



P U T U S A N

NOMOR : 35/PDT/2012/PT.DPS.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

----- Pengadilan Tinggi Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara Perdata dalam Tingkat Banding, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara : -----

RELL VIVIEN HAYES; Umur 49 tahun, Warganegara Australia, Agama Kristen, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Hotel Yuda, Jalan Seririt-Singaraja, Desa Tukadmungga, Kecamatan dan Kabupaten Buleleng, yang dalam hal ini berdasarkan surat kuasa khusus bermeterai cukup bertanggal 4 Desember 2011 memberikan Kuasa kepada I GD. AGUS T. SOMANDHANA, SH Penasihat Hukum/ Advokat pada Kantor Hukum/Law Office “AGUS T.SOMANDHANA & PARTNERS”, Desa Bungkulan, Kecamatan Sawan, Kabupaten Buleleng-Bali 81171 ; semula sebagai TERGUGAT sekarang PEMBANDING ;  
M e l a w a n :

WAYAN ANGKER ; Umur 54 tahun, Warganegara Indonesia, Agama Hindu, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Dusun Dharma Kerti, Desa Tukadmungga, Kecamatan dan Kabupaten Buleleng ; yang dalam hal ini berdasarkan surat kuasa khusus bermeterai cukup, bertanggal 13 Desember 2011 memberikan kuasa kepada KETUT NGURAH SANTANU, SH, I NYOMAN SARDANA, SH, I GST.NGURAH SUCAHYA, SH, Advokat/ Penasihat Hukum “TRIA.S LAW FIRM”, Jalan



Anggrek No. 36 Singaraja; semula sebagai  
PENGGUGAT sekarang TERBANDING : -----

----- Pengadilan Tinggi tersebut ; -----

----- Telah membaca Penetapan Ketua pengadilan Tinggi  
Denpasar tanggal 9 Maret 2012 Nomor : 35/Pen.Pdt/2012/PT.Dps,  
tentang Penunjukan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar  
untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ;

----- Telah membaca surat-surat dalam berkas perkara tersebut ;

----- TENTANG DUDUK PERKARANYA -----

----- Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal  
yang tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri  
Singaraja tanggal 28 November 2011 Nomor : 59/Pdt.G/2011/  
PN.Sgr yang amarnya sebagai berikut : -----

**DALAM KONVENSI** : -----

**DALAM POKOK PERKARA** : -----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi untuk  
seluruhnya ;
2. Menyatakan hukum bahwa tanah berikut bangunan yang  
bersertifikat Hak Milik Nomor 136 seluas 1950 m<sup>2</sup> yang  
terletak di Desa Tukadmungga, Kecamatan dan Kabupaten  
Buleleng dengan batas-batas : -----
  - Utara : laut ; -----
  - Selatan : Tanah Milik Penggugat ; -----
  - Barat : Telabah ; -----
  - Timur : Villa Agung ; -----

Adalah sah milik Penggugat Konvensi ; -----

3. Menyatakan hukum bahwa Akta Perjanjian Kontrak No. 121  
tertanggal 22 Desember 2009 antara Penggugat Konvensi  
(Wayan Angker) dengan Tergugat Konvensi ( Rell Vivien  
Hayes) yang dibuat dihadapan Notaries I Made Dharma  
Tanaya, SH adalah sah ; -----
4. Menyatakan hukum bahwa Akta Perjanjian Kontrak No. 121  
tertanggal 22 Desember 2009 antara Penggugat Konvensi



(Wayan Angker) dengan Tergugat Konvensi (Rell Vivien Hayes) yang dibuat dihadapan Notaries I Made Dharma Tanaya, SH adalah batal demi hukum dengan segala akibatnya ; -----

5. Menghukum Tergugat Konvensi untuk menyerahkan tanah beserta bangunan yang berserifikat Hak Milik Nomor 136 seluas 1950 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Tukadmungga, Kecamatan dan Kabupaten Buleleng dengan batas-batas : -

- Utara : Laut ; -----
- Selatan : Tanah Milik penggugat ; -----
- Barat : Telabah ; -----
- Timur : Villa Agung ; -----

Dalam keadaan baik, lengkap dan kosong kepada Penggugat Konvensi ; -----

6. Menghukum Tergugat Konvensi atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk keluar dari obyek sengketa ; -----

7. Menyatakan hukum bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, sekalipun Tergugat Konvensi berupaya verset, banding dan kasasi (uitvoerbaar bij voorrad) ; -----

8. Menolak gugatan Penggugat Konvensi selebihnya ; -----

**DALAM REKONVENSI : -----**

1. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya ;

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI : -----**

Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara yang hingga saat ini ditaksir sebesar Rp. 414.000,- (empat ratus empat belas ribu rupiah) ; -----

----- Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Singaraja, yang menyatakan bahwa pada tanggal 12 Desember 2011 Tergugat/Pembanding telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 25 Maret 2011 Nomor :



Singaraja pada tanggal 28 Nopember 2011 Nomor : 59/  
Pdt.G/2011/PN.Sgr, untuk diperiksa dan diputus dalam Tingkat  
Banding ; -----

----- Membaca Risalah Pemberitahuan Pernyataan Banding yang  
dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Singaraja,  
yang menyatakan bahwa pada tanggal 10 Januari 2012  
permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan  
seksama kepada pihak Penggugat/ Terbanding ; -----

----- Membaca surat memori banding yang diajukan oleh  
Tergugat/Pembanding bertanggal 9 Januari 2012, dan surat  
Memori Banding tersebut telah diberitahukan secara seksama  
kepada pihak Penggugat/Terbanding pada tanggal 11 Januari  
2012; -----

----- Membaca surat kontra banding yang diajukan oleh  
Penggugat/Terbanding bertanggal 24 Januari 2012, dan surat  
kontra memori banding tersebut telah diberitahukan secara  
seksama kepada pihak Tergugat/Terbanding pada tanggal 25  
Januari 2012 ; -----

----- Membaca Risalah Pemberitahuan Pemeriksaan Berkas  
perkara (inzage) Nomor : 59/Pdt.G/2011/PN.Sgr, yang dibuat oleh  
Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Singaraja telah  
memberi kesempatan kepada pihak Penggugat/ Terbanding pada  
tanggal 11 Januari 2012 dan kepada pihak Tergugat/Pembanding  
pada tanggal 14 Pebruari 2012 ; -----

----- TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM -----

----- Menimbang, bahwa permohonan banding dari Tergugat/  
Pembanding telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut  
tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh  
undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut  
secara formal dapat diterima ; -----

----- Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa  
dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara



beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Singaraja tanggal 28 Nopemeber 2011 Nomor : 59/Pdt.G/2011/PN.Sgr dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat memori banding yang diajukan oleh Tergugat/Pembanding tertangggal Singaraja 9 Januari 2012, dan surat kontra memori banding tertangggal 24 Januari 2012 pada gilirannya Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut : -----

DALAM KONPENSI : -----

----- Menimbang, bahwa segenap pertimbangan hakim tingkat pertama dalam putusannya yang mengabulkan gugatan Penggugat /Terbanding untuk seluruhnya telah berdasarkan alasan yang tepat dan benar, sementara itu materi memori banding maupun kontra memori banding tidak ternyata terdapat hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan, maka oleh sebab itu Pengadilan Tinggi menyetujui dan membenarkan putusan hakim tingkat pertama tersebut,yang selanjutnya dijadikan sebagai dasar dalam putusan dan di anggap telah tercantum pula dalam putusan di tingkat banding ; -----

----- Menimbang, bahwa dengan demikian maka putusan Pengadilan Negeri Singaraja tanggal 28 Nopember 2011 Nomor : 59/Pdt.G/2011/pn.Sgr, dapat dipertahankan dan karenanya dikuatkan, kecuali mengenai petitum angka 8 (delapan) mengenai “Menolak gugatan Penggugat Konvensi selebihnya”, yang menurut Tergugat/Pembanding hal ini bertentangan dengan petitum angka 1 (satu) yang amarnya “Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya” sehingga mengakibatkan batalnya putusan tersebut ; -----

----- Menimbang, bahwa atas hal tersebut Pengadilan Tinggi berpendapat dicantumkananya petitum angka 8 (delapan) tersebut sebagai berlebihan karena faktor kesalahan pengetikan (human eror), tetapi tidak mengakibatkan batalnya putusan aquo ; -----



----- Menimbang, bahwa sebagai jalan keluarnya Pengadilan Tinggi mengeluarkan/menghilangkan petitum angka 8 (delapan) tersebut dari rangkaian amar putusan sehingga amar putusan selengkapnyanya seperti tersebut dalam putusan ini ; -----

**DALAM REKONPENSİ :** -----

----- Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan putusan hakim tingkat pertama dalam Rekonpensi pada pokoknya sudah tepat dan benar, maka oleh karena itu putusan dalam Rekonpensi tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan ; -----

**DALAM KONPENSİ/REKONPENSİ :** -----

----- Menimbang, bahwa Tergugat dalam Konpensi/Penggugat dalam Rekonpensi berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat pengadilan, yang untuk tingkat banding besarnya ditetapkan dalam amar putusan ini ; -----

----- Mengingat, ketentuan Undang-Undang Nomor : 20 tahun 1947, Undang-Undang Nomor 8 tahun 2004 tentang Peradilan Umum, RBg, dan ketentuan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini ;

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

--- Menerima permohonan banding dari Tergugat/Pembanding ;

--- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Singaraja tanggal 28 Nopember 2011 Nomor : 59/Pdt.G/2011/PN.Sgr yang di mohonkan banding tersebut, dengan menghilangkan/menghapuskan petitum angka 8 (delapan), sehingga amar putusan selengkapnyanya sebagai berikut ;

**DALAM KONPENSİ :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Konpensi/Terbanding untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan hukum bahwa tanah berikut bangunan yang besertifikat Hak Milik Nomor : 136 seluas 1950 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Tukadmungga Kecamatan dan Kabupaten Buleleng, dengan batas-batas ;





- Utara : Laut ; -----
- Selatan : Tanah milik Penggugat ; -----
- Barat : Telabah ; -----
- Timur : Villa Agung ; -----

Adalah sah milik Penggugat Kompensi/Terbanding ; -----

3. Menyatakan hukum bahwa akta perjanjian kontrak No. 121 tertanggal 22 Desember 2009 antara Penggugat Kompensi (Wayan Angker) Terbanding dengan Tergugat Kompensi (RELL VIVIEN HAYES) /Pembanding yang dibuat dihadapan Notaries I MADE DHARMA TANAYA, SH, adalah sah ; -----

4. Menyatakan hukum bahwa Akta Perjanjian Kontrak No. 121 tertanggal 22 Desember 2009 antara Penggugat Kompensi (WAYAN ANGKER)/Terbanding dengan Tergugat Kompensi (RELL VIVIEN HAYES)/Pembanding yang dibuat dihadapan Notaries I MADE DHARMA TANAYA, SH adalah batal demi hukum dengan segala akibatnya ; -----

5. Menghukum Tergugat Kompensi/Pembanding untuk menyerahkan tanah beserta bangunan yang bersertifikat Hak Milik No. 136 seluas 1950 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Tukadmungga, Kecamatan dan Kabupaten Buleleng, dengan batas-batas : -----

- Utara : Laut ; -----
- Selatan : Tanah Milik Penggugat ; -----
- Barat : Telabah ; -----
- Timur : Villa Agung ; -----

Dalam keadaan baik, lengkap dan kosong kepada Penggugat Kompensi/Terbanding ; -----

6. Menghukum Tergugat Kompensi/Pembanding atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk keluar dari obyek sengketa ; -----

7. Menyatakan hukum bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, sekalipun Tergugat Kompensi/Pembanding berupaya verzet, banding dan kasasi (uitvoerbaar bij voorrad) ;



DALAM REKONPENSI : -----

--- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Singaraja tanggal 28 Nopember 2011 Nomor : 59/Pdt.G/2011/PN.Sgr, yang dimohonkan banding tersebut ;

DALAM KONPENSI/REKONPENSI :

--- Menghukum Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi/ Pembanding untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam dua tingkat Pengadilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

----- Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar, pada hari : Rabu, tanggal 25 April 2012 oleh kami PUTU SUPADMI, SH. Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Denpasar selaku Hakim Ketua Majelis, dengan H. MOHAMMAD IDROES, SH.M.Hum dan AGUS SUBROTO, SH.M.Hum masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar tertanggal 9 Maret 2012 Nomor : 35/Pen.Pdt/ 2012/PT.Dps. untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam Tingkat Banding, dan putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari : Rabu, tanggal 2 Mei 2012 oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh GUSTI AYU NYOMAN SUCIANINGSIH, SH Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi tersebut, akan tetapi tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak dalam perkara ini ; -----

Hakim-Hakim Anggota  
ttd.

Hakim Ketua Majelis  
ttd.

H. MOHAMMAD IDROES, SH.M.Hum  
ttd.

PUTU SUPADMI, SH.

AGUS SUBROTO, SH.M.Hum.

Panitera Pengganti





ttd.

GUSTI AYU NYOMAN SUCIANINGSIH, SH.

Perincian biaya perkara banding :

- |                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| 1. Meterai .....           | Rp. 6.000,-          |
| 2. Redaksi .....           | Rp. 5.000,-          |
| 3. Leges .....             | Rp. 5.000,-          |
| 4. Biaya Pemberkasan ..... | <u>Rp. 134.000,-</u> |

J u m l a h ..... Rp.150.000,-

(Seratus lima puluh ribu rupiah)

Untuk turunan resmi :

Panitera/Sekretaris Pengadilan Tinggi Denpasar.

A.A SAGUNG KETUT RATNADI, SH.

Nip : 040041247.