



PUTUSAN

Nomor 1830 K/Pdt/2019

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

PAUL FREDERICK ROBSON, bertempat tinggal di Villa A 2, Hotel Puri Mas Ocean Villas/*Sunset Bays Villas* di Jalan Raya Senggigi, Dusun Mangsit, Desa Senggigi, Kabupaten Lombok Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada I Gede Karya, S.E., S.H., M.H., Advokat, pada Kantor Hukum I Gede Karya, S.E., S.H., M.H., & *Partners*, beralamat di Jalan Transmigrasi Nomor 18, Majeluk, Mataram, Kota Mataram, NTB, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 September 2017;

Pemohon Kasasi;

L a w a n :

1. **IDA BAGUS PUTU WIADNYA**, bertempat tinggal di Jalan Beratan Nomor 40, Denpasar, Bali;
2. **MARCEL DE RIJK**, bertempat tinggal di Jalan Wisata Alam, Kerandangan, Mangsit, Senggigi, Batu Layar, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi NTB, keduanya dalam hal ini memberi Kuasa kepada kepada Imam Sofian, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Imam Sofian, S.H., M.H., & *Associates*, beralamat di Jalan Adi Sucipto, Pertokoan Griya Ellen Nomor 20, Kecamatan Ampenan, Kota Mataram, Provinsi NTB, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Juli 2017;

Para Termohon Kasasi;

D a n :

1. **PT PURI AGUNG II**, berkedudukan di Banjar

Halaman 1 dari 10 hal. Put. Nomor 1830 K/Pdt/2019.



Pengembangan, Kelurahan Pererenan, Kecamatan Mengwi, Badung, Bali;

2. **SAMIATI** als. **JERO PADMI**, bertempat tinggal di Jalan Tohpati, RT 001, RW 004, Kelurahan Cakranegara, Kota Mataram, Provinsi NTB;
3. **AHMADI HERMANTO**, bertempat tinggal di Jalan Raya Senggigi (depan Cafe Star), Desa Montong, Kecamatan Batulayar, Kabupaten Lombok Barat;
4. **MUHAMMAD ALI, S.H., M.Kn., Notaris/PPAT**, bertempat tinggal di Jalan Rajawali Nomor 1, Cakranegara, Kota Mataram, Provinsi NTB;
5. **SAIFUL RAHMAN, S.H., M.Kn., Notaris/PPAT**, bertempat tinggal di Jalan Raya Senggigi, Desa Montong-Meninting, Kecamatan Batulayar, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi NTB;

Para Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Para Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Mataram untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Kelas 1 A Mataram terhadap objek sengketa dalam perkara ini;
3. Menetapkan dan menyatakan hukum bahwa objek sengketa yang berupa Villa A 2 yang berdiri di atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 180/Senggigi yang terletak di Desa Kerandangan, Kecamatan Batulayar, Kabupaten Lombok Barat dengan luas 695 m² tercatat atas nama Ida Bagus Putu Wiadnya (Penggugat I) dengan batas-batas sebagai berikut:

Halaman 2 dari 10 hal. Put. Nomor 1830 K/Pdt/2019.



- utara : tanah Ir. Sulasro Basarah,
- timur : tanah Penggugat (Sertifikat Hak Milik Nomor 190),
- selatan : tanah Penggugat (Sertifikat Hak Milik Nomor 190),
- barat : tanah Penggugat (Sertifikat Hak Milik Nomor 190);

adalah merupakan hak milik Para Penggugat;

4. Menyatakan hukum tindakan Tergugat I yang telah menguasai objek sengketa dengan cara yang tidak sah adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
5. Menghukum Tergugat I atau siapa saja yang menguasai objek sengketa agar menyerahkannya kepada Para Penggugat dengan suka rela secara damai ataupun terpaksa, dan bila perlu dengan bantuan aparat kepolisian;
6. Menyatakan kerugian immateriil yang dialami oleh Para Penggugat akibat perbuatan Para Tergugat adalah sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian immateriil yang dialami oleh Para Penggugat sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
8. Menyatakan hukum Akta Perikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 5 November 2007 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 2 tanggal 2 November 2007 yang dibuat di depan dan di hadapan Notaris Muh Ali, S.H., M.Kn., (Turut Tergugat I) serta Akta Jual Beli Nomor 20/2010 tanggal 8 Mei 2010 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Saiful Rahman, S.H., M.Kn., (Turut Tergugat II) adalah adalah tidak sah/batal demi hukum serta tidak memiliki nilai otentik;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) setiap harinya yaitu sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) kepada Para Penggugat terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
10. Menyatakan hukum agar putusan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum *verzet*, banding ataupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Halaman 3 dari 10 hal. Put. Nomor 1830 K/Pdt/2019.



11. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan mentaati seluruh putusan dalam perkara ini;
12. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Dan namun apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas 1 A Mataram yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah:

- Gugatan kurang pihak/subjek hukum;
- Gugatan Penggugat kabur;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Mataram untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa objek sengketa, yaitu sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 180/Senggigi, luas 695 m² terletak di Krandangan, Batulayar, Lombok Barat, dengan batas-batas:
 - sebelah utara : tanah milik Sularso Basarah,
 - sebelah timur : tanah milik Penggugat II,
 - sebelah barat : pantai,
 - sebelah selatan : tembok/kolam renang/tanah milik Penggugat II;

adalah sah milik Tergugat I/Penggugat Rekonvensi;

3. Menyatakan hukum bahwa Tergugat I/Penggugat Rekonvensi adalah pembeli yang beriktikad baik yang wajib dilindungi hukum;
4. Menghukum Para Penggugat/Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil yang wajar untuk itu sebesar Rp3.500.000.000,00 (tiga miliar lima ratus juta rupiah) dibayar secara langsung setelah putusan berkekuatan hukum tetap;
5. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih

Halaman 4 dari 10 hal. Put. Nomor 1830 K/Pdt/2019.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum, banding, kasasi maupun perlawanan dari pihak ketiga (*derden verzet*);

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum kepada Penggugat Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar semua biaya yang ditimbulkan akibat perkara ini;

Atau: Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka mohon putusan yang adil dan bermanfaat bagi Tergugat I;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Mataram telah memberikan Putusan Nomor 157/Pdt.G/2017/PN Mtr., tanggal 8 Maret 2018, dengan amar putusan sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Tergugat II, III dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat I untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Membebaskan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi sejumlah Rp2.995.000,00 (dua juta sembilan ratus sembilan puluh lima ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding oleh Pengadilan Tinggi Mataram telah menjatuhkan putusan Nomor 85/PDT/2018/PT MTR., tanggal 1 Agustus 2018, dengan amar putusan sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Para Penggugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 157/Pdt.G/2017/PN Mtr., tanggal 8 Maret 2018, yang dimohonkan banding tersebut;

Halaman 5 dari 10 hal. Put. Nomor 1830 K/Pdt/2019.

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)



Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menetapkan dan menyatakan hukum bahwa objek sengketa yang berupa Villa A2 yang berdiri di atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 180/Senggigi yang terletak di Desa Kerandangan, Kecamatan Batulayar, Kabupaten Lombok Barat dengan luas 695 m² tercatat atas nama Ida Bagus Putu Wiadnya (Penggugat I) dengan batas-batas:
 - utara : tanah Ir. Sularso Basarah,
 - timur : tanah Penggugat (Sertifikat Hak Milik Nomor 190),
 - selatan : tanah Penggugat (Sertifikat Hak Milik Nomor 190),
 - barat : tanah Penggugat (Sertifikat Hak Milik Nomor 190);adalah merupakan hak milik Para Penggugat;
3. Menyatakan hukum tindakan Para Tergugat I (satu) yang telah menguasai objek sengketa dengan cara yang tidak sah adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*);
4. Menghukum Tergugat I (satu) atau siapa saja yang menguasai objek sengketa agar menyerahkan kepada Para Penggugat dengan sukarela secara damai ataupun terpaksa, dan bila perlu dengan bantuan Aparat Kepolisian;
5. Menyatakan kerugian immateriil yang dialami Para Penggugat akibat perbuatan Para Tergugat sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian immateriil yang dialami Para Penggugat akibat perbuatan Para Tergugat sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
7. Menyatakan hukum Akta Perikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 5 November 2007 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 2 tanggal 2 November 2007 yang dibuat di hadapan Notaris Muhamad Ali, S.H., M.Kn. (Turut

Halaman 6 dari 10 hal. Put. Nomor 1830 K/Pdt/2019.



Tergugat I) serta Akta Jual Beli Nomor 20/2010 tanggal 8 Mei 2010 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Saiful Rahman, S.H., M.Kn. (Turut Tergugat II) adalah tidak sah serta tidak memiliki nilai autentik;

8. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan mentaati seluruh isi putusan dalam perkara ini;
9. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 17 September 2018 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 September 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 27 September 2018 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 47/Akta-Kas/Pdt/2018/PN Mtr., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Mataram, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 10 Oktober 2018;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 10 Oktober 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi yang pada pokoknya meminta agar:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Halaman 7 dari 10 hal. Put. Nomor 1830 K/Pdt/2019.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 85/PDT/2018/PT MTR., tanggal 1 Agustus 2018;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 157/Pdt.G/2017/PN Mtr., tanggal 8 Maret 2018;

Dan mengadili sendiri:

1. Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum kepada Para Penggugat/Para Pembanding/Para Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara;

Atau, mohon putusan yang seadil-adilnya demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, ParaTermohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 16 November 2018 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca dan meneliti memori kasasi tanggal 10 Oktober 2018 dan kontra memori kasasi tanggal 16 November 2018 dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Mataram tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa objek sengketa Villa A 2 yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 180/Senggigi di Desa Kerandangan, Kecamatan Batulayar, Kabupaten Lombok Barat dengan luas 695 m² tercatat atas nama Ida Bagus Putu Wiadnya/Penggugat I Konvensi adalah milik Para Penggugat Konvensi yang tidak pernah dialihkan kepada pihak Tergugat I Konvensi;
- Bahwa *in casu* terhadap Villa A 2/objek sengketa terdapat sertifikat ganda yaitu atas nama Penggugat I Konvensi/Ida Bagus Putu Wiadnya dan atas nama ahli waris Hermanto, namun berdasarkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara, Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara

Halaman 8 dari 10 hal. Put. Nomor 1830 K/Pdt/2019.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Mahkamah Agung RI, sertifikat atas nama Ahmadi Hermanto telah dibatalkan dan selanjutnya Badan Pertanahan Nasional Lombok Barat telah menerbitkan Surat Keputusan Pembatalan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 190 yaitu Surat Keputusan Nomor 195 B/SK/52.01.600/VII/2016 tanggal 13 Juli 2016;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *judex facti*/Pengadilan Tinggi Mataram dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi PAUL FREDERICK ROBSON tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **PAUL FREDERICK ROBSON** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 29 Juli 2019 oleh I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., dan Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Anggota tersebut dan N.L. Perginasari A.R., S.H., M.Hum., Panitera

Halaman 9 dari 10 hal. Put. Nomor 1830 K/Pdt/2019.

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

Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

ttd./

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./

N.L. Perginasari A.R., S.H., M.Hum.

Biaya-biaya:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp484.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.
NIP. 19621029 198612 1 001

Halaman 10 dari 10 hal. Put. Nomor 1830 K/Pdt/2019.

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)