex Facti telah membuktikan secara telak perbuatan melawan hukum yang dilakukan Termohon Kasasi semula Terbanding/Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonsensi dalam mengajukan perkara terdahulu yaitu perkara Nomor 581/Pdt.G/2013/PN.Dps. adalah bahwa Termohon Kasasi semula Terbanding/Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonsensi mengetahui alamat Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonsensi karena berdasarkan keterangan Saksi Marko Menekes, Termohon Kasasi semula Terbanding/Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonsensi menghadiri perkawinan Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Dalam Rekonvensi yang bertempat di rumah istri Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi, rumah mana berada dalam satu kecamatan dengan asal Termohon Kasasi semula Terbanding/Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi dan juga objek sengketa, dengan jarak satu sama lain kurang dari 10 kilometer;*

*Bahwa selain keterangan dari Saksi Marko Menekes, fakta lain yang secara tidak langsung berhubungan dengan dalil ini adalah Bukti P-15 percakapan pesan singkat (SMS) antara Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi dan Termohon Kasasi semula Terbanding/Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi dengan Nomor telepon +62818551044 dari bulan Oktober 2012 hingga Februari 2015 dan bukti P-16 percakapan pesan singkat (SMS) antara Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi dan Kuasa Hukum Termohon Kasasi semula Terbanding/Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi yang bernama Ketut dengan Nomor Telepon +6287860308667 pada bulan Februari 2015 yang menunjukkan mudahnya Termohon Kasasi semula Terbanding/Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi menjalin komunikasi dengan Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi sehingga dengan demikian patut diduga Termohon Kasasi semula Terbanding/Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi sengaja menyatakan tidak mengetahui alamat Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi ketika mengajukan gugatan Nomor 581/Pdt.G/2013/PN.Dps. agar supaya Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi tidak mengetahui perkara itu dan dengan demikian tidak bisa memberikan jawaban, klarifikasi dan mendapatkan hak-haknya untuk mengajukan alat bukti untuk membantah dalil-dalil yang dikemukakan oleh Termohon Kasasi semula Terbanding/Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi;*

*10. Bahwa, adapun fakta-fakta hukum lain yang terungkap di persidangan sejatinya telah membuktikan dalil yang dikemukakan oleh Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi dalam gugatannya bahwasanya Termohon Kasasi semula Terbanding/Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tanpa hak telah mengakui*

Halaman 24 dari 30 hal. Put. Nomor 2722 K/Pdt/2017

#### 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 24



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objek sengketa sebagai miliknya dan mengajukan gugatan Nomor 581/PDT.G/2013/PN.DPS., tanggal 22 Agustus 2013, hal ini terbukti dalam persidangan namun sama sekali dikesampingkan oleh Majelis Hakim Judex Facti. Fakta - fakta tersebut diantaranya:

a) Termohon Kasasi semula Terbanding/Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi tidak membuktikan adanya rekayasa dan tipu muslihat dalam pembuatan akta otentik dihadapan Notaris; Bahwa Termohon Kasasi semula Terbanding/Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi dalam gugatan Nomor 581/ PDT.G/2013/ PN.DPS., tanggal 22 Agustus 2013 tidak bisa membuktikan dalilnya yang menyatakan pembuatan Bukti P-6 Akta Pernyataan Nomor 21 tanggal 8 Juni 2007 dari I Ketut Redam, Bukti P-7 Akta Kuasa Menjual Nomor 22 tanggal 8 Juni 2007 dari I Ketut Redam kepada Norbert Zimpfer, Bukti P-8 Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 23 tanggal 8 Juni 2007 antara I Ketut Redam dengan Norbert Zimpfer, dan Bukti P-9 Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 24 tanggal 8 Juni 2007 antara I Ketut Redam dengan Norbert Zimpfer (untuk selanjutnya disebut Akta Otentik); antara Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi dan Termohon Kasasi semula Terbanding/Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi penuh dengan rekayasa dan tipu muslihat antara Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi dengan Notaris yang membuat akta otentik;

Bahwa dalil ini dalam persidangan perkara Nomor 581/PDT.G/2013/ PN.DPS., tanggal 22 Agustus 2013 sama sekali tidak didukung oleh alat bukti apapun. Apabila memang benar Terbanding semula Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi merasa telah terjadi manipulasi atau tipu muslihat dalam pembuatan akta otentik, maka Terbanding semula Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi seharusnya melaporkan Pembanding semula Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi dan juga Notaris kepada pihak yang berwajib karena mengandung adanya dugaan tindak pidana sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 266 Kitab Undang Undang Hukum Pidana terkait keterangan palsu dalam akta otentik;

Bahwa, Pasal 1870 Kitab Undang Undang Hukum Perdata menyatakan akta otentik memiliki pembuktian yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya bagi pihak yang berkepentingan beserta para ahli

Halaman 25 dari 30 hal. Put. Nomor 2722 K/Pdt/2017

#### 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)



warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka. Dengan kata lain, Pasal 1870 KUHPerdata membebankan pembuktian kepada pihak yang mengingkari isi dari akta otentik yaitu Termohon Kasasi semula Terbanding/Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi yang menyatakan telah terjadi tipu muslihat dalam pembuatan akta otentik maka dari itu Pasal 1870 KUHPerdata memiliki keterkaitan yang sangat erat dengan ketentuan Pasal 266 KUHP dimana Termohon Kasasi semula Terbanding/Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi sebagai pihak yang mengingkari isi dari akta otentik seharusnya terlebih semula membuktikan tipu muslihat dan rekayasa yang dialaminya dan tidak bisa serta merta mendalilkan hal tersebut di muka persidangan tanpa ada bukti apapun;

Bahwa, selain tidak adanya alat bukti yang diajukan Termohon Kasasi semula Terbanding/Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi dalam Perkara Nomor 581/PDT.G/2013/PN.DPS., tanggal 22 Agustus 2013, Notaris pembuat akta otektik yang juga ditarik dalam perkara tersebut telah menyatakan akta otentik telah dibuat berdasarkan ketentuan serta prosedur yang berlaku sebagaimana diamanatkan dalam peraturan perundang-undangan;

b) Termohon Kasasi semula Terbanding/Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi mengetahui alamat Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi atau setidaknya memiliki akses dalam menghubungi Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi;

Bahwa meski mengetahui alamat Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi (atau setidaknya tidaknya satu alamat untuk mencari Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi), dalam mengajukan gugatan Nomor 581/PDT.G/2013/PN.DPS., tanggal 22 Agustus 2013 Termohon Kasasi semula Terbanding/Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi sengaja menyatakan tidak mengetahui alamat Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi untuk mencegah Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi mengetahui adanya perkara ini;



Bahwa dalam persidangan perkara ini, terdapat fakta yang diungkapkan oleh Saksi Marko Mennekes, teman baik Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi yang menghadiri perkawinan Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi dengan seorang wanita berkewarganegaraan Indonesia yang berasal dari Bangli-Bali. Saksi Marko menyatakan bahwa ketika menghadiri perkawinan Pembanding semula Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi di desa asal istri Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi yaitu di Songan - Kintamani, Bangli - Bali, dirinya bertemu dengan Termohon Kasasi semula Terbanding/Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi yang ternyata berasal dari Desa Kedisan -Kintamani, Bangli - Bali;

Bahwa dengan demikian maka patahlah pula dalil Termohon Kasasi semula Terbanding/Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi yang menyatakan dirinya tidak mengetahui alamat Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi bahkan tidak mengetahui alamat istri Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi;

c) Termohon Kasasi semula Terbanding/Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi tidak memiliki bukti adanya perjanjian utang piutang antaranya dirinya dengan Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi;

Bahwa dalam perkara Nomor 581/PDT.G/2013/PN.DPS., tanggal 22 Agustus 2013, Termohon Kasasi semula Terbanding/Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi bahkan tidak bisa membuktikan adanya perjanjian pinjaman meminjam uang antara Termohon Kasasi semula Terbanding/Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi dengan Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi, dalil mana merupakan dalil utama Termohon Kasasi semula Terbanding/Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi dalam perkara tersebut;

Bahwa pada pembuktian perkara Nomor 581/PDT.G/2013/PN.DPS tanggal 22 Agustus 2013, Termohon Kasasi semula Terbanding/Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi hanya mengajukan



*fotokopi sertifikat tanah, fotokopi Akta Otentik namun sama sekali tidak mengajukan bukti akan adanya perjanjian pinjam meminjam dengan bunga 2% dan jaminan sertifikat tanah antara Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi dengan Termohon Kasasi semula Terbanding/Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi sebagaimana yang didalilkannya;*

d) *Bahwa dalam pembuktian perkara a quo, diketahui fakta adanya perjanjian pinjam meminjam bukanlah antara Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi dengan Termohon Kasasi semula Terbanding/Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi namun antara Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi dengan pihak ketiga yang bernama Robert Haex dengan ketentuan bunga pinjaman sebesar 4% per bulan dan jaminan sertifikat objek sengketa;*

*Bahwa fakta ini tertuang secara implisit dalam Bukti P-17 Perjanjian Pinjam Meminjam Uang antara Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi dengan Robert Kurt Haex yang secara lugas menyebutkan bahwa objek sengketa adalah milik Robert Haex namun diatas namakan ke nama Termohon Kasasi semula Terbanding/Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi. Bukti P-17 ini pun ditandatangani oleh Termohon Kasasi semula Terbanding/Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi bahkan berdasarkan keterangan Saksi Marko, Termohon Kasasi semula Terbanding/Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi ikut menyaksikan penyerahan sertifikat objek sengketa dari Robert Haex kepada Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi karena Robert Haex tidak dapat mengembalikan uang pinjaman dan saat itu Termohon Kasasi semula Terbanding/Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi tidak menyatakan keberatannya sama sekali;*

e) *Bahwa dalam pembuktian perkara a quo, terungkap pula fakta penting lainnya mengenai kepemilikan objek sengketa, berdasarkan Bukti P-21 Surat Pernyataan dari I Nengah Batan alias I Nyoman Batan pemilik awal dari objek sengketa, diketahui adanya keterlibatan orang ketiga bernama Robert Haex dalam pembelian objek sengketa, dimana Robert Haex selalu hadir dalam setiap pembayaran bahkan hadir pula*



*saat penandatanganan perjanjian jual beli antara pemilik tanah dengan Termohon Kasasi semula Terbanding/Tergugat Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi;*

*Bahwa, maka dengan demikian, apabila dikaitkan dengan perjanjian pinjam meminjam yang terjadi antara Pemohon Kasasi semula Pemanding/Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi dengan Robert Haex patut disimpulkan adanya pinjam nama yang terjadi antara Termohon Kasasi semula Terbanding/Tergugat Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi dengan Robert Haex sehingga Termohon Kasasi semula Terbanding/Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi bukanlah pemilik sebenarnya dari objek sengketa;*

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

*Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, karena alasan- alasan tersebut berisi pengulangan terhadap hal-hal yang telah dipertimbangkan oleh Judex Facti sehingga beralasan untuk ditolak;*

*Bahwa lagi pula, putusan Judex Facti tidak salah menerapkan hukum, dengan alasan sebagai berikut;*

- *Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1917 KUHPerdara, suatu gugatan mengenai hal yang sama dan melibatkan pihak yang sama dengan gugatan sebelumnya gugatan mana telah diputuskan dan telah berkekuatan hukum tetap maka gugatan tersebut adalah gugatan bersifat nebis in idem, sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima;*
- *Bahwa sepanjang mengenai objek sengketa serta pihaknya gugatan Pemohon Kasasi dalam perkara a quo adalah sama dengan gugatan sebelumnya dalam perkara Nomor 581/PDT.G/2013/PN.Dps., tanggal 12 Februari 2014, perkara mana telah diputus dan telah berkekuatan hukum tetap;*
- *Bahwa karena itu telah tepat sebagaimana dipertimbangkan oleh Judex Facti bahwa gugatan Pemohon Kasasi adalah gugatan bersifat nebis in idem;*
- *Bahwa namun demikian putusan Judex Facti perlu diperbaiki sepanjang mengenai bunyi diktum amar dalam konvensi yaitu menjadi tidak dapat diterima;*

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 NORBERT ZIMPFER tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, dan Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pemanding ada di



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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

## MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **NORBERT ZIMPFER** tersebut;

Memperbaiki Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 198/Pdt/2016/PT.Dps., tanggal 6 Maret 2017 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 876/Pdt.G/2015/PN.Dps., tanggal 25 Agustus 2016 pada amar putusan sehingga amar lengkapnya sebagai berikut:

I. Dalam Konvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

II. Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan rekonvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

III. Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

Menghukum Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 16 November 2017, oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H. dan H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Dr. Sriti Hesti Astiti, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak;

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Ttd./H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd./Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

Panitera Pengganti,

Halaman 30 dari 30 hal. Put. Nomor 2722 K/Pdt/2017



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

Ttd./Dr. Sriti Hesti Astiti, S.H., M.H.

**Biaya-biaya Kasasi:**

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00+
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI  
An. Panitera  
Panitera Muda Perdata

**Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.**

NIP. 19630325 198803 1 001