



PUTUSAN

Nomor 247/PDT/2021/PT DPS

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Denpasar yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara:

LOUISE MARIE FRANCE SUMADI alias **LOUISE MARIE FRANCE**

WEISS Perempuan, lahir pada tanggal 16 April 1952, warga negara Australia, pekerjaan wiraswasta, Agama Islam, tempat tinggal saat ini di Villa Sayang, Jalan Bukit Permai 100X, Jimbaran, Badung, Bali, nomor KITAP 2D41E10114-T, sebagai **PEMBANDING** semula **PENGGUGAT/ TERGUGAT INTERVENSI**;

Lawan

1. **DESAK NYOMAN KARMINI**, Perempuan, lahir di Lombok tanggal 14 Desember 1972, Agama Hindu, Warganegara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan Tukad Unda VIII No. 2, Kertasari, Desa Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar dalam hal ini telah diwakili oleh Kuasa Hukumnya **MF ELYSABETH RG, S.H, & PARTNERS** jalan Raya Tunon, Perum Grahalia Sri Gading Blok II/7, Buduk Mengwi, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung Provinsi Bali Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Desember 2021 terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 3628 tanggal 20 Desember 2021, sebagai **TERBANDING** semula **TERGUGAT / TURUT TERGUGAT I INTERVENSI** ;
2. **PT Bank Perkreditan Rakyat Padma**, Jalan Raya Sesetan No. 324, Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Bali (0361-7229990 selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING I** semula **TURUT TERGUGAT I / TURUT TERGUGAT II INTERVENSI**;

Hal. 1 dari 22 halaman, Putusan Nomor 247/PDT/2021/PT DPS



3. **ALFRED VICTOR WEISS, Laki-laki dulu** tinggal di Jalan Padma Uta ra Gang Abdi 9B, Legian, Bali, Indonesia SEKARANG tidak diketahui alamatnya, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING II semula TURUT TERGUGAT II / TURUT TERGUGAT III INTERVENSI ;
4. **NOTARIS IDA AYU TRISNA WINARTI KUSUMA, SH**, di Jalan Dana u Buyan No. 36, Sanur, Denpasar Selatan, Denpasar, Bali, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING III semula TURUT TERGUGAT III/ TURUT TERGUGAT IV INTERVENSI;
5. **Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung**, berdomisili di Jalan Dewi Saraswati No. 3, Seminyak, Kuta, Badung, Bali 80361 selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING IV semula TURUT TERGUGAT IV / TURUT TERGUGAT V INTERVENSI ;
6. **KHO TJAUW TIAM**, Laki-laki, lahir di Denpasar tanggal 23 Maret 1949, Warganegara Indonesia, NIK 5102052503480002, Agama Budha, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat tinggal di Jalan Kamboja GG III/10 Tabanan, sebagai TURUT TERBANDING V semula PENGGUGAT INTERVENSI ;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar tanggal 30 Desember 2021, Nomor 247/PDT/2021/PT DPS, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ditingkat banding;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengganti tanggal 30 Desember 2021, Nomor 247/PDT/2021/PT DPS;
3. Penetapan Hakim Ketua Majelis tanggal 31 Desember 2021, Nomor 247/PDT/2021/PT DPS, tentang penentuan hari sidang;
4. Berkas perkara beserta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 872/Pdt.G/2020/PN.Dps tanggal 22 November 2021 dan surat - surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

Hal. 2 dari 22 halaman, Putusan Nomor 247/PDT/2021/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TENTANG DUDUK PERKARA

Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 872/Pdt.G/2020/PN.Dps tanggal 22 November 2021 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI:

DALAM PROVISI

Menolak tuntutan provisi Tergugat Intervensi

DALAM EKSEPSI

Menyatakan eksepsi Tergugat Intervensi tidak dapat diterima

DALAM PERKARA POKOK

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian
2. Menyatakan hukum Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 2 Tanggal 18 Oktober 2005, Akta Kuasa Untuk Menyewakan Nomor 3 tanggal 18 Oktober 2005, Akta Perjanjian Nomor 4 Tanggal 18 Oktober 2005, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 5 tanggal 18 Oktober 2005 dan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 6 tanggal 18 Oktober 2005 BATAL DEMI HUKUM
3. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini

DALAM PERKARA INTERVENSI

1. Mengabulkan gugatan Intervensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Penggugat sebagai orang asing tidak punya hak milik atas obyek sengketa ;
3. Menyatakan obyek sengketa sah milik Interveniient ;

Hal. 3 dari 22 halaman, Putusan Nomor 247/PDT/2021/PT DPS

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

4. Menyatakan mencabut dan menghapus blokir atas obyek sengketa
5. Menyatakan perbuatan Penggugat menguasai, menempati dan memanfaatkan obyek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum ;
6. Menghukum Penggugat dan siapapun juga yang mendapatkan hak daripadanya untuk mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa kepada Interveniens dalam keadaan bebas dari hak-hak dan penguasaan siapapun juga ;
7. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.4.070.000,00 (empat juta tujuh puluh ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 872 / Pdt.G / 2020 / PN.Dps diucapkan pada tanggal 22 November 2021 dalam sidang terbuka untuk umum dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat (Pembanding) serta Kuasa Hukum Tergugat (Terbando), Kuasa Penggugat Intervensi dan tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, dan Turut Tergugat IV ;

Menimbang, bahwa atas putusan tersebut, Pembando semula Penggugat / Tergugat dalam Intervensi telah mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 137/Akta.Pdt.Banding/2021/PN Dps tanggal 29 November 2021 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar selanjutnya permohonan tersebut diikuti dengan memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 19 Januari 2022, memori banding tersebut dibuat dan diserahkan oleh kuasanya bernama Drs. Ahmad Baraas, SH., M.Si. dan Achmsd Faat'al Chuzaibi, SH. M.Hum. Advokat pada kantor Hukum "Achmad Baraas and Partners" berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 17 Januari 2022, dan memori banding ini baru diterima Pengadilan Tinggi pada tanggal 2 Pebruari 2022 ;

Menimbang, bahwa permohonan banding dan memori banding yang diajukan oleh Pembando semula Penggugat / Tergugat dalam Intervensi tersebut telah diberitahukan dan diserahkan masing-masing kepada Terbanding semula Tergugat / Turut Tergugat I dalam Intervensi pada tanggal 20 Januari

Hal. 4 dari 22 halaman, Putusan Nomor 247/PDT/2021/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2022, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I tanggal 20 Januari 2022, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II / Turut Tergugat III dalam Intervensi melalui media massa Fajar Bali yang terbit pada tanggal 21 Januari 2022, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III / Turut Tergugat IV dalam Intervensi pada tanggal 20 Januari 2022, Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV / Turut Tergugat V dalam Intervensi pada tanggal 21 Januari 2022, serta kepada Turut Terbanding V semula Penggugat dalam Intervensi pada tanggal 24 Januari 2022 ;

Menimbang, bahwa setelah memori banding tersebut diberitahukan, sampai perkara ini diputus, Pengadilan Tinggi tidak menerima kontra memori banding baik dari Terbanding maupun dari para Turut Terbanding ;

Menimbang, bahwa selanjutnya kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat / Tergugat dalam Intervensi telah ternyata diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat / Tergugat Dalam Intervensi dalam memori bandingnya pada pokoknya memohon agar Pengadilan Tinggi Denpasar memberikan putusan yang adil sesuai dengan fakta hukum yang telah terungkap dalam persidangan, berdasarkan alasan-alasan yang pada pokoknya dapat disimpulkan sebagai berikut:

- Bahwa pada prinsipnya Pembanding tetap pada dalil-dalil, alasan, dan fakta hukum yang telah dikemukakan pada pemeriksaan persidangan pada Pengadilan Negeri Denpasar, dan keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri Denpasar. Adapun keberatan terhadap putusan *aquo* adalah sebagai berikut:

I. Keberatan terhadap pertimbangan Perjanjian *Nominee* atau pinjam nama antara Penggugat / Pembanding dengan Tergugat / Terbanding.

Hal. 5 dari 22 halaman, Putusan Nomor 247/PDT/2021/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Pembanding keberatan terhadap pertimbangan Majelis Hakim perkara *a-quo* pada putusan halaman 39 alenia pertama sampai dengan halaman 42 alenia pertama yang menyatakan pertimbangan hukum pada intinya menyatakan Akta Perjanjian No. 4 tanggal 18 Oktober 2005 merupakan perjanjian Nominee Batal Demi Hukum karena bertentangan dengan Syarat Obyektif Perjanjian sebagaimana pasal 1320 KUHPerdota. Menurut Pembanding pertimbangan hukum Judex Factie tingkat pertama tersebut tidak mencerminkan keadilan bagi Pembanding, karena fakta hukum yang terjadi Penggugat telah mengeluarkan uang yang digunakan oleh Tergugat untuk membeli tanah obyek sengketa yaitu bidang tanah beserta bangunan dengan SHM No. 5030, NIB 00672, Surat Ukur tertanggal 23-05-1998 Nomor 644/1998, luas 500 M2, terletak di kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta, Kabupaten badung, Provinsi Bali.
2. Bahwa perbuatan hukum Pembanding yang mengeluarkan uang untuk digunakan oleh Terbanding untuk membeli obyek sengketa tersebut harus menjadi pertimbangan utama bagi Majelis Hakim judex factie tingkat pertama, namun hal tersebut dikesampingkan oleh Majelis Hakim judex factie tingkat pertama. Fakta hukum tersebut sangat jelas tertulis dalam Akta Perjanjian Nomor 4 tanggal 18 Oktober 2005 pasal 1 yaitu ***pihak pertama (Terbanding) dengan ini mengakui telah menggunakan uang Pihak Kedua (Pembanding dan Turut Terbanding 2) yang telah dipergunakan untuk membeli TANAH DAN TURUTANNYA tersebut diatas sebesar Rp. 1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah)***, dengan demikian sangat jelas perbuatan hukum atas pembeli obyek sengketa yang dilakukan oleh Terbanding adalah dengan menggunakan uang dari Pembanding dan Turut Terbanding 2.
3. Bahwa apabila dicermati dan dipahami dengan teliti isi Akta Perjanjian No. 4 tanggal 18 Oktober 2005 tersebut tidak ada kata-kata atau istilah pinjam nama (Nominee), namun makna dalam Akta Perjanjian No 4 tanggal 18 Oktober 2005 tersebut adalah

Hal. 6 dari 22 halaman, Putusan Nomor 247/PDT/2021/PT DPS

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)



dengan dibeli nya obyek sengketa oleh Terbanding dengan menggunakan uang dari Pembanding dan Turut Terbanding 2 maka imbalannya adalah Pembanding dan Turut Terbanding 2 diberikan hak sementara menggunakan obyek sengketa untuk di tinggali sementara sepanjang tidak bertentangan dengan hukum Indonesia. hal tersebut sangat jelas di atus pada pasal 2 Akta Perjanjian No. 4 tanggal 18 Oktober 2005. Sehingga sangat jelas tidak ada niat atau maksud dari Pembanding dan Turut Terbanding 2 untuk memiliki sebagai hak milik seutuhnya atas obyek sengketa karena Pembanding paham kepemilikan hak atas tanah oleh orang asing adalah dilarang oleh hukum Indonesia.

4. Bahwa untuk mendukung dalil Pembanding tentang tidak adanya nominee atau pinjam nama adalah dengan ada nya bukti P.4 tentang Perjanjian Sewa Menyewa No. 6 tanggal 18 Oktober 2005 yang mana sangat jelas dan dapat di hubungkan dengan bukti P.6 tentang Perjanjian No. 4 tanggal 18 Oktober 2005 yaitu setelah Terbanding membeli obyek sengketa dengan menggunakan uang Pembanding dan Turut Terbanding 2 maka imbalannya adalah Pembanding dan Turut Terbanding diberikan hak sewa atas obyek sengketa selama waktu 75 tahun dari tanggal 18 Oktober 2005 sampai dengan tanggal 19 Oktober 2080. Fakta hukum itulah yang disepakati oleh Pembanding dan Turut Terbanding 2 dengan Terbanding.
5. Bahwa berdasarkan fakta hukum dan analisis hukum yang Pembanding jelaskan diatas maka sangat jelas Akta Perjanjian No.4 tanggal 18 Oktober 2005 (bukti P.6) tersebut tidak ada unsur yang melanggar ketentuan hukum indonesia, karena fakta nya tidak ada itikad dari Pembanding dan Turut Terbanding 2 sejak wala untuk memiliki hak atas tanah obyek sengketa. Maka dengan demikian Akta Perjanjian No. 4 tanggal 18 Oktober 2005 tersebut tidak melanggar hak subyektif suatu perjanjian sebagaimana dalam pasal 1320 KUPerdata. Sehingga akta Perjanjian No. 4 tanggal 18 Oktober 2005 tersebut masih dapat berlaku karena dengan tetap berlakunya Akta Perjanjian No. 4 tanggal 18 Oktober

Hal. 7 dari 22 halaman, Putusan Nomor 247/PDT/2021/PT DPS



2005 tersebut mencerminkan keadilan bagi Pembanding yang telah mengeluarkan uang yang digunakan oleh Terbanding untuk membeli obyek sengketa.. Dengan demikian yang menjadi hak dari Pembanding adalah hak atas sewa menyewa atas obyek sengketa sebagaimana dalam Akta Sewa Menyewa No. 6 tanggal 18 Oktober 2005 yang berlaku dari tanggal 18 Oktober 2005 sampai 19 Oktober 2080.

6. Bahwa dengan demikian sangat jelas pertimbangan majelis hakim judex factie tingkat pertama telah keliru karena tidak mencerminkan keadilan dan kemanfaatan dalam memberikan pertimbangan hukum. Oleh karena itu Pembanding mohon kepada Majelis Hakim tingkat Banding lebih melihat keadilan dalam memberikan pertimbangan hukum serta memutus perkara *a-quo* dalam tingkat banding.

II. Keberatan tentang pertimbangan hukum Terbanding / Tergugat bebas untuk menikmati obyek sengketa secara leluasa dan berbuat sepenuhnya

1. Bahwa Pembanding keberatan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Judex Factie Tingkat Pertama pada halaman 42 alenia ke 3 yang mempertimbangkan Terbanding/Tergugat memiliki hak sepenuhnya untuk berbuat terhadap obyek sengketa. hal tersebut sangat tidak tepat karena fakta hukum atas obyek sengketa tersebut telah disewakan oleh Terbanding kepada Pembanding sejak tanggal 18 Oktober 2005 sampai dengan 19 Oktober 2080 sebagaimana sesuai dengan Akta Sewa Menyewa No. 8 tanggal 18 Oktober 2005, yang mana dalam kurun waktu tersebut Terbanding tidak memiliki hak sepenuhnya untuk menjaminkan atau atau menggadaikan obyek sengketa karena masih dalam kurun waktu sewa sebagaimana dalam ketentuan Akta Sewa menyewa No. 6 tanggal 18 Oktober 2005 pasal 4 ayat (2).
2. Bahwa perbuatan Terbanding yang menjaminkan atau menggadaikan obyek sengketa kepada Turut Terbanding 1 merupakan perbuatan wanprestasi karena telah melanggar

Hal. 8 dari 22 halaman, Putusan Nomor 247/PDT/2021/PT DPS



ketentuan dalam Akta Sewa Menyewa No. 6 tanggal 18 Oktober 2005 pasal 4 ayat (2).

3. Bahwa selain itu perbuatan Terbanding yang telah menjual obyek sengketa kepada Terbanding Intervensi adalah perbuatan melawan hukum yang mana perbuatan jual beli obyek sengketa tersebut masih dalam kurun waktu sewa. Sebagaimana dalam ketentuan **pasal 1576 KUHPdata yaitu dengan dijualnya barang yang disewakan, suatu persewaan yang dibuat sebelumnya tidaklah diputuskan kecuali apabila ini telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang.** Jika di teliti pada Akta Sewa Menyewa No. 6 tanggal 18 Oktober 2005 tidak ada klausul satu pun yang menyatakan jika terjadi jual beli maka sewa menyewa putus, oleh karena tidak ada klausul tersebut maka perjanjian sewa menyewa No. 6 tanggal 18 Oktober 2005 tetap berlaku. Dengan demikian maka jelas perbuatan Terbanding yang mengadaikan atau menjamin kepada Turut Terbanding 1 serta menjual obyek sengketa kepada Terbanding Intervensi adalah perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Pemanding baik secara materiil maupun immateriil.

III. Keberatan tentang pertimbangan hukum membatalkan seluruh akta Kuasa Menjual No. 2 tanggal 18 Oktober 2005, Akta Kuasa Untuk Menyewakan No. 3 tanggal 18 Oktober 2005, Akta Perjanjian No. 4 tanggal 19 Oktober 2005, Akta Pengikatan Jual Beli No. 5 tanggal 18 Oktober 2005 dan Akta Sewa menyewa No. 6 tanggal 18 Oktober 2005.

1. Bawa Pemanding keberatan dalam pertimbangan Majelis Hakim Judex Factie halaman 45 alenia 3 yang menyatakan *"menimbang, bahwa fakta mengenai telah dibayar lunasnya obyek sengketa pada masa masih berlakunya larangan kepemilikan orang asing atas tanah di Indonesia menunjukkan bawah perjanjian Pengikatan Jual Beli itu telah memuat kalusul yang memungkinkan munculnya kepemilikan tanah Penggugat (Pemanding) dan turut Tergugat 2 (Turut Terbanding 2) selaku orang asing, maka akta tersebut menjadi BATAL DEMI*

Hal. 9 dari 22 halaman, Putusan Nomor 247/PDT/2021/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HUKUM.....”, pertimbangan hukum tersebut sangat prematur menyebutkan perbuatan jual beli obyek sengketa dengan Akta Pengikatan Jual beli No. 5 tanggal 18 Oktober 2005 tersebut dimaksudkan ada unsur kepemilikan orang asing yang melanggar hukum indonesia.

2. Bahwa berdasarkan fakta hukum memang benar Akta Pengikatan Jual Beli no. 5 tanggal 18 Oktober 2005 tersebut terjadi, sehingga dengan adanya Akta Pengikatan Jual Beli tersebut telah terjadi jual beli obyek sengketa antara Terbanding dengan Pembanding dan Turut Terbanding 2 sebagaimana SEMA No.4 Tahun 2016 tentang pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, yang menjelaskan *bahwa dengan dibayarnya lunas obyek jual beli maka hak kepemilikannya sudah beralih*. Hal tersebut tidak berhenti pada klausul **hak kepemilikan telah beralih** namun peralihan/levering atas obyek tidak bersegera seperti tanah harus dengan penyerahana secara yuridis dengan dibuatkan Akta Jual beli oleh PPAT dan balik nama pada BPN Kabupaten Badung (Turut Terbanding 4) sesuai dengan hak atas tanah yang akan digunakan oleh Pembanding. Dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 5 tanggal 18 Oktober 2005 tersebut memang bertujuan untuk kepemilikan atas obyek sengketa oleh Pembanding, namun penyerahan dan peralihan haknya belum tentu dengan menggunakan HAK MILIK karena Pembanding tahu penggunaan Hak Milik oleh orang asing adalah dilarang, namun maksud peralihan hak atas obyek sengketa berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 5 tanggal 18 Oktober 2005 tersebut nantinya akan dialihkan kepada Pembanding dengan menggunakan HAK PAKAI, yang mana penggunaan HAK PAKAI atas tanah di Indonesia oleh orang asing diperbolehkan sebagaimana ketentuan UU No 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria Pasal 42 yaitu

Yang dapat mempunyai hak pakai ialah :

- a. warga-negara Indonesia;

Hal. 10 dari 22 halaman, Putusan Nomor 247/PDT/2021/PT DPS

Disclaimer

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



- b. **orang asing yang berkedudukan di Indonesia;**
 - c. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
 - d. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.
3. bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka pertimbangan hukum Majelis Hakim Judex Factie Tingkat pertama terlalu dini atau prematur mempertimbangan Akta Pengikatan Jual Beli No. 5 tanggal 18 Oktober 2005 ada indikasi pemilikan hak atas obyek sengketa dengan menggunakan HAK MILIK, sedangkan maksud dari Pembanding kedepan adalah melakukan peralihan hak atas obyek sengketa dengan menggunakan HAK PAKAI sehingga tidak melanggar ketentuan hukum di Indonesia.
4. bahwa kemudian Pembanding keberatan pada pertimbangan hukum pada halaman 46 alenia pertama yaitu *"menimbang, bahwa atas pertimbangan diatas maka petitum nomor 4 gugatan Penggugat harus dikabulkan dengan menyatakan kelima akta perjanjian BATAL DEMI HUKUM"*, menurut Pembanding pertimbangan hukum yang membatalkan kelima akta yaitu akta Kuasa Menjual No. 2 tanggal 18 Oktober 2005, Akta Kuasa Untuk Menyewakan No. 3 tanggal 18 Oktober 2005, Akta Perjanjian No. 4 tanggal 19 Oktober 2005, Akta Pengikatan Jual Beli No. 5 tanggal 18 Oktober 2005 dan Akta Sewa menyewa No. 6 tanggal 18 Oktober 2005 adalah tidak tepat karena menurut fakta hukum ada beberapa Akta yang tidak melanggar ketentuan hukum indonesia yaitu Akta Perjanjian No. 4 tanggal 19 Oktober 2005, Akta Pengikatan Jual Beli No. 5 tanggal 18 Oktober 2005 dan Akta Sewam Menyewa No. 6 tanggal 18 Oktober 2005. Ketiga akta tersebut menurut Pembanding tetap belaku karena tidak melanggar ketentuan hukum Indoensia sebagaimana Pembanding jelaskan sebelumnya. Namun akta yang lain yaitu akta Kuasa Menjual No. 2 tanggal 18 Oktober 2005, Akta Kuasa Untuk Menyewakan No. 3 tanggal 18 Oktober 2005 tidak sesuai dengan hukum Indoensia.

Hal. 11 dari 22 halaman, Putusan Nomor 247/PDT/2021/PT DPS



5. Bahwa dengan demikian mohon Majelis Hakim Tingkat banding lebih teliti dan cermat memberikan pertimbangan hukum dan putusan agar tidak membatalkan Akta Perjanjian No. 4 tanggal 19 Oktober 2005, Akta Pengikatan Jual Beli No. 5 tanggal 18 Oktober 2005 dan Akta Sewam Menyewa No. 6 tanggal 18 Oktober 2005.

IV. Keberatan tentang pertimbangan hukum disahkan jual beli Tergugat / Terbanding dengan Tergugat Intervensi / Terbanding Intervensi atas obyek sengketa

1. Bahwa Pembanding keberatan atas pertimbangan hukum Majelis Hakim pada halaman 50 alenia pertama yaitu *"menimbang, bahwa sebagaimana yang telah dipertimbangkan sebelumnya dalam putusan ini, yaitu bahwa menurut Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2026 tentang pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan dan Surat Edarab Mahkamah Agung RI No. 7 Tahun 2012 pelunasan harga tanah yang dilakukan pada saat dibuatnya PPJB telah mengakibatkan beralihnya hak kepemilikan atas tanah, maka harus lah dinyatakan dalam hal ini, jual beli obyek sengketa antara Tergugat selaku penjual dan Tergugat Intervensi selaku pembeli adalah sah dan mengikat keduanya selaku pihak yang membuatnya"*, menurut Pembanding pertimbangan hukum tersebut sangat tidak tepat karena perbuatan hukum jual beli antara Terbanding dengan Terbanding Intervensi itu dilakukan pada kurun waktu adanya sewa menyewa antara Terbanding dengan pembanding.
2. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal **1576 KUHPdata** yaitu *dengan dijualnya barang yang disewakan, suatu persewaan yang dibuat sebelumnya tidaklah diputuskan kecuali apabila ini telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang*. Maka sangat jelas pembanding sebagai penyewa masih memiliki hak sewa atas ibyek sengketa, sehingga jual beli yang dilakukan oleh Terbanding dengan Terbanding Intervensi tidak dapat memutus sewa menyewa sebagaimana Akta Sewa Menyewa No. 6 tanggal 18 Oktober 2005.

Hal. 12 dari 22 halaman, Putusan Nomor 247/PDT/2021/PT DPS



3. Bahwa dengan demikian sangat jelas pertimbangan hukum majelis hakim judex factie tingkat pertama telah keliru dan salah dalam meneraokan hukum dengan mensahkan jual beli Terbanding dengan Terbanding Intervensi. Oleh karena itu Pembanding mohon kepada Majelis Hakim Tingkat Banding untuk membatalkan jual beli antara Terbanding dengan Terbanding Intervensi atas obyek dengketa dan tetap memberlakukan sewa menyewa Pembanding dengan terbanding berdasarkan Akta Sewa Menyewa No. 6 tanggal 2005. Menimbang, bahwa mengenai memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat /Tergugat Dalam Intervensi ternyata materi dalam memori banding tersebut pada prinsipnya merupakan pengulangan hal-hal yang telah disampaikan dan menguraikan hal-hal yang telah terungkap di persidangan pengadilan tingkat pertama dan tidak merupakan hal-hal baru, sedangkan hal itu telah dipertimbangkan secara seksama oleh pengadilan tingkat pertama dalam putusannya, sehingga memori banding tersebut tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara beserta salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 872/Pdt.G/2020/PN Dps tanggal 22 November 2021 dan memperhatikan pula memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat / Tergugat Dalam Intervensi Pengadilan Tinggi berpendapat sebagaimana terurai di bawah ini;

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa Turut Terbanding V semula Penggugat dalam Intervensi didalam Jawabannya telah pula mengajukan eksepsi yang merupakan sarana untuk membantah pemenuhan syarat formilnya gugatan, antara lain adalah :

1. Bahwa Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang mengadili perkara ini sebab selain perceraian antara Penggugat dan mantan suaminya, Alfred Victor Weis tunduk pada hukum asing, di dalam halaman 2 gugatan Penggugat yang menyatakan pada pokoknya bahwa putusan Pengadilan Asing, in casu : "putusan pada Pengadilan Kehakiman Australia Nomor berkas : (P) DGC4031.2009" TIDAK dapat dilaksanakan

Hal. 13 dari 22 halaman, Putusan Nomor 247/PDT/2021/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di Indonesia, sehingga tidak dapat pula mengikat benda-benda yang melekat pada bumi, air dan kekayaan alam Indonesia, in casu : obyek sengketa berupa tanah dan bangunan ;

2. Bahwa Penggugat tidak mempunyai *legal standy in judicio* sebab obyek sengketa adalah tanah yang sertifikatnya beratasnamakan Tergugat, sedangkan Penggugat adalah warganegara asing yang tidak dapat memiliki hak milik atas tanah di Indonesia ;
3. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak sebab tidak menarik Tergugat Intervensi sebagai pihak yang mendapatkan hak dari Tergugat dan yang menguasai Sertifikat Obyek Sengketa dengan cara yang sah yaitu melalui ikatan jual beli dan kuasa menjual ;

Menimbang, bahwa terhadap segala alasan eksepsi tersebut, Pengadilan Tingkat Pertama telah mempertimbangkannya sehingga Pengadilan Tingkat Pertama berkesimpulan dengan menyatakan menolak eksepsi dari Terbanding semula Turut Tergugat dalam Intervensi I untuk seluruhnya menurut Pengadilan Tinggi sudah tepat dan benar, sehingga segala alasan dan pertimbangan hukum dalam putusan tersebut diambil alih dan dijadikan alasan dan pertimbangan Pengadilan Tinggi, oleh karenanya putusan tentang eksepsi tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan ini adalah agar perbuatan Terbanding semula Tergugat / Turut Tergugat I dalam Intervensi yang telah menggadaikan atau meletakkan hak tanggungan diatas tanah bersertifikat Hak Milik Nomor 5030/Kelurahan Jimbaran atas nama Terbanding semula Tergugat Konvensi padahal diketahui oleh Terbanding semula Tergugat / Turut Tergugat I dalam Intervensi bahwa tanah itu adalah milik Pembanding semula Penggugat / Tergugat dalam Intervensi yang diatasnamakan Terbanding semula Tergugat / Turut Tergugat I dalam Intervensi berdasarkan *nominee agreement* adalah perbuatan melawan hukumnya Terbanding semula Tergugat/ Turut Tergugat I dalam Intervensi ;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari serta mencermati berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 872 / Pdt.G / 2020 / PN.Dps

Hal. 14 dari 22 halaman, Putusan Nomor 247/PDT/2021/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diucapkan pada tanggal 22 November 2021, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa telah ternyata Pengadilan Tingkat Pertama didalam pertimbangan hukumnya ada sebagian telah menguraikan dengan tepat dan benar mengenai keadaan maupun alasan-alasan yang menjadi dasar dalam memutus perkara ini dan sebagian lainnya ada yang kurang tepat dan benar;

Menimbang, bahwa dengan demikian Pengadilan Tinggi dapat menyetujui sebagian pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut dan diambil alih serta dijadikan dasar sebagai pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini sedangkan pertimbangan sebagian lainnya Pengadilan Tinggi mempertimbangkannya sendiri sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah dipertimbangkan dalam Putusan Pengadilan Tingkat Pertama bahwa Pembanding semula Penggugat/ Tergugat dalam Intervensi juga mengklaim dirinya (yang merupakan warga negara asing) sebagai pemilik tanah sengketa berdasarkan *nominee agreement* yang dibuat dihadapan Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III, sementara berdasarkan hukum Indonesia praktik *nominee agreement* atau perjanjian pinjam nama adalah merupakan Tindakan “Penyeludupan Hukum” yang bertentangan dengan hukum Indonesia, dan Prinsip Nasionalitas dan berdasarkan Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria sudah diatur dan ditentukan bahwa hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik atas tanah di Indonesia ;

Menimbang, bahwa yang mendasari *nominee agreement* tersebut adalah akta-akta yang dibuat dihadapan Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III / Turut Tergugat Intervensi IV, antara lain :

- a) Akta Kuasa Menjual, nomor 2 tanggal 18 Oktober 2005;
- b) Akta Kuasa untuk Menyewakan, Nomor 3 tanggal 18 Oktober 2005;
- c) Akta Perjanjian, Nomor 4 tanggal 18 Oktober 2005;
- d) Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli, Nomor 5 tanggal 18 Oktober 2005;
- e) Akta Perjanjian Sewa-Menyewa, Nomor : 6 tanggal 18 Oktober 2005;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah dipertimbangkan didalam putusan Pengadilan Tingkat Pertama bahwa telah ternyata perjanjian ini dibuat

Hal. 15 dari 22 halaman, Putusan Nomor 247/PDT/2021/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan kausa yang tidak sah, bertentangan dengan hukum maka unsur obyektif sebagai syarat sah nya suatu perjanjian tidak terpenuhi (vide Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) sehingga mengakibatkan akta-akta tersebut bersifat melawan hukum dan oleh karenanya menjadi batal demi hukum sejak semula akta-akta terbentuk ;

Menimbang, bahwa walaupun segala akta yang mendasari *nominee agreement* dinyatakan batal demi hukum, namun merupakan fakta dalam perkara ini bahwa telah ternyata uang yang dipakai untuk membayar harga obyek sengketa tersebut berasal dari Pembanding semula Penggugat /Tergugat dalam Intervensi dan Turut terbanding semula Turut Tergugat II sehingga dapat disimpulkan bahwa pemilik materiil dari obyek sengketa itu adalah Pembanding semula Penggugat / Tergugat dalam Intervensi dan Turut Terbanding / Turut Tergugat II dalam Intervensi, sedangkan pemilik formil atas obyek sengketa itu adalah Terbanding semula Tergugat / Turut Tergugat dalam Intervensi ;

Menimbang, bahwa disamping itu terhadap salah satu bukti Pembanding semula Penggugat / Tergugat dalam Intervensi adalah Putusan Pengadilan Kehakiman Australia yang diterangkan dengan nomor berkas : (P) DGC4031/2009 atas hak keperdataan terhadap obyek tanah sengketa dalam perkara ini, sementara Putusan dari Negara Asing tersebut (in casu Pengadilan Australia) secara hukum belum diakui legalitasnya berdasarkan ketentuan hukum Indonesia ;

Menimbang, bahwa terkait dengan bukti tersebut, Pengadilan Tinggi tidak memposisikan Putusan Pengadilan Kehakiman Australia sebagai dasar hukum melainkan hanya sebatas memposisikan sebagai fakta hukum yang harus dihargai ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana diuraikan di atas dan oleh karena perbuatan Pembanding semula Penggugat /Tergugat dalam Intervensi sebagai warga negara asing yang telah mengikatkan diri dengan Terbanding semula Tergugat/Turut Tergugat dalam Intervensi I sebagai warga negara Indonesia yang dituangkan dalam perjanjian dihadapan Notaris, sedangkan isi perjanjian tersebut bertentangan dengan syarat sahnya perjanjian dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, maka gugatan Pembanding semula Penggugat Konvensi/ Tergugat

Hal. 16 dari 22 halaman, Putusan Nomor 247/PDT/2021/PT DPS

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

Dalam Intervensi tersebut tidak beralasan menurut hukum dan oleh karenanya harus ditolak;

DALAM INTERVENSI:

DALAM PROVISI:

Menimbang, bahwa Turut Terbanding semula Interveniient didalam gugatannya memohon agar memerintahkan kepada Pembanding semula Penggugat /Tergugat dalam Intervensi untuk mengosongkan dan meninggalkan obyek sengketa tanpa syarat apapun secara seketika saat ini pun juga ;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi tersebut, Pengadilan Tinggi berpendapat belum ada urgensinya untuk dikabulkan sehingga tuntutan provisi ini sudah seharusnya untuk ditolak ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan intervensi ini adalah obyek sengketa merupakan milik Turut Terbanding semula Interveniient yang diperoleh dengan cara membeli dari pemiliknya semula yakni Terbanding semula Tergugat / Turut Tergugat I dalam Intervensi (Desak Nyoman Karmini), obyek sengketa ketika jual beli dilakukan antara Turut Terbanding semula Interveniient dengan Terbanding semula Tergugat / Turut Tergugat I dalam Intervensi sertifikat nya atas nama Desak Nyoman Karmini, ASLI nya diserahkan ketika penandatangan AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) NO. 17 dan AKTA KUASA NO. 18 keduanya tertanggal 18 Nopember 2012, saat itupun dilakukan pembayaran LUNAS atas harga yang telah disepakati kepada Desak Nyoman Karmini (Terbanding semula Tergugat / Turut Tergugat I dalam Intervensi) sehingga sejak tanggal 18 Nopember 2012, hak kepemilikan obyek sengketa telah beralih kepada Turut Terbanding semula linterveniient haruslah dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi ;

Menimbang, bahwa terhadap jual beli obyek sengketa tersebut, Pengadilan Tingkat Pertama telah mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan hak kepemilikannya yang dapat Terbanding semula Tergugat /Turut Tergugat I dalam Intervensi buktikan melalui Akta Jual Beli Nomor 17 Tanggal 5 November 2012 (bukti T-1) sertifikat hak Milik No 5030 atas obyek sengketa (bukti P-10 yang sama dengan bukti Hal. 17 dari 22 halaman, Putusan Nomor 247/PDT/2021/PT DPS

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

T.Interv-3), perbuatan Terbanding semula Tergugat /Turut Tergugat I dalam Intervensi yang telah mengalihkan hak kepemilikan atas obyek sengketa kepada Intervenient menjadi cukup berdasarkan hukum namun harus juga dapat dibuktikan oleh Terbanding semula Tergugat /Turut Tergugat I dalam Intervensi dan Intervenient bahwa jual beli itu sah;

Menimbang, bahwa disamping itu, telah menjadi fakta hukum yang tidak terbantahkan bahwa Pembanding semula Penggugat / Tergugat dalam Intervensi dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat II adalah orang asing yang berkewarganegaraan Australia sehingga menurut Pasal 21 Ayat (1) Jo. Pasal 26 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria tidak diperbolehkan memiliki hak milik atas tanah di dalam wilayah Indonesia ;

Menimbang, bahwa terhadap yang telah dipertimbangkan di atas, Pengadilan Tinggi dapat menyetujuinya dan diambil alih menjadi dasar pertimbangan sehingga petitum angka 2 gugatan Intervensi haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa akan tetapi terhadap pertimbangan-pertimbangan lainnya dari Pengadilan Tingkat pertama yang terkait dengan jual beli yang dilakukan oleh Terbanding semula Tergugat / Turut Tergugat I dalam Intervensi dengan Turut Terbanding semula Intervenient, Pengadilan Tinggi tidak dapat menyetujuinya dengan alasan-alasan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah dipertimbangkan dalam Pokok Perkara bahwa merupakan fakta dalam perkara ini bahwa telah ternyata uang yang dipakai untuk membayar harga obyek sengketa tersebut berasal dari Pembanding semula Penggugat /Tergugat dalam Intervensi dan Turut terbanding semula Turut Tergugat II / Turut Tergugat III Intervensi sehingga dapat disimpulkan bahwa pemilik materiil dari obyek sengketa itu adalah Pembanding semula Penggugat / Tergugat dalam Intervensi dan Turut Terbanding / Turut Tergugat II/Turut Tergugat II dalam Intervensi, sedangkan pemilik formil atas obyek sengketa itu adalah Terbanding semula Tergugat / Turut Tergugat I dalam Intervensi ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat /Tergugat dalam Intervensi dan Turut terbanding semula Turut Tergugat II/Turut

Hal. 18 dari 22 halaman, Putusan Nomor 247/PDT/2021/PT DPS

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 III dalam Intervensi adalah warga negara asing dengan berdasar pada ketentuan dan peraturan perundang undangan yang berlaku sebagaimana yang telah dipertimbangkan di atas tidak dapat mempunyai hak milik atas obyek sengketa maka Terbanding semula Tergugat / Turut Tergugat I dalam Intervensi selaku pemilik formil agar dapat menjadi pemilik secara penuh atas obyek sengketa sudah seharusnya menyelesaikan status kepemilikannya tersebut terlebih dahulu dengan Pembanding semula Penggugat /Tergugat dalam Intervensi sebelum melakukan perbuatan atas obyek sengketa *a quo*. Jadi tidak bisa secara serta merta Terbanding semula Tergugat / Turut Tergugat I dalam Intervensi menjadi pemilik dari obyek sengketa ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka peralihan hak atas obyek sengketa berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Interveniend dengan Terbanding semula Tergugat / Turut Tergugat I dalam Intervensi menurut hemat Pengadilan Tinggi menjadi tidak sah ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu, dikabulkan tidaknya petitum-petitum lainnya dari Turut Terbanding semula Interveniend sangat tergantung pada status kepemilikan dari Terbanding semula Tergugat / Turut Tergugat I dalam Intervensi maka terhadap petitum-petitum lainnya dari Turut Terbanding semula Interveniend sudah seharusnya untuk dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu gugatan intervensi Turut Terbanding semula Interveniend dapat dikabulkan sebagian dan menyatakan tidak dapat diterima untuk selain dan selebihnya;

DALAM POKOK PERKARA DAN INTERVENSI:

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan tersebut, maka putusan pengadilan tingkat pertama yang dimohonkan upaya hukum banding harus diperbaiki sepanjang mengenai amar putusan dalam Intervensi yang selengkapnyanya sebagaimana disebutkan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena itu gugatan Pembanding semula Penggugat /Tergugat Dalam Intervensi dapat dikabulkan sebagian dan ditolak selain dan selebihnya demikian pula gugatan Interveniend dikabulkan sebagian dan dinyatakan tidak dapat diterima selain dan selebihnya maka Terbanding semula Tergugat/Turut Tergugat I dalam Intervensi sudah seharusnya dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat

Hal. 19 dari 22 halaman, Putusan Nomor 247/PDT/2021/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan tersebut, yang dalam tingkat banding ditentukan sebagaimana dalam amar putusan ini;

Memperhatikan ketentuan dalam *Rechtsreglement Buitengewesten* (RBg), Pasal 1365 KUHperdata, Pasal 1320 KUHPerdata, Pasal 1338 KUHPerdata, Pasal 1266 KUHPerdata Pasal 1247 KUHPerdata, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat / Tergugat Dalam Intervensi;
2. Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 872 / Pdt.G / 2020 / PN.Dps tanggal 22 November 2021, yang dimohonkan banding tersebut, sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:

DALAM PERKARA POKOK :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan hukum Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 2 Tanggal 18 Oktober 2005, Akta Kuasa Untuk Menyewakan Nomor 3 tanggal 18 Oktober 2005, Akta Perjanjian Nomor 4 Tanggal 18 Oktober 2005, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 5 tanggal 18 Oktober 2005 dan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 6 tanggal 18 Oktober 2005 BATAL DEMI HUKUM ;
3. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM INTERVENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak semua alasan eksepsi Penggugat dalam Intervensi (Intervenient) ;

Hal. 20 dari 22 halaman, Putusan Nomor 247/PDT/2021/PT DPS

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

DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan provisi dari Penggugat dalam Intervensi (Intervenient);

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Intervensi (Intervenient) untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat sebagai orang asing tidak punya hak milik atas obyek sengketa ;
3. Menyatakan tidak dapat diterima gugatan Penggugat Intervensi (Intervenient) untuk selain dan selebihnya ;

DALAM POKOK PERKARA DAN INTERVENSI :

- Menghukum Terbanding semula Tergugat / Turut Tergugat I Dalam Intervensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputus dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar, pada hari Rabu tanggal 2 Pebruari 2022 oleh kami : I WAYAN SUASTRAWAN, S.H, M.H., Hakim Tinggi sebagai Ketua Majelis dengan I NYOMAN SUKRESNA, S.H. dan H. MOH. MUCHLIS, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar tanggal 30 Desember 2021 Nomor : 247/PDT/2021/PT DPS untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding putusan ini diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 3 Pebruari 2022 oleh Majelis Hakim tersebut serta I Nengah Jendra S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri oleh para pihak berperkara.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

I NYOMAN SUKRESNA, S.H.

I WAYAN SUASTRAWAN, S.H, M.H.

Hal. 21 dari 22 halaman, Putusan Nomor 247/PDT/2021/PT DPS



H. MOH. MUCHLIS, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

I NENGAH JENDRA, S.H.

Rincian Biaya Perkara :

1. Meterai Rp 10.000,00-
2. Redaksi Rp 10.000,00-
3. Pemberkasan Rp 130.000,00-

Rp 150.000,00-

(Seratus lima puluh ribu rupiah)

Hal. 22 dari 22 halaman, Putusan Nomor 247/PDT/2021/PT DPS