



PUTUSAN

Nomor : 28/Pdt.G/2014/PN.Amp

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Amlapura yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

WOUTER JAN HAROLD ROOS, Laki-laki, Umur : 66 tahun, Kewarganegaraan:

Belanda, Pasport No.BW25BJ1J6, Kartu Ijin tetap No.2D41ED3004-M, Pekerjaan : Pensiunan, Alamat : Banjar Dinas Bugbug, Desa Bugbug, Kecamatan Karangasem, Kabupaten Karangasem dalam hal ini memberikan kuasa kepada FRANSISKUS PASSAR, SH dan RUBEN LUTHER SANG, SH Advokat pada Kantor Advocad Fransiskus D. Passar, SH & Partners, beralamat di Jalan Kecubung No. 19, Denpasar - Bali berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 April 2014 selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Melawan

- 1 **FERDINAND VERHAGEN**, Umur : 60 tahun, Pasport No.NM172D3LO, Alamat : Banjar Bugbug, Desa Bugbug, Kecamatan Karangasem, Kabupaten Karangasem Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada I GEDE BAKTIYASA, SH dan I MADE SUKA ARDANA, SH Advokat pada Dharma Sasana Law Office, beralamat di Jalan A. Yani No. 552 Galiran, Amlapura-Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Juni 2014 selanjutnya disebut sebagai Tergugat I ;

Halaman 1 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2014/PN.Amp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2 **I KOMANG GERIA**, Umur : 41 tahun, KTP No.5107040402730004,
Alamat :Banjar Dinas Bugbug Kaler, Desa Bugbug, Kecamatan Karangasem,
Kabupaten Karangasem Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada I GEDE
BAKTIYASA, SH dan I MADE SUKA ARDANA, SH Advokat pada Dharma
Sasana Law Office, beralamat di Jalan A. Yani No. 552 Galiran, Amlapura-Bali,
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Juni 2014 selanjutnya disebut
sebagai Tergugat II ;
- 3 **BARICA FORSTNER**, berkedudukan di Jalan Candidasa No.1 Candidasa Bali,
selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat ;
Pengadilan Negeri tersebut;
Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;
Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 28 Mei 2014 yang
diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amlapura pada tanggal 28
Mei 2014 dalam Register Nomor : 28/Pdt.G/2014/PN.Amp, telah mengajukan gugatan
sebagai berikut:

- 1 Bahwa Penggugat telah menyewa sebidang tanah kaveling seluas 360 M2
dengan batas-batas yaitu sebelah Utara dengan Jalan, sebelah Barat dengan tanah
kaveling parkir, sebelah Selatan dengan jalan dalam kompleks Hotel BugBug
Valley Beach Resort dan Villa No. 8 milik Tergugat I yang juga dibangun diatas
tanah kaveling yang sama dalam satu kompleks tanah kaveling dengan dengan
Penggugat, sebelah Timur dengan tanah milik penduduk, dari Turut Tergugat
sebagai pemegang hak sewa dari tanah seluas 4450 M2, Sertifikat Nomor 3231

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

yang terletak di Desa Bugbug, Kecamatan Karangasem, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali, dengan masa sewa yang berlaku dari tanggal 1 Maret 2006 dan berakhir pada tanggal 1 Maret 2036 yakni selama 30 tahun sesuai Akte Notaris No. 11 tanggal 11 Juli 2009 tentang Sewa Menyewa yang dibuat dihadapan Notaris K. Rames Iswara, SH, Notaris di Denpasar ;

- 2 Bahwa selanjutnya diatas tanah sewa kaveling seluas 360 M2 tersebut Penggugat telah membangun 2 (dua) buah Villa milik Penggugat yakni Villa No. 9 dan No. 10, bahwa pembangunan Villa-Villa tersebut dilakukan oleh Turut Tergugat dan telah selesai dibangun oleh Turut Tergugat dan telah diserahkan kepada Penggugat untuk dihuni sesuai dengan Akte Notaris No. 38 tanggal 9 November 2010 tentang Penyerahan Bangunan yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT I Ketut Sarjana, SH, Notaris di Amlapura ;
- 3 Bahwa diatas tanah kaveling dalam kompleks tanah kaveling yang disewa oleh Penggugat dari Turut Tergugat tersebut telah tersedia akses jalan dalam lingkungan tanah kaveling tersebut termasuk akses jalan menuju pantai dan juga tempat parkir untuk kendaraan bagi para penghuni Villa dan juga batas – batas antara Villa Penggugat dan Villa lainnya telah jelas termuat dalam Site Plan yang ada ;
- 4 Bahwa kemudian diatas kompleks tanah kaveling tersebut yang telah berdiri beberapa Villa termasuk Villa milik Tergugat I dan Penggugat yakni Villa No. 9 dan No. 10 telah diurus perijinannya secara kolektif yakni menjadi satu Ijin Usaha Hotel oleh Tergugat II dan diberi nama BugBug Valley Beach Resort dengan klasifikasi Hotel Melati sesuai dengan Ijin Usaha No. 06/KPPT/2012 dengan jumlah kamarnya adalah 12 buah dengan Tergugat II sebagai Penanggung Jawabnya ;

Halaman 3 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2014/PN.Amp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 5 Bahwa oleh karena Villa-Villa tersebut telah memperoleh ijin sebagai Hotel Melati, maka sebagai salah satu pemilik Villa yang merupakan bagian BugBug Valley Beach Resort maka untuk biaya operasional hotel tersebut Penggugat selama ini secara patungan bersama penghuni hotel yang lain telah membayar biaya fasilitas yang diperoleh sebagai penghuni Hotel Melati BugBug Valley Beach Resort per-tahun yakni, biaya pembayaran karyawan yang terdiri dari security, pembersih taman, pembersih rumah sebesar Rp.5.900.000,- (Lima juta sembilan ratus ribu rupiah) per-tahun, biaya ekstra untuk makan para karyawan sebesar Rp.1.274.000,- (Satu juta dua ratus tujuh puluh empat ribu rupiah) per-tahun, biaya parkir yang terdiri atas biaya container sampah, lampu untuk tempat parkir dan kolam renang pusat, filter dan obat kolam renang, pemeliharaan pagar dan pintu, dan lain-lain sebesar Rp.4.136.000,- (Empat juta seratus tiga puluh enam ribu rupiah) per-tahun, total biaya keseluruhan per-tahun adalah sebesar Rp.11.310.000,- (Sebelas juta tiga ratus sepuluh ribu rupiah) ;
- 6 Bahwa pada awalnya tidak ada permasalahan antara Penggugat dan Tergugat I, namun sekitar bulan April 2014 Tergugat I dengan tanpa ijin Penggugat telah meninggikan tembok pembatas tepat diatas tembok pembatas diatas tanah kaveling sewa Penggugat setinggi 200 Cm sepanjang 27 Meter dan setebal 15 Cm yang semula hanya setinggi 50 Cm sehingga ketinggian tembok pembatas tersebut saat ini menjadi setinggi 250 Cm dari pintu keluar masuk Villa milik Penggugat sampai dibelakang Villa milik Penggugat yang mengakibatkan tertutupnya akses pintu keluar masuk dari Villa Penggugat menuju kompleks hotel maupun akses jalan ke pantai dan dengan ketinggian tembok yang dibangun oleh Tergugat I tersebut telah mengakibatkan Penggugat terkurung dan tidak memperoleh pandangan yang bebas, tidak ada pemandangan pantai, tidak ada kebebasan berjalan dalam kompleks Bug Bug Valley Beach Resort, tidak

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)



memperoleh udara segar, kurang sinar matahari yang berakibat buruk pada kesehatan Penggugat dan juga untuk tanaman dalam taman Villa Penggugat ;

7 Bahwa Tergugat I juga dengan tanpa hak telah melarang Penggugat untuk menggunakan fasilitas yang tersedia dalam Hotel Melati BugBug Valley Beach Resort yakni fasilitas parkir, memutus Supply air, tidak mengizinkan Penggugat untuk menggunakan container sampah, tidak mengizinkan Penggugat untuk menggunakan karyawan Hotel Melati BugBug Valley Beach Resort, hal itu telah mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian karena harus mengeluarkan biaya sendiri yang lebih besar dibandingkan sebelumnya yakni dengan mengeluarkan biaya secara patungan dengan penghuni lain untuk memperoleh fasilitas-fasilitas tersebut padahal secara hukum semua perijinan BugBug Valley Beach Resort tersebut penanggung jawabnya adalah Tergugat II bukan Tergugat I ;

8 Bahwa selanjutnya sebagai penanggung jawab BugBug Valley Beach Resort sesuai dengan Izin Usaha yang dikeluarkan, Tergugat II sama sekali tidak melakukan tindakan apapun untuk mencegah perbuatan Tergugat I seperti yang diuraikan dalam point tersebut diatas ;

9 Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka tindakan Tergugat I dan Tergugat II adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat maka sesuai dengan pasal 1365 KUHPerdara maka Tergugat I dan Tergugat II wajib untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat baik secara Materiil maupun secara Imateriil yang dapat dirinci sebagai berikut :

A Kerugian Materiil :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

Biaya untuk gaji karyawan yang terdiri dari

gaji karyawan pembersih rumah, karyawan pembersih

taman dan petugas keamanan sebesar Rp.5.900.000,- per-tahun

Biaya extra untuk makan karyawan sebesar Rp.1.274.000,- per-tahun

Biaya parkir

biaya ini sudah termasuk biaya untuk

container sampah, lampu parkir dan kolam renang

pusat, obat dan filter kolam renang, perawatan pagar,

pintu, dll, sebesar Rp.4.136.000,- per-tahun

Total biaya adalah sebesar Rp.11.310.000,- per-

tahun

(Sebelas juta tiga ratus sepuluh ribu rupiah)

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

Karyawan pembersih rumah dan taman sebesar Rp.1.000.000,- per-bulan

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

Biaya angkut sampah rumah tangga dan taman sebesar Rp.100.000,- per-bulan

Supply air berupa gallon dan filter sebesar Rp.337.000,- per-bulan

Total biaya adalah sebesar Rp.1.437.000,- per-bulan

(Satu juta empat ratus tiga puluh tujuh ribu rupiah)

Sehingga jika ditotal dalam 1 (satu) tahun Penggugat harus mengeluarkan biaya sebesar Rp.17.244.000,- (Tujuh belas juta dua ratus empat puluh empat ribu rupiah) sehingga ada ekstra pengeluaran yang harus dikeluarkan oleh Penggugat sebesar Rp.5.934.000,- (Lima juta sembilan ratus tiga puluh empat ribu rupiah) per-tahun ;

Dan apabila dikalkulasikan maka Penggugat akan mengalami kerugian per-bulan sebesar Rp.494.500,- (Empat ratus sembilan puluh empat ribu lima ratus rupiah),

Oleh karena itu untuk kerugian rill saat ini Penggugat sudah mengalami kerugian sebesar Rp.989.000,- (Sembilan ratus delapan puluh sembilan ribu rupiah) hanya untuk bulan April dan Mei 2014 belum termasuk perhitungan bulan yang berjalan sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;

B Kerugian Imaterill :

Bahwa akibat tindakan Tergugat I seperti tersebut dalam point 6 dan juga Penggugat tidak memperoleh pasokan air yang merupakan kebutuhan dasar manusia dan juga kebebasan maka berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara Tergugat I harus membayar ganti rugi, oleh karena itu Tergugat I harus mengganti rugi yang wajar adalah sebesar Rp.1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah) ;

10 Bahwa untuk menjamin pembayaran kerugian Materiil maupun Imateriil kepada Penggugat maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Amplapura agar

Halaman 7 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2014/PN.Amp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meletakkan sita jaminan atas harta milik Tergugat I berupa Villa No. 8 yang terletak di kompleks BugBug Valley Beach Resort yang batas - batasnya adalah :

- Sebelah Utara : dengan tembok/pagar Villa No. 9 dan No. 10 milik Penggugat
- Sebelah Selatan : dengan Villa No. 7
- Sebelah Timur : dengan tanah hak milik
- Sebelah Barat : dengan jalan setapak dalam kompleks Hotel Melati BugBug Valley Beach Resort.

11 Bahwa oleh karena akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I maupun Tergugat II, maka wajar Tergugat I dihukum untuk membongkar tembok pembatas yang telah dibangun tepat diatas tembok pembatas diatas tanah kavling sewa Penggugat didalam kompleks BugBug Valley Beach Resort setinggi 200 Cm sepanjang 27 Meter dan setebal 15 Cm yang terbentang dari pintu masuk keluar Villa Penggugat sampai belakang Villa milik Penggugat (area parkir) yang telah mengakibatkan tertutupnya akses pintu keluar masuk dari Villa Penggugat menuju kompleks hotel maupun akses jalan ke pantai dan juga telah mengakibatkan Penggugat terkurung dan tidak memperoleh pandangan yang bebas, tidak ada pemandangan pantai, tidak ada kebebasan berjalan dalam kompleks hotel, tidak memperoleh udara segar, kurang sinar matahari yang berakibat buruk pada kesehatan Penggugat dan juga untuk tanaman dalam taman Villa Penggugat dan mengembalikannya seperti ketinggian semula yakni setinggi 50 Cm sehingga Penggugat dapat memperoleh suasana seperti yang telah diperoleh sebelum tembok tersebut ditinggikan dan Tergugat I dan Tergugat II juga harus memberikan kembali fasilitas berupa Supply air, container sampah, tempat parkir mobil, pelayanan karyawan bagi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dengan sistem pembayaran patungan seperti yang sudah dilakukan sebelumnya ;

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

Agar memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk memberikan fasilitas pelayanan bagi Penggugat yakni fasilitas karyawan, Supply air, memberikan fasilitas tempat pembuangan sampah, memberikan fasilitas parkir serta akses jalan dari Villa Penggugat kedalam lingkungan hotel BugBug Valley Beach Resort maupun ke pantai.

13 Bahwa setiap pelanggaran atas putusan Provisionil yakni dengan tidak memberikan fasilitas seperti yang disebutkan diatas maka Pengadilan Negeri Amlapura dapat menetapkan uang paksa (dwaangsom) kepada Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp 1.000.000,- (Satu juta rupiah) per-hari ;

14. Bahwa mengingat perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad) yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II, maka cukup alasan bagi Pengadilan untuk mengambil keputusan yang dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad), kendatipun ada verzet, banding, kasasi ataupun peninjauan kembali atas putusan Mahkamah Agung RI ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Amlapura supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut :

Halaman 9 dari 52 Putusan Perdana Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2014/PN.Amp



Provisionil :

- 1 Agar memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk memberikan fasilitas pelayanan bagi Penggugat yakni fasilitas karyawan, supply air, memberikan fasilitas tempat pembuangan sampah, memberikan fasilitas parkir serta akses jalan dari Villa Penggugat kedalam lingkungan BugBug Valley Beach Resort maupun ke pantai ;
- 2 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (Satu juta rupiah) per-hari atas pelanggaran terhadap putusan Provisionil ;

Pokok Perkara :

- 1 Menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- 2 Menyatakan perbuatan Tergugat I yang meninggikan tembok pembatas diatas tembok pembatas milik Penggugat diatas tanah kaveling sewa Penggugat setinggi 200 Cm sepanjang 27 Meter setebal 15 Cm yang terbentang mulai dari pintu keluar masuk sampai ke belakang Villa Penggugat (Area parkir) diatas tembok pembatas milik Penggugat dari semula setinggi 50 Cm dan saat ini tinggi tembok pembatas tersebut telah menjadi setinggi 250 Cm yang telah mengakibatkan Penggugat merasa terkurung, tidak ada pandangan yang bebas, tidak ada pemandangan pantai, tidak ada kebebasan berjalan dalam lokasi hotel, tidak ada udara segar, kurang sinar matahari yang berakibat buruk pada kesehatan Penggugat dan juga untuk tanaman dalam taman Penggugat tanpa seijin Penggugat dan juga telah menutup akses jalan dari Villa Penggugat menuju ke pantai maupun kedalam lingkungan hotel BugBug Valley Beach Resort serta menghentikan Supply Air ke Villa Penggugat, menghentikan pelayanan dari karyawan untuk Villa Penggugat, melarang menggunakan



container pembuangan sampah dan tempat parkir dari BugBug Valley Beach Resort dan juga tindakan Tergugat II sebagai penanggung jawab BugBug Valley Beach Resort sesuai dengan ijin yang berlaku telah tidak melarang Tergugat I melakukan perbuatan tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad).

- 3 Menyatakan sita jaminan atas Villa milik Tergugat I yakni Villa No. 8 yang terdapat dalam BugBug Valley Beach Resort yang batasnya yakni sebelah Selatan Villa No. 7, sebelah Utara tembok/pagar Villa No. 9 dan No. 10 milik Penggugat, sebelah Timur tanah hak milik, sebelah Barat jalan setapak dalam kompleks Hotel Melati BugBug Valley Beach Resort adalah sah dan berharga.
- 4 Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk membongkar tembok pembatas yang telah ditinggikan oleh Tergugat I setinggi 200 Cm sepanjang 27 Meter dan setebal 15 Cm diatas tembok pembatas milik Penggugat diatas tanah kavling sewa milik Penggugat yang sebelumnya setinggi 50 Cm yang terbentang dari pintu masuk keluar Villa Penggugat sampai di belakang Villa Penggugat (area parkir) untuk mengembalikan tinggi tembok tersebut menjadi setinggi semula yakni 50 Cm didalam kompleks Hotel BugBug Valley Beach Resort.
- 5 Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk memberikan supply air, akses jalan kedalam lingkungan BugBug Valley Beach Resort dan juga ke pantai dari Villa Penggugat, memberikan fasilitas pelayanan karyawan, menggunakan container sampah serta tempat parkir dalam lingkungan BugBug Valley Beach Resort kepada Penggugat.
- 6 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar kerugian Materiil sebesar Rp.989.000 (Sembilan ratus delapan

Halaman 11 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2014/PN.Amp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh sembilan ribu rupiah) untuk bulan April dan Mei 2014 dan ini belum termasuk perhitungan bulan Juni seterusnya sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan kerugian Imateriil yang diderita Penggugat sebesar Rp.1.000.000.000 (Satu milyar rupiah) yang akan dibayar sekaligus dengan kerugian Materiil pada saat perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.

- 7 Menghukum Turut Tergugat untuk mentaati putusan ini.
- 8 Membebankan biaya perkara yang timbul kepada Tergugat I dan Tergugat II.
- 9 Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) kendatipun ada verzet, banding, kasasi ataupun peninjauan kembali atas putusan Mahkamah Agung RI.

Atau :

Pengadilan memberikan keputusan yang seadil - adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Pihak Penggugat dan Para Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya tersebut sedangkan Turut Tergugat tidak hadir;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Yakobus Manu, SH Hakim pada Pengadilan Negeri Amlapura, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 25 September 2014 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut ;

DALAM EKSEPSI :

1 Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I dan Tergugat II ;

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

1 Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Exceptio Plurium Litis Consortium):

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

Halaman 13 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2014/PN.Amp



2 Eksepsi tentang gugatan kabur (Exceptio Obscuri Libeli) :

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

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

DALAM POKOK PERKARA

- 1 Bahwa apa yang telah terurai pada bagian Eksepsi agar secara mutatis mutandis dianggap sebagai bagian dalam pokok perkara;
- 2 Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I dan Tergugat II;
- 3 Bahwa benar telah sewa menyewa antara Penggugat dengan Turut Tergugat sebagaimana dalil Penggugat dalam gugatan angka 1 (satu);
- 4 Bahwa benar tanah kavling yang disewa oleh Penggugat seluas 360 M2 dan Turut Tergugat telah membangun 2 (dua) unit bangunan villa diatas tanah tersebut. Namun terdapat ketidaksesuaian antara villa-villa yang disebutkan oleh Penggugat dalam dalil gugatan angka 2 (dua) dengan Akta Penyerahan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan antara Penggugat dengan Turut Tergugat. Dalam gugatan Penggugat disebutkan villa No.9 (sembilan) dan Villa No.10 (sepuluh), sedangkan dalam Akta Notaris No.38 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT I KETUT SARJANA, SH tentang Penyerahan Bangunan disebutkan Villa No.9 (sembilan) dan Villa No.20 (dua puluh) sehingga terdapat ketidakpastian mengenai bangunan villa yang dimaksud oleh Penggugat;

5 Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat angka 3 (tiga) Tergugat I dan Tergugat II tanggapi sebagai berikut :

1 Bahwa Penggugat dan Tergugat I adalah sama-sama sebagai pihak pembeli tanah-tanah kavling yang dibangun villa atas hak sewa dari Turut Tergugat, sesuai dengan site plan yang ditawarkan oleh Turut Tergugat baik kepada Penggugat maupun kepada Tergugat I. Penggugat membeli Villa No.9 (sembilan) dan No.20 (dua puluh) dengan luas tanah 400 M2 serta villa No.15 (lima belas) dengan luas tanah 200 M2;

2 Bahwa karena sesuatu dan lain hal, Turut Tergugat tidak mampu menyelesaikan bangunan Villa yang telah dibeli oleh Tergugat I beserta fasilitas yang dijanjikan, padahal Tergugat I telah membayar lunas kepada Turut Tergugat. Akhirnya, sebagai ganti dari uang yang telah dibayarkan oleh Tergugat I, Turut Tergugat kemudian mengalihkan sisa dari keseluruhan luas tanah yang menjadi hak sewa Turut Tergugat yaitu seluas 2000 M2 dari luas tanah 4450 M2. Sehingga Tergugat I secara keseluruhan telah membeli tanah kavling seluas 2600 M2 yang terdiri dari 400 M2 (Villa No.18 dan No.19), 200 M2 (Villa No.15) dan 2000 M2 masih berupa tanah kosong;

3 Bahwa pada saat villa-villa tersebut diambil alih oleh Tergugat I kondisinya sangat memprihatinkan. Tidak ada kolam renang, restaurant, taman, tempat

Halaman 15 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2014/PN.Amp



parkir dan tembok pembatas yang mengelilingi villa sebagaimana site plan yang dijanjikan oleh Turut Tergugat;

- 4 Bahwa atas inisiatif dan keinginan kuat Tergugat I untuk ikut membangun dan mengembangkan pariwisata di wilayah tersebut, Tergugat I kemudian menata bangunan villa yang tidak beraturan tersebut dengan menata taman, membuat kolam renang dan restaurant, membuat halaman parkir dan tembok pembatas yang mengelilingi villa sehingga villa-villa tersebut menjadi asri dan nyaman. Semua pembangunan tersebut menggunakan dana pribadi Tergugat I. Jadi memang benar Turut Tergugat telah menyiapkan site plan, tetapi Tergugat I lah yang merapikan dan membangun semua fasilitas yang dijanjikan oleh Turut Tergugat tersebut dengan biaya dari Tergugat I sendiri;
- 6 Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat angka 4 (empat), benar Tergugat II yang membantu mengurus ijin usaha Villa yang kemudian diberi nama Bugbug Valley Beach Resort karena melihat niat baik Tergugat I untuk ikut memajukan pariwisata di Desa Bugbug, Tergugat II hanya sebatas membantu mengurus ijin saja, sedangkan manager/pengelolanya adalah NI KADEK SONIK;
- 7 Bahwa demikian juga terhadap dalil gugatan Penggugat angka 5 (lima), Tergugat I tanggap sebagai berikut :
 - 1 Bahwa status Tergugat I sebenarnya sama dengan Penggugat dan pemilik villa yang lainnya. Namun karena niat Tergugat I untuk membantu masyarakat disekitar setidaknya bisa mengurangi penggangguran, akhirnya dengan dana pribadi Tergugat I membangun semua fasilitas sesuai dengan yang dijanjikan oleh Turut Tergugat. Semua fasilitas tersebut dapat digunakan oleh semua penghuni villa tanpa terkecuali. Tergugat I tidak membebankan biaya tersebut kepada pemilik Villa lainnya (termasuk



Penggugat) karena sekali lagi niat Tergugat I untuk mengembangkan Villa tersebut adalah untuk kepentingan social bukan untuk bisnis;

2 Bahwa agar semua fasilitas yang sudah dibangun tersebut tetap terjaga dan terawat dengan baik sehingga dapat memberikan kenyamanan kepada penghuni, maka atas inisiatif Tergugat I para pemilik Villa (termasuk Penggugat dan Tergugat I) urunan untuk biaya perawatan fasilitas tersebut masing-masing Rp.11.310.000,- (sebelas juta tiga ratus sepuluh ribu rupiah) per tahun seperti yang telah diuraikan oleh Penggugat dalam dalil gugatan angka 5 (lima);

8 Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat angka 6 (enam) Tergugat I tanggapi sebagai berikut :

1 Bahwa tidak benar jika Penggugat menyatakan Tergugat I dengan tanpa ijin telah meninggikan tembok pembatas villa milik Penggugat karena beberapa kali Tergugat I telah mendatangi Penggugat untuk membicarakan permasalahan tersebut dan Penggugat telah mengizinkan Tergugat I untuk meninggikan tembok pembatas tersebut;

2 Bahwa alasan Tergugat I meninggikan tembok pembatas tersebut antara lain :

a Penggugat menguasai lebih luas dari luas tanah kavling yang disewa oleh Penggugat dari Turut Tergugat. Dalam kontrak Penggugat menyewa tanah kavling seluas 360 M2 sedangkan faktanya Penggugat menguasai 400 M2. Dengan demikian Penggugat telah menguasai tanah kavling yang seharusnya termasuk dalam hak sewa Tergugat I. Oleh karena tembok pembatas villa tersebut berada dalam tanah kavling yang menjadi



hak sewa Tergugat I, maka tidak benar jika Tergugat I dikatakan telah melakukan perbuatan melanggar hukum karena meninggikan tembok pembatas tersebut;

b Tergugat I sering mendapat complain (pengaduan) dari para penghuni villa lainnya dan karyawan yang bekerja di villa karena Penggugat sering masuk ke villa villa penghuni lainnya dan juga sering mengintip aktivitas penghuni villa yang lainnya;

- 1 Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah melarang Penggugat menggunakan akses jalan menuju pantai dan menurut pengamatan Tergugat I dan Tergugat II Penggugat bisa menggunakan jalan-jalan yang ada didalam kawasan villa sebagai akses menuju ke pantai melalui pintu gerbang;
- 2 Tidak benar jika dengan meninggikan tembok pembatas yang ada diatas tanah Tergugat I tersebut, kemudian dikatakan telah menyebabkan ketidaknyamanan bagi Penggugat, karena sesungguhnya ketidaknyaman yang dialami oleh Penggugat tersebut karena akibat dari perbuatan Penggugat yang telah menguasai tanah lebih dari yang disewakan dan juga karena Penggugat sering mengganggu kenyamanan penghuni villa yang lainnya;
- 9 Bahwa tidak benar dalil gugatan Penggugat angka 7 yang menyatakan Tergugat I telah melarang Penggugat untuk menggunakan semua fasilitas yang ada di Bugbug Valley Beach Resort. Tergugat I hanya memfasilitasi para pemilik Villa untuk mengumpulkan iuran untuk biaya perawatan fasilitas hotel tersebut. Karena Penggugat sering protes baik kepada Tergugat I maupun kepada manager atau para karyawan, maka Tergugat I kemudian mengembalikan uang Penggugat yang merupakan iuran untuk tahun 2014. Sehingga secara otomatis Penggugat



tidak lagi mendapat fasilitas dan pelayanan dari karyawan hotel. Jadi, tidak benar Tergugat I yang melarang Penggugat menggunakan fasilitas hotel, namun karena Penggugat tidak ikut lagi mengeluarkan iuran maka dengan sendirinya karyawan tidak lagi memberikan pelayanan kepada Pengugat;

10 Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat angka 8, tidak benar jika Tergugat II ikut disalahkan karena Tergugat II tidak terlibat dalam pengelolaan hotel tersebut. Tergugat II hanya membantu untuk mengurus ijin villa tersebut menjadi hotel melati, sedangkan pengelolaan hotel sepenuhnya dijalankan oleh NI KADEK SONIK berdasarkan kesepakatan para pemilik Villa (termasuk Penggugat dan Tergugat I). Demikian juga terhadap tindakan Tergugat I yang meninggikan tembok pembatas. Tidak benar jika Tergugat II disalahkan karena tidak mencegah perbuatan Tergugat I. Sewa menyewa tanah kavling dan bangunan villa tersebut sepenuhnya dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat I dengan Turut Tergugat, jadi bukan dengan Tergugat II, Sehingga yang mengetahui dengan pasti mana yang hak Penggugat dan mana yang menjadi hak Tergugat I hanya Penggugat dan Tergugat I dengan Turut Tergugat;

11 Bahwa tidak benar dalil Penggugat angka 9 yang menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah merupakan perbuatan melawan hukum. Unsur-unsur pasal 1365 KUH Perdata adalah :

a Ada perbuatan melawan hukum, dalam perkara ini tidak ada ketentuan hukum (undang-undang) yang dilanggar baik oleh Tergugat I maupun Tergugat II. Tergugat I meninggikan tembok pembatas yang ada dalam areal tanah hak sewa milik Tergugat I sendiri, sedangkan Tergugat II tidak berhak mencegah perbuatan Tergugat I tersebut karena batas-batas tanah kavling yang disewa oleh Tergugat I dan Penggugat dari Turut Tergugat sudah

Halaman 19 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2014/PN.Amp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diketahui dan dipahami oleh Tergugat I, Penggugat dan Turut Tergugat, sedangkan Tergugat II tidak terlibat secara hukum dalam sewa menyewa tersebut. Demikian juga dalam hal pengelolaan hotel, Tergugat I dan Tergugat II bukanlah manager/pengelola hotel, sehingga tidak ada perbuatan dari Tergugat I dan Tergugat II yang melanggar hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal ini;

- b Melanggar hak subyektif orang lain, karena tidak ada perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang melanggar hukum, sudah tentu tidak ada hak subyektif orang lain yang diganggu sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal ini;
- c Ada kesalahan, tidak ada perbuatan salah yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II baik berupa kesengajaan atau kealpaan, sehingga unsur pasal ini juga tidak terpenuhi dalam perkara ini;
- d Ada kerugian, tidak kerugian yang ditimbulkan akibat dari perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dalam perkara ini, Jika pun benar ada kerugian yang diderita oleh Penggugat, semata-mata karena kesalahan yang dilakukan oleh Penggugat sendiri, sehingga unsur pasal ini pun tidak terpenuhi dalam perkara ini;
- e Adanya hubungan causal, tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II sehingga tidak benar tuntutan ganti rugi Penggugat terhadap Tergugat I dan Tergugat II;

Dari uraian tersebut diatas, semua unsur-unsur pasal 1365 KUHPerdara yang dimaksud oleh Penggugat tidak terpenuhi dalam perkara ini. Dengan demikian tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II tidak tepat dan keliru

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

karena kerugian yang dialami oleh Penggugat terjadi karena akibat dari perbuatan Penggugat sendiri bukan karena kesalahan atau perbuatan Tergugat I dan Tergugat II;

12 Bahwa tidak benar dan keliru permohonan sita jaminan sebagaimana dimaksud dalam gugatan Penggugat angka 10 (sepuluh) karena semua tindakan Tergugat I sudah sesuai dengan ketentuan hukum dan kesepakatan-kesepakatan yang dibuat antara pengelola hotel dengan para pemilik villa, sehingga tidak tepat dan keliru jika villa Tergugat I yang dimohonkan sita jaminan;

13 Bahwa tidak benar dan keliru dalil gugatan Penggugat angka 11 yang menyatakan Tergugat I harus membongkar tembok pembatas yang telah dibuat oleh Tergugat I karena tembok tersebut masih berada dalam areal tanah kavling milik Tergugat I terlebih lagi sebelumnya Penggugat telah mengizinkan Tergugat I untuk meninggikan tembok tersebut. Sedangkan mengenai pemberian kembali fasilitas hotel kepada Penggugat sepenuhnya merupakan kesepakatan pengelola dengan para pemilik villa. Oleh karena Tergugat I bukanlah satu-satunya pemilik villa dan Tergugat II bukan pengelola hotel sehingga kewenangan Tergugat I dan Tergugat II untuk memberikan fasilitas tersebut kepada Penggugat;

14 Bahwa sekali lagi tidak benar dan keliru dalil gugatan Penggugat angka 12 yang meminta kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk memberikan semua fasilitas yang dibutuhkan oleh Penggugat karena bukan merupakan kewenangan Tergugat I dan Tergugat II untuk memberikan fasilitas tersebut. Sedangkan untuk akses jalan ke pantai, menurut pengamatan Tergugat I dan Tergugat II Penggugat tetap diberikan akses jalan ke pantai melalui pintu gerbang;

15 Bahwa tidak benar dan keliru tuntutan membayar uang paksa (dwangsom) oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Para Penggugat sebagaimana dalil gugatan Penggugat angka 13 (tiga belas) karena tuntutan tersebut salah alamat. Baik

Halaman 21 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2014/PN.Amp

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I maupun Tergugat II tidak mempunyai kewenangan untuk memberikan segala fasilitas hotel tersebut kepada Penggugat;

16 Bahwa demikian juga terhadap tuntutan Penggugat dalam gugatan angka 14 (empat belas) tentang putusan yang dijalan terlebih dahulu adalah tuntutan yang berlebihan karena gugatan Penggugat kabur serta tidak didukung oleh bukti – bukti yang kuat dan autentik.

Dari uraian tersebut diatas, telah jelas dan terang bahwa tidak benar Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan hukum yang berlaku. Untuk itu, mohon kepada Yth. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Amlapura berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

ATAU : Apabila Majelis Hakim berpendapat lain Tergugat I dan Tergugat II mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa atas jawaban Para Tergugat tersebut kemudian selanjutnya Penggugat mengajukan repliknya secara tertulis yang pada pokoknya menolak jawaban Para Tergugat dan tetap pada gugatan semula dan selanjutnya diajukan duplik oleh Para Tergugat secara tertulis yang pada pokoknya tetap pada jawaban semula ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat disangkal oleh Para Tergugat, maka kepada Penggugat diberikan kesempatan untuk membuktikan terlebih dahulu dalil-dalil gugatannya ;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil gugatannya maka Penggugat dipersidangan mengajukan bukti-bukti surat berupa :

- 1 Foto Copy Sertifikat hak milik No. 3231/Desa Bugbug, Kabupaten Karangasem atas nama I Wayan Dapet dan I Nyoman Silur yang telah dicocokkan sesuai dengan fotocopynya dan telah bermeterai cukup selanjutnya diberi tanda P1;
- 2 Foto Copy Akta Perjanjian Sewa Menyewa tanah Nomor. 13, tanggal 13 Maret 2006 atas nama I Komang Geria (tergugat II) yang telah dicocokkan dengan aslinya dan telah bermeterai cukup selanjutnya diberi tanda P.2;
- 3 Foto Copy Akta Pindahan dan Pengalihan Hak Sewa, Nomor. 14, tanggal 13 Maret 2006 yang telah dicocokkan dengan fotocopy dari minuta dan telah bermeterai cukup selanjutnya diberi tanda P.3;
- 4 Foto Copy Akta Sewa Menyewa Nomor. 11, tanggal 11 Juli 2009 yang telah dicocokkan dengan fotocopy salinan akta dan telah bermeterai cukup selanjutnya diberi tanda P.4 ;
- 5 Foto Copy Akta Penyerahan Bangunan Nomor 38, tanggal 9 Nopember 2010 yang telah dicocokkan dengan fotocopy salinan akta dan telah bermeterai cukup selanjutnya diberi tanda P.5;
- 6 Foto Copy Surat izin Bupati karangasem Nomor. 06/KPPT/2012 tentang izin usaha Hotel Melati Bugbug Valley Beach Resort yang telah dicocokkan dengan aslinya dan telah bermeterai cukup selanjutnya diberi tanda P.6;
- 7 Foto Copy surat izin Bupati Karangasem tentang mendirikan bangunan Hotel Melati Bugbug Valley Beach Resort Nomor 81 tahun 2011 yang telah

Halaman 23 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2014/PN.Amp

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)



- dicocokkan dengan fotocopynya dan telah bermeterai cukup selanjutnya diberi tanda P.7;
- 8 Foto Copy surat izin Bupati Karangasem Nomor Nomor 33 tahun 2011 tentang izin pemanfaatan ruang yang telah dicocokkan dengan aslinya dan telah bermeterai cukup selanjutnya diberi tanda P.8;
- 9 Foto Copy Surat Izin Bupati karangasem Nomor 11 tahun 2012 tentang izin Gangguan Hotel Melati Bugbug Valley Beach Resort yang telah dicocokkan dengan aslinya dan telah bermeterai cukup selanjutnya diberi tanda P.9;
- 10 Foto Copy Side Plan Pembangunan Hotel Melati Bugbug Valley Beach Resort yang telah dicocokkan dengan fotocopynya dan telah bermeterai cukup selanjutnya diberi tanda P.10 ;
- 11 Foto Copy foto tembok pembatas setinggi 50 cm milik Penggugat di dalam tanah kavling sewa milik penggugat dan pintu keluar masuk dari Villa Penggugat ke dalam komplek Hotel Melati Bugbug Valley Beach Resort dan menuju ke pantai yang telah dicocokkan dengan fotocopy dari print out dan telah bermeterai cukup selanjutnya diberi tanda P.11;
- 12 Foto Copy foto tembok pembatas yang sedang dibangun oleh Tergugat I yang menutup pintu keluar masuk dari Villa milik Penggugat ke dalam kompleks Hotel Melati Bugbug Vailey Beach Resort dan menuju ke pantai yang telah dicocokkan dengan fotocopy dari print out dan telah bermeterai cukup selanjutnya diberi tanda P.12;
- 13 Foto Copy foto tembok pembatas setinggi 200 cm sepanjang 27 M setebal 15 cm yang didirikan oleh Tergugat I tepat diatas tembok pembatas milik Penggugat yang semula hanya setinggi 50 cm didalam tanah kavling sewa milik penggugat sehingga tinggi tembok pembatas Penggugat saat ini menjadi setinggi 250 cm

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)



dari pintu keluar masuk villa milik Penggugat sampai dibelakang villa milik Penggugat dan juga tertutupnya pintu keluar masuk dari villa milik Penggugat ke dalam komplek Hotel Melati Bugbug Valley Beach Resort dan menuju ke pantai yang telah dicocokkan dengan fotocopy dari print out dan telah bermeterai cukup selanjutnya diberi tanda P.13;

14 Foto Copy E-mail tertanggal 22 Desember 2010 dari Ferdinand Verhagen (Tergugat I) kepada Harold (Penggugat) tentang pembayaran biaya fasilitas yang harus dikirim Penggugat ke rekening F. Verhagen (Tergugat I) yang telah dicocokkan dengan aslinya dan telah bermeterai cukup selanjutnya diberi tanda P.14;

15 Foto Copy E-mail tertanggal 28 Desember 2011 dari Ferdinand Verhagen (Tergugat I) kepada Harold (Penggugat) tentang pembayaran biaya fasilitas yang harus dikirim Penggugat ke rekening F. Verhagen (Tergugat I) yang telah dicocokkan dengan aslinya dan telah bermeterai cukup selanjutnya diberi tanda P.15;

16 Foto Copy E-mail tertanggal 21 Desember 2012 dari Ferdinand Verhagen (Tergugat I) kepada Harold (Penggugat) tentang pembayaran biaya fasilitas yang harus dikirim Penggugat ke rekening F. Verhagen (Tergugat I) yang telah dicocokkan dengan aslinya dan telah bermeterai cukup selanjutnya diberi tanda P.16;

17 Foto Copy E-mail tertanggal 18 Desember 2013 dari Ferdinand Verhagen (Tergugat I) kepada Harold (Penggugat) tentang pembayaran biaya fasilitas yang harus dikirim Penggugat ke rekening F. Verhagen (Tergugat I) yang telah dicocokkan dengan aslinya dan telah bermeterai cukup selanjutnya diberi tanda P.17;



18 Foto Copy Surat Peringatan (Somasi) tertanggal 16 April 2014 oleh Kuasa Hukum Penggugat kepada Tergugat I, namun Tergugat I menolak dan tidak mau menerima surat Peringatan (Somasi) tersebut pada saat diserahkan yang telah dicocokkan dengan aslinya dan telah bermeterai cukup selanjutnya diberi tanda P.18;

Menimbang, bahwa atas alat bukti surat-surat tersebut Para Tergugat menyatakan akan menanggapi nanti saat mengajukan kesimpulan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan dua saksi yang memberikan keterangannya yaitu :

1 I Putu Adi Wiraguna dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat ;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Tergugat I Ferdinand Verhagen;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Tergugat II;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Turut Tergugat;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sejak saksi bekerja dengan anaknya pada tahun 2013;
- Bahwa saksi saat itu bekerja di Pondok Bambu di Candidasa ;
- Bahwa jarak Pondok Bambu dengan tempat Penggugat sekitar 6 km ;
- Bahwa Penggugat tinggal di Banjar Dinas Bugbug, Kecamatan Karangasem, Kabupaten Karangasem ;
- Bahwa tempat tinggal Penggugat itu merupakan sebuah villa ;
- Bahwa selain Penggugat ada orang lain tinggal di villa tersebut ;
- Bahwa dulu pada saat saksi jemput tamu saksi lihat ada 4 atau 5 orang yang tinggal disana ;



- Bahwa pada waktu saksi pertama kali ke tempat tinggal Penggugat sudah ada temboknya tapi tidak setinggi sekarang ;
- Bahwa tembok yang mengelilingi villa setinggi 30 cm bisa dilangkahi ;
- Bahwa pada waktu itu ada pintu masuk dan keluar, kalau masuk ke villa Penggugat bisa lewat kepintu tersebut;
- Bahwa waktu itu pintu keluar masih ada, Penggugat lewat dari pintu langsung kedapur;
- Bahwa waktu saksi bertemu dengan Penggugat, ada tempat parkir didalam sebelah tempatnya Penggugat;
- Bahwa tempat parkir semua yang menginap ada disana;
- Bahwa pada waktu tembok itu masih pendek Penggugat masuk rumah sakit sekitar bulan maret 2013, opname tempatnya di Rumah Sakit Kasih Ibu selama 12 hari setelah itu saksi jemput dan balik lagi saksi tinggalkan di rumah saksi, pas pada tanggal 12 Maret Penggugat kembali, tembok sudah tinggi ;
- Bahwa pada waktu saksi jemput di villa Penggugat tembok masih tinggi 30 cm, dan pada waktu saksi mengantar Penggugat ke villanya tembok sudah tinggi sekitar 2 meter ;
- Bahwa saat saksi datang ke Villa Penggugat, Penggugat menyuruh saksi parkir di muka villa karena Penggugat sudah tidak parkir disana;
- Bahwa saksi tidak tahu Pak Nyoman Rayu itu kerja untuk siapa;
- Bahwa Penggugat bilang kepada saksi rencananya tembok itu mau dikerjakan bulan Pebruari dan penggugat mengatakan tidak bisa ngomong katanya;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Penggugat lewat mana apabila mau kepantai;

Halaman 27 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2014/PN.Amp



- Bahwa saksi jarang datang ketanah obyek sengketa ;
- Bahwa saksi biasanya ketempat penggugat disuruh untuk mengantar belanja ke Denpasar ;
- Bahwa Penggugat tinggal bersama istrinya ;
- Bahwa sepengetahuan saksi Villa tersebut luas, dan Penggugat punya satu blok, maksudnya terdiri dari 1 (satu) rumah saja atau satu kapling ;
- Bahwa saksi tidak tahu kapling – kapling itu milik siapa ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui villa yang ditempati Penggugat adalah villa sewaan atau sewa milik pribadi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui batas-batas villa Penggugat;
- Bahwa kapling-kapling di Villa tersebut berbeda;
- Bahwa jalan menuju ke Penggugat dekat kepantai sekitar 100 meter menuju pinggir pantai ;
- Bahwa villa Penggugat menghadap ketimur;
- Bahwa sebelah selatan Penggugat ada villa;
- Bahwa tembok yang lain tidak ada yang tinggi hanya tembok milik Penggugat saja yang tinggi ;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang memiliki tembok tersebut ;
- Bahwa dari rumah Penggugat tidak bisa melihat kepantai ;
- Bahwa apabila temboknya 30 cm Penggugat bisa melihat halaman sebelahnya tapi melihat kepantai tidak bisa karena banyak kapling di tempat tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu awalnya Penggugat menyewa villa tersebut ;
- Bahwa tidak pernah Penggugat bercerita atau mengeluh kepada saksi mengenai adanya tembok tinggi itu;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang merencana meninggikan tembok pagar tersebut yang punya Villa sebelahnya yaitu Tergugat;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar Penggugat keberatan terhadap bangunan tembok pagar tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pada saat pembangunan tembok tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu hubungan Penggugat dengan Tergugat apakah baik atau tidak;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan berdirinya Hotel Bugbug Valley Beach Resort ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui Tergugat warga Negara mana;
- Bahwa saksi tidak mengetahui sebelum tembok itu tinggi Penggugat sering memakai pasilitas tembok tersebut untuk menggunakan akses menuju jalan kepantai ;
- Bahwa setelah tembok tersebut tinggi, saksi tidak tahu Penggugat masih menggunakan akses jalan menuju pantai;
- Bahwa saksi tidak mengetahui Penggugat dan Tergugat saling berkomunikasi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai air;
- Bahwa didepan villa Penggugat ada pintu masuknya;
- Bahwa saksi apabila menjemput Penggugat parkir disebelah barat villa Penggugat;
- Bahwa yang bisa menggunakan tempat parkir adalah Penggugat dan juga penghuni lainnya;
- Bahwa Tergugat juga bisa parkir disana;
- Bahwa setelah tembok pembatas dibangun tinggi Penggugat parkir didepan villanya karena disebelah ditutup sehingga Penggugat parkir didepan rumahnya;

Halaman 29 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2014/PN.Amp



- Bahwa saksi tidak tahu mengapa tembok tersebut ditinggikan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui rencana meninggikan tembok;
- Bahwa sekarang saksi masih antar jemput Penggugat;
- Bahwa disana hanya mobil Penggugat saja yang bisa parkir;
- Bahwa didepan villa Penggugat ada pintu gerbangnya tetapi tidak digunakan;
- Bahwa untuk fasilitas lainnya saksi tidak mengetahui;

Menimbang, atas keterangan saksi tersebut baik Kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

2 MARLA SELANNO dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat semenjak adanya kasus ini ;
- Bahwa saksi bekerja di Kuasa Hukum penggugat ;
- Bahwa saksi menyerahkan somasi pada tanggal 16 April 2014 ;
- Bahwa somasi tersebut dari Kuasa Hukum Penggugat ke Tergugat I;
- Bahwa pada waktu penyerahan somasi saksi masuk ke villa Tergugat I ketemu dengan pekerja disana kemudian saksi diantar Bu Kade Soni ke Tergugat I, disana saksi ketemu istrinya, kebetulan suaminya di pantai, kemudian Tergugat I dipanggil lalu saksi menyerahkan Somasi itu tapi Tergugat I tidak mau menerima;
- Bahwa saksi tidak tahu apa alasan Tergugat I tidak mau menerima somasi tersebut ;
- Bahwa saksi pada saat menyerahkan somasi dengan menggunakan Bahasa Inggris dan dimengerti oleh Tergugat I ;
- Bahwa saksi sendirian pergi ke villa Tergugat I ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada waktu penyerahan somasi Tergugat I pernah menanyakan dalam hal apa isi somasi tersebut ;
- Bahwa pada waktu yang kedua kalinya saksi memberikan somasi pada tanggal 30 ada pembicaraan secara lisan antara Tergugat I, Tergugat II dan Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum mencoba memberikan somasi yang kedua ;
- Bahwa yang datang waktu menyerahkan somasi yang kedua adalah saksi dan Kuasa Hukum Penggugat ;
- Bahwa pada waktu yang kedua kalinya saksi memberikan somasi, saksi bertemu dengan Tergugat I, Tergugat II dan Istri Tergugat I ;
- Bahwa sekali dan kedua, somasi sama - sama tidak mau diterima dan pertemuan yang kedua Tergugat bilang kalau mau ke pengadilan silahkan ke pengadilan ;
- Bahwa setelah itu tidak ada pemberian somasi lagi ;
- Bahwa somasi yang kedua tanggalnya sama dengan somasi yang pertama dan somasi yang ke dua penyerahannya tanggal 30 ;
- Bahwa pada waktu saksi masuk ke villa nama villa tersebut adalah Villa Bugbug Valley Beach Resort ;
- Bahwa pada waktu itu saksi bertemu dengan seorang perempuan setelah saksi tanya dia bilang Bu Kadek Soni kemudian dia mengantar saksi bertemu dengan Tergugat I ;
- Bahwa pada waktu saksi mengantar surat saksi diterima baik kemudian saksi disuruh pergi oleh Tergugat I ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut diatas, baik Penggugat maupun Para Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Halaman 31 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2014/PN.Amp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah diberikan kesempatan namun menyatakan tidak mengajukan bukti lagi, maka kesempatan yang sama diberikan juga kepada Para Tergugat guna menguatkan dalil-dalil sangkalan atau bantahannya ;

Menimbang, bahwa untuk mendukung alasan-alasan bantahannya, Para Tergugat dipersidangan telah mengajukan bukti surat berupa :

- 1 Foto Copy Akta Pengalihan Hak Sewa atas tanah dan penyerahan bangunan Nomor. 37 tanggal 9 Nopember 2010 yang dibuat dihadapan Notaris /PPAT I Ketut Sarjana,SH sebagai bukti bahwa Tergugat I telah menerima pengalihan hak sewa dari Turut Tergugat berupa :
 - a Tanah seluas 400 M2 (empat ratus meter persegi) berikut bangunan Villa yang diberi nama Villa 18 (delapan belas) dan 19 (sembilan belas) ;
 - b Tanah seluas 200 M2 (dua ratus meter persegi berikut bangunan villa yang diberi nama Villa 15 (lima belas) yang telah dicocokkan dengan aslinya dan telah bermeterai cukup selanjutnya diberi tanda T.1;
- 2 Foto Copy Akta Pengalihan Hak Sewa atas Tanah Nomor. 39 tanggl 9 Nopember 2010 yang dibuat dihadapan notaris /PPAT I Ketut Sarjana,SH sebagai bukti bahwa Tergugat I telah menerima pengalihan hak sewa dari Turut Tergugat yaitu bidang tanah seluas lebih kurang 2000 m2 (dua ribu meter persegi) yang merupakan bagian dari tanah hak milik No. 3231/Desa Bugbug atas nama I Wayan Dapet dan I Nyoman Silur seluas 4450 m2 (empat ribu empat ratus lima puluh meter persegi) terletak di Desa Bugbug , Kecamatan dan Kabupaten Karangasem yang telah dicocokkan dengan fotocopy salinan akta selanjutnya diberi tanda T.2 ;
- 3 Foto Copy surat pernyataan I dari I Nyoman Rayu Restyawan menerangkan memang benar telah membuat tembok pagar pembatas rumah No .9 dan 20 milik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mr. Harold atas suruhan Mr. Ferry Perhagen yang telah dicocokkan dengan aslinya selanjutnya diberi tanda T.3 ;

4 Foto Copy surat pernyataan II dari I Nyoman Rayu Restyawan menerangkan memang benar saya menyaksikan dan melakukan pemutusan intalasi Air bersih milik Mr. Ferry Perhagen yang telah dicocokkan dengan aslinya selanjutnya diberi tanda T.4 ;

5 Foto Copy Surat Pernyataan dari Ni Nyoman Sri Astiti menerangkan memang benar saya adalah salah satu karyawan pembersih rumah di Bugbug Beach Resort dan melihat I Nyoman Rayu Restyawan dan Ferdinand Verhagen datang kerumah Mr. Harold mereka bicara tentang pembuatan tembok yang telah dicocokkan dengan aslinya selanjutnya diberi tanda T.5 ;

Menimbang, bahwa atas alat bukti surat tersebut Penggugat menyatakan akan menanggapi nanti saat mengajukan kesimpulan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Tergugat telah mengajukan dua orang saksi yang memberikan keterangannya dipersidangan yaitu :

- 1 Saksi I NYOMAN RAYU RESTYAWAN yang pada pokoknya menerangkan;
 - Bahwa saksi pernah mengerjakan tembok pembatas antara villa Penggugat dan Tergugat ;
 - Bahwa saksi mengerjakannya atas perintah Tergugat Ferdinand Verhagen;
 - Bahwa seminggu sebelum saksi mengerjakan tembok tersebut saksi meminta ijin kepada Penggugat ;
 - Bahwa setelah saksi meminta ijin kepada Penggugat, Penggugat bilang tidak ada masalah dalam dalam mengerjakan tembok pembatas tersebut ;
 - Bahwa setelah minta ijin, satu minggu kemudian saksi langsung mengerjakan tembok tersebut dan pada waktu itu ada Penggugat ;

Halaman 33 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2014/PN.Amp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat saksi mengerjakan tembok itu Penggugat tidak ada keberatan dan tidak ada dihalangi ;
- Bahwa sebelum saksi mengerjakan saksi bertanya kepada Penggugat apakah tembok itu pakai batako apa batu kemudian Penggugat menyuruh pakai batu supaya sama katanya;
- Bahwa setelah dibangun tembok tersebut Penggugat tidak bisa keluar masuk menuju pantai;
- Bahwa alasannya dibangun tembok sebenarnya saksi kurang tahu tapi saksi dengar Penggugat dibidang sering mengganggu ;
- Bahwa saksi disuruh bangun tembok oleh Tergugat sekitar bulan Pebruari tahun 2014 ;
- Bahwa yang mengerjakan tembok kurang lebih 6 (enam) orang;
- Bahwa sebelum saksi bangun tembok dulunya sudah ada batas tembok yang tingginya ± 60 Cm;
- Bahwa untuk tinggi tembok yang saksi tambah ditentukan tingginya oleh Tergugat yaitu kurang lebih 165 Cm hingga menjadi 225 Cm ;
- Bahwa pada saat saksi minta ijin ada Penggugat serta cleaning servise;
- Bahwa saksi bisa berbahasa Inggris tetapi tidak bisa berbahasa Belanda;
- Bahwa saksi minta ijin dengan Penggugat menyampaikannya dengan menggunakan bahasa Inggris dan dapat dipahami oleh Penggugat ;
- Bahwa saksi menyampaikan ijin secara lisan kepada Penggugat;
- Bahwa yang menyuruh saksi untuk minta ijin kepada Penggugat sebelum meninggikan tembok adalah Tergugat;
- Bahwa Tergugat tidak pernah pernah minta ijin langsung kepada Penggugat karena hubungan antara Tergugat dengan Penggugat renggang;

Disclaimer

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



- Bahwa saksi sekali minta ijin kepada Penggugat sebelum mengerjakan;
- Bahwa jawaban Penggugat waktu itu menggunakan bahasa inggris yaitu oke no problem;
- Bahwa saksi meninggikan tembok tersebut sampai selesai selama 2 minggu;
- Bahwa Penggugat melihat dari pertama pembangunan tembok tersebut;
- Bahwa Penggugat tidak keberatan pada saat saksi membangun tembok tersebut;
- Bahwa tidak ada orang lain yang keberatan;
- Bahwa yang menyuruh memutus aliran air adalah Tergugat;
- Bahwa setelah aliran air itu diputus Penggugat masih bisa menggunakan fasilitas air karena Penggugat mempunyai sumur bor;
- Bahwa saksi tahu Penggugat mempunyai sumur bor karena saksi yang mengerjakan sumur bor tersebut;
- Bahwa sekarang saksi masih bekerja di villa tersebut kalau ada penservisan;
- Bahwa saksi mendengar masalah antara Penggugat dan Tergugat terhadap tembok itu sampai di Pengadilan;
- Bahwa perbaedaan sebelum tembok ditinggikan dengan sebelum ditinggikan adalah tidak bisa langsung kepantai;
- Bahwa Penggugat apabila kepantai harus memutar;
- Bahwa sebelumnya tembok sebelah utara sudah ditinggikan dan saksi sebelum mengerjakan selalu minta ijin;
- Bahwa pada saat saksi meminta ijin tidak ada respon;
- Bahwa tembok sebelah utara ditinggikan Penggugat masih komunikasi, dan penggugat punya ide untuk mengerjakan bersama – sama dengan Tergugat;
- Bahwa tembok yang menjadi permasalahan adalah yang Letter L;

Halaman 35 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2014/PN.Amp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa menurut saksi tembok tersebut tidak mengganggu pemandangan;
- Bahwa jarak dari villa menuju bibir pantai itu kurang lebih 100 meter;
- Bahwa kalau seandainya tidak ada tembok bisa lihat pantai dari villa;
- Bahwa saksi yang mencarikan orang untuk mengerjakan sumur bor itu;
- Bahwa benar ada sumur bor dan sumur bor tersebut berfungsi;
- Bahwa duluan sumur bor dibuat baru saluran air;
- Bahwa tentang saluran air saksi tidak tahu kesepakatan dari mana mungkin kesepakatan para tamu disana membuat sumur besar diberikanlah pasilitas untuk disalurkan kerumah – rumah;
- Bahwa saksi tidak tahu yang mengelola saluran air tersebut;
- Bahwa tembok yang dipermasalahkan tersebut dibangun Februari 2014;
- Bahwa saksi kurang tahu kesepakatan ada kesepakatan apa tentang saluran air, yang saksi tahu sumur bor itu untuk semua rumah tapi karena airnya agak asin jadi sumurnya tidak terlalu berfungsi;
- Bahwa saksi tahu ada karyawan disitu;
- Bahwa ada cleaning servise disana;
- Bahwa fasilitas parkir saksi yang mengerjakan, tapi saksi kurang tahu yang mana bisa parkir dan yang mana tidak bisa parkir;
- Bahwa saksi bekerja sejak awal berdirinya villa;
- Bahwa saksi sebagai mandor bangunan;
- Bahwa yang membangun disana adalah arsitek;
- Bahwa tanah-tanah tersebut didesain dengan bagus dijadikan villa;
- Bahwa Pemiliknya saksi kurang tahu, tapi yang saksi dengar Pak Silur namanya;

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 kurang tahu tanah tersebut disewakan atau apa;
- Bahwa saksi tidak tahu yang sebenarnya menjual tanah kapling itu;
- Bahwa yang memperkerjakan saksi adalah arsiteknya bernama I Nengah Ranu;
- Bahwa bangunan-bangunan tersebut saksi yang membangun;

Menimbang, atas keterangan saksi tersebut, Penggugat dan Para Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

2 Saksi NI NYOMAN SRI ASTITI dibawah sumpah yang pada pokoknya

menerangkan;

- Bahwa saksi bekerja di Villa Penggugat;
- Bahwa yang menggaji saksi adalah Bu Kadek Soni;
- Bahwa Bu Kadek Soni sebagai manager di Villa tersebut;
- Bahwa saksi pernah disuruh membersihkan di Villa Penggugat;
- Bahwa saksi sudah lama bekerja disana atas perintah Bu Kadek Soni;
- Bahwa saksi berhenti bekerja di villa Penggugat sejak bulan Juni 2014;
- Bahwa alasan saksi berhenti membersihkan villa Penggugat karena dia crewet dan juga sering telat ngasi gaji;
- Bahwa saksi bekerja di Villa Penggugat awalnya tembok tersebut masih pendek;
- Bahwa pada waktu I Nyoman Rayu minta ijin kepada Penggugat saksi melihat karena saksi ada disana;
- Bahwa saksi mendengar pembicaraan saksi I Nyoman Rayu tentang tembok;
- Bahwa pada saat pengerjaan tembok saksi melihat;
- Bahwa Penggugat tida keberatan tembok itu ditinggikan;

Halaman 37 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2014/PN.Amp

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 pembatas tembok antara Penggugat dengan Tergugat sama bentuknya dan dari batu tidak ada perbedaannya;
- Bahwa saksi kerja ketempat Penggugat masuk lewat villa Tergugat;
- Bahwa pada waktu itu ada pintunya;
- Bahwa saksi lupa sejak kapan saksi bekerja di villa Penggugat;
- Bahwa saksi bekerja sudah berbentuk Villa – villa dan waktu itu villanya masih sedikit;
- Bahwa pada waktu saksi bekerja belum ada villa Penggugat Tergugat;
- Bahwa yang ada baru proses pembangunan awalnya villa Penggugat;
- Bahwa saksi bekerja di villa Penggugat sebagai cleaning service;
- Bahwa saksi melihat Rayu datang ke villa Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa pada waktu itu saksi bersih-bersih;
- Bahwa pada saat Rayu dengan Tergugat datang ke Villa Penggugat bertemu dengan Penggugat;
- Bahwa mereka berkomunikasi dengan menggunakan Bahasa Inggris;
- Bahwa yang berbicara dengan Penggugat adalah Rayu;
- Bahwa bisa berbahasa Inggris sedikit;
- Bahwa saksi mengerti yang dibicarakan antara Rayu dengan Penggugat;
- Bahwa isi pembicaraan Rayu dengan Penggugat adalah masalah minta ijin untuk meninggikan tembok;
- Bahwa selain itu tidak ada yang saksi dengar;
- Bahwa tembok yang dibangun yang dimaksud adalah tembok letter L;
- Bahwa saksi tidak tahu tanggapan Penggugat waktu Rayu minta ijin membangun tembok itu;

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 tahu mengenai pembangunan tembok itu;
- Bahwa yang mengerjakan tembok itu Rayu dengan kawan – kawan;
- Bahwa tiap hari Penggugat melihat proses pembangunan tembok itu karena Penggugat tinggal disana;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat dan mendengar Penggugat ada keberatan, marah – marah dan menegur orang yang sedang membangun tembok itu;
- Bahwa pada waktu proses ditinggikan tembok itu saksi masih bekerja di Penggugat;
- Bahwa setelah selesai tembok itu ditinggikan saksi berhenti bekerja di Penggugat;
- Bahwa saksi lupa sudah berapa lama saksi berhenti bekerja di Villa Penggugat;
- Bahwa saksi tahu pemutusan aliran air;
- Bahwa saksi tidak tahu pernah ada ijin pada penggugat untuk memutus aliran air;
- Bahwa saksi tidak tahu alasan tembok itu ditinggikan;
- Bahwa saksi tidak tahu pemilik villa tempat saksi bekerja;
- Bahwa saksi bekerja untuk seluruh Villa;
- Bahwa yang menggaji saksi adalah Bu Kadek Soni;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pemasukan villa;
- Bahwa saksi bekerja untuk semua villa karena tempatnya jadi satu;
- Bahwa saksi melihat pembangunan tembok;
- Bahwa Penggugat waktu itu ada;
- Bahwa saksi tahu Penggugat masuk Rumah Sakit;

Halaman 39 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2014/PN.Amp

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 kurang tahu berapa lama Penggugat masuk Rumah Sakit;
- Bahwa pada waktu Penggugat datang dari rumah sakit tembok sedang dikerjakan;
- Bahwa saksi kurang tahu kapan Penggugat masuk dan keluar dari Rumah Sakit;
- Bahwa saksi bekerja dari awal pembangunan Villa;
- Bahwa fasilitas yang ada yaitu fasilitas air dan listrik;
- Bahwa yang menggunakan fasilitas tersebut adalah yang mempunyai rumah termasuk Penggugat;
- Bahwa ada tempat parkir disana;
- Bahwa Penggugat juga parkir disana;
- Bahwa pertama kali saksi bekerja disana ada pintu;
- Bahwa Penggugat menggunakan pintu untuk menuju ke pantai;
- Bahwa sekarang sudah tidak ada pintu karena sudah ditutup;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang menyuruh meninggikan tembok tersebut;
- Bahwa ada Tergugat di Villa tersebut;
- Bahwa Tergugat sebagai tamu disana;
- Bahwa saksi kurang tahu Tergugat sebagai tamu atau pemilik villa;
- Bahwa saksi tidak tahu mengapa Tergugat membangun tembok disana;
- Bahwa saksi tidak mengetahui masalah pembayaran air;
- Bahwa saksi bekerja di villa Penggugat mengambil air dari kran;
- Bahwa air kran sumber airnya dari sumur bor;
- Bahwa air kran yang sumber airnya dari sumur bor biasanya oleh Penggugat digunakan untuk mandi dan minum;

Disclaimer

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



- Bahwa setelah pintu itu ditembok, saksi tidak mengetahui lewat mana Penggugat ke pantai;
- Bahwa semenjak ditembok, saksi pulang melalui pintu gerbang Penggugat;
- Bahwa tempat sampah digunakan oleh semua penghuni villa;
- Bahwa setelah tembok ditinggikan saksi tidak tahu Penggugat membuang sampah dimana;
- Bahwa waktu tembok sudah tinggi saksi membuang sampah di villa, setelah saksi tidak kerja lagi saksi tidak tahu sampah itu dibuang kemana;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang mengelola sampah di villa tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut diatas, Penggugat dan Para Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa untuk memperjelas obyek sengketa, Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat terhadap obyek sengketa pada hari Jumat tanggal 9 Januari 2015 yang hasilnya sebagaimana terurai dalam Berita Acara Persidangan

Menimbang, bahwa setelah itu baik Penggugat maupun Para Tergugat telah mengajukan kesimpulan pada persidangan tanggal 12 Pebruari 2015 lalu setelah itu mereka sama-sama mohon putusan ;

Menimbang, bahwa guna singkatnya uraian dalam putusan maka ditunjuk hal-hal yang dimuat dalam berita acara sidang bersangkutan untuk seperlunya dipandang sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

PROVISI

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 191 R.Bg tentang Tuntutan Provisional/ Putusan Provisional *adalah suatu permohonan yang diajukan oleh Penggugat untuk memperoleh "Tindakan Sementara"* dari Majelis Hakim selama proses

Halaman 41 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2014/PN.Amp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persidangan sedang berlangsung atau menunggu sampai putusan akhir mengenai pokok perkara dijatuhkan;

Menimbang, bahwa dalam putusan MARI No.2249.K/Pdt/1992 tanggal 23 Mei 1994 menyatakan “Ditinjau dari sudut fungsinya tuntutan Provisi tersebut adalah merupakan tindakan darurat yang harus segera diambil untuk mencegah terjadinya kerugian atau kesulitan dalam penyelesaian pokok perkara” ;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Provisi dari Penggugat, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam perkara *aquo*, Penggugat memohon agar:

- 1 Agar memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk memberikan fasilitas pelayanan bagi Penggugat yakni fasilitas karyawan, supply air, memberikan fasilitas tempat pembuangan sampah, memberikan fasilitas parkir serta akses jalan dari Villa Penggugat kedalam lingkungan BugBug Valley Beach Resort maupun ke pantai ;
- 2 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (*Satu juta rupiah*) per-hari atas pelanggaran terhadap putusan Provisionil ;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi Penggugat nomor 1 (satu), sejauh pengamatan Majelis Hakim berdasarkan hasil dari sidang pemeriksaan setempat, secara nyata tidak diketemukan adanya kepentingan pihak Penggugat yang bersifat mendesak yang dapat dijadikan dasar untuk dilakukannya tindakan sementara selama berjalannya proses perkara *a quo* guna mencegah timbulnya kerugian bagi diri Penggugat, sehingga dalam hal ini tidak ditemukan alasan yang patut untuk memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk memberikan fasilitas pelayanan bagi Penggugat yakni fasilitas karyawan, supply air, memberikan fasilitas

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

tempat pembuangan sampah, memberikan fasilitas parkir serta akses jalan dari Villa Peggugat kedalam lingkungan BugBug Valley Beach Resort maupun ke pantai;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap tuntutan uang paksa (*dwangsom*) dari Peggugat dalam provisinya adalah semata-mata agar Para Tergugat melaksanakan putusan provisi tersebut secara sukarela dan oleh karena tuntutan pokok dalam provisi tidak dikabulkan maka sudah sepatutnya terhadap tuntutan uang paksa (*dwangsom*) tersebut tidak dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwasannya petitum Provisi Peggugat tidak dapat dikabulkan, sehingga adalah beralasan hukum untuk menyatakan menolak petitum provisi Peggugat;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa atas gugatan Peggugat sebagaimana diuraikan diatas, pihak Para Tergugat telah mengajukan eksepsi dalam surat jawaban tertanggal 23 Oktober 2014 yang isinya pada pokoknya menerangkan bahwa Gugatan Peggugat kurang pihak dan kabur (*Obscuur Libel*);

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan hukum tersebut, maka Para Tergugat memohon kepada Pengadilan agar supaya gugatan Peggugat tersebut, dinyatakan tidak dapat diterima menurut hukum (*Niet ontvankelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa sebagaimana diketahui eksepsi (*exceptie/exception*) pada hakekatnya ialah perlawanan dari pihak Tergugat yang tidak mengenai pokok perkara (*geen verdediging op de hoofdzak*), melainkan hanya mengenai acara belaka (R.

Wirjono Prodjodikoro, Hukum Acara Perdata di Indonesia 1982 : 72);

Menimbang, bahwa jenis eksepsi dari pendekatan teoretis yaitu :

Halaman 43 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2014/PN.Amp



1 Eksepsi Prosesual (Processuele Exceptie) ;

Apabila gugatan yang diajukan mengandung cacat formil maka gugatan yang diajukan tidak sah, dengan demikian harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onventkelijke verklaard*). Eksepsi Prosesual dibagi kepada dua bagian yaitu *Eksepsi Tidak Berwenang Mengadili (Exceptie Van Onbevoegheid)* dan *tidak berwenang secara relatif*;

2 Eksepsi Prosesual di Luar Eksepsi Kompetensi ;

Eksepsi Prosesual di Luar Eksepsi Kompetensi yang sering diajukan misalnya *Eksepsi Error In Persona, Exceptio obscuur libel*. Bentuk atau jenis *Eksepsi Error In Persona* antara lain orang yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap (*exceptio plurium litis consortium*), sedangkan bentuk dan jenis *Exceptio obscuur libel* antara lain *tidak jelasnya objek sengketa* misalnya mengenai batas-batas ;

1 **Eksepsi Hukum Materiil (Materiele Exceptie)**

Antara lain *Exceptio peremptoria* yaitu eksepsi yang berisi sangkalan yang dapat menyingkirkan (*set aside*) gugatan karena masalah yang digugat tidak dapat diperkarakan. Bentuk *Exceptio peremptoria* misalnya eksepsi kadaluwarsa atau lewat waktu (*Exceptio temporis*); (*M. Yahya Harahap, S.H. Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan 2005 : 432-462*);

Menimbang, bahwa berdasarkan apa yang dikemukakan diatas, maka dapatlah diketahui inti eksepsi Para Tergugat yang menuntut agar pihak lain juga ikut dilibatkan / ditarik sebagai pihak dalam perkara aquo, dimana Penggugat dalam dalil gugatannya juga mempersalahkan tentang biaya-biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat untuk pembayaran gaji dan uang makan karyawan serta biaya fasilitas lainnya (parkir,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kolam renang, sampah, dan lain sebagainya) yang dikelola oleh NI KADEK SONIK selaku manager/pengelola hotel Bugbug Valley Beach Resort, yang mengetahui dan bertanggung jawab terhadap pengelolaan hotel tersebut dapatlah dikatakan sebagai jenis Eksepsi Prosesual di Luar Eksepsi Kompetensi karena orang yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap (*exceptio plurium litis consortium*);

Menimbang, bahwa apabila dibaca dan diteliti dengan cermat surat gugatan Penggugat, yang menjadi pokok persoalan adalah mengenai Tergugat I yang tanpa ijin Penggugat telah meninggikan tembok pembatas tepat diatas tembok pembatas diatas tanah kaveling sewa Penggugat dan mendalilkan Tergugat I tanpa hak telah melarang Penggugat untuk menggunakan fasilitas yang tersedia dalam Hotel Melati BugBug Valley Beach Resort;

Menimbang, bahwa karena yang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam perkara ini seperti telah disinggung diatas, pada dasarnya adalah Penggugat merupakan subjek hukum yang merasa dirugikan karena Tergugat I sebagai tetangganya telah meninggikan tembok tanpa seijin penggugat dan Tergugat II sebagai penanggung jawab atas semua perijinan BugBug Valley Beach Resort serta sewa menyewa adalah diantara Penggugat dengan Turut Tergugat tersebut sehingga menurut hemat Majelis Hakim sudah tepat gugatannya diajukan kepada Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Tergugat lainnya adalah mengenai Penggugat dalam dalil gugatannya poin 2 (dua) dan 4 (empat) menyebutkan telah membangun dan mengurus ijin villa No. 9 (sembilan) dan No. 10 (sepuluh), padahal dalam akta Notaris No. 38 tanggal 9 November 2010 dihadapan Notaris/PPAT Ketut Sarjana, SH tentang Penyerahan Bangunan disebutkan bahwa bangunan villa yang diserahkan oleh Turut Tergugat kepada Penggugat adalah bangunan villa No. 9 (sembilan) dan No. 20 (dua puluh), dalam perkara ini bukanlah mengenai sengketa

Halaman 45 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2014/PN.Amp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepemilikan dan sudah masuk dalam kebenaran materi pokok perkara sehingga menurut Majelis Hakim bukan suatu kekaburan atau *obscuur libel* ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan pertimbangan sebagaimana diuraikan di atas, maka eksepsi Para Tergugat tidak tepat dan tidak beralasan hukum sehingga dengan demikian eksepsi tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Para Tergugat ditolak, karena tidak bersandarkan hukum, maka Majelis Hakim akan melanjutkan pemeriksaan terhadap substansi materi pokok perkara (*substance of suit*) ini sebagai berikut;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana terurai di atas;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai Tergugat I yang tanpa ijin telah meninggikan tembok pembatas tepat diatas tembok pembatas diatas tanah kaveling sewa Penggugat yang mengakibatkan tertutupnya akses pintu keluar masuk dari Villa Penggugat menuju kompleks hotel maupun akses jalan ke pantai dan Tergugat I dengan tanpa hak juga telah melarang Penggugat untuk menggunakan fasilitas yang tersedia dalam Hotel Melati BugBug Valley Beach Resort yakni fasilitas parkir, memutus Supply air, tidak mengijinkan Penggugat untuk menggunakan container sampah, tidak mengijinkan Penggugat untuk menggunakan karyawan Hotel Melati BugBug Valley Beach Resort ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 R.Bg baik Penggugat maupun Para Tergugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya maupun bantahannya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti surat yaitu bukti P1 s/d P.18 dan saksi-saksi yaitu I Putu Adi Wirawan dan Marla Selanno:

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat membantah semua dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang telah diakui secara tegas, maka Para Tergugat wajib untuk membuktikan bantahannya tersebut;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Para Tergugat telah mengajukan bukti yaitu bukti surat T.1 s/d T.5 serta saksi-saksi yaitu I Nyoman Rayu Restyawan dan Ni Nyoman Sri Astiti:

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan yang menjadi pokok permasalahan dalam gugatan ini yaitu mengenai perbuatan Tergugat I yang tanpa ijin meninggikan tembok pembatas milik Penggugat dan tanpa hak melarang penggugat menggunakan fasilitas yang tersedia dalam Hotel Melati BugBug Valley Beach Resort yakni fasilitas parkir, memutus Supply air, tidak mengizinkan Penggugat untuk menggunakan container sampah, tidak mengizinkan Penggugat untuk menggunakan karyawan Hotel Melati BugBug Valley Beach Resort serta perbuatan Tergugat II yang tidak melarang Tergugat I tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-1 s/d P-9 dihubungkan dengan keterangan saksi dari Penggugat yaitu saksi I Putu Adi Wiraguna yang saling bersesuaian dengan keterangan saksi dari Para Tergugat yaitu saksi I Nyoman Rayu Restyawan dan saksi Nyoman Sri Astiti yang menyatakan bahwa Penggugat yang menguasai salah satu villa di bugbug valley resort yang letaknya bersebelahan dengan villa Tergugat I;

Menimbang, bahwa fakta tersebut dikuatkan dengan bukti surat Para Tergugat yang bertanda T-1 dan T-2 dan dikuatkan pula dengan hasil Pemeriksaan Setempat yang

Halaman 47 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2014/PN.Amp

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

dilakukan oleh Majelis Hakim pada tanggal 09 Januari 2015 ternyata memang benar antara villa milik Penggugat dengan villa milik Tergugat I letaknya bersebelahan (bertetangga) ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum mengenai Perbuatan Melawan Hukum, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum (onrechmatige daad) adalah:

- Bahwa secara klasik Perbuatan Melawan Hukum diartikan secara sempit masih terbatas pada pengertian pasal 1365 KUH Perdata yaitu setiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut ;
- Bahwa dengan perkembangan ilmu pengetahuan, hukum, doktrin dan Yurisprudensi, Perbuatan Melawan Hukum diartikan secara luas yaitu:
 - Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku sendiri menurut Undang-Undang ;
 - Melanggar hak subjektif orang lain ;
 - Bertentangan dengan tata susila yang baik ;
 - Bertentangan dengan asas kepatuhan, ketelitian, serta sikap hati-hati dan kecermatan dalam masyarakat ;
- Bahwa dari keempat kategori Perbuatan Melawan Hukum tersebut dapat saja seseorang melakukan salah satu atau kumulasi atas perbuatan tersebut;



Menimbang, bahwa surat – surat bukti yang diajukan oleh Penggugat dalam persidangan bertanda P1 s/d P5 menurut Majelis Hakim hanyalah menunjukkan tentang sewa menyewa yang dilakukan antara Penggugat dengan Turut Tergugat selanjutnya bukti surat P.6 s/d P.9 menunjukkan tentang ijin perhotelan, bukti surat bertanda P.10 s/ d P13 hanya menunjukkan lokasi obyek sewa Penggugat dan Tergugat I serta gambaran tembok sebelum dan sesudah ditinggikan, selanjutnya bukti surat P.14 s/d P.17 yaitu tentang tagihan pembayaran yang harus dibayar Penggugat kepada Tergugat I dalam penggunaan fasilitas villa dan P.18 tentang somasi Penasihat Hukum Penggugat kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa terhadap saksi yang diajukan oleh Penggugat yaitu I Putu Adi Wiraguna yang telah memberikan keterangannya dibawah sumpah, hanyalah menerangkan bahwa saksi I Putu Adi Wiraguna tersebut mengetahui tentang tembok pembatas bertambah tinggi dan tempat parkir yang semula dibarat menjadi disebelah timur (depan villa), sedangkan saksi Marla Selanno hanya menerangkan saksi mengirimkan surat somasi atas permintaan Kuasa Hukum Penggugat. Bahwa keterangan saksi – saksi tersebut masing-masing berdiri sendiri – sendiri dan tidak ada persesuaian diantaranya serta tidak mendukung dalil-dalil dalam gugatan Penggugat sehingga harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa Majelis telah pula melakukan Pemeriksaan Setempat dimana pada obyek yang dimaksud memang berdiri bangunan tembok pembatas dimana tembok tersebut berdiri diantara tanah sewa Penggugat dan Tergugat I;

Menimbang, bahwa dalam dalil jawabannya Para Tergugat, pada saat sebelum Tergugat I meninggikan tembok tersebut dan memutus aliran air bersih sebelumnya telah meminta ijin kepada Penggugat, yang dikuatkan oleh bukti surat yang diajukan oleh Para Tergugat yang bertanda T3, T4 dan T5 serta keterangan saksi-saksi yang satu



dengan yang lainnya saling bersesuaian yang diajukan oleh Para Tergugat yaitu saksi I Nyoman Rayu Restyawan yang menerangkan bahwa saksi sudah minta ijin kepada Penggugat untuk meninggikan tembok dan memutus aliran air sebelum mengerjakannya dan menurut saksi, dan juga menurut saksi Tergugat I telah memberi surat yang isinya pemutusan instalasi air bersih serta fasilitas pembuangan sampah dan karyawan, akan tetapi Penggugat tidak mau menandatangani dan hanya menerima uang sisa pembayaran tahunan, selain itu Penggugat masih bisa menggunakan fasilitas air karena Penggugat mempunyai sumur bor karena saksi telah membuatkan sumur bor untuk Penggugat, selain itu Penggugat juga ikut menyaksikan proses peninggian tembok tersebut, hal tersebut juga didukung keterangan saksi Ni Nyoman Sri Astiti juga menerangkan bahwa saksi melihat pada waktu saksi I Nyoman Rayu Restyawan datang ke villa Penggugat untuk meminta ijin sebelum meninggikan tembok dan juga menurut saksi Penggugat melihat langsung pembangunan tersebut, dan di villa Penggugat tersebut telah ada sumur bor dan saksi Ni Nyoman Sri Astiti juga menerangkan bahwa selama saksi bekerja di villa Penggugat saksi mengambil air dari kran yang sumbernya dari sumur bor;

Menimbang, bahwa terhadap dalil menutup akses jalan dari Villa Penggugat menuju ke pantai maupun kedalam lingkungan hotel Bugbug Valley Beach Resort serta melarang menggunakan container pembuangan sampah dan tempat parkir dari Bugbug Valley Beach Resort dan jasa karyawan, Penggugat tidak dapat membuktikan dalilnya tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi dan surat bukti oleh Penggugat tersebut diatas, Majelis berpendapat Penggugat tidak mampu membuktikan dalil – dalil pokok gugatannya, sehingga oleh karenanya sudah sepatutnya terhadap petitum no 2 gugatan Penggugat ditolak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena petitem no 2 gugatan Penggugat ditolak, maka petitem no 3,4,5,6,7,8 dan no 9 sudah sepatutnya untuk ditolak pula;

Menimbang, bahwa terhadap hal-hal yang tidak relevan tidak dipertimbangkan lagi dan dikesampingkan Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka Penggugat berada di pihak yang kalah dan harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, Pasal 1365 BW dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

Dalam Provisi

- Menolak gugatan Provisi Penggugat;

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II'

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 1.066.000,00 (satu juta enam puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Amlapura pada hari Senin tanggal 9 Maret 2015 oleh kami, SRI MURNIATI, SH M.Hum sebagai Hakim Ketua, A.A.NGURAH BUDHI DARMAWAN, SH dan I GEDE ADHI GANDHA WIJAYA, SH MH masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Amlapura Nomor : 28/Pdt.G/2014/PN.Amp tanggal 1 Oktober 2014 putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 12 Maret 2015 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, NI NYOMAN SARININGSIH S.H., Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat tanpa dihadiri Turut Tergugat;

Halaman 51 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2014/PN.Amp



Hakim-hakim Anggota

Hakim Ketua

ttd

ttd

A.A.NGURAH BUDHI DARMAWAN, SH

SRI MURNIATI, SH M.Hum

ttd

I GEDE ADHI GANDHA WIJAYA, SH MH

Panitera Pengganti,

ttd

NI NYOMAN SARININGSIH, SH

Perincian biaya :

- 1 Biaya PNBPNP : Rp.30.000,00
- 2 Biaya ATK : Rp.50.000,00
- 3 Biaya Panggilan : Rp.750.000,00
- 4 Biaya PS : Rp. 225.000,00
- 5 Biaya Materai : Rp. 6.000,00
- 6 Biaya Redaksi : Rp. 5.000,00

Jumlah: Rp. 1.066.000,00 (satu juta enam puluh enam ribu rupiah);