



PUTUSAN

Nomor 914/Pdt.G/2024/PN Sgr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Singaraja yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

ASTRID LOUER

Perempuan, Tempat/tanggal lahir Rotterdam, 07-09-1966, Warga Negara Belanda (WNA), Pekerjaan Pensiunan, Nomor Passport NN8H0K926, Nomor Ijin tinggal terbatas 2C41EB0657-X, Alamat Jalan Pungutan No 18, Sanur, Lingkungan Sindu Kelod, Desa Sanur, Kecamatan Denpasar Selatan, Provinsi Bali, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Made Indra Andita Warma, SH dan I Made Astrawan, SH, C.NSP, C.MSP, Advokat berkantor pada Kantor Advokat MADE INDRA ANDITA WARMA, SH & REKAN, Alamat di Banjar Dinas Dajan Margi, Desa Srimekar, Kecamatan dan Kabupaten Buleleng, bertindak berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 24 Oktober 2024 dan Kuasa Tambahan yaitu Leny R.Lerebulan, SH dan Kadek Lenny Endrawati, SH, bertindak berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 30 Januari 2025, selanjutnya disebut sebagai Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Lawan;

1. KADEK ARSANA

Laki-laki, Tempat/Tanggal lahir Kalibukbuk, 10-04-1982, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Banjar Dinas Banyualit, Desa Kalibukbuk, Kecamatan dan Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali,

Halaman 1 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 914/Pdt.G/2024/PN Sgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selanjutnya disebut sebagai Tergugat I Konvensi;

- 2. WILLEM JOHANNES VAN DER NAT**, laki-laki, Tempat/tanggal lahir Dordrecht, 12-07-1961, Warga Negara Belanda (WNA), pekerjaan pensiunan, Nomor Passport BNR110PL1, Alamat di Indonesia Gang Tunjung No 5, Banjar Dinas Kalibukbuk, Desa Kalibukbuk, Kecamatan dan Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada I Gusti Putu Adi Kusuma Jaya, SH, Advokat beralamat di Jalan Ki Barak Panji, Banjar Dinas Dauh Pura, Desa Panji, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, bertindak berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 26 November 2024, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II Konvensi/ Penggugat Rekonvensi.

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi dengan surat gugatannya tertanggal 11 November 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja pada tanggal 19 November 2024 dengan nomor register 914/Pdt.G/2024/PN Sgr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa sekira tahun 2016 pada saat Penggugat liburan ke Bali di daerah Lovina Kabupaten Buleleng, Penggugat bertemu dengan Tergugat II yang pada saat itu juga berlibur di Lovina ;
2. Bahwa pertemuan itu berlanjut menjadi pertemanan dan pada tahun 2019 di Negara Belanda Penggugat dan Tergugat II berencana dan bersepakat untuk tinggal dan mengontrak sebidang tanah beserta rumah di Bali yaitu wilayah Lovina Kabupaten Buleleng ;

Halaman 2 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 914/Pdt.G/2024/PN Sgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Penggugat dan Tergugat II mendapatkan informasi dari kerabat di Belanda, bahwa Tergugat I memiliki sebidang tanah dan rumah yang disewakan, maka Penggugat dan Tergugat II bertemu berkenalan dengan Tergugat I untuk membicarakan dan membahas Perjanjian Kontrak Sebidang Tanah dan Rumah milik Tergugat I ;
4. Bahwa sebelum Perjanjian Kontrak Rumah dengan Tergugat I desepakati sebesar Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah), Penggugat dan Tergugat memiliki kesepakatan yaitu terhadap biaya dan nilai Kontrak Sebidang Tanah dan Rumah tersebut akan ditanggung bersama yaitu 50 % (lima puluh persen) dari Penggugat sebesar Rp. 425.000.000,- (empat ratus dua puluh lima juta rupiah) dan 50 % (lima puluh persen) dari Tergugat II sebesar Rp. 425.000.000,- (empat ratus dua puluh lima juta rupiah) ;
5. Bahwa pada bulan Desember 2020 Penggugat, Tergugat II sepakat untuk menyewa dan mengontrak sebuah rumah tempat tinggal yang berdiri diatas sebidang tanah sertifikat hak milik Nomor : 03554/Desa Kalibukbuk atas nama Kadek Arsana yang terletak di Gang Tunjung No. 5 , Banjar Dinas Kalibukbuk, Desa Kalibukbuk, Kecamatan dan Kabupaten Buleleng yang merupakan milik Tergugat I ;
6. Bahwa selanjutnya tanah dan bangunan SHM nomor 03554/Desa Kalibukbuk atas nama Kadek Arsana terletak Gang Tunjung No. 5 , Banjar Dinas Kalibukbuk, Desa Kalibukbuk, Kecamatan dan Kabupaten Buleleng, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Tanah Hak Milik ;
 - Sebelah Timur : Tanah Hak Milik ;
 - Sebelah Selatan : Jalan ;
 - Sebelah Barat : Tanah Hak Milik ;Mohon disebut : Objek sengketa ;
7. Bahwa kesepakatan Perjanjian Kontrak Rumah tersebut dituangkan dalam Surat Perjanjian Kontrak Rumah tertanggal 1 Desember 2020 yang intinya menjelaskan sebagai berikut :
 - a. Bahwa Penggugat, Tergugat II sebagai Pihak Kedua sepakat untuk menyewa sebidang tanah berikut bangun rumah diatasnya SHM nomor 03554/Desa Kalibukbuk atas nama Kadek Arsana terletak Gang

Halaman 3 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 914/Pdt.G/2024/PN Sgr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tunjung No. 5 , Banjar Dinas Kalibukbuk, Desa Kalibukbuk, Kecamatan dan Kabupaten Buleleng yang merupakan milik Tergugat I sebagai Pihak Pertama ;

- b. Bahwa harga sewa kontrak rumah tersebut adalah sebesar Rp. 850.000.000 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) ;
- c. Bahwa jangka waktu perjanjian kontrak rumah tersebut adalah selama 25 (dua puluh lima tahu) terhitung sejak tanggal 1 Desember 2020 dan berakhir 30 November 2045 ;

Maka dari itu perjanjian kontrak yang dibuat Penggugat, Tergugat II dan Tergugat I adalah sah dan mengikat Para Pihak ;

8. Bahwa sebelum Penggugat menempati objek sengketa Penggugat membawa perelatan rumah/*furniture* milik Penggugat yaitu:

- a. Peralatan gelas Kristal ;
- b. 2 (dua) tv merek Panasonic dan Samsung 48 Ins ;
- c. Meja Rias Kayu ;
- d. Kaca Hias ;
- e. Mangkuk putih besar dan kecil ;
- f. Blender ;
- g. Dua Box dari Belanda ;
- h. 2 (dua) lampu hias ;
- i. Game Rummikub dan Yahtzee ;
- j. Meja Makan Granit Besar ;
- k. Lampu senja (berdiri) ;
- l. Meja makan kayu besar ;
- m. Vacuum Cleaner High-Pressure merek Karcher ;
- n. Selang taman dan brangket merek Gardena ;
- o. Alat-alat kebut merek Gardena ;
- p. Diploma untuk berenang ;
- q. Mesin Barberque besar ;
- r. Pelindung Kasur materas dan 2 (dua) molton kasur dan bantal ;
- s. Peralatan dapur merek taperware ;
- t. Kulakas besar 2 (dua) pintu merek Samsung ;
- u. Kursi makan kayu jati 4 (empat) kursi ;
- v. Kursi ayunan untuk taman ;

Halaman 4 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 914/Pdt.G/2024/PN Sgr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- w. Lemari pakain ;
- x. Oven Slas Macrowave ;
- y. Long Chair untuk kolam 2 (dua) kursi ;
- z. Kursi tamu besar sintesis 2 (dua) kursi ;
- aa. Handuk besar brand bad boys 2 (dua) handuk.

9. Bahwa pada bulan januari 2021 Penggugat dan Tergugat II mulai tinggal dan menempati objek sengketa, dan seiring berjalan waktu hubungan pertemanan antara Penggugat dengan Tergugat II mengalami permasalahan yang mengakibatkan terjadi perselisihan dan argumentasi yang membuat Penggugat tidak nyaman tinggal di obyek sengketa ;
10. Bahwa pada bulan Juni 2021 terjadi pertengkaran besar antara Penggugat dan Tergugat II, pada saat itu Tergugat II mengusir Penggugat untuk keluar dan pergi dari objek sengketa ;
11. Bahwa untuk menenangkan diri dan menunggu keadaan membaik, Penggugat keluar dan pergi dari objek sengketa kemudian tinggal dan mengontrak rumah di Kota Denpasar ;
12. Bahwa setelah kejadian tersebut dikarenakan permasalahan tidak kunjung selesai, Penggugat telah beberap kali berusaha menghubungi Tergugat II untuk menyelesaikan permasalahan dan meminta hak atas kontrak obyek sengketa akan tetapi Tergugat II menolak hal tersebut dan menyatakan bahwa Penggugat tidak berhak lagi untuk tinggal di objek sengketa dan mengeluarkan beberapa barang perelatan rumah milik Penggugat ;
13. Bahwa atas kejadian dan permasalahan yang terjadi mengakibatkan Penggugat mengalami depresi dan gangguan psikis/mental bahkan beberapa kali harus dirawat di Rumah Sakit ;
14. Bahwa pada tahun 2024 setelah pulih dari sakit karena hubungan dengan Tergugat II tidak kunjung membaik akhirnya Penggugat berusaha menghubungi Tergugat I untuk menanyakan Perjanjian Kontrak objek sengketa, akan tetapi Tergugat I menyatakan bahwa Penggugat tidak berhak lagi untuk tinggal di objek sengketa karena Tergugat I telah memutuskan kontrak dengan Penggugat dan membuat kontrak baru dengan Tergugat II ;
15. Bahwa hal tersebut sangat membuat Penggugat terkejut dan pada pertengahan tahun 2024 Penggugat telah berusaha dan memberikan

Halaman 5 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 914/Pdt.G/2024/PN Sgr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kesempatan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk menyelesaikan permasalahan yang terjadi secara kekeluargaan akan tetapi sampai saat ini tidak ada itikad baik dari Tergugat I dan Tergugat II untuk berdamai dengan Penggugat ;

16. Bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang sengaja memutuskan Perjanjian Kontrak Rumah secara sepihak dan membuat Perjanjian Kontrak baru tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat jelas adalah perbuatan yang melanggar hukum dan menimbulkan kerugian bagi Penggugat maka menurut hukum dapat dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum ;

17. Bahwa atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, Penggugat mengalami kerugian sebesar:

a. Kerugian Materiil :

- Kerugian uang Pembayaran yang dikeluarkan dalam Perjanjian Kontrak Obyek Sengketa sebesar : Rp. 425.000.000,- (empat ratus dua puluh lima juta rupiah) ;
- Kerugian uang yang dikeluarkan untuk mengontrak rumah sementara di Kota Denpasar karena tidak bisa tinggal di Obyek sengketa selama 3 tahun terhitung sejak tahun 2021 samapai dengan 2024 sebesar : Rp. 72.000.000,- (tujuh puluh dua juta rupiah) x 3 tahun = Rp. 216.000.000,- (dua ratus enam belas juta rupiah) ;
- Kerugian atas barang peralatan rumah/furniture milik Penggugat yang masih berada pada obyek sengketa : Meja Makan Granit Besar, Lampu Senja Berdiri, Tv Samsung 48 Ins, Meja Makan Kayu Besar, Kaca Hias, Vacuum Cleaner High Pressure merek kancher, Selang Taman Brangket merek gardena, Alat-alat kebun merek gardena, Diploma renang, Mesin Barberque besar, Peralatan dapur merek taperware, Kulkas besar 2 (dua) pintu merek Samsung, 4 (empat) kursi makan kayu jati, Kursi ayunan untuk taman, Lemari pakaian, Oven slas microwave, long chair untuk kolam 2 (dua) kursi, 2 (dua) kursi tamu besar sintetis, dan 2 (dua) handuk besar merek bad boys, jika dijumlahkan nilai

Halaman 6 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 914/Pdt.G/2024/PN Sgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keseluruhan adalah Rp. 162.200.00,- (seratus enam puluh dua juta dua ratus ribu rupiah) ;

- Pembayaran Jasa Advokat untuk penyelesaian permasalahan yang terjadi Rp. 50.000.0000,- (lima puluh juta rupiah) ;

Jumlah keseluruhan kerugian Materiil Penggugat adalah Rp. 853.200.000,- (delapan ratus lima puluh tiga puluh satu juta dua ratus ribu rupiah) ;

b. Kerugian Inmateriil :

Kerugian uang untuk pengobatan karena sakit psikis/mental dan juga waktu, tenaga dan pikiran yang diakibatkan oleh permasalahan yang terjadi sebesar Rp : 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) ;

Dan jumlah total kerugian Materiil dan Inmateriil Penggugat atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah sejumlah Rp. 1.053.200.000,- (satu milyar lima puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah) ;

18. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan Perbuatan Melawan Hukum dan berdampak pada kerugian bagi diri Penggugat maka beralasan menurut hukum untuk melakukan penjualan dihadapan umum secara lelang terhadap objek sengketa, dan hasil penjualan tersebut setelah dikurangi biaya-biaya untuk melaksanakan penjualan secara lelang akan dipergunakan untuk mengganti total kerugian kepada Penggugat sejumlah Rp. 1.053.200.000,- (satu milyar lima puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah) ;

19. Bahwa untuk menjamin agar objek sengketa tidak dialihkan, dijual dan dijaminkan kepada pihak lain maka Penggugat memohon agar diletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap objek sengketa a quo ;

20. Bahwa dalil-alil Penggugat di atas berdasarkan pada bukti-bukti otentik, oleh karena itu beralasan bila putusan perkara ini bisa dijalankan lebih dahulu meskipun Tergugat menempuh segala upaya hukum ;

21. Bahwa oleh Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II maka layak menurut hukum apabila Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat mohon kepada Yth Ketua Pengadilan Negeri Singaraja Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili

Halaman 7 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 914/Pdt.G/2024/PN Sgr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara ini agar berkenan memberi putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Meletakkan Sita Jaminan terhadap objek SHM nomor 03554/Desa Kalibukbuk atas nama Kadek Arsana terletak Gang Tunjung No. 5 , Banjar Dinas Kalibukbuk, Desa Kalibukbuk, Kecamatan dan Kabupaten Buleleng, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Hak Milik ;
- Sebelah Timur : Tanah Hak Milik ;
- Sebelah Selatan : Jalan ;
- Sebelah Barat : Tanah Hak Milik ;

Dan menyatakan sita tersebut sah dan berharga;

3. Menyatakan hukum Perjanjian Kontrak Rumah tertanggal 1 Desember 2020 antara Penggugat, Terguat II dengan Tergugat I dalah Sah dan mengikat ;
4. Menyatakan bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang memutuskan sepihak perjanjian kontrak dan membuat perjanjian baru tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum ;
5. Menyatakan bahwa atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II menimbulkan kerugian bagi Penggugat yaitu sejumlah :

a. Kerugian Materiil :

- Kerugian uang Pembayaran yang dikeluarkan dalam Perjanjian Kontrak Obyek Sengketa sebesar : Rp. 425.000.000,- (empat ratus dua puluh lima juta rupiah) ;
- Kerugian uang yang dikeluarkan untuk mengontrak rumah sementara di Kota Denpasar karena tidak bisa tinggal di Obyek sengketa selama 3 tahun terhitung sejak tahun 2021 samapai dengan 2024 sebesar : Rp. 72.000.000,- (tujuh puluh dua juta rupiah) x 3 tahun = Rp. 216.000.000,- (dua ratus enam belas juta rupiah) ;
- Kerugian atas barang peralatan rumah/furniture milik Penggugata yang masih berada pada obyek sengketa : Meja Makan Granit

Halaman 8 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 914/Pdt.G/2024/PN Sgr

Disclaimer

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



Besar, Lampu Senja Berdiri, Tv Samsung 48 Ins, Meja Makan Kayu Besar, Kaca Hias, Vacuum Cleaner High Pressure merek kancher, Selang Taman Brangket merek gardena, Alat-alat kebun merek gardena, Diploma renang, Mesin Barberque besar, Peralatan dapur merek taperware, Kulkas besar 2 (dua) pintu merek Samsung, 4 (empat) kursi makan kayu jati, Kursi ayunan untuk taman, Lemari pakaian, Oven slas microwave, long chair untuk kolam 2 (dua) kursi, 2 (dua) kursi tamu besar sintetis, dan 2 (dua) handuk besar merek bad boys, jika dijumlahkan nilai keseluruhan adalah Rp. 162.200.00,- (seratus enam puluh dua juta dua ratus ribu rupiah) ;

- Pembayaran Jasa Advokat untuk penyelesaian permasalahan yang terjadi Rp. 50.000.0000,- (lima puluh juta rupiah) ;

Jumlah keseluruhan kerugian Materiil Penggugat adalah Rp. 853.200.000,- (delapan ratus lima puluh tiga puluh satu juta dua ratus ribu rupiah) ;

b. Kerugian Imateriil :

Kerugian uang untuk pengobatan karena sakit psikis/mental dan juga waktu, tenaga dan pikiran yang diakibatkan oleh permasalahan yang terjadi sebesar Rp : 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);

Dan jumlah total kerugian Materiil dan Imateriil Penggugat atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah sejumlah Rp. 1.053.200.000,- (satu milyar lima puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah) ;

6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan kepada Penggugat, dengan keseluruhan kerugian Penggugat sejumlah Rp. 1.053.200.000,- (satu milyar lima puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah);
7. Meyatakan hukum agar objek sengketa SHM nomor 03554/Desa Kalibukbuk atas nama Kadek Arsana terletak Gang Tunjung No. 5 , Banjar Dinas Kalibukbuk, Desa Kalibukbuk, Kecamatan dan Kabupaten Buleleng, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Tanah Hak Milik ;
 - Sebelah Timur : Tanah Hak Milik ;
 - Sebelah Selatan : Jalan ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat : Tanah Hak Milik ;

untuk dilakukan penjualan dihadapan umum secara lelang dan hasil penjualan tersebut setelah dikurangi biaya-biaya untuk melaksanakan penjualan secara lelang akan dipergunakan untuk mengganti total kerugian kepada Penggugat sejumlah Rp. 1.053.200.000,- (satu milyar lima puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah) ;

8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum dari Tergugat I dan Tergugat II ;

9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar selur biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

ATAU:

Apabila Pengadilan bekeyakinan lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya;

“EX AEQUO ET BONO”;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, Penggugat Konvensi dan Tergugat II Konvensi masing-masing hadir menghadap Kuasanya tersebut, sedangkan Tergugat I Konvensi hadir sendiri menghadap di persidangan.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Pulung Yustisia Dewi , SH,MH Hakim pada Pengadilan Negeri Singaraja, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 11 Desember 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil, maka kepada Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi dimintakan persetujuan untuk melaksanakan persidangan secara elektronik.

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat Konvensi tersebut, Pihak Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik.

Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat Konvensi yang isinya tetap dipertahankan.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi tersebut Tergugat I memberikan Jawaban sebagai berikut:

Halaman 10 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 914/Pdt.G/2024/PN Sgr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. DASAR-DASAR EKSEPSI

- a) Bahwa Penggugat telah mendalilkan dalam gugatannya ada perbuatan melanggar hukum Tergugat I selaku pemilik rumah akan tetapi tidak menyebut perbuatan Melawan Hukum mana yang dilakukan oleh Tergugat I dalam gugatan sehingga sudah sepantasnya Gugatan Penggugat untuk ditolak seluruhnya atau setidaknya dinyatakan Gugatan Tidak dapat diterima;
- b) Bahwa Penggugat pada poin angka 10 telah mendalilkan ada pertengkaran antara Penggugat dengan Tergugat II, sehingga Penggugat memutuskan pergi meninggalkan rumah yang dikontrak. Dalam hal Penggugat meninggalkan rumah atas kemauan sendiri, tidak ada Pengusiran dari Tergugat I, dan ini murni masalah pribadi antara Penggugat dan Tergugat II sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat sebagai Perbuatan Melawan Hukum, sehingga gugatan Penggugat kepada Tergugat I jelas telah kabur atau tidak jelas;
- c) Pada poin angka 14 Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I telah memutuskan kontrak sepihak, ini tidak benar karena sampai hari ini Rabu tanggal 24 Desember 2024, rumah yang beralamat di Gang Tunjung No 5 Banjar Dinas Kalibukbuk, Kec./Kab, Buleleng, Bali masih ditempati oleh Tergugat II yaitu Bapak Williem Johannes Van Der Nat selaku penyewa, sehingga gugatan yang disampaikan oleh Penggugat tidak jelas;

II. POKOK PERKARA

1. Poin 1 tidak ditanggapi karena tidak berkaitan dengan Tergugat I;
2. Poin 2 tidak ditanggapi karena tidak berkaitan dengan Tergugat I;
3. Informasi mengenai Tergugat I memiliki tanah dan rumah yang disewakan berasal dari teman Tergugat I yang bernama **Johannes Gerardus Hendrikus Josee** yang kebetulan mengenal Tergugat II, jadi sama sekali bukan dari kerabat Penggugat yang di Belanda;
4. Nilai kontrak disepakati Rp. 850.000.000; yang mana uang tersebut dibayarkan via transfer oleh Tergugat II ke rekening bank pribadi

Halaman 11 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 914/Pdt.G/2024/PN Sgr



Tergugat I dan Penggugat tidak pernah melakukan pembayaran kepada Tergugat I;

5. Poin 5 tidak Tergugat I tanggap;
6. Batas-batas obyek yang diminta untuk dijadikan obyek sengketa yaitu SHM nomor 03554/Desa Kalibukbuk, di sebelah utara adalah jalan tetapi Penggugat menyebutnya Tanah Hak Milik. Untuk itu Tergugat I menolak Tanah dan Rumah sebagaimana disebutkan dijadikan obyek sengketa karena tidak sesuai dan tidak pernah ada kaitan dengan Penggugat;
7. Bahwa Perjanjian untuk peruntukan kontrak rumah dibuat hanya antara Tergugat I dan Tergugat II ;
8. Peralatan rumah yang katanya dibawa dan milik Penggugat tidak sepenuhnya benar, karena beberapa barang milik Tergugat I sebagai bagian dari fasilitas rumah, sebagaimana dalam tabel berikut:

N o	Barang Tergugat I	Milik	Versi Penggugat
1.	Kulkas besar 2 pintu merk LG type: GC-X247CKAV Dibeli di toko Kenanga Jaya Singaraja		Kulkas 2 pintu merk Samsung
2	4 Kursi jati Betawi dari UD Cita Karya Meubel		Kursi makan kayu jati 4
3	1 Pcs Ayunan gantung warna hitam warna kain 725 dari Viko Jaya Rotan		Kursi ayunan untuk taman
4	Lemari sliding dari Sutha Jati		Lemari pakaian
5	2 pasang sanbed kotak 55 dari Viko Jaya Rotan		Long chair untuk kolam 2 (dua) kursi
6	2 pasang kursi panda gunung dari Viko Jaya		Kursi tamu besar sintetis 2 (dua) kursi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

	Rotan	
--	-------	--

dan beberapa barang juga milik Tergugat II

9. Tergugat II tinggal di rumah Tergugat I mulai tanggal 19 Oktober 2020, selanjutnya Penggugat datang menyusul sekitar akhir bulan November 2020;
10. Poin 10 tidak ditanggapi karena Tergugat I tidak tahu dan tidak pernah dikasih tahu meskipun saat itu sempat Tergugat I tanyakan via WA;
11. Poin 11 tidak ditanggapi, karena Tergugat I tidak tahu;
12. Tergugat I sering menanyakan kabar tentang Penggugat kepada Tergugat II, tetapi tergugat II mengaku kalau Tergugat II sudah mencari dan mencoba menghubungi tetapi nomor telponnya diblokir oleh Penggugat, sehingga Tergugat II pernah minta bantuan kepada Tergugat I untuk berkomunikasi dengan Penggugat;
13. Penggugat sudah sering mengeluh sakit Ketika masih ada di rumah Tergugat I, dan Tergugat I pernah membelikan obat secara online;
14. Tergugat I menolak pernyataan Penggugat terkait pemutusan kontrak karena Tergugat I hanya membuat kontrak dengan Tergugat II, sedangkan yang pernah diminta oleh Penggugat adalah kontrak yang peruntukannya digunakan untuk mengurus dokumen ke imigrasian;
15. Tergugat I melalui Kuasa Hukum Tergugat II telah berusaha menyelesaikan permasalahan dengan damai hal ini dibuktikan dengan penyerahan uang sejumlah Rp. 150.000.000; (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah) kepada Penggugat di Kantor Polisi Resor Buleleng pada tanggal 2 Oktober 2024, perdamaian ini Tergugat I tempuh karena Tergugat II sedang sakit parah dan khawatir sengketa ini memperburuk Kesehatan Tergugat II;
16. Tergugat tolak poin 16 karena Tergugat merasa tidak pernah merugikan Penggugat malah justru sebaliknya, kelakuan Penggugat telah meresahkan Tergugat I seperti suka mabuk di tempat umum, marah-marah dan memaksa naik motor saat mabuk;

Halaman 13 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 914/Pdt.G/2024/PN Sgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Mengenai ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat, Tergugat I tolak karena Tergugat I tidak merasa merugikan Penggugat;
18. Tergugat I keberatan kalo rumah milik Tergugat I yang masih ditempati Tergugat II dijadikan obyek Lelang karena tidak masuk akal, Penggugat pergi atas keinginannya sendiri dan Tergugat I tidak pernah mengusir Penggugat;
19. Poin 19 tidak Tergugat I tanggap;
20. Poin 20 tidak Tergugat I tanggap;
21. Poin 21 Tergugat I menolak karena sebagaimana jawaban pada poin 17, Tergugat I merasa tidak pernah merugikan Penggugat;

III. PERMOHONAN

Dengan memperhatikan dasar-dasar eksepsi yang telah disampaikan di atas, saya memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk:

1. Menerima eksepsi ini dan menyatakan bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat **tidak dapat diterima**;
2. Atau, jika Majelis Hakim berpendapat lain, untuk memutuskan perkara ini dengan seadil-adilnya sesuai dengan hukum yang berlaku.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi tersebut Tergugat II Konvensi memberikan jawaban sekaligus mengajukan gugatan rekonvensi sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

1. GUGATAN PENGGUGAT ADALAH GUGATAN YANG KABUR (OBSCURLIBLE).

- a) Bahwa Penggugat telah mendalilkan dalam gugatannya dengan menyatakan pada intinya dalam posita gugatan angka 3 (Tiga) sampai dengan 7 (Tujuh) ada perbuatan hukum perjanjian sewa

Halaman 14 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 914/Pdt.G/2024/PN Sgr



rumah dengan Tergugat I selaku pemilik rumah akan tetapi tidak menyebut perbuatan Melawan Hukum mana yang dilakukan oleh Tergugat I dalam Petitum gugatan sehingga sudah sepantasnya Gugatan Penggugat untuk ditolak seluruhnya atau setidaknya dinyatakan Gugatan Tidak dapat diterima;

- b) Bahwa Penggugat telah mendalilkan ada pertengkaran antara Penggugat dengan Tergugat II sehingga Penggugat memutuskan pergi meninggalkan rumah yang dikontrak dari Tergugat I akibat pertengkaran dengan Tergugat II (Vide; posita angka 9 (Sembilan)) dengan alasan merasa tidak nyaman dan untuk menenangkan diri (Vide; posita angka 11) sedangkan Penggugat mengaku memiliki hak sebagaimana yang didalilkan Penggugat pada posita angka 5 (Lima) dan tidak ada Pengusiran dari Tergugat I sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat sebagai Perbuatan Melawan Hukum Tergugat II sehingga gugatan Penggugat jelas telah kabur atau tidak jelas;

2. GUGATAN TIDAK MEMENUHI PASAL 1365 KUH PERDATA.

Dalam ketentuan pasal 1365 KUH Perdata mengatur tentang Perbuatan Melawan Hukum terkandung unsur-unsur sebagai berikut;

Adanya perbuatan

Perbuatan tersebut melawan hukum

Adanya kesalahan dari pelaku

Adanya kerugian bagi korban

Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian

Sehingga dengan menyimak ketentuan tersebut maka gugatan Penggugat telah secara keliru ditujukan kepada Tergugat I dan Tergugat II karena dalam angka 9 (Sembilan) posita gugatan dinyatakan "Hubungan pertemanan antara Penggugat dengan Tergugat II mengalami permasalahan yang mengakibatkan terjadi perselisihan dan argumentasi yang membuat penggugat tidak nyaman," lalu Kemudian pada poin angka 10 (Sepuluh) dan 11 (Sebelas) posita gugatan Penggugat menyatakan yang pada intinya pada bulan Juni 2021 terjadi pertengkaran besar antara Penggugat dan Tergugat II yang membuat Penggugat memilih pergi untuk menenangkan diri dan menunggu

Halaman 15 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 914/Pdt.G/2024/PN Sgr



keadaan membaik kemudian tinggal dan mengontrak rumah di kota Denpasar. Sehingga sudah jelas dinyatakan oleh Penggugat bahwa perbuatan Penggugat meninggalkan rumah dengan kerugian yang ditimbulkan bukanlah akibat dari Tergugat II maupun Tergugat I melainkan **AKIBAT ULAHNYA SENDIRI**, sehingga **TIDAK ADA HUBUNGAN KAUSAL ANTARA KEPERGIAN PENGGUGAT AKIBAT ULAHNYA SENDIRI DENGAN KERUGIAN YANG DIDALILKAN OLEH PENGGUGAT** DAN unsur ketentuan pasal 1365 KUHPerdara jelas sudah tidak terpenuhi;

3. PETITUM GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS

- 1) Bahwa gugatan Penggugat pada petitum angka 5 telah meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan Perbuatan Hukum yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II telah merugikan Penggugat yakni berupa;

Kerugian Pembayaran yang dikeluarkan dalam perjanjian sewa kontrak rumah sebesar Rp425.000.000,- **dalam bilangan ditulis** (Empat ratus dua puluh lima juta rupiah);

Kerugian untuk mengontrak rumah selama tiga tahun sebesar Rp216.000.000,- **dalam bilangan ditulis** (Dua ratus enam belas juta rupiah);

Kerugian atas barang-barang milik Penggugat sebesar Rp162.200.00,- **dalam bilangan ditulis** (seratus enam puluh dua juta dua ratus ribu rupiah);

Kerugian membayar jasa Advokat Rp50.000.000,- **dalam bilangan ditulis** (Lima puluh juta rupiah);

Dengan total disebutkan kerugian Penggugat dalam petitum gugatan sebesar Rp853.200.000,- **dalam bilangan ditulis** (Delapan ratus lima puluh tiga puluh satu juta dua ratus ribu rupiah);

Yang apabila Tergugat II jumlahkan dari angka kerugian yang ditulis Penggugat dalam Petitum, dengan menafsirkan angka Rp162.200.00 dengan terbilang "Seratus enam puluh dua ribu dua ratus rupiah" memperoleh hasil angka Rp691.162.200,- (Enam

Halaman 16 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 914/Pdt.G/2024/PN Sgr



ratus sembilan puluh satu juta seratus enam puluh dua ribu dua ratus rupiah);

- 2) Bahwa kerugian barang-barang milik Penggugat tertulis pada posita angka 17 (Tujuh belas) garis/ strip ke tiga dan pada angka 5 (Lima) petitum gugatan sebesar Rp162.200.00,- kemudian ditafsir dengan mengabaikan titik atau pemisah desimal pada angka tersebut maka total kerugian sebagaimana disebut tentu kembali berbeda sehingga petitum sangat kabur dan berdasarkan hal tersebut maka sudah sepantasnya gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- 3) Penggugat menulis total kerugian Pengugat dalam petitum Gugatan sebesar Rp853.200.000,- yang seharusnya terbilang "Delapan ratus lima puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah" bukan seperti yang ditulis dalam petitum Penggugat yakni terbilang "Delapan ratus lima puluh tiga puluh satu juta dua ratus ribu rupiah". Sehingga jumlah total kerugian penggugat yang tercantum mengandung kekaburan atau ketidak jelasan yang tentu sudah sepatutnya majelis hakim menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- 4) Bahwa dalam posita gugatan Pengugat mendalilkan kerugian yang timbul sebagaimana dirinci Penggugat pada dalil posita angka 17 (Tujuh belas) dan petitum angka 5 huruf "a" timbul akibat perbuatan melawan hukum Tergugat I dan Tergugat II sementara pada posita poin angka 12 (Dua belas) Penggugat mendalilkan bahwa yang mengeluarkan barang-barang adalah Tergugat II tanpa ada keterlibatan Tergugat I, sehingga antara posita dan posita serta posita dan petitum sudah tidak jelas atau mengandung kekaburan (*Obscurible*);

4. GUGATAN KURANG PIHAK (*Prulium Litis Consortium*)

- 1) Bahwa penggugat mendalilkan ada perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II serta meletakkan sita jaminan terhadap objek gugatan berupa sebidang tanah SHM Nomor 03554/Desa Kalibukbuk atas nama Kadek Arsana (Tergugat I) sebagaimana dimaksud dalam posita angka 5 (Lima) dan 6 (Enam)

Halaman 17 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 914/Pdt.G/2024/PN Sgr



serta menjadikan sebagai Sita Jaminan sebagaimana didalilkan dalam petitum. Yang mana barang bukti yang dijadikan dasar adalah perjanjian tanggal 1 Desember 2020 yang didalamnya terdapat tanda tangan atas nama **AA AYU ERNAYANI** yang Penggugat sendiri ketahui merupakan istri dari Tergugat I.

- 2) Bahwa dalam Pasal 35 Ayat (1) UU 1 tahun 1974 tentang Perkawinan tegas menyatakan bahwa harga setelah perkawinan merupakan harga bersama sehingga AA AYU ERNAYANI merupakan salah satu pemegang hak yang dijadikan Objek Sengketa oleh Penggugat;
- 3) Bahwa oleh karena itu, dengan mempertimbangkan kepentingan praktis, pihak-pihak yang tidak berhubungan langsung dengan sengketa ditarik sebagai turut tergugat, sebagaimana ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 201 K/Sip/1974 tanggal 20 Januari 1976.

Bahwa berdasarkan uraian dan alasan-alasan hukum sebagaimana dikemukakan di atas, dimana gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur, dalil gugatan saling bertentangan serta tidak terpenuhinya hukum yang berlaku, MAKA gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil, sehingga seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Onvankelijk verklaand)**.

B. DALAM POKOK PERKARA

- 1) Bahwa semua yang TERGUGAT II kemukakan pada bagian eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini;
- 2) Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Tergugat II;
- 3) Bahwa Tergugat II tidak akan menanggapi dalil-dalil PENGGUGAT yang tidak berkaitan dengan diri Tergugat II;
- 4) Bahwa terkait dalil Penggugat posita angka 2 (Dua), 4 (Empat), dan 5 (Lima) adalah tidak benar dan Penggugat sangat mengada-ada karena antara Penggugat dengan Tergugat II tidak pernah ada kesepakatan

Halaman 18 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 914/Pdt.G/2024/PN Sgr



atau perjanjian sebagaimana didalilkan oleh Penggugat untuk tinggal dan mengontrak sebidang tanah beserta rumah di Bali;

- 5) Bahwa terkait dengan dalil Penggugat pada posita angka 3 (Tiga) adalah tidak benar dan sangat mengada-ada karena yang memberikan informasi tentang Tergugat I menyewakan tanah dan rumah adalah teman Tergugat II yakni Johannes Gerardus Hendrikus Josee yang juga merupakan teman dari Tergugat I;
- 6) Bahwa terkait dengan dalil Penggugat pada posita angka 7 (Tujuh) adalah tidak benar karena Perjanjian Kontrak Rumah yang dimiliki oleh Penggugat awalnya diminta Penggugat dengan alasan untuk mengurus dokumen keimigrasian milik Penggugat sebab antara Penggugat dengan Tergugat II bukan pasangan suami istri dan tidak bisa tinggal serumah di bangunan milik Tergugat I;
- 7) Bahwa perjanjian kontrak rumah yang sah hanya antara Tergugat II dengan Tergugat I serta di buat pada bulan Maret 2020, bukan pada bulan Desember 2020 seperti yang didalilkan oleh Penggugat;
- 8) Bahwa dalam pasal 1320 KUH Perdata mensyaratkan 2 (Dua) syarat subjektif yakni "Kesepakatan Para Pihak" dan "Kecakapan untuk membuat perjanjian" serta 2 (Dua) syarat objektif lainnya yakni "adanya suatu hal tertentu" dan "suatu sebab yang halal", maka sudah sepatutnya Perjanjian Kontrak Rumah yang dipegang oleh Penggugat dinyatakan Cacat Hukum karena unsur pasal 1320 terkait syarat objektif "suatu hal tertentu" dan "Suatu sebab yang halal" tidak terpenuhi disebabkan perjanjian yang isinya menyerupai perjanjian kontrak rumah dengan Tergugat II dan Tergugat I bukan tujuan dibuatnya sebagai syarat mengurus administrasi keimigrasian Penggugat, sehingga dalil posita Penggugat angka 7 (Tujuh) Tergugat II tolak dengan tegas;
- 9) Bahwa perjanjian yang asli untuk penyewaan rumah Tergugat I dibuat dengan dua bahasa yakni bahasa Indonesia sebagai bahasa utama dan Bahasa Inggris sebagai bahasa padanan;
- 10) Bahwa pasal 31 ayat (2) undang-undang nomor 24 tahun 2009 tentang Bendera, Bahasa, dan Lambang Negara serta Lagu Kebangsaan junto Pasal 26 ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Presiden Republik Indonesia

Halaman 19 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 914/Pdt.G/2024/PN Sgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nomor 63 tahun 2019 tentang Penggunaan Bahasa Indonesia berbunyi sebagai berikut;

- Pasal 31 ayat (2) UU No 24/2009 : “Nota Kesepahaman atau Perjanjian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang melibatkan pihak asing ditulis juga dalam bahasa nasional pihak asing tersebut dan/atau bahasa ingris”
- Pasal 26 ayat (2) Perpres 63/2019 : Nota kesepahaman atau perjanjian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang melibatkan pihak asing ditulis juga dalam bahasa nasional pihak asing tersebut dan/atau bahasa ingris
- Pasal 26 ayat (3) Perpres 63/2019 : Bahasa nasional pihak asing dan/atau bahasa Inggris sebagaimana dimaksud pada ayat (2) digunakan sebagai padanan atau terjemahan Bahasa Indonesia untuk menyamakan pemahaman nota kesepahaman atau perjanjian dengan pihak asing.

Sedangkan faktanya, perjanjian sewa rumah yang didalilkan oleh Penggugat hanya ditulis dengan bahasa Indonesia tanpa ditulis juga dengan menggunakan bahasa nasional Tergugat II atau bahasa Inggris yang mana Tergugat II sama sekali tidak bisa berbahasa Indonesia serta fahami apa isi dari perjanjian tersebut, sehingga perjanjian sewa yang didalilkan Penggugat patut dinyatakan Perjanjian yang cacat hukum;

- 11) Bahwa terkait dalil Penggugat pada posita angka 8 (Delapan) dan angka 12 (Dua belas) Tergugat II secara tegas menolak karena

Halaman 20 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 914/Pdt.G/2024/PN Sgr

Disclaimer

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



Tergugat II sama sekali tidak memiliki kapasitas mengeluarkan barang-barang yang sudah ada di rumah milik Tergugat I dan juga barang-barang yang disebutkan oleh Penggugat sebagian besar adalah fasilitas yang sudah disiapkan oleh Tergugat I;

- 12) Bahwa sebagaimana Penggugat sebutkan dalam posita angka 8 (Delapan), yang benar adalah Penggugat hanya memiliki Meja Rias Kayu, Mangkuk Putih, Meja Makan Kayu, dua lampur hias, Gelas Kristal, Jam dinding besar, 1 buah mesin blender, mesin cuci serta pengering, bingkai yang berisikan foto pacar Penggugat, dan 1 buah TV 48 inci merk Panasonic. Yang mana selain 1 mesin blender, mesin cuci serta pengering, Mesin Barbeque, 2 Lampur hias, Meja Makan, Meja Rias Kayu, maka selebihnya sudah diangkut oleh sopir Penggugat lalu dibawa ke tempat Penggugat tinggal. Sementara sisanya dibawa oleh pekerja yang direkrut Penggugat atas nama Mega Noviana serta sudah seizin dari Penggugat;
- 13) Bahwa selain barang-barang yang disebutkan dalam jawaban Tergugat II pada pokok perkara angka 12 (Dua belas), barang-barang yang disebut oleh Penggugat merupakan barang milik Tergugat I yang menjadi fasilitas rumah serta 2 buah TV Samsung 48 Inci merupakan milik Tergugat II;
- 14) Bahwa yang didalilkan oleh Penggugat mengenai pada bulan Januari 2021 Penggugat dan Tergugat II mulai tinggal bersama di rumah sewa milik Tergugat I dengan tegas Tergugat II tolak disebabkan dalil Penggugat sangat mengada-ada. Tergugat sudah tinggal sendiri di rumah sewa sejak bulan September 2020 yang ditemani oleh tiga orang pekerja dan salah satunya adalah pekerja yang direkrut Penggugat atas nama Mega Noviana namun dibebankan gajinya kepada Tergugat II sampai saat ini;
- 15) Bahwa terkait dalil Penggugat pada posita angka 12 (Dua belas) yang pada intinya Penggugat pernah menghubungi Tergugat II untuk menyelesaikan permasalahan secara tegas Tergugat II tolak karena semenjak meninggalkan rumah milik Tergugat I, Penggugat memblokir kontak Tergugat II dan menolak untuk ditemui serta meninggalkan

Halaman 21 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 914/Pdt.G/2024/PN Sgr



anjing peliharaannya dalam kondisi sakit hingga mati setelah dalam perawatan di Klinik Sunset Vet, Ubud - Gianyar;

- 16) Bahwa terkait dalil Penggugat pada posita angka 13 (Tiga belas) dan posita angka 14 (Empat belas) tergugat secara tegas menolak karena Penggugat sejak berada di Belanda telah menderita penyakit bahkan Tergugat II yang sudah sejak awal menempati rumah kontrakan milik Tergugat I sempat meminta bantuan Tergugat I untuk membelikan obat dari toko online untuk diberikan kepada Penggugat bahkan setelah tiba di Bali dan tinggal bersama Tergugat II di rumah kontrakan milik Tergugat I pun Penggugat masih mengalami sakit yang sama yakni kejang-kejang dan gemetar seperti orang panik;
- 17) Bahwa terkait dalil Penggugat pada posita angka 14 (Empat belas) dan 15 (Lima belas) secara tegas Tergugat II tolak karena Penggugat tidak pernah berkomunikasi baik-baik dengan Tergugat II serta Tergugat I melainkan Tergugat II beberapa kali mencoba mendatangi Penggugat ke Sanur untuk berkomunikasi tetapi selalu ditolak dan kemudian belakangan diketahui Penggugat melaporkan Tergugat I dan Tergugat II ke Polres Buleleng dengan dugaan tindak pidana penipuan dan penggelapan dengan menyatakan memiliki uang dalam tabungan atas nama Tergugat II di Koperasi Simpan Pinjam (KSP) "Manunggal Tama" milik Tergugat I dengan bermodal foto copy buku tabungan yang belakangan terindikasi palsu untuk mendapatkan uang dari Tergugat II sebesar Rp150.000.000,- (Seratus lima puluh juta rupiah);

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat II dalam eksepsi dan dalam pokok perkara di atas, maka sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak karena tidak berdasar sama sekali.

C. DALAM REKONVENSI

Bahwa dalam hal ini Pengugat Rekonpensi/ Tergugat II Konpensi mengajukan Gugatan Rekonpensi dengan alasan sebagai berikut;

1. Bahwa mohon apa yang telah Penggugat Rekonpensi/Tergugat II Konpensi kemukakan pada Eksepsi dan Jawaban Pokok Perkara mohon dianggap masuk dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan pada bagian Rekonpensi ini.

Halaman 22 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 914/Pdt.G/2024/PN Sgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa telah Penggugat Rekonpensi/Tergugat II Konpensi uraikan dalam eksepsi bahwa Penggugat Rekonpensi/ Tergugat II Konpensi merupakan pemegang hak tunggal kontrakan rumah milik Tergugat I yang berada di "Rumah Jepun" diatas tanah sertifikat hak milik nomor 03554/Desa Kalibukbuk atas nama Kadek Arsana (Tergugat I Konpensi) yang terletak di Gang Tunjung No.5 Banjar Dinas Kalibukbuk, Desa Kalibukbuk, Kecamatan dan Kabupaten Buleleng yang mana Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi sempat menetap sementara selama 3 (tiga) bulan lebih bersama seekor anjingnya berjenis Shih Tzu berwarna hitam bernama Freek.
3. Bahwa setelah kepergian Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi sekira bulan Mei 2021 anjing milik Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi mengalami sakit dan harus dirawat Dokter Hewan di Sunset Vet sejak tanggal 26 Mei 2021 sampai tanggal 16 Juli 2021 dan menghabiskan biaya serta menjadi kerugian Penggugat Rekonpensi/Tergugat II Konpensi sejumlah Rp8.541.416,- (Delapan juta lima ratus empat puluh satu ribu empat ratus enam belas rupiah) hingga anjing tersebut tidak terselamatkan;
4. Bahwa Penggugat Rekonpensi/Tergugat II Konpensi berusaha menghubungi Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi untuk meminta ganti rugi atas biaya perawatan anjing milik Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi akan tetapi kontak telepon dan aplikasi Whatsapp Penggugat Rekonpensi/Tergugat II Konpensi diblokir sehingga komunikasi antara Penggugat Rekonpensi/ Tergugat II Konpensi dengan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi terputus;
5. Bahwa selama komunikasi antara Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi terputus dengan Tergugat Rekonpensi, Penggugat Rekonpensi meminta bantuan Tergugat I Konpensi yang ternyata diabaikan oleh Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi;
6. Bahwa sekira pertengahan bulan September 2020 Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi merekrut pekerja perempuan bernama Mega Noviana dan digaji sebesar Rp750.000,- (Tujuh ratus ribu rupiah) perbulan selama 2 tahun yang bekerja selama 3 sampai 4

Halaman 23 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 914/Pdt.G/2024/PN Sgr



jam sehari; Setelah dua tahun kemudian gaji dinaikan sejumlah Rp800.000,- (Delapan ratus ribu rupiah) perbulan selama setahun hingga setelah itu sampai sekarang menerima gaji sebesar Rp900.000,- (Sembilan ratus ribu rupiah) perbulan;

7. Bahwa gaji pekerja atas nama Mega Noviana tersebut awalnya diakui akan dibayarkan oleh Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi tapi ternyata sudah 53 bulan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi tidak menggantinya dan selalu Penggugat Rekonpensi yang membayar sehingga menimbulkan kerugian materiil dengan rincian sebagai berikut;

Rp750.000 x 24 bulan = Rp18.000.000,- (Delapan Belas Juta rupiah)

Rp800.000x12 bulan = Rp9.600.000,- (Sembilan juta enam ratus ribu rupiah)

Rp900.000x17 bulan = Rp15.300.000,- (Lima belas juta tiga ratus ribu rupiah)

Dengan total kerugian Materiil sebesar Rp42.900.000,- (Empat puluh dua juta sembilan ratus ribu rupiah).

8. Bahwa Penggugat Rekonpensi/Tergugat II Konpensi tidak berani memberhentikan tenaga kerja yang direkrut oleh Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi sebab tidak ingin menimbulkan masalah hukum dengan masyarakat pribumi sehingga harus membayar gajinya pekerja yang direkrut dan ditinggalkan oleh Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi;
9. Bahwa telah Penggugat Rekonpensi/Tergugat II Konpensi uraikan dalam Ekseksi dan Jawaban PokokPerkara terkait dalil Penggugat pada posita angka 14 (Empat belas) dan 15 (Lima belas) bahwa Tergugat Konpensi telah turut melaporkan Tergugat II ke Polres Buleleng melakukan penipuan dan penggelapan dengan mengaku kepada Penyidik Kepolisian Resor Buleleng memiliki simpanan uang di Koperasi Simpan Pinjam (KSP) "Manunggal Tama" milik Tergugat I Konpensi sejumlah Rp1.000.000.000,- (Satu miliar rupiah) dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengklaim sampai tanggal 2 Oktober 2024 uang tersebut masih tersisa Rp300.000.000,- (Tiga ratus juta rupiah);

10. Bahwa terkait apa yang disampaikan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensasi kepada Penyidik Kepolisian Resor Buleleng tidaklah benar karena uang yang tersimpan di lembaga usaha KSP Manunggal Tama milik Tergugat I Konpensasi murni merupakan uang milik Penggugat Rekonsensi/Tergugat II Konpensasi;
11. Bahwa dalam perdamaian yang berlangsung di Polres Buleleng tanggal 2 Oktober 2024 tidak Penggugat Rekonsensi hadir karena dalam kondisi sakit keras serta tidak bisa berpikir terkait upaya melakukan perlawanan namun Penggugat Rekonsensi menitip pesan kepada Tergugat I Konpensasi untuk hadir dan memberikan uang kepada Tergugat Rekonsensi supaya berhenti menggantu Penggugat Rekonsensi. Hingga akhirnya Tergugat Rekonsensi mengambil uang milik Penggugat Rekonsensi sebesar Rp150.000.000,- (Seratus lima puluh juta rupiah) dengan dasar surat Perdamaian yang sebetulnya sama sekali tidak ingin Penggugat Rekonsensi berikan;
12. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonsensi sebagaimana dimaksud dalam alasan gugatan rekonsensi angka 9 (Sembilan), 10 (Sepuluh) dan 11 (Sebelas) telah sangat merugikan Penggugat Rekonsensi disela kebutuhan Penggugat Rekonsensi untuk biaya pengobatan yang sampai gugatan rekonsensi ini diajukan masih sedang berlangsung;
13. Bahwa berdasarkan uraian pada dalam rekonsensi, Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensasi mengalami total kerugian dengan rincian sebagai berikut;

Biaya perawatan dan pengobatan anjing Shih Tzu RpRp8.541.416,- (Delapan juta limaratus empat puluh satu ribu empat ratus enam belas rupiah)

Biaya gaji tenaga kerja yang direkrut Tergugat Rekonsensi atas nama Mega sejumlah Rp42.900.000,- (Empat puluh dua juta sembilan ratus ribu rupiah)

Dengan jumlah total kerugian Rp51.441.416,- (Lima puluh satu juta empat ratus empat puluh satu ribu empat ratus enam belas rupiah)

Halaman 25 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 914/Pdt.G/2024/PN Sgr

Disclaimer

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



D. DALAM PROVISI

13. Bahwa sebagaimana yang telah diuraikan Penggugat Rekonpensi/Tergugat II Konpensi uraikan terkait Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi yang mengambil uang milik Penggugat Rekonpensi pada KSP Manunggal Tama milik Tergugat I Konpensi patut dinyatakan Perbuatan Melawan Hukum;
14. Bahwa karena Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi telah mengambil uang milik Penggugat Rekonpensi/Tergugat II Konpensi sebesar Rp150.000.000,- (Seratus lima puluh juta rupiah) dari Tergugat I Konpensi melalui cara melawan hukum maka dan agar tidak menimbulkan kerugian semakin besar yang dialami Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi, maka mohon kiranya majelis hakim berkenan untuk melarang Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi menggunakan/memakai uang sejumlah Rp150.000.000,- (Seratus lima puluh juta rupiah) yang telah diambil Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi dari KSP Manunggal Tama selama perkara ini berlangsung sampai ada putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
15. Bahwa akibat perbuatan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi maka kondisi kesehatan Penggugat Rekonpensi semakin memburuk karena selalu kepikiran dengan perbuatan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi yang tidak patut serta mengganggu masa ketenangan Penggugat Rekonpensi serta menyebabkan hubungan Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat I Konpensi menjadi renggang dan harus terus menjalani pengobatan medis yang menyebabkan kerugian Immateriil sebesar Rp1.000.000.000,- (Satu miliar rupiah);
16. Apabila Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi tidak mematuhi sebagian atau seluruh isi putusan Provisi ini maka mohon kepada Majelis untuk menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi membayar uang paksa (Dwangsom) sejumlah Rp1.000.000,- (Satu juta rupiah) per hari;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka mohon kepada majelis hakim yang menyidangkan perkara ini untuk memutus hal-hal sebagai berikut;

DALAM KONPENSI

Halaman 26 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 914/Pdt.G/2024/PN Sgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Eksepsi;

Menerima dan mengabulkan seluruh eksepsi Tergugat Kompensi;
Menolak gugatan Penggugat Kompensi untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat Kompensi tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk verklaard)

Dalam Pokok Perkara;

- Menolak Gugatan Penggugat Kompensi untuk seluruhnya

DALAM REKONPENSİ

Dalam Provisi;

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekompensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan melarang Tergugat Rekompensi menggunakan/memakai uang sejumlah Rp150.000.000,- (Seratus lima puluh juta rupiah) yang telah diambil dari KSP Manunggal Tama selama perkara ini berlangsung sampai adanya putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
3. Menghukum Tergugat Rekompensi untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp1.000.000,- (Satu juta rupiah) perhari setiap kali Tergugat Rekompensi melanggar sebagian maupun seluruh isi dari putusan provisi ini.

Dalam Pokok Perkara;

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekompensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan penggugat yang mengambil dana Rp150.000.000,- (Seratus lima puluh juta rupiah) di KSP Manunggal Tama adalah perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan total Rp51.441.416,- (Lima puluh satu juta empat ratus empat puluh satu ribu empat ratus enam belas rupiah) kerugian materiil Penggugat Rekompensi dengan rincian ;
 - a) Biaya perawatan dan pengobatan anjing Shih Tzu RpRp8.541.416,- (Delapan juta lima ratus empat puluh satu ribu empat ratus enam belas rupiah).

Halaman 27 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 914/Pdt.G/2024/PN Sgr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b) Biaya gaji tenaga kerja perempuan atas nama Mega Noviana sejumlah Rp42.900.000,- (Empat puluh dua juta sembilan ratus ribu rupiah)

Adalah sah dan berharga;

4. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar total Rp51.441.416,- (Lima puluh satu juta empat ratus empat puluh satu ribu empat ratus enam belas rupiah) yang menjadi kerugian materiil yang telah dialami Penggugat Rekonpensi;
5. Membayar kerugian Immateriil Penggugat Rekonpensi sebesar Rp1.000.000.000,- (Satu miliar rupiah);

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi membayar semua biaya yang muncul akibat gugatan ini;

A T A U

Apabila majelis hakim yang menyidangkan perkara ini memiliki pendapat berbeda maka mohon putusan seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan Replik sekaligus Jawaban atas Gugatan rekonvensi, dan atas Replik dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi/ Penggugat Rekonvensi mengajukan Duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara.

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi dari fotokopi surat perjanjian kontrak rumah tertanggal 1 Desember 2020, selanjutnya diberi tanda P-1 ;
2. Fotokopi dari fotokopi simpanan berbunga dan berhadiah KSP Manunggal Tama, Nomor Tab 2446, atas nama Willem J.V.NAT / Astrid Louer, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi sesuai dengan aslinya surat perjanjian sewa menyewa rumah tertanggal 1 Agustus 2021, selanjutnya diberitanda P-3 ;
4. Fotokopi sesuai dengan aslinya surat pernyataan penggunaan pramuwisma, tertanggal 1 Agustus 2021, selanjutnya diberi tanda P-4 ;

Halaman 28 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 914/Pdt.G/2024/PN Sgr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotokopi sesuai dengan aslinya surat pernyataan kesepakatan tertanggal 2 Oktober 2024, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotokopi sesuai aslinya paspoort atas nama Astrid Louer, selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Fotokopi sesuai dengan aslinya izin tinggal terbatas elektronik, atas nama Astrid Louer, tertanggal 09 Juli 2024, , selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Fotokopi sesuai dengan aslinya surat keterangan tempat tinggal (SKTT) atas nama Astrid Louer, tertanggal 21 Oktober 2024, selanjutnya diberi tanda P-8;
9. Fotokopi sesuai dengan aslinya surat berbahasa Belanda dari Notaris Belanda perihal wasiat, selanjutnya diberi tanda P-9;
10. Fotokopi sesuai dengan aslinya terjemahan Bahasa Indonesia perihal wasiat, selanjutnya diberi tanda P-10;
11. Fotokopi sesuai dengan aslinya testament Bahasa Belanda, selanjutnya diberi tanda P-11;
12. Fotokopi sesuai dengan aslinya terjemahan Bahasa Indonesia surat wasiat, tertanggal 8 Mei 2020, selanjutnya diberi tanda P-12;
13. Fotokopi sesuai dengan aslinya foto saat upacara Pembangunan obyek sengketa, selanjutnya diberi tanda P-13.
14. Fotokopi sesuai dengan aslinya Confidential Medical Report , selanjutnya diberi tanda P-14;
15. Fotokopi sesuai dengan aslinya Laporan medis rahasia tanggal 11 November 2024, atas nama Astrid Louer, selanjutnya diberi tanda P-15;
16. Fotokopi dari printout percakapan Bahasa inggris whatsapp antara Penggugat dan Tergugat I, selanjutnya diberi tanda P-16;
17. Fotokopi sesuai dengan aslinya terjemahan Bahasa Indonesia percakapan whatsapp antara Penggugat dan Tergugat I, selanjutnya diberi tanda P-17;
18. Fotokopi sesuai dengan aslinya foto mediasi antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II , selanjutnya diberi tanda P-18;
19. Fotokopi sesuai dengan aslinya surat peringatan terakhir kepada Kadek Arsana, tertanggal 24 Oktober 2024, selanjutnya diberi tanda P-19;

Halaman 29 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 914/Pdt.G/2024/PN Sgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Fotokopi sesuai dengan aslinya surat peringatan terakhir kepada Willem Johannes Van De Nat, tertanggal 24 Oktober 2024, selanjutnya diberi tanda P-20;
21. Fotokopi dari printout percakapan whatsapp grup We Are building A Villa, selanjutnya diberi tanda P-21;
22. Fotokopi sesuai dengan aslinya terjemahan percakapan via whatsapp group, selanjutnya diberi tanda P-22;
23. Fotokopi dari Fotokopi surat edaran Nomor 7194 Tahun 2020 tentang panduan tindak lanjut terkait pencegahan penyebaran corona virus disease 2019 (covid 19) di lingkungan pemerintah provinsi bali, selanjutnya diberi tanda P-23;
24. Fotokopi sesuai dengan aslinya rekaman video upacara peresmian obyek sengketa, selanjutnya diberi tanda P-24;
25. Fotokopi sesuai dengan aslinya video upacara peresmian obyek sengketa, selanjutnya diberi tanda P-25;
26. Fotokopi sesuai dengan aslinya foto Pembangunan obyek sengketa, selanjutnya diberi tanda P-26;
27. Fotokopi dari fotokopi surat persetujuan permohonan visa B211 tertanggal 11 Januari 2021, selanjutnya diberi tanda P-27;
28. Fotokopi dari Fotokopi lampiran visa B211 , atas nama Willem Johannes, selanjutnya diberi tanda P-28;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Mega Noviana:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sejak Tahun 2012 karena Penggugat merupakan pelanggan laundry saksi di Kaliasem.
- Bahwa saat Penggugat sering ke laundry saksi, Penggugat tinggal di hotel rama.
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat II karena dikenalkan oleh Penggugat.
- Bahwa pada Tahun 2019 saksi diajak bekerja oleh Penggugat di rumah Jepun yang berlokasi di Desa Kalibukbuk.

Halaman 30 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 914/Pdt.G/2024/PN Sgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi pemilik rumah jepun adalah Tergugat I namun dikontrak oleh Penggugat dan Tergugat, saksi mengetahui dari cerita Penggugat.
- Bahwa saksi tidak mengetahui proses mengontrak rumah tersebut dan tidak mengetahui bagaimana cara pembayarannya, saksi hanya diceritakan Penggugat dan Tergugat II mengontrak rumah tersebut.
- Bahwa saksi bekerja di rumah tersebut sebagai tukang bersih-bersih.
- Bahwa saat ini Penggugat sudah tidak tinggal di rumah jepun lagi, seingat saksi Penggugat tinggal kurang lebih 1 (satu) Tahun.
- Bahwa saat ini yang tinggal di rumah jepun hanya Tergugat II.
- Bahwa yang membayar gaji saksi adalah Penggugat dan Tergugat II sebesar Rp 750.000,00 (tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) setiap bulannya.
- Bahwa seingat saksi Tergugat II lebih dulu tinggal di rumah jepun baru Penggugat datang.
- Bahwa saat Penggugat pergi setahu saksi Penggugat pergi ke sanur dan saat pergi saksi sempat membantu Penggugat packing barang, Penggugat membawa 2 koper.
- Bahwa ketika Penggugat pergi masih ada barang milik Penggugat seperti peralatan gelas kristal, TV Merek Panasonic dan Samsung, meja rias, kaca hias, blender, lampu hias, meja makan granit, lampu, meja makan kayu, vacuum cleaner, alat kebun, peralatan dapur, kulkas besar kursi makan kayu jati, kursi ayunan, lemari pakaian.
- Bahwa barang-barang tersebut sebagian sudah diambil oleh sopir Penggugat dan saat barang-barang tersebut diambil, reaksi Tergugat II diam saja.
- Bahwa saat pertama kali saksi bekerja di rumah jepun rumah dalam keadaan kosong belum ada barang-barang.
- Bahwa barang-barang tersebut datangnya bertahap.
- Bahwa tidak ada pengusiran saat Penggugat pergi dari rumah jepun.
- Bahwa setahu saksi Penggugat tidak pernah kembali lagi ke rumah jepun.
- Bahwa saat ini saksi masih bekerja di rumah jepun dan saksi digaji oleh Tergugat II.

Halaman 31 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 914/Pdt.G/2024/PN Sgr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat ini kondisi Tergugat II sakit dan saat ini dirawat oleh perawat.
- Bahwa selama ini saksi tidak pernah melihat Penggugat dengan Tergugat II bertengkar, tetapi sebelum pergi penggugat mengatakan kepada saksi Penggugat ada ribut dengan Tergugat II.
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat mempunyai Tabungan di koperasi milik Tergugat I dan menurut informasi uang tersebut digunakan untuk operasional rumah jepun.
- Bahwa Penggugat pernah membawa anjing, saat Penggugat pergi anjingnya tetap tinggal di rumah jepun dan yang merawat adalah Tergugat II, tetapi saat ini anjingnya sudah mati.

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut Kuasa Penggugat Konvensi, Tergugat I Konvensi dan Kuasa Tergugat II Konvensi akan menanggapi dalam Kesimpulan.

2. Saksi Slineu Saparineu:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sekitar bulan Juni 2022 sebagai tetangga.
- Bahwa pada Tahun 2023 Penggugat mengalami sakit dan selama Penggugat sakit saksi membantu Penggugat antar ke dokter dan ke rumah sakit, Penggugat sudah sampai 9 kali melakukan operasi.
- Bahwa pada Tahun 2023 Penggugat bercerita kepada saksi bahwa Penggugat dapat mengontrak villa yang lokasinya di kalibukbuk selama 25 Tahun kepada Tergugat I.
- Bahwa Penggugat bercerita akan mengurus propertinya dan Penggugat menunjukkan chat whatsapp kepada saksi bahwa Tergugat I mengatakan sudah tidak ada lagi hubungan kontrak, setelah itu Penggugat meminta pertimbangan kepada saksi bagaimana cara mengurus property tersebut, saksi menyarankan untuk mencari orang yang paham hukum.
- Bahwa seingat saksi tanggal 26 Juli 2024 ada pertemuan mediasi antara Penggugat yang didampingi oleh pengacaranya dengan Tergugat I dan Tergugat II di hotel krisna dan dari pertemuan itu Tergugat I mengatakan sudah tidak ada hubungan kontrak lagi dengan Penggugat dan kontraknya telah diubah karena Penggugat telah meninggalkan rumah selama 4 tahun.

Halaman 32 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 914/Pdt.G/2024/PN Sgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat mediasi saksi ikut mendampingi Penggugat.
- Bahwa saat pertemuan itu Penggugat meminta haknya terhadap villa untuk 25 tahun masa kontraknya
- Bahwa setahu saksi kontrak tersebut dibuat pada bulan Desember 2020, saksi dapat diperlihatkan kontrak tersebut.
- Bahwa saat pembuatan kontrak saksi tidak hadir.
- Bahwa menurut cerita Penggugat, penggugat hanya tinggal di villa tersebut selama 6 bulan, dan Penggugat pergi karena diusir oleh Tergugat II.
- Bahwa saksi tidak mengetahui penyebab Tergugat II mengusir Penggugat.
- Bahwa saksi tidak mengetahui hubungan antara Penggugat dan Tergugat II.
- Bahwa menurut Penggugat barang-barang yang ada di rumah jepun dikirim Penggugat dari Belanda.
- Bahwa menurut cerita Penggugat, Penggugat menyimpan uang di koperasi katanya untuk biaya operasional villa.
- Bahwa Penggugat mengatakan uang Penggugat di koperasi sisa Rp 700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah)
- Bahwa buku Tabungan atas nama Penggugat dan Tergugat II.
- Bahwa saksi mengetahui Tergugat I dilaporkan karena terkait uang Penggugat yang dikatakan habis dalam tabungannya oleh Tergugat I, saksi ikut melaporkan ke kantor polisi.
- Bahwa ada surat perdamaian antara Penggugat dan Tergugat I, dan dalam surat tersebut Penggugat menerima uang sebesar Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah).

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut Kuasa Penggugat, Tergugat I dan Kuasa Tergugat II akan menanggapi dalam Kesimpulan.

Menimbang, bahwa Tergugat I Konvensi untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya surat perjanjian sewa rumah, tertanggal 11 Maret 2020, selanjutnya diberi tanda T.I-1 ;

Halaman 33 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 914/Pdt.G/2024/PN Sgr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kwitansi terima dari Mr Willem Johannes Van Der Nat, sejumlah Rp 850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) , tertanggal 11 Maret 2020, selanjutnya diberi tanda T.I-2;
3. Fotokopi dari Fotokopi surat perihal pencabutan laporan tertanggal 2 Oktober 2024, selanjutnya diberi tanda T.I-3 ;
4. Fotokopi sesuai dengan aslinya kwitansi sudah terima dari Kadek Arsana, sejumlah Rp 4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah), tertanggal 19 Oktober 2020, selanjutnya diberi tanda T.I-4 ;
5. Fotokopi dari Fotokopi Sertifikat Hak Milik No 03554, Desa Kalibukbuk, atas nama Kadek Arsana, selanjutnya diberi tanda T.I-5;
6. Fotokopi sesuai dengan aslinya nota UD Cita Karya Meubel, sejumlah Rp 1.950.000,00 (satu juta Sembilan ratus lima puluh ribu rupiah) selanjutnya diberi tanda T.I-6;
7. Fotokopi sesuai dengan aslinya Nota dari Viko Jaya Rotan, sejumlah Rp 2.700.000,00 (dua juta tujuh ratus ribu rupiah), tertanggal 10 November 2020, selanjutnya diberi tanda T.I-7
8. Fotokopi sesuai dengan aslinya nota dari Sutha Jati, sejumlah Rp 13.500.000,00 (tiga belas juta lima ratus ribu rupiah), selanjutnya diberi tanda T.I-8;
9. Fotokopi sesuai dengan aslinya nota dari Viko Jaya Rotan , tertanggal 23 Juli 2020, sejumlah Rp 7.700.000,00 (tujuh juta tujuh ratus ribu rupiah) , selanjutnya diberi tanda T.I-9;
10. Fotokopi sesuai dengan aslinya surat keterangan Nomor B.12-KCP-XI/ADK/02/2025, dari Bank Rakyat Indonesia, tertanggal 19 Februari 2025, selanjutnya diberi tanda T.I-10;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya Tergugat I Konvensi telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Johannes Gerardus Hendrikus Josee:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat II sekitar 5 tahun lalu karena berlibur ke Bali.
- Bahwa yang dipermasalahkan Penggugat dengan Para Tergugat adalah mengenai bangunan villa yang berlokasi di Desa Kalibukbuk.
- Bahwa yang tinggal di villa tersebut adalah Tergugat II

Halaman 34 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 914/Pdt.G/2024/PN Sgr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui ada kontrak antara Tergugat I dengan Tergugat II, saksi menjadi saksi dalam kontrak tersebut dan ikut tanda tangan.
- Bahwa di kontrak tersebut Penggugat tidak ada tanda tangan.
- Bahwa setahu saksi saat di Belanda Penggugat dan Tergugat berencana membangun villa di Tahun 2019.
- Bahwa Tergugat II datang ke Indonesia sekitar akhir Tahun 2020.
- Bahwa perjanjian kontrak ditandatangani Tahun 2020, saksi lupa bulan dan tanggalnya.
- Bahwa perjanjian kontrak tersebut dilaksanakan di kantor milik Tergugat I.
- Bahwa saksi menandatangani kontrak tersebut sebanyak 2 kali.
- Bahwa saksi lupa isi kontrak tersebut karena sudah lama.
- Bahwa setahu saksi setelah pembuatan kontrak baru ada Pembangunan.
- Bahwa saksi mengetahui yang membiayai villa tersebut adalah Tergugat II.
- Bahwa saksi mengetahui yang membangun villa tersebut adalah Tergugat II dari Tergugat sendiri.
- Bahwa Penggugat pernah tinggal di villa tersebut selama 6 bulan
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar Penggugat ikut membiayai Pembangunan villa tersebut.
- Bahwa setahu saksi hubungan Penggugat dengan Tergugat II adalah teman sehingga Penggugat ikut tinggal di villa tersebut.
- Bahwa yang pertama kali menempati villa jepun tersebut adalah Tergugat II.
- Bahwa saat villa selesai dibangun ada upacara, saat itu hadir Penggugat, Tergugat I dan istrinya, Tergugat II dan masih ada orang lain lagi.
- Bahwa saksi mengetahui ada grup whatsapp yang bernama We Are building a villa dan saksi ikut didalam grup tersebut.
- Bahwa dalam grup tersebut ada pembahasan Penggugat dan Tergugat li berencana membangun villa.
- Bahwa ada foto-foto yang saksi kirim di grup tersebut yaitu foto proses Pembangunan villa dan saksi juga yang foto.

Halaman 35 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 914/Pdt.G/2024/PN Sgr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat ini Penggugat sudah tidak tinggal di vila tersebut karena Penggugat sudah pergi dari villa tersebut.

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut Kuasa Penggugat, Tergugat I dan Kuasa Tergugat II akan menanggapi dalam Kesimpulan.

2. Saksi Wilhelmina Anthonia Van Der Wueff:

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I terlebih dahulu baru kemudian kenal dengan Penggugat dan Tergugat II.
- Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat II karena saksi bertetangga.
- Bahwa setahu saksi Penggugat dan Tergugat II tinggal di vila jepun Tahun 2020.
- Bahwa Penggugat tinggal di vila jepun selama 6 bulan.
- Bahwa saat ini Penggugat sudah pergi dari vila tersebut karena keinginan Penggugat sendiri.
- Bahwa saksi tinggal di Desa Kalibukbuk tanggal 23 Januari 2020, saat itu vila jepun belum dibangun. Saat itu Penggugat dengan Tergugat II pernah datang ke rumah saksi untuk melakukan pengecekan bangunan bentuk rumah saksi.
- Bahwa seingat saksi vila jepun mulai dibangun sekitar bulan April 2020
- Bahwa Penggugat dengan Tergugat II ada di Belanda saat Pembangunan vila jepun.
- Bahwa Penggugat tinggal di vila jepun bulan November 2020 dan Tergugat II tinggal di vila jepun Oktober 2020.
- Bahwa penyebab Penggugat pergi dari vila jepun saat ada undangan perkawinan ada argument dan perdebatan antara Penggugat dengan Tergugat II , Penggugat minum-minuman keras dan dinasehati oleh Tergugat II namun Penggugat tetap minum sampai mabuk.
- Bahwa saat itu Tergugat II tidak suka melihat Penggugat mabuk dan Penggugat juga menyarankan Penggugat agar tidak menyetir sendiri.
- Bahwa saksi pernah mendengar Penggugat dan Tergugat II ribut-ribut dan saling teriak menggunakan Bahasa Belanda.
- Bahwa menurut cerita Penggugat ketika saksi tanyakan alasan pergi karena bertengkar dengan Tergugat II.

Halaman 36 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 914/Pdt.G/2024/PN Sgr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat pergi bersama sopirnya yang bernama edi ke sanur, dan seminggu setelah Penggugat pergi dari villa Jepun sopirnya datang mengambil barang milik Penggugat dan dibawa ke sanur.
- Bahwa Penggugat mengatakan kepada saksi hubungan Penggugat dengan Tergugat II hanya sebatas teman.
- Bahwa setelah Penggugat pergi yang menempati villa jepun adalah Tergugat II.
- Bahwa saat upacara saat Pembangunan vila selesai dan saksi hadir bersama Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II serta keluarga.
- Bahwa setahu saksi pemilik bangunan vila yang ditempati Penggugat dan Tergugat II adalah Tergugat I.

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut Kuasa Penggugat, Tergugat I dan Kuasa Tergugat II akan menanggapi dalam Kesimpulan.

Menimbang, bahwa Tergugat II Konvensi/ Penggugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil sangkalan dan Gugatan Rekonvensinya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya surat perjanjian sewa rumah, tertanggal 11 Maret 2020, selanjutnya diberi tanda T.II-1 ;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kwitansi terima dari Mr Willem Johannes Van Der Nat, sejumlah Rp 850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) , tertanggal 11 Maret 2020, selanjutnya diberi tanda T.II-2;
3. Fotokopi dari Fotokopi surat pernyataan kesepakatan, tanggal 2 Oktober 2024, selanjutnya diberi tanda T.II-3 ;
4. Fotokopi sesuai dengan aslinya buku simpanan berbunga dan berhadiah No Tab 2446, atas nama Willem J.V.D.Nat, selanjutnya diberi tanda T.II-4 ;
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya Account Statement atas nama Astrid Louer, selanjutnya diberi tanda T.II-5;
6. Fotokopi sesuai dengan aslinya kwitansi telah terima dari Mr Willem J.Van Der Nat, sejumlah Rp 3.037.004,00 (tiga juta tiga puluh tujuh ribu empat rupiah), tanggal 26 Mei 2021, Kwitansi telah terima dari Mr Willem J.Van Der Nat, sejumlah Rp 864.948,00 (delapan ratus enam puluh empat ribu sembilan ratus empat puluh delapan ribu rupiah), Kwitansi

Halaman 37 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 914/Pdt.G/2024/PN Sgr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

te;ah terima dari Mr Willem J Van Der Nat, sejumlah Rp 1.387.738,00 (satu juta tiga ratus delapan puluh tujuh ribu tujuh ratus tiga puluh delapan rupiah), tertanggal 21 Juni 2021, selanjutnya diberi tanda T.II-6;

7. Fotokopi sesuai dengan aslinya kwitansi telah terima dari Mr Willem J. Van Der Nat, sejumlah Rp 716.100,00 (tujuh ratus enam belas ribu seratus rupiah), tertanggal 29 Juni 2021, Kwitansi telah terima dari Mr Willem J. Van Der Nat, sejumlah Rp 2.035.224,00 (dua juta tiga puluh lima ribu dua ratus dua puluh empat rupiah), tertanggal 16 Juli 2021, Kwitansi telah terima dari Mr Willem J Van Der Nat, sejumlah Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah), tertanggal 14 Juli 2021, selanjutnya diberi tanda T.II-7;
8. Fotokopi sesuai dengan aslinya Gaji/Salary nama karyawan Mega Noviani, selanjutnya diberi tanda T.II-8.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya dan Gugatan Rekonsensinya, Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonsensi telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Anak Agung Ngurah Darma Putra:

- Bahwa saksi bekerja di Koperasi simpan pinjam manunggal tama sejak Tahun 2015 sampai sekarang sebagai kasir.
- Bahwa yang menjadi ketua koperasi adalah Tergugat I.
- Bahwa siapa saja boleh menjadi anggota koperasi sepanjang telah membayar simpanan pokok dan simpanan wajib.
- Bahwa Tergugat II sebagai nasabah dan anggota koperasi simpan pinjam manunggal tama sejak bulan Maret 2020.
- Bahwa seingat saksi Tergugat II membayar kewajiban sebagai anggota koperasi dengan cara transfer.
- Bahwa simpanan pokoknya Rp 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dan simpanan wajib Rp 10.000,00 (sepuluh ribu rupiah)
- Bahwa seingat saksi saldo milik Tergugat II lebih dari dua ratus juta.
- Bahwa buku Tabungan atas nama Tergugat II.
- Bahwa Tergugat II pernah menarik uangnya pada September Tahun 2020 sebesar Rp 800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah)

Halaman 38 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 914/Pdt.G/2024/PN Sgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang berwenang menulis buku Tabungan adalah saksi dan Tergugat I.
- Bahwa seingat saksi tujuan Tergugat II menarik uang untuk kontrak rumah.
- Bahwa setahu saksi rumah yang dikontrak Tergugat II adalah milik Tergugat I.
- Bahwa saat menarik uang, Tergugat II datang sendiri
- Bahwa untuk pendaftaran sebagai anggota Koperasi simpan pinjam tidak harus datang untuk menjadi anggota, bisa lewat telepon.
- Bahwa Tergugat II tanda tangan buku Tabungan bulan September Tahun 2020.
- Bahwa Penggugat tidak pernah menjadi anggota atau nasabah koperasi simpan pinjam Manunggal tama.
- Bahwa jumlah Tabungan Tergugat II pertama kali sekitar 2,7 milyar dan saat ini sisa sekitar 200 juta karena sudah diambil Tergugat II.
- Bahwa saksi mengetahui Tergugat I pernah dilaporkan ke pihak kepolisian Tahun 2024 dan saat itu saksi dipanggil sebagai saksi, tetapi saksi tidak mengetahui permasalahan Tergugat I dilaporkan.
- Bahwa saksi tidak pernah mengeluarkan uang sebesar Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) tetapi saksi pernah disuruh mengeluarkan uang Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah).
- Bahwa uang tersebut dikeluarkan atas perintah Tergugat II melalui Tergugat I, lalu atas perintah Tergugat I secara lisan saksi mengeluarkan uang.

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut Kuasa Penggugat, Tergugat I dan Kuasa Tergugat II akan menanggapi dalam Kesimpulan.

2. Saksi Putu Mahardiyasa:

- Bahwa saksi kenal Tergugat I sejak SMP, sedangkan kenal Tergugat II Tahun 2020 saat saksi menjadi saksi pembuatan kontrak antara Tergugat I dan Tergugat II
- Bahwa selain saksi, ada saksi lain yang menjadi saksi pembuatan kontrak yaitu Johannes.

Halaman 39 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 914/Pdt.G/2024/PN Sgr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pemberi sewa adalah Tergugat I sedangkan penerima sewa adalah Tergugat II.
- Bahwa rumah yang dikontrakkan Lokasi di Desa Kalibukbuk.
- Bahwa harga sewanya Rp 800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah).
- Bahwa seingat saksi jangka waktu sewa selama 25 (dua puluh lima) Tahun.
- Bahwa saksi mengetahui Pembangunan rumah tersebut dari awal.
- Bahwa yang membangun rumah tersebut adalah Tergugat I dengan uang yang diberikan Tergugat II.
- Bahwa setahu saksi yang tinggal di rumah tersebut hanya Tergugat II
- Bahwa pembayaran sewa rumah tersebut setahu saksi lewat transfer, saksi ditunjukkan bukti transfernya oleh Tergugat I dan juga ada kwitansi.
- Bahwa saksi melihat kwitansi tersebut saat melakukan tanda tangan kontrak sebagai saksi.
- Bahwa Johannes hadir di kantor Tergugat I saat penandatanganan perjanjian.
- Bahwa perjanjian tersebut dibuat pada bulan Maret 2020
- Bahwa saksi tahu ada kontrak lain tetapi saksi tidak mengetahui isi dari kontrak tersebut.
- Bahwa yang saksi pernah lihat hanya surat perjanjian sewa menyewa dalam surat yang saksi tanda tangan.
- Bahwa penandatanganan tidak bersamaan saat dibuat kontrak.
- Bahwa seingat saksi setelah vila jepun selesai dibuat baru ada penandatanganan perjanjian.

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut Kuasa Penggugat, Tergugat I dan Kuasa Tergugat II akan menanggapi dalam Kesimpulan.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 14 Februari 2025 sebagaimana tersebut dalam berita acara.

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya.

Menimbang, bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan.

Halaman 40 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 914/Pdt.G/2024/PN Sgr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini.

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM PROVISI;

Menimbang, bahwa Tergugat II Konvensi /Penggugat Rekonvensi dalam Provisinya mendalilkan bahwa karena Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah mengambil uang milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi sebesar Rp150.000.000,- (Seratus lima puluh juta rupiah) dari Tergugat I Konvensi melalui cara melawan hukum maka dan agar tidak menimbulkan kerugian semakin besar yang dialami Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, maka mohon kiranya majelis hakim berkenan untuk melarang Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menggunakan/memakai uang sejumlah Rp150.000.000,- (Seratus lima puluh juta rupiah) yang telah diambil Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dari KSP Manunggal Tama selama perkara ini berlangsung sampai ada putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Provisional tersebut Majelis Hakim berpendapat terhadap dalil tersebut memerlukan pembuktian lebih lanjut dalam pokok perkara untuk mengetahui mengenai kebenaran kepemilikan uang tersebut, dan menurut Majelis Hakim tidak ada hal yang sangat mendesak dari segi hukum untuk dilakukan tindakan melarang Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menggunakan/memakai uang sejumlah Rp150.000.000,- (Seratus lima puluh juta rupiah), sehingga terhadap gugatan provisi Tergugat II Konvensi /Penggugat Rekonvensi tersebut tidak beralasan dan haruslah ditolak;

DALAM KONVENSI:

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi selanjutnya Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengajukan eksepsi;

Menimbang, bahwa sesuai tertib hukum acara perdata yang berlaku, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang kebenaran eksepsi dari Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat

Halaman 41 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 914/Pdt.G/2024/PN Sgr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi apakah berdasarkan hukum atau tidak, sebelum mempertimbangkan lebih lanjut mengenai substansi materi pokok perkaranya sendiri.

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya, Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut:

1. Eksepsi Gugatan Penggugat kabur (Obscuur Libel)
2. Eksepsi Gugatan Penggugat kurang pihak.

Menimbang, bahwa berdasarkan eksepsi tersebut diatas, pihak Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara *a quo* agar menjatuhkan putusan dengan menyatakan Gugatan tidak memiliki dasar Hukum dan tidak memenuhi syarat formil dari suatu Gugatan agar surat gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima menurut hukum (*Niet ontvankelijk verklaard/unreceivable declared*).

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Penggugat Konvensi /tergugat Rekonvensi pada pokoknya menyatakan menolak seluruh dalil-dalil eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi, serta tanggapan Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi atas eksepsi yang dimaksud, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan pendekatan doktrin / ilmu hukum acara perdata, eksepsi dapat dibedakan atas eksepsi kompetensi kewenangan mengadili dan eksepsi prosesuil yang didasarkan atas ketentuan hukum acara formil, dengan penjelasan sebagai berikut:

1. Eksepsi kompetensi berupa kewenangan pengadilan yang berwenang mengadili perkara tersebut, meliputi sebagai berikut:
 - a. Kompetensi absolut (vide Pasal 134 HIR / 160 R.Bg)
 - b. Kompetensi relatif (vide Pasal 118 HIR / 142 R.Bg)
2. Eksepsi prosesuil (eksepsi yang didasarkan atas ketentuan hukum acara / formil) menyangkut pula terhadap eksepsi *Error in Persona, Nebis in Idem, Obscuur Libel*, gugatan *Premature* maupun

Halaman 42 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 914/Pdt.G/2024/PN Sgr

Disclaimer

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



menyangkut surat kuasa yang tidak sah. Bentuk atau jenis eksepsi *Error In Persona*, meliputi sebagai berikut :

- 2.1. Eksepsi diskualifikasi atau *gemisaanhoedanigheid*, yaitu eksepsi yang menyatakan bahwa yang bertindak sebagai Penggugat bukan orang yang berhak, sehingga orang tersebut tidak mempunyai kapasitas untuk menggugat;
- 2.2. Keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat;
- 2.3. *Exceptio plurium litis consortium*, yaitu eksepsi yang diajukan dengan alasan bahwa orang yang ditarik sebagai Tergugat atau pihak yang seharusnya sebagai Penggugat tidak lengkap;

Menimbang, bahwa memperhatikan doktrin ilmu hukum tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi termasuk dalam ruang lingkup eksepsi sebagaimana yang dimaksudkan dalam hukum acara perdata tersebut diatas.

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat satu persatu dengan uraian sebagai berikut;

Ad.1 Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel):

Menimbang, bahwa Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi /Penggugat Rekonvensi mendalilkan dalam Eksepsinya Penggugat tidak menyebut perbuatan Melawan Hukum mana yang dilakukan oleh Tergugat I dalam Petitum gugatan .

Menimbang, bahwa dalam Repliknya Penggugat Kovensi/Tergugat Rekonvensi menolak dengan tegas Eksepsi Tergugat padan huruf a kerana dalam gugatan Penggugat pada posita angka 16 (enam belas jelas) jelas menyatakan bahwa Tergugat I memutuskan perjanjian kontrak rumah secara sepihak dan membuat perjanjian kontrak baru tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat maka dari itu perbuatan tersebut jelas merupakat perbuatan melawan melawan hukum yang megakibatkan kerugian kepada Penggugat .

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam petitumnya angka 4 (empat)

Halaman 43 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 914/Pdt.G/2024/PN Sgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah jelas permintaan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menyatakan bahwa Tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang memutuskan sepihak perjanjian kontrak dan membuat perjanjian baru tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat adalah perbuatan melawan hukum, sehingga terhadap Eksepsi Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut tidak beralasan dan haruslah ditolak.

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap Eksepsi Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang mendalilkan Bahwa Penggugat telah mendalilkan ada pertengkaran antara Penggugat dengan Tergugat II sehingga Penggugat memutuskan pergi meninggalkan rumah yang dikontrak dari Tergugat I akibat pertengkaran dengan Tergugat II (Vide; posita angka 9 (Sembilan)) dengan alasan merasa tidak nyaman dan untuk menenangkan diri (Vide; posita angka 11) sedangkan Penggugat mengaku memiliki hak sebagaimana yang didalilkan Penggugat pada posita angka 5 (Lima) dan tidak ada Pengusiran dari Tergugat I sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat sebagai Perbuatan Melawan Hukum Tergugat II sehingga gugatan Penggugat jelas telah kabur atau tidak jelas dan Eksepsi tergugat I yang menyatakan bahwa tidak benar Tergugat I telah memutus kontrak sepihak, Majelis Hakim berpendapat berpendapat materi eksepsi yang dimaksud oleh Tergugat I dan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut telah memasuki materi pokok perkara sehingga menurut hemat Majelis Hakim terhadap Eksepsi tersebut telah mencakup materi pokok perkara sehingga tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut, dan terhadap Eksepsi tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat II Konvensi /Penggugat Rekonvensi yang mendalilkan bahwa gugatan Penggugat pada petitum angka 5 telah meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan Perbuatan Hukum yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II telah merugikan Penggugat yakni berupa;

Kerugian Pembayaran yang dikeluarkan dalam perjanjian sewa kontrak rumah sebesar Rp425.000.000,- **dalam bilangan ditulis** (Empat ratus dua puluh lima juta rupiah);

Halaman 44 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 914/Pdt.G/2024/PN Sgr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kerugian untuk mengontrak rumah selama tiga tahun sebesar Rp216.000.000,- **dalam bilangan ditulis** (Dua ratus enam belas juta rupiah);

Kerugian atas barang-barang milik Penggugat sebesar Rp162.200.00,- **dalam bilangan ditulis** (seratus enam puluh dua juta dua ratus ribu rupiah);

Kerugian membayar jasa Advokat Rp50.000.000,- **dalam bilangan ditulis** (Lima puluh juta rupiah);

Dengan total disebutkan kerugian Penggugat dalam petitum gugatan sebesar Rp853.200.000,- **dalam bilangan ditulis** (Delapan ratus lima puluh tiga puluh satu juta dua ratus ribu rupiah);

Yang apabila Tergugat II jumlahkan dari angka kerugian yang ditulis Penggugat dalam Petitum, dengan menafsirkan angka Rp162.200.00 dengan terbilang "Seratus enam puluh dua ribu dua ratus rupiah" memperoleh hasil angka Rp691.162.200,- (Enam ratus sembilan puluh satu juta seratus enam puluh dua ribu dua ratus rupiah);

Bahwa kerugian barang-barang milik Penggugat tertulis pada posita angka 17 (Tujuh belas) garis/ strip ke tiga dan pada angka 5 (Lima) petitum gugatan sebesar Rp162.200.00,- kemudian ditafsir dengan mengabaikan titik atau pemisah desimal pada angka tersebut maka total kerugian sebagaimana disebut tentu kembali berbeda.

Penggugat menulis total kerugian Pengugat dalam petitum Gugatan sebesar Rp853.200.000,- yang seharusnya terbilang "Delapan ratus lima puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah" bukan seperti yang ditulis dalam petitum Penggugat yakni terbilang "Delapan ratus lima puluh tiga puluh satu juta dua ratus ribu rupiah". Sehingga jumlah total kerugian penggugat yang tercantum mengandung kekaburan atau ketidakjelasan .

Bahwa dalam posita gugatan Pengugat mendalilkan kerugian yang timbul sebagaimana dirinci Penggugat pada dalil posita angka 17 (Tujuh belas) dan petitum angka 5 huruf "a" timbul akibat perbuatan melawan hukum Tergugat I dan Tergugat II sementara pada posita poin angka 12 (Dua belas) Penggugat mendalilkan bahwa yang mengeluarkan barang-barang adalah Tergugat II tanpa ada keterlibatan Tergugat I, sehingga antara posita dan posita serta

Halaman 45 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 914/Pdt.G/2024/PN Sgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

posita dan petitum sudah tidak jelas atau mengandung kekaburan (*Obscure*).

Menimbang, bahwa terhadap keseluruhan Eksepsi terkait Gugatan Penggugat Kabur tersebut Majelis Hakim berpendapat materi eksepsi yang dimaksud oleh Tergugat II Konvensi /Penggugat Rekonvensi telah memasuki materi pokok perkara sehingga menurut hemat Majelis Hakim terhadap Eksepsi tersebut telah mencakup materi pokok perkara sehingga tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut, dan terhadap Eksepsi tersebut haruslah ditolak;

Ad. 2 Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (*Prulium Litis Consortium*)

Menimbang, bahwa dalam Eksepsi nya Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi mendalilkan bahwa penggugat mendalilkan ada perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II serta meletakkan sita jaminan terhadap objek gugatan berupa sebidang tanah SHM Nomor 03554/Desa Kalibukbuk atas nama Kadek Arsana (Tergugat I) sebagaimana dimaksud dalam posita angka 5 (Lima) dan 6 (Enam) serta menjadikan sebagai Sita Jaminan sebagaimana didalilkan dalam petitum. Yang mana barang bukti yang dijadikan dasar adalah perjanjian tanggal 1 Desember 2020 yang didalamnya terdapat tanda tangan atas nama **AA AYU ERNAYANI** yang Penggugat sendiri ketahui merupakan istri dari Tergugat I.

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa pada prinsipnya menjadi hak dan atas inisiatif Penggugat untuk menggugat pihak lain yang dirasa melanggar haknya dan merugikan dirinya. Sehingga terhadap siapa-siapa saja yang akan diajukan sebagai Tergugat oleh Penggugat merupakan sepenuhnya hak Penggugat yang merasa haknya dilanggar dan dirugikan oleh pihak lain, sehingga terhadap Eksepsi tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat terhadap seluruh Eksepsi Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah tidak beralasan dan patut untuk ditolak;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi pada pokoknya adalah mengenai :

- Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

Halaman 46 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 914/Pdt.G/2024/PN Sgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Meletakkan Sita Jaminan terhadap objek SHM nomor 03554/Desa Kalibukbuk atas nama Kadek Arsana terletak Gang Tunjung No. 5 , Banjar Dinas Kalibukbuk, Desa Kalibukbuk, Kecamatan dan Kabupaten Buleleng, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Hak Milik ;
- Sebelah Timur : Tanah Hak Milik ;
- Sebelah Selatan: Jalan ;
- Sebelah Barat : Tanah Hak Milik ;

Dan menyatakan sita tersebut sah dan berharga;

- Menyatakan hukum Perjanjian Kontrak Rumah tertanggal 1 Desember 2020 antara Penggugat, Terguat II dengan Tergugat I dalah Sah dan mengikat ;
- Menyatakan bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang memutuskan sepihak perjanjian kontrak dan membuat perjanjian baru tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum ;
- Menyatakan bahwa atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II menimbulkan kerugian bagi Penggugat yaitu sejumlah :

a. Kerugian Materiil :

- Kerugian uang Pembayaran yang dikeluarkan dalam Perjanjian Kontrak Obyek Sengketa sebesar : Rp. 425.000.000,- (empat ratus dua puluh lima juta rupiah) ;
- Kerugian uang yang dikeluarkan untuk mengontrak rumah sementara di Kota Denpasar karena tidak bisa tinggal di Obyek sengketa selama 3 tahun terhitung sejak tahun 2021 samapai dengan 2024 sebesar : Rp. 72.000.000,- (tujuh puluh dua juta rupiah) x 3 tahun = Rp. 216.000.000,- (dua ratus enam belas juta rupiah) ;
- Kerugian atas barang peralatan rumah/furniture milik Penggugata yang masih berada pada obyek sengketa : Meja Makan Granit Besar, Lampu Senja Berdiri, Tv Samsung 48 Ins, Meja Makan Kayu Besar, Kaca Hias, Vacuum Cleaner High Pressure merek kancher,

Halaman 47 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 914/Pdt.G/2024/PN Sgr



Selang Taman Brangket merek gardena, Alat-alat kebun merek gardena, Diploma renang, Mesin Barberque besar, Peralatan dapur merek taperware, Kulkas besar 2 (dua) pintuk merek Samsung, 4 (empat) kursi makan kayu jati, Kursi ayunan untuk taman, Lemari pakaian, Oven slas microwave, long chair untuk kolam 2 (dua) kursi, 2 (dua) kursi tamu besar sintetis, dan 2 (dua) handuk besar merek bad boys, jika dijumlahkan nilai keseluruhan adalah Rp. 162.200.00,- (seratus enam puluh dua juta dua ratus ribu rupiah) ;

- Pembayaran Jasa Advokat untuk penyelesaian permasalahan yang terjadi Rp. 50.000.0000,- (lima puluh juta rupiah) ;

Jumlah keseluruhan kerugian Materiil Penggugat adalah Rp. 853.200.000,- (delapan ratus lima puluh tiga puluh satu juta dua ratus ribu rupiah) ;

a. Kerugian Inmateriil :

Kerugian uang untuk pengobatan karena sakit psikis/mental dan juga waktu, tenaga dan pikiran yang diakibatkan oleh permasalahan yang terjadi sebesar Rp : 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);

Dan jumlah total kerugian Materiil dan Inmateriil Penggugat atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah sejumlah Rp. 1.053.200.000,- (satu milyar lima puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah) ;

- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan kepada Penggugat, dengan keseluruhan kerugian Penggugat sejumlah Rp. 1.053.200.000,- (satu milyar lima puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah);
- Meyatakan hukum agar objek sengketa SHM nomor 03554/Desa Kalibukbuk atas nama Kadek Arsana terletak Gang Tunjung No. 5 , Banjar Dinas Kalibukbuk, Desa Kalibukbuk, Kecamatan dan Kabupaten Buleleng, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Tanah Hak Milik ;
 - Sebelah Timur : Tanah Hak Milik ;
 - Sebelah Selatan : Jalan ;
 - Sebelah Barat : Tanah Hak Milik ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk dilakukan penjualan dihadapan umum secara lelang dan hasil penjualan tersebut setelah dikurangi biaya-biaya untuk melaksanakan penjualan secara lelang akan dipergunakan untuk mengganti total kerugian kepada Penggugat sejumlah Rp. 1.053.200.000,- (satu milyar lima puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah) ;

- Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum dari Tergugat I dan Tergugat II ;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar selur biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa Tergugat I Konvensi dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Tergugat II tinggal di rumah Tergugat I mulai tanggal 19 Oktober 2020, selanjutnya Penggugat datang menyusul sekitar akhir bulan November 2020;
2. Poin 10 tidak ditanggapi karena Tergugat I tidak tahu dan tidak pernah dikasih tahu meskipun saat itu sempat Tergugat I tanyakan via WA;
3. Poin 11 tidak ditanggapi, karena Tergugat I tidak tahu;
4. Tergugat I sering menanyakan kabar tentang Penggugat kepada Tergugat II, tetapi tergugat II mengaku kalau Tergugat II sudah mencari dan mencoba menghubungi tetapi nomor telponnya diblokir oleh Penggugat, sehingga Tergugat II pernah minta bantuan kepada Tergugat I untuk berkomunikasi dengan Penggugat;
5. Penggugat sudah sering mengeluh sakit Ketika masih ada di rumah Tergugat I, dan Tergugat I pernah membelikan obat secara online;
6. Tergugat I menolak pernyataan Penggugat terkait pemutusan kontrak karena Tergugat I hanya membuat kontrak dengan Tergugat II, sedangkan yang pernah diminta oleh Penggugat adalah kontrak yang peruntukannya digunakan untuk mengurus dokumen ke imigrasian;

Menimbang, bahwa Tergugat II Konvensi dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa terkait dalil Penggugat posita angka 2 (Dua), 4 (Empat), dan 5 (Lima) adalah tidak benar dan Penggugat sangat mengada-ada karena

Halaman 49 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 914/Pdt.G/2024/PN Sgr

Disclaimer

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



antara Penggugat dengan Tergugat II tidak pernah ada kesepakatan atau perjanjian sebagaimana didalilkan oleh Penggugat untuk tinggal dan mengontrak sebidang tanah beserta rumah di Bali;

2. Bahwa terkait dengan dalil Penggugat pada posita angka 3 (Tiga) adalah tidak benar dan sangat mengada-ada karena yang memberikan informasi tentang Tergugat I menyewakan tanah dan rumah adalah teman Tergugat II yakni Johannes Gerardus Hendrikus Josee yang juga merupakan teman dari Tergugat I;
3. Bahwa terkait dengan dalil Penggugat pada posita angka 7 (Tujuh) adalah tidak benar karena Perjanjian Kontrak Rumah yang dimiliki oleh Penggugat awalnya diminta Penggugat dengan alasan untuk mengurus dokumen keimigrasian milik Penggugat sebab antara Penggugat dengan Tergugat II bukan pasangan suami istri dan tidak bisa tinggal serumah di bangunan milik Tergugat I;
4. Bahwa perjanjian kontrak rumah yang sah hanya antara Tergugat II dengan Tergugat I serta di buat pada bulan Maret 2020, bukan pada bulan Desember 2020 seperti yang didalilkan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal:

- Bahwa benar yang menjadi obyek sengketa adalah tanah dan bangunan SHM nomor 03554/Desa Kalibukbuk atas nama Kadek Arsana terletak Gang Tunjung No. 5 , Banjar Dinas Kalibukbuk, Desa Kalibukbuk, Kecamatan dan Kabupaten Buleleng, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Tanah Hak Milik ;
 - Sebelah Timur : Tanah Hak Milik ;
 - Sebelah Selatan : Jalan ;
 - Sebelah Barat : Tanah Hak Milik ;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara kedua belah pihak adalah sebagai berikut:

1. Apakah Perjanjian Kontrak Rumah tertanggal 1 Desember 2020 antara Penggugat, Tergugat II dengan Tergugat I dalah Sah dan mengikat ?
2. Apakah tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang memutuskan sepihak perjanjian kontrak dan membuat perjanjian baru tanpa sepengetahuan

Halaman 50 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 914/Pdt.G/2024/PN Sgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan persetujuan Penggugat yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum ?

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi disangkal, maka berdasarkan Pasal 163 HIR/Pasal 263 R.Bg penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti surat yang memiliki relevansi dengan pokok permasalahan dalam perkara *a quo*, sehingga alat bukti yang tidak memiliki relevansi dengan pokok permasalahan akan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan petitum Gugatan Penggugat Konvensi angka 3 (tiga) yang menyatakan Perjanjian Kontrak Rumah tertanggal 1 Desember 2020 antara Penggugat, Terguat II dengan Tergugat I dalah Sah dan mengikat sebagai berikut;

Menimbang, Penggugat Konvensi dalam Positanya mendalilkan bahwa Bahwa Penggugat dan Tergugat II mendapatkan informasi dari kerabat di Belanda, bahwa Tergugat I memiliki sebidang tanah dan rumah yang disewakan, maka Penggugat dan Tergugat II bertemu berkenalan dengan Tergugat I untuk membicarakan dan membahas Perjanjian Kontrak Sebidang Tanah dan Rumah milik Tergugat I. Bahwa sebelum Perjanjian Kontrak Rumah dengan Tergugat I desepakati sebesar Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah), Penggugat dan Tergugat memiliki kesepakatan yaitu terhadap biaya dan nilai Kontrak Sibidang Tanah dan Rumah tersebut akan ditanggung bersama yaitu 50 % (lima puluh pursen) dari Penggugat sebesar Rp. 425.000.000,- (empat ratus dua puluhn lima juta rupiah) dan 50 % (lima puluh persen) dari Tergugat II sebesar Rp. 425.000.000,- (empat ratus dua puluhn lima juta rupiah). Bahwa pada bulan Desember 2020 Penggugat, Tergugat II sepakat untuk menyewa dan mengontrak sebuah rumah tempat tinggal yang berdiri diatas sebidang tanah sertipikat hak milik Nomor : 03554/Desa Kalibukbuk atas nama Kadek Arsana yang terletak di Gang Tunjung No. 5 , Banjar Dinas Kalibukbuk, Desa Kalibukbuk, Kecamatan dan Kabupaten Buleleng yang merupakan milik Tergugat I ;

Halaman 51 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 914/Pdt.G/2024/PN Sgr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, Tergugat I Konvensi dalam Jawabannya membantah bahwa perjanjian untuk peruntukan kontrak rumah dibuat hanya antara Tergugat I dan tergugat II. Bahwa nilai kontrak disepakati Rp 850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) yang mana uang tersebut dibayarkan via transfer oleh Tergugat II ke rekening Bank pribadi Tergugat I dan Penggugat tidak pernah melakukan pembayaran kepada Tergugat I.

Menimbang, bahwa Tergugat II Konvensi dalam Jawabannya membantah bahwa perjanjian kontrak rumah yang sah hanya antara Tergugat II dengan Tergugat I serta dibuat pada bulan Maret 2020, bukan pada bulan Desember 2020 seperti yang didalilkan oleh Penggugat.

Menimbang bahwa mengenai syarat-syarat suatu perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu;

1. Adanya kesepakatan bagi mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu, dan;
4. Suatu sebab (causa) yang halal;

Menimbang, bahwa syarat sah perjanjian dibagi menjadi syarat sah Subyektif dan syarat sah Obyektif;

1. Syarat sah Subyektif:

Syarat sah Subyektif harus memenuhi unsur kesepakatan para pihak. Apabila kesepakatan telah dicapai oleh para pihak, maka para pihak telah mencapai kesesuaian pendapat tentang hal-hal yang menjadi pokok dalam perjanjiannya. Kesepakatan yang telah tercapai ini juga tidak diperbolehkan menggunakan unsur paksaan, penipuan maupun kesilapan dari para pihak;

2. Syarat sah obyektif:

Syarat sah obyektif berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara terdiri dari perihal tertentu dan Kausa halal atau kausa yang diperbolehkan;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1338 ayat (1) BW menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi mengajukan bukti P-1 berupa surat perjanjian kontrak rumah yang menerangkan pada hari Selasa, tanggal 1 Desember 2020, di Desa Kalibukbuk, Kadek Arsana sebagai Pihak pertama ,

Halaman 52 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 914/Pdt.G/2024/PN Sgr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Willem Johannes Van Der Nat dan Astrid Louer sebagai Pihak Kedua, yang pada pokoknya isi dari perjanjian tersebut yaitu:

- Bahwa Pihak Pertama adalah pemilik yang sah atas sebuah rumah tempat tinggal yang berdiri diatas tanah hak atas tanah milik dengan sertifikat hak milik (SHM) Nomor 03554 atas nama Kadek Arsana yang berada di Gang Tunjung No 5, Banjar Dinas Kalibukbuk, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, Propinsi Bali.
- Bahwa Pihak Pertama beremaksud untuk menyewakan rumah tersebut kepada Pihak Kedua sebagaimana Pihak kedua bermaksud untuk menyewa rumah tersebut dari Pihak pertama
- Pihak Pertama dengan ini sepakat untuk menyewakan rumah kepada Pihak kedua sebagaimana Pihak kedua dengan ini sepakat untuk menyewa rumah tersebut dari Pihak pertama.
- Sewa menyewa rumah sebagaimana dimaksud dilaksanakan dengan dengan ketentuan sebagai berikut a. Harga sewa sebesar Rp 850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) b. Jangka waktu sewa adalah untuk selama 25 (dua puluh lima) tahun yang dimulai pada tanggal 1 Desember 2020 dan berakhir pada tanggal 30 November 2045
- Pihak kedua akan menyewa rumah tersebut selama 25 (dua puluh lima) Tahun terhitung mulai tanggal 1 Desember 2020 dan berakhir pada tanggal 30 November 2045.
- Harga sewa rumah tersebut disepakati sebesar Rp 850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) untuk keseluruhan jangka waktu sewa. Uang sewa tersebut diberikan Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada tanggal 1 Desember 2020.
- Pihak Pertama memberikan Kuitansi tanda bukti penerimaan tersendiri kepada Pihak kedua.

Serta dalam perjanjian tersebut ditandatangani oleh Kadek Arsana, Willem Johannes Van Der Nat, Astrid Louer dan sebagai saksi-saksi yaitu A.A Ayu Ernayani dan Johannes Gerardus hendrikus Josee.

Menimbang, bahwa saksi-saksi Penggugat Konvensi pada pokoknya menerangkan , saksi Mega Noviana yang menerangkan mengetahui rumah jepun dikontrak oleh Penggugat dengan Tergugat II, saksi mengetahui dari cerita Penggugat, Saksi Slineu Saparineu yang menerangkan Penggugat

Halaman 53 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 914/Pdt.G/2024/PN Sgr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pernah bercerita kepada saksi bahwa Penggugat dan Tergugat li melakukan perjanjian kontrak rumah kepada Tergugat I selama 25 (dua puluh lima) Tahun, saksi pernah ditunjukkan kontrak tersebut oleh Penggugat.

Menimbang, bahwa Tergugat I Konvensi mengajukan Bukti T.I-1 berupa surat perjanjian sewa rumah yang menerangkan pada hari Selasa, tanggal 11 Maret 2020, di Desa Kalibukbuk, Kadek Arsana sebagai Pihak pertama dan Willem Johannes Van Der Nat sebagai Pihak Kedua yang pada pokoknya isi dari perjanjian tersebut yaitu:

- Bahwa Pihak Pertama adalah pemilik yang sah atas sebuah rumah tempat tinggal yang berdiri diatas tanah hak milik dengan sertifikat hak milik (SHM) Nomor 03554 atas nama Kadek Arsana yang berada di Gang Tunjung No 5, Banjar Dinas Kalibukbuk, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, Propinsi Bali.
- Bahwa Pihak Pertama bermaksud untuk menyewakan rumah tersebut kepada Pihak Kedua sebagaimana Pihak kedua bermaksud untuk menyewa rumah tersebut dari Pihak pertama
- Pihak Pertama dengan ini sepakat untuk menyewakan rumah kepada Pihak kedua sebagaimana Pihak kedua dengan ini sepakat untuk menyewa rumah tersebut dari Pihak pertama.
- Sewa menyewa rumah sebagaimana dimaksud dilaksanakan dengan dengan ketentuan sebagai berikut a. Harga sewa sebesar Rp 850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) b. Jangka waktu sewa adalah untuk selama 25 (dua puluh lima) tahun yang dimulai pada tanggal 11 Maret 2020 dan berakhir pada tanggal 11 Maret 2045.
- Pihak kedua akan menyewa rumah tersebut selama 25 (dua puluh lima) Tahun terhitung mulai tanggal 11 Maret 2020 dan berakhir pada tanggal 11 Maret 2045.
- Harga sewa rumah tersebut disepakati sebesar Rp 850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) untuk keseluruhan jangka waktu sewa. Uang sewa tersebut diberikan Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada tanggal 11 Maret 2020.
- Pihak Pertama memberikan Kuitansi tanda bukti penerimaan tersendiri kepada Pihak kedua.

Halaman 54 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 914/Pdt.G/2024/PN Sgr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Serta dalam perjanjian tersebut ditandatangani oleh Kadek Arsana, Willem Johannes Van Der Nat, dan sebagai saksi-saksi yaitu Putu Mahardiyasa dan Johannes Gerardus Hendrikus Josee, Bukti T.I-2 berupa kwitansi yang menerangkan sudah terima dari Mr Willem Johannes Van Der Nat sejumlah delapan ratus lima puluh juta rupiah, untuk pembayaran sewa rumah milik Kadek Arsana yang beralamat di Gang Tunjung No. 5 Banjar Dinas Kalibukbuk, Buleleng selama 25 Tahun dari tanggal 11 Maret 2020 s/d 11 Maret 2045, dan telah ditandatangani dengan materai oleh Kadek Arsana,

Menimbang, bahwa saksi-saksi Tergugat I Konvensi pada pokoknya menerangkan yaitu saksi Johannes Gerardus Hendrikus Josee menerangkan mengetahui ada perjanjian kontrak antara Tergugat I dan Tergugat II karena saksi menjadi saksi dalam perjanjian tersebut dan ikut menandatangani, perjanjian tersebut dibuat Tahun 2020 dilaksanakan di kantor Tergugat I, kontrak tersebut tidak ada tanda tangan Penggugat, Saksi Wilhelmina Anthonia Van Der Wueff menerangkan bahwa pemilik villa jepun adalah Tergugat I, Penggugat dengan Tergugat tinggal di vila jepun sejak Tahun 2020, dan Penggugat tinggal di vila hanya 6 bulan.

Menimbang, bahwa Tergugat II Konvensi mengajukan Bukti T.II-1 berupa surat perjanjian sewa rumah yang menerangkan pada hari Selasa, tanggal 11 Maret 2020, di Desa Kalibukbuk, Kadek Arsana sebagai Pihak pertama dan Willem Johannes Van Der Nat sebagai Pihak Kedua yang pada pokoknya isi dari perjanjian tersebut yaitu:

- Bahwa Pihak Pertama adalah pemilik yang sah atas sebuah rumah tempat tinggal yang berdiri diatas tanah hak milik dengan sertifikat hak milik (SHM) Nomor 03554 atas nama Kadek Arsana yang berada di Gang Tunjung No 5, Banjar Dinas Kalibukbuk, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, Propinsi Bali.
- Bahwa Pihak Pertama bermaksud untuk menyewakan rumah tersebut kepada Pihak Kedua sebagaimana Pihak kedua bermaksud untuk menyewa rumah tersebut dari Pihak pertama
- Pihak Pertama dengan ini sepakat untuk menyewakan rumah kepada Pihak kedua sebagaimana Pihak kedua dengan ini sepakat untuk menyewa rumah tersebut dari Pihak pertama.

Halaman 55 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 914/Pdt.G/2024/PN Sgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sewa menyewa rumah sebagaimana dimaksud dilaksanakan dengan dengan ketentuan sebagai berikut a. Harga sewa sebesar Rp 850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) b. Jangka waktu sewa adalah untuk selama 25 (dua puluh lima) tahun yang dimulai pada tanggal 11 Maret 2020 dan berakhir pada tanggal 11 Maret 2045.
- Pihak kedua akan menyewa rumah tersebut selama 25 (dua puluh lima) Tahun terhitung mulai tanggal 11 Maret 2020 dan berakhir pada tanggal 11 Maret 2045.
- Harga sewa rumah tersebut disepakati sebesar Rp 850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) untuk keseluruhan jangka waktu sewa. Uang sewa tersebut diberikan Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada tanggal 11 Maret 2020.
- Pihak Pertama memberikan Kuitansi tanda bukti penerimaan tersendiri kepada Pihak kedua.

Serta dalam perjanjian tersebut ditandatangani oleh Kadek Arsana, Willem Johannes Van Der Nat, dan sebagai saksi-saksi yaitu Putu Mahardiyasa dan Johannes Gerardus hendrikus Josee, Bukti T.I-2 berupa kwitansi yang menerangkan sudah terima dari Mr Willem Johannes Van Der Nat sejumlah delapan ratus lima puluh juta rupiah, untuk pembayaran sewa rumah milik Kadek Arsana yang beralamat di Gang Tunjung No. 5 Banjar Dinas Kalibukbuk, Buleleng selama 25 Tahun dari tanggal 11 Maret 2020 s/d 11 Maret 2045, dan telah ditandatangani dengan materai oleh Kadek Arsana,

Menimbang, bahwa saksi-saksi Tergugat II Konvensi yang pada pokoknya menerangkan yaitu saksi Anak Agung Ngurah Darma Putra yang menerangkan bahwa Tergugat II pernah menarik uang pada Koprasi simpan pinjam manunggal Tama sebesar Rp 800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) pada bulan September Tahun 2020 dengan tujuan untuk kontrak rumah Tergugat I, Saksi Putu Mahardiyasa menerangkan saksi mengetahui perjanjian sewa rumah antara Tergugat I dengan Tergugat II karena saksi ikut tanda tangan sebagai saksi pada bulan Maret tahun 2020, sewa rumah tersebut selama 25 (dua puluh lima) Tahun, dengan harga sewa Rp 800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) dan ada pembuatan kwitansi oleh Tergugat I, dan uang diberikan melalui transfer dengan waktu yang berbeda dengan penandatanganan.

Halaman 56 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 914/Pdt.G/2024/PN Sgr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti perjanjian kontrak yang diajukan oleh Penggugat Konvensi merupakan perjanjian yang dibuat dibawah tangan, tidak dibuat oleh pejabat umum yang berwenang. Bahwa kekuatan hukum perjanjian dibawah tangan sebagai alat bukti dalam ditinjau dari ketentuan KUHPerdara adalah termasuk alat bukti tertulis sebagaimana Pasal 1867 KUHPerdara (Akta dibawah tangan) dan untuk menjadi kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat bahwa apa yang ditulis didalam perjanjian tersebut harus dipercaya dan harus dianggap benar selama ketidakbenarannya tidak dibuktikan. Sebagai alat bukti yang sempurna apabila pihak yang mentandatangani akta di bawah tangan tersebut mengakui dan tidak menyangkal tanda tangannya serta ada bukti tambahan yang mendukung alat bukti tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap Bukti P-1 berupa perjanjian kontrak rumah tersebut setelah Majelis Hakim mencermati bukti tersebut diajukan berupa Fotocopy dari Fotocopy dan tidak dapat diperlihatkan aslinya. *Sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 701 K/Sip/1974 mengemukakan “ penerimaan Fotocopy sebagai alat bukti jika disertai keterangan atau dengan cara apapun secara sah ternyata bahwa Fotocopy-Fotocopy tersebut sesuai dengan aslinya”, Putusan Mahkamah Agung Nomor 112 K/Pdt/1996 tanggal 17 September 1998 mengemukakan bahwa Fotocopy surat sebagai alat bukti surat yang tidak disertai atau dicocokkan dengan aslinya atau tanpa didukung oleh keterangan saksi dan/atau alat bukti lainnya maka bukan termasuk bukti yang sah”, dan Putusan MA Republik Indonesia Nomor 3609 K/Pdt/1985 yaitu surat bukti Fotocopy yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya harus dikesampingkan sebagai bukti surat;*

Menimbang, bahwa terhadap bukti perjanjian kontrak rumah tersebut disangkal oleh Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi yang membantah bahwa perjanjian kontrak rumah hanya dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II saja, sedangkan dari pemeriksaan di persidangan, keterangan yang didapat oleh para saksi-saksi Penggugat Konvensi mengenai adanya perjanjian kontrak rumah antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II tersebut merupakan keterangan yang diperoleh saksi dari cerita Pengugat, dengan demikian keterangan saksi tersebut merupakan *testimonium de auditu* dan tidak pula dikuatkan dengan alat bukti yang lainnya;

Halaman 57 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 914/Pdt.G/2024/PN Sgr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa kesaksian saksi yang didengarnya dari orang lain *de auditu* tidak perlu dipertimbangkan oleh Hakim, sehingga semua keterangan yang telah diberikan oleh saksi *de auditu* di dalam persidangan tersebut bukan merupakan alat bukti yang sah menurut Hukum Acara Perdata (vide Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 803 K/Sip/1970 tanggal 5 Mei 1971), oleh karenanya keterangan para saksi mengenai adanya permasalahan tersebut haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap bukti yang terkait dengan adanya perjanjian kontrak Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II tersebut yaitu Bukti P-13 berupa foto yang didalilkan Penggugat Konvensi berada pada obyek sengketa dari proses pembangunan sampai proses upacara bersama Tergugat I dan Tergugat II Konvensi, Bukti P-16 dan P17 berupa chat whatsapp Tergugat I dengan Penggugat terkait pembaharuan kontrak dan Penggugat sudah tidak tercantum lagi di dalam kontrak, Bukti P-21 dan P-22 berupa chat pada grup whatsapp yang berisi terkait vila jepun, Bukti P-24, P-25 berupa video upacara peresmian obyek sengketa yang didalilkan Penggugat Konvensi hadir, Bukti P-25 dan P-26 berupa foto proses pembangunan obyek sengketa.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat tersebut diatas yang diajukan oleh Penggugat Konvensi Majelis Hakim mencermati keseluruhan bukti surat tersebut merupakan foto dan printout chat whatsapp dan merupakan bukti elektronik. Bahwa agar Informasi dan Dokumen Elektronik dapat dijadikan alat bukti yang sah dalam Pasal 5 ayat (4) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik mengatur mengenai Syarat formil yang harus dipenuhi, yaitu bahwa Informasi atau Dokumen Elektronik bukanlah dokumen atau surat yang menurut perundang-undangan harus dalam bentuk tertulis. Sedangkan syarat materil diatur dalam Pasal 6, Pasal 15, dan Pasal 16 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, yang pada intinya Informasi dan Dokumen Elektronik harus dapat dijamin keotentikannya, keutuhannya, dan ketersediaanya. Untuk menjamin terpenuhinya persyaratan materil yang dimaksud, dibutuhkan peran digital forensic dalam melakukan pengolahan alat bukti agar alat bukti elektronik dapat dipergunakan sebagai alat bukti dalam persidangan ;

Halaman 58 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 914/Pdt.G/2024/PN Sgr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap keseluruhan bukti surat yang diajukan oleh Penggugat terkait adanya perjanjian kontrak tersebut tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti-bukti tersebut belum melalui tahapan-tahapan pemeriksaan dan/atau autentifikasi yang diamanatkan dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik sehingga harus dikesampingkan.

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat Konvensi tersebut terkait adanya perjanjian kontrak antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat I dan Tergugat II Konvensi ternyata bukti Perjanjian tersebut tidak dapat didukung dengan alat bukti lainnya yang relevan, sehingga terkait petitum gugatan Penggugat angka 3 (tiga) tidak beralasan dan haruslah ditolak.

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya petitum pokok Penggugat pada angka 3 (tiga), maka terhadap petitum-petitum lainnya yang bersifat tambahan (petitum *assesoir*) tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan lebih lanjut maka beralasan pula dinyatakan ditolak.

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan tersebut diatas Penggugat Konvensi tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya, oleh karena itu Majelis Hakim berkesimpulan gugatan Penggugat Konvensi ditolak untuk seluruhnya.

DALAM REKONVENSI:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonsensi/Tergugat II Konvensi pada pokoknya adalah:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonsensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan penggugat yang mengambil dana Rp150.000.000,- (Seratus lima puluh juta rupiah) di KSP Manunggal Tama adalah perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan total Rp51.441.416,- (Lima puluh satu juta empat ratus empat puluh satu ribu empat ratus enam belas rupiah) kerugian materiil Penggugat Rekonsensi dengan rincian ;
 - a. Biaya perawatan dan pengobatan anjing Shih Tzu RpRp8.541.416,- (Delapan juta lima ratus empat puluh satu ribu empat ratus enam belas rupiah).

Halaman 59 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 914/Pdt.G/2024/PN Sgr

Disclaimer

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



- b. Biaya gaji tenaga kerja perempuan atas nama Mega Noviana sejumlah Rp42.900.000,- (Empat puluh dua juta sembilan ratus ribu rupiah)

Adalah sah dan berharga;

4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar total Rp51.441.416,- (Lima puluh satu juta empat ratus empat puluh satu ribu empat ratus enam belas rupiah) yang menjadi kerugian materiil yang telah dialami Penggugat Rekonvensi;

5. Membayar kerugian Immateriil Penggugat Rekonvensi sebesar Rp1.000.000.000,- (Satu miliar rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Rekonvensi tersebut, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menolak dalil gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi angka 2 (dua) karena faktanya Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tinggal di objek sengketa selama 6 bulan sejak Januari 2020 sampai dengan Juni 2020 dan kemudian diusir untuk keluar dari objek sengketa oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi ;
2. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menolak dengan tegas gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi angka 3 (tiga) dan 4 (empat) karena ketika Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi keluar dari objek sengketa, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi ingin membawa anjing tersebut akan tetapi Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi melarang hal tersebut sehingga anjing tersebut tetap berada pada objek sengketa. Ketika anjing Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sakit semua biaya yang dikeluarkan untuk perawatan diambil dari uang tabungan milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi pada Koperasi milik Tergugat I Konvensi karena dari awal Tergugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tinggal di objek sengketa memiliki kesepakatan dengan Tergugat I Konvensi terhadap pengeluaran Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi selama tinggal di objek sengketa akan dibayarkan dari bunga tabungan

Halaman 60 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 914/Pdt.G/2024/PN Sgr



milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi pada Koperasi milik Tergugat I Konvensi ;

3. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi angka 5 (lima) karena Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi selalu menerima dan mersepon ketika Tergugat I Konvensi menghubungi Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi akan tetapi Tergugat I Konvensi tidak pernah menanyakan dan membahas permasalahan yang terjadi antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi. Tergugat I Konvensi seolah membiarkan hal tersebut terjadi agar Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak kembali ke objek sengketa dengan demikian Tergugat I Konvensi dan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi bisa merubah perjanjian kontrak objek sengketa dan seakan-akan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang salah karena meninggalkan objek sengketa ;

4. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi angka 6 (enam) Tergugat Rekonvensi menanggapi sebagai berikut:

- Bahwa memang benar Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi merekrut pekerja perempuan bernama Mega Noviana untuk bekerja sebagai asisten rumah tangga, dan mengerjakan seluruh pekerjaan rumah baik untuk Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi dan juga untuk Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi ;
- Bahwa jika dilihat dari jawaban Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi pada gugatan Konvensi yang menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi bukan merupakan pihak dalam perjanjian kontrak rumah tersebut. Namun hal itu sangatlah bertentangan dengan dalil gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi angka 6 (enam) yang menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi pada bulan September 2020 merekrut pekerja perempuan bernama Mega Noviana. Hal tersebut sangatlah janggal karena jika memang Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak mempunyai hak pada objek sengketa, lalu bagaimana bisa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang hanya menumpang bisa merekrut tenaga kerja? Ini

Halaman 61 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 914/Pdt.G/2024/PN Sgr



membuktikan bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi merupakan pihak yang sah dalam perjanjian dan memiliki hak dalam objek sengketa ;

- Bahwa selama Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tinggal di objek sengketa gaji untuk Mega Noviana dibayar oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan ketika Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi meninggalkan objek sengketa, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak pernah memaksa Penggugat Rekonvensi/Tergugat II konvensi untuk tetap menggunakan jasa Mega Noviana. Dan terkait kenaikan gaji sepenuhnya menjadi tanggung jawab Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi, apalagi disebutkan kenaikan gaji terjadi dua tahun kemudian ketika Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak lagi tinggal di objek sengketa. Berdasarkan hal tersebut diatas membuktikan apa yang di dalilkan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi penuh rekayasa dan mengada-ada ;
- 5. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat Rekonvensi angka 7 (tujuh) dan angka 8 (delapan) karena tidak berdasarkan logika berfikir yang benar, Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dengan sadar telah menggunakan jasa dari pekerja rumah tangga selama 58 bulan akan tetapi membebankan pembayaran kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, yang mana sejak bulan Juni 2020 Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sudah tidak menikmati/mendapatkan jasa dari pekerja rumah tangga tersebut. Maka yang bertanggung jawab dan berkewajiban untuk membayarkan gaji kepada pekerja rumah tangga tersebut adalah Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi yang tetap memperkerjakan dan mendapatkan jasa dari apa yang telah dibayarkan. Dalil Penggugat angka 7 (tujuh) dan angka 8 (delapan) sangat mengada-ada dan harus ditolak ;
- 6. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi angka 9 (sembilan), 10 (sepuluh) dan 11 (sebelas) karena uang yang ada pada Koperasi Simpan Pinjam Menunggal Utama sebagian/setengahnya milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat

Halaman 62 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 914/Pdt.G/2024/PN Sgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konvensi yang mana jumlah awal total tabungan adalah Rp.2.000.000.000 (dua milyar) dan setelah dipergunakan untuk keperluan objek sengketa selama Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tinggal di objek sengketa tersisa tabungan kurang lebih sebesar Rp.1.500.000.000 (satu milyar lima ratus juta rupiah) kemudia Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi meminta/mengambil sisa tabungannya namun Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dan Tergugat I Konvensi sebagai pemilik Koperasi menolak hal tersebut dan menyatakan tidak ada uang tabungan yang tersisa. Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah berusaha meminta sisa tabungannya secara kekeluargaan akan tetapi tidak ada etikada baik dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi untuk memberikan sisa tabungan milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, dan atas kejadian tersebut Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi meloparkan ke kepolisian Resor Buleleng atas dugaan penggelapan uang tabungan milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi. Bahwa permasalahan uang tabungan pada Koperasi Simpan Pinjam Manggalan Utama tidak ada kaitannya dengan perkara a quo, maka sudah sepatutnya untuk ditolak ;

7. Bahwa terhadap dalil-dalil lainnya dalam gugatan Rekonvensi, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak menanggapi lebih lanjut karena tidak berkaitan dengan pokok perkara, serta menolak secara tegas karena dalil-dalil tersebut adalah tidak benar dan sangat mengada-ada;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara kedua belah pihak adalah :

1. Apakah Perjanjian Kontrak Rumah tertanggal 1 Desember 2020 antara Penggugat, Terguat II dengan Tergugat I dalah Sah dan mengikat ?
2. Apakah tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang memutuskan sepihak perjanjian kontrak dan membuat perjanjian baru tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum ?

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah dipertimbangkan dalam gugatan Konvensi diatas, dimana yang menjadi pokok persengketaan adalah Apakah Perjanjian Kontrak Rumah tertanggal 1 Desember 2020 antara Penggugat, Terguat II dengan Tergugat I dalah Sah dan mengikat ? dan Apakah

Halaman 63 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 914/Pdt.G/2024/PN Sgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang memutuskan sepihak perjanjian kontrak dan membuat perjanjian baru tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum ?, sedangkan dalam gugatan reconvensi yang menjadi pokok persengkataannya adalah Menyatakan perbuatan penggugat yang mengambil dana Rp150.000.000,- (Seratus lima puluh juta rupiah) di KSP Manunggal Tama adalah perbuatan melawan hukum, dengan demikian menurut Majelis Hakim antara gugatan reconvensi dengan Konvensi tidak mempunyai hubungan hukum, maka Majelis Hakim berkesimpulan gugatan reconvensi tidak dapat diterima (*noet ontvankelijke verklaard*)

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi ditolak, sedangkan gugatan Penggugat Reconvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat diterima, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan ketentuan-ketentuan Rechtsreglement Buitengewesten (R.Bg), Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek), Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, dan Peraturan Perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI

DALAM PROVISI:

- Menolak gugatan Provisi Tergugat II Konvensi

DALAM KONVENSI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya.

DALAM REKONVENSI:

- Menyatakan Gugatan Penggugat Reconvensi/ Tergugat II Konvensi Tidak Dapat di Terima (*Niet Onvankelijk Verklaard*) ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

Halaman 64 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 914/Pdt.G/2024/PN Sgr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 1.440.000,00 (satu juta empat ratus empat puluh ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Singaraja, pada hari Senin, tanggal 28 April 2025, oleh kami Yakobus Manu, S.H sebagai Hakim Ketua, Made Hermayanti Muliarta, S.H,M.H dan Wayan Eka Satria Utama, S.H,M.H, masing-masing sebagai Hakim Anggota putusan tersebut diucapkan pada hari Senin, tanggal 5 Mei 2025 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Hakim Ketua dan Hakim-hakim anggota tersebut diatas dibantu oleh Kadek Darna, SH selaku Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Singaraja, dihadiri oleh Kuasa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Tergugat I Konvensi dan Kuasa Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam Sistem Informasi Pengadilan, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Made Hermayanti Muliarta, S.H,M.H

Yakobus Manu, S.H

Wayan Eka Satria Utama, S.H,M.H

Panitera Pengganti,

Kadek Darna, S.H

Halaman 65 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 914/Pdt.G/2024/PN Sgr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

1. Pendaftaran.....	Rp	30.000,00
2. Biaya Proses.....	Rp	100.000,00
3. Biaya Panggilan.....	Rp.	64.000,00
4. Biaya PNBP	Rp	40.000,00
5. Biaya PS.....	Rp	1.150.000,00
6. Meterai Putusan.....	Rp	10.000,00
7. Redaksi Putusan.....	Rp	<u>10.000,00</u>
Jumlah	Rp	1.440.000,00

(satu juta empat ratus empat puluh ribu rupiah)