



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id PUTUSAN

Nomor : 911/Pdt.G/2014/PN.Dps.

*“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA  
ESA”*

Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan memutus perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

-----  
1 Nama : BAMBANG WIHARDJO, beralamat di Jl. P. Jayakarta 117 C 20-21  
RT. 005/RW.007, Kelurahan Mangga Dua Selatan, Kecamatan Sawah Besar,  
Jakarta Pusat, Selanjutnya disebut sebagai :

-----PENGGUGAT I ;-----

2 Nama : YANSEN WIJAYA, beralamat di Sawah Lio II No. 5 RT.013/RW.008,  
Kelurahan Jembatan Lima, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, Selanjutnya  
disebut sebagai : -----PENGGUGAT II ;-----

3 Nama : BAMBANG SETIA BUDI, beralamat di Bubutan 5/9 RT.001/RW.007,  
Kelurahan Alon-Alon Contong, Kecamatan Bubutan, Kota Surabaya,  
Selanjutnya akan disebut sebagai :

-----PENGGUGAT

III ;-----

4 Nama: SUHANDI, beralamat di Taman Kebon Jeruk Blok Q-III/8 RT.006/  
RW.012, Kelurahan Serengseng, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat,  
Selanjutnya akan disebut sebagai : -----

PENGGUGAT IV ;-----

5 Nama : HUSEIN WIJAYA, beralamat di Villa Bukit Mas Blok M-19, RT.004/  
RW.006, Desa Dukuh Pakis, Kecamatan Dukuh Pakis, Kota Surabaya,  
Selanjutnya akan disebut sebagai :

-----PENGGUGAT

V

Hal 1 dari 34 halaman putusan nomor 911/Pdt.G/2014/PN.Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id TIOJONO, beralamat di Satelit Indah BLK 8 EN/16,

RT.008/RW.003, Desa/Kelurahan Tanjungsari, Kecamatan Sukamanunggal,

Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, Selanjutnya akan disebut sebagai :

-----PENGUGAT

VI;-----

Selanjutnya untuk lebih mudahnya Penggugat I sampai dengan Penggugat VI akan disebut sebagai :

-----

---PARA PENGGUGAT;-----

Para Penggugat dalam hal ini diwakili Adi Setiawan, SH.- MH.- Zainal Abidin, SH.- Ani Pursiani, SH.- Elly Puspitasari, SH.- Daniel Sinambela, SH.- Fernando Parulian P, SH.- Danny Masali, SH.- Mirza Pratama, SH.- Advokat dan Konsultan Hukum dari Kantor "VICTORY LAW FIRM" beralamat di Jl. Kedoya Agave Raya, Perkantoran Tomang Tol Raya Blok A-II No. 14 Jakarta Barat 11520, bertindak berdasarkan surat kuasa khusus, bermaterai cukup tertanggal 10 Desember 2014;-----

## M E L A W A N :

1 Nama : NAJAMUDIN, beralamat di Jl. Bikini V No. 30, Dusun Tegal Lantang Kaja, desa Padangsambian Kelod, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Selanjutnya akan disebut sebagai :-----

TERGUGAT I;-----

2 Nama : ASEEM KOBASISI, beralamat di Jalan Bunut Sari, Gang Janji In No. 3, Legian, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Selanjutnya akan disebut sebagai :-----TERGUGAT II;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Selanjutnya untuk lebih mudahnya Tergugat I dan

Tergugat II akan disebut sebagai :

-----PARA

TERGUGAT;-----

3 Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, Jalan Dewi Saraswati No. 3, Seminyak,

Badung, Selanjutnya akan disebut sebagai :

-----TURUT

TERGUGAT;-----

Pengadilan Negeri tersebut ;-----

Setelah membaca dan mempelajari berkas perkara ini ;-----

Setelah mendengar pihak yang berperkara ;-----

## **TENTANG DUDUK PERKARA :**

Menimbang, bahwa Penggugat melalui kuasa hukumnya Adi Setiawan, SH.- MH.- Dkk dengan surat gugatannya tanggal 17 Desember 2014 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 19 Desember 2014, dibawah register perkara Nomor : 911/Pdt.G/2014/PN.Dps, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :-----

1 Bahwa sesuai dengan Akta Jual Beli PPAT Hartono,SH No. 115 tertanggal 10 Juli 2014 (bukti P-1) Penggugat I,II, telah membeli tanah dari Tergugat I seluas 3925 m<sup>2</sup>, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 4620/Desa Cangu, Surat ukur tanggal 24-01-2000 No. 26/2000, dengan Identifikasi Bidangtanah (NIB) : 01060, tanah mana terletak setempat dikenal dengan : Kelurahan Cangu, Kecamatan Kuta Utara,Kabupaten Badung, Provinsi Bali bahwa menurut Putusan Mahkamah Agung RI No. 992K/Sip/1974 tanggal 14 April 1980 menyatakan : “Semenjak Akta Jual Beli ditandatangani didepan Pejabat Pembuat akta tanah milik atas tanah yang dijual beralih kepada Pembeli” ;-----

Hal 3 dari 34 halaman putusan nomor 911/Pdt.G/2014/PN.Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
putusan dengan kompas Penggugat I,II sebagai Pemilik yang sah atas tanah setifikat No.

4620/Canggu, Surat Ukur tanggal 24-01-2000 No. 26/2000, dengan identifikasi Bidang tanah (NIB) 01060 ;-----

3 Bahwa sebagai Pembeli/Pemilik Penggugat I,II telah melaksanakan segala prosedur yang benar untuk pensertifikatan atas tanah tersebut ;-----

4 Bahwa sebelum membeli tanah tersebut antara Penggugat I,II dengan Tergugat I membuat kesepakatan yang dituangkan dalam Surat Kesepakatan tanggal 16 Maret 2014, (P-2) yang pada pokoknya antara lain berisi sebagai berikut :-----

1 Butir G. Surat Kesepakatan (bukti P-2) menyatakan : Pihak Tergugat I bersedia menyelesaikan blokir tanah terkait dengan Laporan yang dilakukan oleh Asem Kobayashi dan transaksi sewa-menyewa tanah berdasarkan Akta Perjanjian Sewa-menyewa otaris T. Fransisca Teresa N, SH. No. 31 tanggal 16 Oktober 2003 dan Akta Perjanjian Penambahan Sewa-Menyewa Notaris Bruno Fransiskus Harry Prastama, SH. No. 27 tanggal 15 Juni 2011, sehingga tanah tersebut berstatus "Clean and Clear"

2 Butir H. Surat Kesepakata (bukti P-2) menyatakan : "Bahwa Pihak Kedua (Penggugat I,II) bersedia memberikan bonus sebesar Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah) dengan ketentuan jumlah tersebut akan dikurangi dengan seluruh biaya-biaya pengurusan penyelesaian perkara Surat Keterangan lunas dan transaksi sewa-menyewa singkatnya seluruh biaya untuk pengurusan tanah mnjadi clean and clear ; -----

5 bahwa ternyata seteah Akta Jual Beli tersebut selesai dibuat pada tanggal 10 Juli 2014 dan Penggugat I,II telh membayar lunas seluruh harga tanah trsebut, sampai dengan sekarang ini Para Penggugat tidak dapat membalik nama Sertifikat Hak Milik tersebut keatas nama Penggugat I,II dan tanah tersebut masih belum clean and clear ; -----



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan Mahkamah Agung, yang telah diuraikan dalam Surat Kesepakatan yang dibuat antara Penggugat I,II dengan Tergugat tanggal 16 Maret 2014 cacat yuridis, karena syarat material sahnya perjanjian yang terkandung dalam Pasal 1320 KUHPerdara tidak terpenuhi, dengan alasan :-----

- 1 Karena Tergugat I tidak terbuka alias tidak jujur, tidak menerangkan bagaimana yang sebenarnya tentang keadaan tanah tersebut ;-----
- 2 Tergugat I yang akan membuat tanah tersebut clear and clean selambat-lambatnya tanggal 19 Mei 2014, kenyataannya tidak berbuat apa-apa ;----
- 3 Bahwa dengan demikian sebagai Pembeli Penggugat I,II benar-benar tidak dapat memanfaatkan, menikmati dan memilih tanah tersebut secara penuh sebagai seorang Pemilik, hal ini sangat merugikan Penggugat I,II ;
- 4 Bahwa keudian dari sudut harga tanah, Penggugat I,II juga merasa sangat merasa dibohongi dan dirugikan oleh Tergugat I, karena pada kenyataannya total harga tanah tersebut hanya berkisar antara Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah)sampai Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah), sedangkan Penggugat I,II membeli tanah tersebut sebesar Rp. 8.996.000.000,- (delapan milyar sembilan ratus sembilan puluh enam juta rupiah) ;-----
- 5 Bahwa kini Tergugat I sangat sulit untuk dihubung, sulit ditemui, tidak kooperatif, membiarkan dan menyerahkan sepenuhnya masalah tanah tersebut kepada Penggugat I,II, dan tidak mau tahu bagaimana kesulitan yang dialami Penggugat I,II ; -----
- 7 Oleh karena demikian, Penggugat I,II merasa tertipu serta terpedaya membuat Surat Kesepakatan tanggal 16 Maret 2014. Sementara itu dalam Pasal 1321 KUHPerdara menyatakan : “Tiada sepakat yang sah apabila sepakat diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”. Dengan demikian cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa Surat Kesepakatan antara Penggugat I,II

Hal 5 dari 34 halaman putusan nomor 911/Pdt.G/2014/PN.Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung tanggal 16 Maret 2014 adalah tidak sah dan batal menurut

hukum ;-----

- 8 Bahwa Tergugat II setelah menyewa tanah tersebut ternyata telah metelantarkan tanah tersebut dlaam waktu yang cukup lama yakni selama lebih kurang 11 tahun tanpa berbuat apa-apa terhadap tanah tersebut, tanpa manfaat apa-apa, sehingga dengan demikian baik Tergugat I dan Tergugat II telah mengabaikan azaz manfaat tanah, halmana bertentangan dengan ketentuan Pasal 6 U.U.P.A No 5 tahun 1960 LN. 1960-104, yang menganut azas fungsi sosial ;

- 9 Bahwa selain itu Perjanjian Sewa Menyewa antara Trgugat I dan Tergugat II sangat brtentangan dengan ketentuan Pasal 9 ayat (1) U.U.P.A No. 5 tahun 1960 yang kaidah hukumnya sebagai berikut : “Hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air, dan runag angkasa, dan dalam batas-batas ketentuan Pasal 1 dan 2”, sdangkan Tergugat II adalah Warga Negara Asing dan hanya sebagai Turis, sehingga menyalahi aturan hukum Agraria tersebut ;

-----  
Lebih lanjut ayat (2) Pasal 9 menyatakan : “Tiap-tiap warganegara Indonsia, bail laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya” ; -----

Dengan demikian jelaslah sudah Perjanjian sewa-menyewa antara Tergugat I dengan Tergugat II, mengandung cacat yuridis karena salah satu pihak (Tergugat II) yang membuat perjanjian tersebut adalah tidak dibolehkan menurut hukum positif yang berlaku di Negara ini, sehingga tidak memenuhi syarat material tentang sahnya perjanjian sebagaimana tersurat dan tersirat dalam Pasal 1320KUHPerdara, karena itu Perjanjian Sewa Menyewa No. 31 tanggal 16 Oktober 2003 Notaris T. Francisca Teresa N, SH. Dan akta perjanjian penambahan sewa-menyewa No.27 tanggal 15 Juni



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung go id  
2014 Nomor 911/Pdt.G/2014/PN.Dps  
Putusan Mahkamah Agung No. 911/Pdt.G/2014/PN.Dps Harry Prastama, SH harus dinyatakan batal menurut

hukum oleh Majelis Hakim, karena bertentangan dengan Pasal 6, Pasal 9 ayat (1), ayat (2) U.U.P.A No. 5 tahun 1960 LN 1960-104, dan Pasal 1320 KUHPerdata ; ----

10 Bahwa hal yang se-irama dengan ketentuan tersebut Putusan Mahkamah Agung RI No. 80K/Sip/1975 tanggal 4 Juli 1979 menyatakan sebagai berikut :

“Perjanjian yang dibuat karena kausa yang tidak diperkenankan (ongcoorboofde oorzabk) adalah tidak sah” ; -----

Dengan demikian jelaslah sudah, perjanjian sewa-menyewa dan perjanjian penambahan sewa-menyewa antara Tergugat I dan Tergugat II adalah tidak sah, dan harus dibatalkan ;-----

11 Bahwa sejak Arrest tahun 1919 perbuatan yang dapat dikwalifisir sebagai Pebuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaads) adalah sebagai berikut :

- 1 Melanggar hak orang lain
- 2 Bertentangan dengan kewajiban hukum si Pembuat, atau
- 3 Bertentangan dengan kesusilaan baik, atau
- 4 Bertentangan dengan kepatutan yang terdapat dalam masyarakat terhadap diri atau barang orag lain ;

12 Bahwa apa yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah jelas memenuhi kriteria perbuatan melawan hukum sebagaimana dirumuskan oleh Arrest Hoge Raad tersebut diatas, dan berakibat sangat merugikan Penggugat I,II ;-----

13 Oleh karena demikian, Penggugat I,II berhak menuntut kerugian kepada baik Tergugat I maupun kepada Tergugat II, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1365, 1366 KUHPerdata, kaidah hukumnya sebagai berikut :

Hal 7 dari 34 halaman putusan nomor 911/Pdt.G/2014/PN.Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan pengadilan : “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa

kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menertibkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut” ;-----

**Pasal 1366 KUHPerdara** : “Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya” ; -----

14 Bahwa sudah menjadi suatu precedent didalam hukum, bahwa yang disebut kerugian dapat meliputi kerugian immaterial, kedua kerugian tersebut harus ditanggung dan dibayar oleh Tergugat I dan Tergugat II ;-----

15 Kerugian materian berupa :

1 Harga tanah tersebut sebenarnya berdasarkan NJOP sebesar Rp. 82.000,- (delapan puluh dua ribu rupiah) permeter persegi X luas :  $3925 \text{ m}^2 = \text{Rp. } 321.850.000,-$  (tiga ratus dua puluh satu juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah). Biasanya harga jual tiga kali NJOP :  $\text{Rp. } 321.850.000,- \times 3 = \text{Rp. } 965.550.000,-$  (sembilan ratus enam puluh lima ratus lima puluh ribu rupiah) ;-----

2 Sedangkan Penggugat I,II membayar kepada Tergugat I sebesar Rp. 8.996.000.000,- (delapan milyar sembilan ratus sembilan puluh enam juta rupiah) sehingga ada kelebihan sebesar Rp. 8.030.450.000,- (delapan milyar tiga puluh juta empat ratus lima puluh ribu rupiah). Kelebihan inilah yang merupakan kerugian material untuk Penggugat I,II

3 Bahwa kelebihan Rp. 8.030.450.000,- (delapan milyar tiga puluh juta empat ratus lima puluh ribu rupiah) bila disimpan didepositokan di Bank dengan bunga 3% perbulan terhitung dari bulan April 2014 sampai dengan putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (Inkracht) ;-----

16 Kerugian material :



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan gugatan perbuatan melawan hukum dari Pihak Tergugat I, Penggugat I,II mengalami ketertekanan perasaan dan ketertekanan pikiran alias stress, serta banyak membuang waktu untuk mengurus perkara ini, sehingga mengganggu bisnis Penggugat I, II. Belum lagi adanya pandangan negatif dari relasi bisnis kepada Penggugat I,II. Untuk kerugian ini besar kecilnya memang relatif, dan tergantung pada status sosial seseorang, karena itu Penggugat I,II menuntut kerugian immaterial kepada Tergugat I tidak kirang dari Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) ;

17 Bahwa mengingat agar putusan dalam perkara ini pada nantinya dapat dijalankan serta tidak illusoir” alias “nihil”, maka cukup alasan jika Penggugat I,II mohon kepada Majelis Hakim untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap Rekening Tergugat I di Bank International Indonesia Cbang Kuta dengan Rekening No. 2217800638, dengan jumlah dana yang tersimpan sekitar USD 300.000,- ;

18 Mengingat Gugatan ini bersifat sangat eksepsional maka cukup alasan kiranya bila Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun ada Verzet, Banding dan Kasasi (Uitvoerbaar bij Voorraads) ; -----

19 Untuk Turut Tergugat karena sebagai pelengkap untuk kesempurnaan Gugatan ini, maka cukup Penggugat I,II meminta agar pada nantinya mentaati pelaksanaan putusan perkara ini ; -----

Bahwa berdasarkan uraian-uraian yuridis tersebut diatas, maka sekali lagi Penggugat I,II mohon agar Pengadilan Negeri Denpasar Cq. Mjelis Hakim dalam kasus in-casu, kiranya berkenan memutuskan :

DALAM PROVISI :

Hal 9 dari 34 halaman putusan nomor 911/Pdt.G/2014/PN.Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mencapkan, menetapkan sita jaminan (conserveitoir beslag) terhadap Rekening

atas nama Tergugat I No. 2217800638 di Bank International Indonesia

Cabang Kuta, dengan dana yang ada sebesar USD 300.000,-

## DALAM POKOK PERKARA :

- 1 Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat I,II ; -----
- 2 Menyatakan TERGUGAT I, dan TERGUGAT II telah melakukan perbuatan melawan hukum (Onrechtmatigedaads) ;-----
- 3 Menyatakan batal menurut hukum Surat Kesepakatan antara Penggugat I,II dengan Tergugat I tertanggal 16 Maret 2014 ;-----
- 4 Menyatakan batal bonus sebesar Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah) yang akan diberikan Penggugat I,II kepada Tergugat I ; -----
- 5 Menyatakan batal menurut hukum Akta Perjanjian Sewa-Menyewa No. 31 tanggal 16 Oktober 2003 yang tertuang dalam akta Notaris T. Francisca Teresa N, SH beserta turunannya ; -----
- 6 Menyatakan batal menurut hukum Akta Perjanjian Penambahan Sewa-Menyewa No. 27 tanggal 15 Juni 2011 yang tertuang dalam akta Notaris Bruno Fransiskus Harry Prastama, SH beserta turunannya ; -----
- 7 Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian material kepada Penggugat I,II sebesar Rp. 8.030.450.000,- (delapan milyar tiga puluh juta empat ratus lima puluh ribu rupiah) ditambah bunga 3% perbulan, terhitung mulai Gugatan ini didaftarkan sampai dengan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (inkracht) ; -----
- 8 Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian immaterial kepada Penggugat I,II sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) ; -----

### 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

Menyatakan sah dan legal Belilah tanah antara Penggugat I,II sebagai Pembeli dengan Tergugat I sebagai Penjual, yang dituangkan dalam akta PPAT Hartono, SH No. 115 tanggal 10 Juli 2014 ; -----

10 Menyatakan Penggugat I,II sebagai Pemilik yang sah atas tanah seluas 3925 m<sup>2</sup>, sesuai Sertifikat No. 4620/Desa Cangu ; -----

11 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah ditetapkan ; -----

12 Menyataka Putusan dalam perkara ini dapat dialankan lebih dahulu sekalipun ada Banding, Verzet, dan Kasasi (Uitvoerbaar bij Voorraads) ; -----

13 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ; -----

14 Menghukum turut Tergugat untuk taat dan patuh terhadap pelaksanaan putusan perkara ini ; -----

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (“ex aequo et bono”)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan pihak Para Penggugat datang menghadap kuasa hukumnya Adi Setiawan, SH.- MH.- dkk, Tergugat I semula tidak datang, kemudian pada persidangan tanggal 20 April 2015 datang menghadap diwakili kuasa hukumnya Suroso, SH.- Advokat dan Legal Konsultan yang beralamat di Kantor Hukum ILC Law Office, beralamat di Denpasar Junction Mall 3<sup>rd</sup> Floor Jalan Teuku Umar Nomor 1, Denpasar-Bali, bertindak berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 14 April 2015, Tergugat II semula datang menghadap I Made Parwata, SH.- dkk Advokat yang berkantor di Kantor Advokat I Made Parwata, SH.- FX. Juniono Raharjo & Rekan, alamat Jalan Mertasari Nomor 196, Denpasar 80224, bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 21 Januari 2015, kemudian kuasa hukum Tergugat II tersebut digantikan dan datang menghadap diwakili kuasa hukumnya H.M. Rifan, SH., M.Hum.- dkk, Advokat yang berkantor di “Austrindo Law Office” Jalan Raya Kuta 58 DE Kuta

Hal 11 dari 34 halaman putusan nomor 911/Pdt.G/2014/PN.Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Usung Bani dan kawan-kawan mengajukan Turut Tergugat datang menghadap Gede Yuda Setiawan, SH.- Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, bertindak berdasarkan surat tugas Nomor : 625/ST/13-51.03.600/I/2015, tanggal 23 Januari 2015 ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena para pihak tidak lengkap, Tergugat I telah dipanggil secara patut dan sah sesuai undang-undang, tapi tidak pernah hadir dipersidangan, maka usaha mediasi tidak bisa dijalankan berdasarkan PERMA Nomor : 01 Tahun 2008, namun Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan secara sungguh-sungguh berdasarkan Pasal 130 HIR/154 (1) RBG, tapi usaha perdamaian tersebut tidak berhasil, kemudian dibacakan surat gugatan Para Penggugat, yang isinya tetap dipertahankan oleh Kuasa Para Penggugat ;-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat, kuasa hukum Tergugat II mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 16 Maret 2015, sebagai berikut :

- 1 Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil Para Penggugat pada gugatannya ;-----  
--
- 2 Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil Para Penggugat pada angka 1, 2, 8, dan 10 gugatannya karena Tergugat II adalah pemegang Hak Tanggungan atas tanah Sertifikat Hak Milik 4620/Canggu seluas 3925 m<sup>2</sup> Surat Ukur tanggal 24-01-2000 No. 26/2000, selanjutnya disebut tanah sengketa, sebagai jaminan utang Tergugat I kepada Tergugat II sehingga Akta Jual Beli No. 115 tertanggal 10 Juli 2014 yang dibuat di hadapan PPAT Hartono, S.H., patut diduga dilakuka berdasarkan dokumen yang tidak sah. Oleh karena itu peralihan tanah sengketa dari Tergugat I kepada Para Penggugat adalah tidak sah ;-----
- 3 Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil Para Penggugat pada angka 3 gugatannya karena berdasarkan dalil Tergugat II pada angka 1 diatas, Tergugat I



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dan Para Penggugat adalah jelas sebagai penjual dan pembeli yang tidak beritikad

baik ; -----

- 4 Bahwa Tergugat II membenarkan dalil Para Penggugat pada angka 5 karena memang benar Tergugat I telah menyewakan tanah sengketa kepada Tergugat II dan sekaligus juga sebagai pemegang Hak Tanggunga atas tanah Sertifikat Hak Milik 4620/Canggu seluas 3925 m<sup>2</sup> Surat Ukur tanggal 24-01-2000 No. 26/2000, selanjutnya disebut tanah *sengketa* ; -----
- 5 Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil Para Penggugat pada angka 7 dan 9 gugatannya karena **tidak ada dasar hukumnya** Para Penggugat mengatakan bahwa “dengan tidak adanya aktivitas pada tanah sengketa berarti Tergugat II melantarkan tanah sengketa dan pula Tergugat II telah melepaskan hak sewanya” justru sebaliknya sesuai dengan ketentuan Pasal 1576 KUHPerdata menyatakan bahwa “Dengan dijualnya barang yang disewa suatu persewaan yang dibuat sebelumnya tidaklah diputuskan kecuali apabila ini telah diperjanjikan pada waku menyewakan barang” ; -----
- 6 Bahwa Tergugat II membenarkan dalil Para Penggugat pada angka 11, namun disamping itu juga tanah sengketa menjadi jaminana utang Tergugat I kepada Tergugat II dengan dibebankan Hak Tanggungan dan ternyata sampai sekarang Tergugat I belum juga membayar lunas utangnya tersebut kepada Tergugat II ; -----
- 7 Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil Para Penggugat pada angka 12 gugatannya karena Tergugat adalah pemegang Hak Tanggungan dan Hak Sew atas tanah sengketa, maka Tergugat berhak dan berwenang melakukan pemblokiran atas tanah sengketa untuk melindungi kepentingan hukum Tergugat II atas tanah sengketa dari itikad tidak baik Tergugat I yang bermaksud akan mengalihkan tanah sengketa kepada pihak lain ; -----
- 8 Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil Para Penggugat pada angka 14 gugatannya karena kerugian yang timbul pada Para Penggugat akibat kecerobohan

Hal 13 dari 34 halaman putusan nomor 911/Pdt.G/2014/PN.Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Pembeli yang tidak beritikad baik sebagaimana Tergugat II

telah disampaikan pada angka 3 diatas ;-----

- 9 Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil Para Penggugat pada angka 15 dan 16 gugatannya karena kerugian Para Penggugat timbul akibat kecerobohan mereka sendiri sehingga tidak layak Para Penggugat meminta sita jaminan atas Villa milik Tergugat II yang terletak di Jalan Bunut Gang Janji In No. 3 Legian, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung serta barang-barang lainnya, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, milik Tergugat II ; ----

Berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka dengan ini Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang menangani perkara ini untuk memutuskan dengan amar yang bunyinya sebagai berikut :

⇒ Menolak Gugatan Para Penggugat seluruhnya ;-----

Atau mohon putusan yang seadil-adilnya ;-----

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat II, Kuasa Para Penggugat menerangkan tidak akan mengajukan repliek dan Kuasa Tergugat II menerangkan juga tidak mengajukan dupliek;-----

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Turut Tergugat oleh karena tidak pernah hadir dipersidangan, maka tidak mengajukan jawaban atau dupliek;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, pihak Penggugat mengajukan bukti-bukti tertulis sebagai berikut :

- 1 Foto copy Salinan Akta Jual Beli Nomor 115/2014, tertanggal 10 Juli 2014; yang diberi tanda P-1 ;-----
- 2 Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 4620/Canggu, luas tanah 3925 M2 atas nama : NAJAMUDIN / Tergugat I, yang diberi tanda P-2 ;-----
- 3 Foto copy Bukti Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan ( BPHTB ) tertanggal 8 Juli 2014, membuktikan bahwa Para Penggugat telah membayar BHTB tersebut, sebesar Rp. 446.800.000,- ( empat ratus



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id (empat ratus sembilan juta delapan ratus ribu rupiah) ; yang diberi tanda P-3 ;

-----  
4 Foto copy Bukti Surat Setoran Pajak (SSP) untuk pembayaran PPH Final sebesar ,  
449.800.000,- ( empat ratus empat puluh sembilan juta delapan ratus ribu rupiah ) ;  
yang diberi tanda P-4 ; -----

5 Foto copy dari foto Copy Akta Perjanjian Sewa-Menyewa, dari Notaris T.  
Franciska Teresa N, SH No. 31 tertanggal 16 Oktober 2003, selama 20 tahun, akan  
berakhir pada tanggal 16 Oktober 2025, antara Tergugat I sebagai pemilik Tanah  
dengan Tergugat II sebagai penyewa ; yang diberi tanda P-5 ;

6 Foto copy Bukti Seoran BCA tertanggal 3 Oktober 2012 sebesar Rp. 300.000.000,-  
( tiga ratus juta rupiah ) dari Suryana Effendi untuk pembayaran uang muka  
pembelian tanah ditujukan kepada rekening atas nama Najamudin ( Tergugat I )  
selaku penjual ; yang diberi tanda P-6 ; -----

7 Foto copy Bukti Seoran BCA tertanggal 18 Oktober 2012 sebesar Rp.  
500.000.000,- ( lima ratus juta rupiah ) dari Boedi W untuk pembayaran uang  
muka pembelian tanah ditujukan kepada rekening atas nama Najamudin ( Tergugat  
I ) selaku penjual; yang diberi tanda P-7 ; -----

8 Foto copy Bukti transfer BII tertanggal 23 Oktober 2012 sebesar US \$ 375.000,-  
( tiga ratus tujuh puluh lima ribu dolar Amerika ) dari Yansen Wijaya untuk  
pembayaran uang muka pembelian tanah ditujukan kepada Rekening atas nama  
Najamudin ( Tergugat I ) selaku Penjual; yang diberi tanda P-8 A ;

Foto copy Bukti transfer BII tertanggal 23 Oktober 2012 sebesar US \$ 375.000,- ( tiga  
ratus tujuh puluh lima ribu dolar Amerika ) dari Whendy untuk pembayaran uang  
muka pembelian tanah ditujukan kepada Rekening atas nama Najamudin ( Tergugat I )  
selaku Penjual; yang diberi tanda P-8 B ; -----

9 Foto gambar lokasi tanah sengketa; yang diberi tanda P-9 A ; -----

Foto gambar lokasi tanah sengketa; yang diberi tanda P-9 B ; -----

Foto gambar lokasi tanah sengketa; yang diberi tanda P-9 C ; -----

Hal 15 dari 34 halaman putusan nomor 911/Pdt.G/2014/PN.Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
Foto gambar logo surat pengadilan; yang diberi tanda P-9 D ; -----

Menimbang, bahwa surat-surat bukti tersebut diatas berupa fotocopy, bermaterai cukup dan dimuka sidang telah dicocokkan dengan surat aslinya, sedangkan untuk surat bukti P-5, berupa fotocopy dan dimuka sidang tidak dapat ditunjukkan surat aslinya ;-----

Menimbang, bahwa Para Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya, selain mengajukan surat-surat bukti tersebut diatas, juga mengajukan satu orang saksi fakta dan satu orang ahli sebagai berikut :

Saksi ke-1, bernama : I Wayan Mustara, dimuka sidang dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi bekerja sebagai ketua lingkungan di Banjar Cangu;-----
- Bahwa tanah Sertifikat Hak Milik No.4620/Cangu terletak dalam wilayah kerjasaksi;-----
- Bahwa saksi tahu pemilik awal tanah tersebut bernama Ni Nengah Norgi;---
- Bahwa sekarang saksi tidak tahu siapa pemilik tanah tersebut;-----
- Bahwa dari dahulu sampai dengan sekarang tanah tersebut tidak ada yang menggarap, tidak ada bangunan, tidak ada pagarnya, tidak terurus dan sebagian dipakai untuk tempat pembuangan sampah; -----
- Bahwa saksi tahu tanah tersebut : sebelah utara berbatasan dengan tanah milik Pak Sabar, sebelah selatan berbatasan dengan sebagian Villa dan sebagian tanah milik Made Kartu, sebelah timur berbatasan dengan Villa, sebelah barat berbatasan dengan parit ;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung nomor 911/Pdt.G/2014/PN.Dps

pokoknya berpendapat dan memberikan keterangan sebagai berikut

- Bahwa beralihnya hak atas tanah yaitu setelah ditandatanganinya akta jual beli yang dituangkan dalam akta PPAT;-----
- Bahwa pembeli secara hukum menjadi pemilik yang sah atas tanah yang dibelinya sekalipun sertifikatnya belum dibalik nama;-----
- Bahwa dalam jual beli tanah, UUPA menganut asas hukum adat, dalam hukum adat jual beli tanah adalah terang dan tunai;-----
- Bahwa dalam hal tanah yang dibebankan hak tanggungan dijual, maka pemegang hak tanggungan tidak boleh dirugikan, hak tanggungan hanya qaccessoir;-----
- Bahwa hak tanggungan berakhir apabila hutangnya dibayar, sedangkan roya hanya administratif saja ;-----
- Bahwa sewa menyewa tanah dapat dimintakan pembatalan apabila penyewa menggunakan barang yang disewa tidak sebagaimana mestinya, atau bila penggunaannya dapat menimbulkan kerugian bagi pemilik, hal itu diatur dalam Pasal 1561 KUHPerdata ;-----
- Bahwa ketentuan sewa menyewa diatur dalam 1561KUHPerdata adalah termasuk katagori tanah terlantar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 PP No. 11 Tahun 2010 tentang penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar;

Menimbang, bahwa atas surat bukti, saksi dan ahli yang diajukan oleh Para Penggugat, kuasa hokum Para Penggugat dan kuasa hukum Tergugat II menerangkan akan menanggapi dalam kesimpulan;-----

Hal 17 dari 34 halaman putusan nomor 911/Pdt.G/2014/PN.Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id karena pada pokoknya Tergugat II membantah dalil gugatan Para Penggugat, maka pada pihak Tergugat II juga dibebani untuk membuktikan dalil bantahannya;-----

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk membuktikan dalil bantahannya mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut :

- 1 Foto copy dari foto copy bukti setoran melalui Bank BCA tanggal 16 Oktober 2003 yang diberi tanda T2-1 ;-----
- 2 Foto copy dari foto copy Akta Jual Beli Nomor : 316/2003 dihadapan PPAT Triska Damayanti, SH tanggal 16 Oktober 2003, yang diberi tanda T2-2 ;-----
- 3 Foto copy Akta Notaris Pengakuan Hutang dengan jaminan No. 15 tanggal 4 Nopember 2003 dihadapan Notaris Tjia Francisca Teresa Nilawati, SH. bukti setoran yang diberi tanda T2-3 ;-----
- 4 Foto copy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 379/2003 dhadapan PPAT Triska Damayanti, SH tanggal 22 Nopember 2003, yang diberi tanda T2-4 ;-----
- 5 Foto copy Akta Surat Kuasa untuk menjual Nomor : 17 tanggal 4 Nopember 2003 yang diberi tanda T2-5 ;-----
- 6 Foto copy Akta Perjajian Sewa Menyewa Nomor : 31 tanggal 16 Oktober 2003 dihadapan Notaris Tjia Farncisca Teresa Nilawati, SH yang diberi tanda T2-6 ;
- 7 Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 4620, Desa Cunggu, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, yang diberi tanda T2-7 ;-----
- 8 Foto copy dari foto copy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 1760/2003 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasiponal Kabupaten Badung, Bali tanggal 16 Desember 2003, yang diberi tanda T2-8 ;-----
- 9 Foto copy Surat Tanda Penerimaan Laporan/Pengaduan Nomor : STPL/5930/X/2012/BALI/RESTA.DPS/SEK.KUTA di Polsek Kuta tanggal 17 Oktober 2012, yang diberi tanda T2-9 ;-----

#### 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

putusanmahaamahagung.go.id Penerimaan Laporan / Pengaduan Nomor : STPL/6586/

XI/2012/Bali/Resta Dps/Sek Kuta di Polsek Kuta tanggal 22 Nopember 2012,  
yang diberi tanda T2-10 ; -----

11 Foto copy Surat Penetapan Nomor : 570/Pen.Pid/2013/PN.Dps tentang persetujuan  
atas tindakan penyitaan dari Wakil Ketua PN. Denpasar tanggal 3 Juni 2013, yang  
diberi tanda T2-11 ; -----

12 Foto copy Surat Permohonan Roya atas Hak Tanggungan tanggal 4 September  
2012, yang diberi tanda T2-12 ; -----

13 Foto copy dari foto copy Berita Acara Penangkapan Tergugat I ( Najamudin )oleh  
Penyidik Polsek Kuta pada taggal 22 Nopember 2012 terkait Laporan Polisi Nomor :  
LP/783/X/2012/Bali/Resta Dps/ Sek Kua tanggal 17 Oktober 2012 atas dugaan  
Tindak Pidana Pencurian, yang diberi tanda T2-13 ; -----

14 Foto copy dari foto copy Surat Perintah Penahanan Nomor : SP.han/158/XI/2012/  
reskrim atas nama tersangka ( Najamudin ) Tergugat I yang dikeluarkan oleh  
Kapolsek Kuta pada tanggal 13 Desember 2012, yang diberi tanda T2-14 ;  
-----

15 Foto copy dari foto copy Surat Perintah Perpanjangan Penahanan Nomor :  
SP.Han/158.C/XII/2012/ Reskrim atas nama tersangka Najamudin (Tergugat I)  
yang dikelaurkan oleh Kapolsek Kuta pada tanggal 13 Desember 2012 , yang  
diberi tanda T2-15 ; -----

16 Foto copy dari foto copy Pengumuman di Media Koran tanggal 26 Mei 2014 dari  
Najamudin, yang diberi tanda T2-16 ; -----

17 Foto copy Surat Surat Keberatan teetulis dari Aseem Kobaisi ( Tergugat II )  
melaluikuasa hukumnya tanggal 26 Mei 2014 yang diberi tanda T2-17 ; -----

18 Foto copy dari foto copy Berita Acara Pemeriksaan (saksi) ASEEM KOB AISI di  
Polsek Kuta, tanggal 17 Oktober 2012 yang diberi tanda T2-18 ; -----

19 Foto copy dari foto copy Berita Acara Pemeriksaan (Tersangka) NAJAMUDIN di  
Polsek Kuta tanggal 16 April 2012, yang diberi tanda T2-19 ; -----

*Hal 19 dari 34 halaman putusan nomor 911/Pdt.G/2014/PN.Dps*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Berita Acara Pemeriksaan (saksi) LEO EDI SAPUTRA di

Polsek Kuta, tanggal 8 Nopember 2012 yang diberi tanda T2-20 ;

21 Foto copy dari foto copy Berita Acara Pemeriksaan (saksi) ABDEL KADER SOUALIL, di Polsek Kuta, tanggal 26 Nopember 2012 , yang diberi tanda T2-21 ;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti tersebut bermaterai cukup, dan telah dicocokkan dengan surat aslinya, ternyata cocok dan sesuai dengan surat aslinya, kecuali untuk surat bukti T.2-1, T.2-2, T.2-8, T.2-9, T.2-11, T.2-12, T.2-13, T.2-14, T.2-15, T.2-16, T.2-18, T.2-19, T.2-20, T.2-21 berupa fotocopy dan bermaterai cukup, namun dimuka persidangan tidak dapat ditunjukkan surat aslinya; -----

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk membuktikan dalil bantahannya, selain mengajukan surat-surat bukti tersebut diatas, juga mengajukan 2 (dua) orang saksi fakta dan satu orang ahli sebagai berikut :

Saksi ke-1, bernama : Ni Luh Wadi, dimuka sidang dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I dan II, dimana Tergugat I adalah bekerja di tempat Tergugat II sebagai sopir ; -----
- Bahwa saksi bekerja di tempat Tergugat II dan dipercaya untuk memegang kunci kamar Tergugat II ; -----
- Bahwa Tergugat I sudah bekerja atau membantu Tergugat II kurang lebih 15 tahun ; -----
- Bahwa Tergugat I sangat dipercaya oleh Tergugat II ; -----

### 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 telah terjadi pencurian di rumah / kamar Tergugat II di Jl. Bunut sari Gang

Janji Inn No. 3X Legian, Kuta Badung, pada bulan Juni 2012 ; -----

- Bahwa yang melakukan pencurian di rumah Tergugat II adalah Tergugat I  
( NAJAMUDIN ) ;

-----

- Bahwa barang-barang yang hilang akibat pencurian tersebut antara lain 1  
( satu) buah sertifikat Hak Milik nomor 4620/Desa Cangu, 1 (satu) buahAkte Hak  
Tanggungannya nomor 379 taggal 22 Nopember 2003 ; -----

- Bahwa Tergugat I mencuri dengan cara masuk ke kamar Tergugat II di mana  
Tergugat I meminjam kunci kamar tersebut kepada saksi ; -----

Saksi ke-2, bernama : AbdelKader Soualil, laki-laki, Warganegara Perancis, didampingi penerjemah resmi bernama Drs. I Wayan Ana, dimuka sidang dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- bahwa saksi kenal dengan Tergugat I dan Tergugat II ; -----
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat II lebih dari 20 tahun yang lalu ; -----
- Bahwa Tergugat I adalah bekerja sebagai sopir di tempat Tergugat II sekitar 15 tahun yang lalu ; -----
- Bahwa Tergugat I selama ini sangat dipercaya oleh Tergugat II dan sering membantu Tergugat II ; -----
- Bahwa saksi mengetahui adanya sewa menyewa tanah antara Tergugat I dan Tergugat II pada tahun 2003, dimana tanah tersebut berlokasi di Desa Cangu, Kuta Utara ; -----

Hal 21 dari 34 halaman putusan nomor 911/Pdt.G/2014/PN.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

Bahwa sewa menyewa tanah tersebut dilakukan di depan Notaris untuk jangka

waktu 20 tahun lamanya ;

-----

- Bahwa sampai saat ini Tergugat II tetap sebagai penyewa atas tanah tersebut dan tidak pernah dibatalkan ; -----
- Bahwa tanah yang disewa oleh Tergugat II tersebut adalah berbentuk tanah kosong dan sampai saat ini tetap dikuasai oleh Tergugat II ; -----
- Bahwa saksi mengetahui ternyata tanah yang telah disewa oleh Tergugat II tersebut adalah dijual oleh Tergugat I kepada orang lain tanpa sepengetahuan dari Tergugat II ; -----

Ahli bernama : Dr. I Ketut Westra, SH.- MH.- dimuka sidang dibawah sumpah pada pokoknya berpendapat dan menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Suatu perjanjian dikatakan sah apabila telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana ditegaskan didalam pasal 1320 KUHPerdata ; --
- Bahwa bila perjanjian, termasuk perjanjian sewa menyewa tanah, telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana ditegaskan dalam pasal 1320 KUHPerdata tersebut, maka sesuai ketentuan pasal 1338 KUHPerdata, perjanjian tersebut berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya ; -----
- Bahwa ketentuan ditegaskan di dalam pasal 1338 KUHPerdata tersebut dikenal dengan asas PACTA SUNC SERVANDA, dan kekutan perjanjiannya tersebut adalah sama dengan Undang-Undang ; -----

**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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Bahwa suatu perjanjian akan berakhir secara hukum adalah dengan berakhirnya

masa perjanjian tersebut, termasuk didalam perjanjian sewa menyewa ;

-----

- Bahwa perjanjian sewa menyewa itu akan tetap berlaku sepanjang masih dalam batas waktu masa sewa, artinya selama masa sewa itu belum berakhir, maka hak sewa tersebut masih tetap melekat dan berlaku bagi penyewanya ;--
- Bahwa yang dapat membatalkan perjanjian sewa menyewa itu adalah harus atas kemauan para pihak yang membuatnya atau para pihak yang membuat dan menandatangani perjanjian tersebut ; -----
- Bahwa selama para pihak yang ada didalam perjanjian sewa menyewa tersebut tidak pernah atau tidak ada keinginan untuk membatalkannya, maka perjanjian sewa menyewa tersebut akan tetap berlaku ; -----
- Bahwa pihak ketiga atau pihak-pihak di luar pihak yang tidak terlibat di dalam perjanjian sewa menyewa tersebut tidak ada kewenangan, tidak punya hak dan tidak punya dasar hukum untuk membatalkan atau memita pembatalan perjanjian sewa menyewa tersebut ; -----
- Bahwa pihak ketiga yang tidak terlibat di dalam perjanjian sewa menyewa itu tidak boleh turut campur di dalam suatu perjanjian sewa menyewa ; -----
- Perjanjian sewa menyewa yang sudah ada terlebih dahulu, kemudian obyek sewa menyewa tanah tersebut oleh pihak yang menyewakan dijual kepada pihak lain, maka hak atas sewa menyewa berakhir dan tetap berlaku ; -----
- Bahwa meskipun obyek tanah yang telah disewa tersebut kemudian dijual, tidak menyebabkan hilang atau berakhir masa sewa menyewa tersebut ; -----

Hal 23 dari 34 halaman putusan nomor 911/Pdt.G/2014/PN.Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa masa sewa-kontrak tetap berlaku sampai dengan berakhirnya masa sewa. Hal

tersebut sesuai ketentuan pasal 1576 KUHPerdara ; -----

- Bahwa apabila di dalam perjanjian sewa menyewa tersebut tidak ada diperjanjikan mengenai ketentuan diperbolehkannya pihak yang menyewakan untuk menjual obyek tanah a quo, maka perikatan jual beli yang ada setelah adanya perjanjian sewa menyewa itu menjadi batal demi hukum ; -----
- Bahwa apabila obyek tanah yang diperjanjikan dalam sewa menyewa tersebut belum dipergunakan oleh pihak penyewa, hal tersebut tidaklah menjadikan alasan batalnya suatu perjanjian sewa menyewa tersebut ; -----
- Bahwa perjanjian sewa menyewa masih tetap berlaku dan harus ditaati oleh para pihak yang membuatnya sampai dengan berakhirnya masa sewa tersebut, meskipun obyek tanahnya belum dipergunakan sesuai rencana awal
- Bahwa secara hukum tidak ada alasan yang menjadi dasar batalnya suatu perjanjian sewa menyewa karena obyeknya belum dipergunakan ; -----
- Bahwa orang asing jual beli atas tanah dengan mengatasnamakan orang pribumi/Indonesia (*nominie*) adalah sebagai perbuatan yang melanggar undang-undang dan dapat dimintakan pembatalan di pengadilan ; -----

Menimbang, bahwa atas surat-surat bukti tersebut dan keterangan saksi, kuasa hukum Para Penggugat dan kuasa hukum Tergugat II menerangkan akan menanggapi dalam kesimpulan ;-----

Menimbang, bahwa atas permintaan kuasa hukum Para Penggugat, majelis hakim telah melakukan pemeriksaan setempat tanah obyek sengketa dengan hasil sebagai berikut :

Tanah obyek sengketa seluas 3.925 M2, terletak di Kelurahan Cangu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, dengan batas-batas :

Utara : Jalan/Tanah milik Pak Sabar;

### 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

Selatan : Tanah milik Made Kartu dan sawah;

Barat : Villa Asoka;

Menimbang, bahwa untuk hasil pemeriksaan setempat selengkapnya tercatat dan tergambar dalam berita acara sidang hasil pemeriksaan setempat, untuk mempersingkat putusan ini harap dianggap sebagai bagian dalam putusan ini ;-----

Menimbang, bahwa Para Penggugat dan Tergugat II telah mengajukan kesimpulan masing-masing secara tertulis tertanggal 23 April 2015, untuk mempersingkat putusan ini selengkapnya terlampir dalam berkas perkara ini, sedangkan kuasa hukum Tergugat I dan Turut Tergugat tidak mengajukan kesimpulan;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi di persidangan telah tercatat secara lengkap dalam berita acara persidangan untuk mempersingkat putusan ini segala yang termuat dalam berita acara sidang harap dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;-----

Menimbang, bahwa para pihak sudah tidak akan mengajukan surat bukti atau saksi lagi, serta mohon putusan;-----

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Dalam Pokok Perkara ;-----

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas ;-----

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya memohon agar Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dan menyatakan batal Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 31 tanggal 16 Oktober 2003 yang dibuat oleh

*Hal 25 dari 34 halaman putusan nomor 911/Pdt.G/2014/PN.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 mahkamah agung go. id, SH.- Notaris di Denpasar beserta turunannya dan

menyatakan sah jual beli antara Penggugat I, II sebagai pembeli dengan Tergugat I sebagai penjual sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 115 tanggal 10 Juli 2014 dibuat dihadapan Hartono, SH.- selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Daerah Kerja Kabupaten Badung dan agar Tergugat I dihukum membayar ganti kerugian materiil dan imateriil kepada Para

Penggugat ;-----

Menimbang, bahwa Para Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya mengajukan surat bukti yang diberi tanda P-1 s/d P-9D dan satu orang saksi fakta bernama I Wayan Mastra dan satu orang ahli bernama Dr. H. Atja Sondjaja, SH.- MH.;

-----

Menimbang, bahwa Tergugat II pada pokoknya membantah dalil gugatan Penggugat dengan alasan yang pada pokoknya, bahwa Tergugat II adalah sebagai Pemegang Hak Tanggungan atas tanah obyek sengketa dan patut diduga Akta Jual Beli No. 115 tanggal 10 Juli 2014 yang dibuat dihadapan PPAT Hartono, SH.- dilakukan berdasarkan dokumen yang tidak sah, tanah obyek sengketa juga menjadi jaminan utang Tergugat I pada Tergugat II dan Tergugat II pemegang hak sewa dari tanah obyek sengketa dari Tergugat I dan dengan dijualnya tanah obyek sengketa oleh Tergugat I pada Para Penggugat tidaklah memutuskan hak sewa dari Tergugat II ;-----

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk membuktikan dalil bantahannya mengajukan surat bukti yang diberi tanda T.2-1 s/d T.2-21 dan dua orang saksi fakta yang bernama Ni Luh Wadi dan Abdulkader Soualil dan satu orang ahli bernama Dr. Ketut Westra, SH.- MH.-; -----

Menimbang, bahwa untuk surat bukti yang berupa fotocopy dan dimuka sidang tidak dapat ditunjukkan surat aslinya yang diajukan oleh kedua belah pihak, apabila tidak dibantah isi kebenarannya oleh masing-masing pihak dan relevan dengan materi pokok



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bersama dengan pertimbangan hukum materi pokok perkara;-----

Menimbang, bahwa yang menjadi tanah oyek sengketa adalah sebidang tanah seluas 3925 M2, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 4620/Desa Cangu, Surat Ukur tanggal 24 Januari 2000 No. 26/2000, dengan Identifikasi bidang tanah (NIB) : 01060, terletak di kelurahan Cangu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, dengan batas-batas :

Utara : Jalan/Tanah milik Pak Sabar;-----

Timur : Parit/tanah milik;-----

Selatan : Tanah milik Made Kartu dan sawah;-----

Barat : Villa Asoka;-----

Selanjutnya akan disebut sebagai "tanah obyek sengketa";-----

Menimbang, bahwa setelah majelis hakim mencermati jawab jinawab antara Para Penggugat dengan Tergugat II, serta surat-surat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak, serta keterangan saksi-saksi, maka dapat disimpulkan adanya fakta hukum sebagai berikut :

- bahwa Najamudin/Tergugat I pada tanggal 16-10-2003 telah membeli tanah obyek sengketa dari Han Sin Kau sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 04620/Kelurahan Cangu, yang kemudian hak milik atas tanah tersebut dalam sertifikat beralih dari atas nama Han Sin Kau menjadi atas nama Najamudin/Tergugat I (bukti P-2=T.2-7, T.2-2);-----
- bahwa Tergugat II mendalilkan bahwa uang untuk pembelian tanah obyek sengketa tersebut sebenarnya berasal dari uang milik Tergugat II (bukti T.2-1);-----

Hal 27 dari 34 halaman putusan nomor 911/Pdt.G/2014/PN.Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

• bahwa kemudian dibuat Akta Pengakuan Hutang No. 15 Tanggal 4 Nopember 2003

dibuat dihadapan Tjia Fransisca Teresa Nilawati, SH.- Notaris di Denpasar yang menerangkan bahwa Tergugat I telah berutang pada Tergugat II sebesar Rp. 2.000.000.000- (dua milyar rupiah) dengan jaminan tanah obyek sengketa (bukti T.2-3);-----

- bahwa berdasarkan akta pengakuan hutang dengan jaminan tanah obyek sengketa tersebut kemudian diletakan Hak Tanggungan (bukti T.2-4, T.2-8) dan peletakan hak tanggungan atas tanah obyek sengketa pada tanggal 4 September 2012 telah diajukan Royca oleh Tergugat I (bukti T.2-12 );

- bahwa Tergugat I juga telah memberikan kuasa untuk menjual pada Tergugat II sebagaimana tersebut dalam Surat Kuasa Menjual No. 17 tanggal 4 Nopember 2003 dibuat dihadapan Tji Fransisca Teresia Nilawati, SH.- Notaris di Denpasar (bukti T.2-5);-----

- bahwa selain akta-akta tersebut diatas, Tergugat I dengan Tergugat II juga membuat perjanjian sewa menyewa atas tanah obyek sengketa selama 20 (dua puluh) tahun terhitung sejak tanggal 16 Oktober 2005 sampai dengan tanggal 16 Oktober 2025 sebagaimana tersebut dalam Perjanjian Sewa Menyewa No. 31 tanggal 16 Oktober 2003 dibuat dihadapan Tjia Fransisca Teresa Nilawati, SH.- Notaris di Denpasar (bukti T.2-6) ;-----

- bahwa Tergugat I pernah dilaporkan pidana pencurian oleh Tergugat II, yang kemudian dilakukan penyidikan, penangkapan dan penahanan (bukti T.2-9, T.2-10, T.2-11, T.2-13, T.2-14, T.2-15, T.2-18 s/d T.2-21);

- bahwa Tergugat II juga merasa keberatan atas penjualan tanah obyek sengketa yang telah dilakukan oleh Tergugat I (bukti T.2-16, T.2-17);---

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

bahwa saksi Tergugat II yang bernama Ni Luh Wadi pada pokoknya menerangkan bahwa semula sertifikat tanah obyek sengketa disimpan oleh Tergugat II dan Tergugat I pernah pinjam kunci pada saksi, tapi sekarang sertifikat ada dimana saksi tidak tahu;-----

- bahwa saksi Tergugat II bernama Abdulkader Soulil menerangkan bahwa Najamudin/Tergugat I adalah orang kepercayaan Tergugat II dan pembelian tanah obyek sengketa berasal dari Tergugat II, oleh karena Tergugat II warga Negara asing/ Kanada tidak boleh memiliki Hak Milik atas tanah di Indonesia, maka tanah tersebut diatas namakan Tergugat I dan Kemudian Tergugat I diikat dengan membuat perjanjian sewa menyewa, surat pengakuan utang dengan jaminan, pemasangan hak tanggungan dan juga dibuat surat kuasa menjual pada Tergugat II dengan tujuan agar apabila tanah tersebut diakui milik Tergugat I, uang Tergugat II tidak hilang karena masih ada jaminan utang ;-----

- bahwa kemudian Tergugat I menjual tanah obyek sengketa kepada para Penggugat sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli No. 115/2014 tanggal 10 Juli 2014 dibuat dihadapan Hartono, SH.- Pejabat Pembuat Akta Tanah Daerah Kerja Kabupaten Badung, dan jual beli tersebut telah dibayar lunas oleh Para Penggugat dan sertifikat atas tanah obyek sengketa ada ditangan Para Penggugat (bukti P-1, P-2, P-3, P-4, P-6, P-7, P-8A dan P-8B);-----

- bahwa ahli yang diajukan Tergugat II bernama Dr. I Ketut Westra, SH.- MH.- menerangkan bahwa orang asing jual beli atas tanah dengan mengatasnamakan orang pribumi/Indonesia (*nominie*) adalah sebagai perbuatan yang melanggar undang-undang dan dapat dimintakan pembatalan di pengadilan, sedangkan Ahli yang diajukan Para Penggugat bernama Dr. H. Atja Sondjaja, SH.- MH.- menerangkan jual beli hak atas tanah sah apabila telah ditandatangani akta jual

Hal 29 dari 34 halaman putusan nomor 911/Pdt.G/2014/PN.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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan masalah administrasi;-----

Menimbang, bahwa dari fakta hukum tersebut diatas dikaitkan dengan perihal pokok gugatan Para Penggugat, maka terdapat permasalahan hukum : apakah perbuatan hukum antara Tergugat I dengan Tergugat II sebagaimana tersebut dalam Akta Perjajian Sewa Menyewa No. 31 tanggal 16 Oktober 2003 adalah sah secara hukum atau dibuat secara cacat hukum karena melanggar syarat sahnya suatu perjanjian..? ;

-----

Menimbang, bahwa sebagaimana fakta hukum tersebut diatas, bahwa Tergugat I sebenarnya adalah orang kepercayaan dari Tergugat II dan berdasarkan keterangan saksi Ni Luh Wadi dan bukti pembayaran tanah obyek sengketa (bukti T.2-1) bahwa tanah obyek sengketa yang dibeli oleh Tergugat I dari Han Sin Kau sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli No. 316/2003 tanggal 16 Oktober 2003 (bukti T.2-2) berasal dari uang milik Tergugat II, sedangkan saksi Abdulkader Soulil menerangkan oleh karena Tergugat II Warganegara asing/Kanada yang tidak boleh memiliki hak atas tanah di Indonesia, maka dengan tujuan agar uang Tergugat II tidak hilang, maka diikat perjanjian antara Tergugat I dengan Tergugat II berupa :

- 1 Akta Pengakuan Hutang No. 15 Tanggal 4 Nopember 2003 dibuat dihadapan Tjia Fransisca Teresa Nilawati, SH.- Notaris di Denpasar; dengan jaminan tanah obyek sengketa (bukti T.2-3);-----
- 2 berdasarkan akta pengakuan hutang dengan jaminan tanah obyek sengketa tersebut kemudian diletakan Hak Tanggungan (bukti T.2-4, T.2-8);  
-----
- 3 Tergugat I memberikan kuasa untuk menjual pada Tergugat II sebagaimana tersebut dalam Surat Kuasa Menjual No. 17 tanggal 4 Nopember 2003 dibuat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Fransisca Teresia Nilawati, SH.- Notaris di Denpasar (bukti

T.2-5);-----

- 4 Tergugat I dengan Tergugat II membuat perjanjian sewa menyewa atas tanah obyek sengketa selama 20 (dua puluh) tahun terhitung sejak tanggal 16 Oktober 2005 sampai dengan tanggal 16 Oktober 2025 sebagaimana tersebut dalam Perjanjian Sewa Menyewa No. 31 tanggal 16 Oktober 2003 dibuat dihadapan Tjia Fransisca Teresia Nilawati, SH.- Notaris di Denpasar (bukti

T.2-6);-----

Menimbang, bahwa setelah majelis hakim mencermati tanggal dalam akta-akta tersebut diatas, bahwa akta-akta tersebut dibuat dengan tanggal, bulan dan tahun yang hampir bersamaan yaitu sekitar bulan Oktober-Nopember 2003, dengan isi perjanjian yang berlainan dengan maksud dan tujuan yang sama yaitu untuk mengamankan uang milik Tergugat II, hal tersebut membuktikan bahwa Tergugat I sebenarnya hanyalah sebagai orang yang dipinjam nama oleh Tergugat II (Nominie);-----

Menimbang, bahwa orang asing dilarang memiliki hak milik atas tanah di Indonesia dan sebagaimana diatur dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA, yaitu “*setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan pemerintah dalam Pasal 2 ayat (2) adalah batal karena hukum*”;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan undang-undang tersebut diatas, maka Surat Kuasa Menjual No. 17 tanggal 4 Nopember 2003 yang diberikan Tergugat I kepada Tergugat II (bukti T.2-5) yang *nota bene* warganegara asing/Kanada dengan tujuan

Hal 31 dari 34 halaman putusan nomor 911/Pdt.G/2014/PN.Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap adalah sebagai perbuatan yang melanggar undang-undang, yang menurut pendapat ahli Dr. I Ketut Westra, SH.- MH.- dapat dimintakan pembatalan pada pengadilan;-----

Menimbang, bahwa selain alasan tersebut diatas, bahwa perbuatan hukum antara Tergugat I dengan Tergugat II berupa sewa menyewa, Perjanjian Pengakuan Hutang dan Pemasangan Hak Tanggungan sebagaimana tersebut dalam surat bukti tersebut diatas sebenarnya adalah sebagai *Nominie* dan menurut ahli Dr. I Ketut Westra, SH.- MH.- adalah sebagai bentuk "*penyelundupan hukum dan dilarang oleh undang-undang*", dan majelis hakim berpendapat secara hukum orang warganegara asing apabila berinventasi di Indonesia haruslah sesuai dengan aturan yang berlaku di Indonesia, oleh karenanya perbuatan hukum antara Tergugat I dengan Tergugat II tersebut diatas adalah sebagai perbuatan yang bersifat melanggar hukum, maka Petitum No. 2 dan No. 4 gugatan Para Penggugat wajib untuk dikabulkan;-----

Menimbang, bahwa bagaimana dengan jual beli atas tanah obyek sengketa antara Tergugat I dengan Para Penggugat, apakah sah secara hukum;-----

Menimbang, bahwa tanah obyek sengketa sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 4620/Desa Cangu adalah atas nama Najamudin/Tergugat I dan secara hukum sertifikat adalah sebagai bukti outentik dan terbukti benar kecuali dapat dibuktikan sebaliknya, adapun apakah pembelian oleh Tergugat I tersebut memakai uang Tergugat II karena utang ataupun karena sebab lainnya hal tersebut tidaklah membatalkan adanya jual beli hak atas tanah tersebut, dengan demikian secara hukum siapa yang tertulis sebagai pemiliknya dalam sertifikat, orang tersebut yang secara hukum adalah sebagai pemiliknya yang sah sesuai undang-undang ;-----

Menimbang, bahwa adapun Tergugat I pernah dilaporkan pidana pencurian oleh Tergugat II, yang kemudian dilakukan Penyidikan, penangkapan dan penahanan ( bukti T.2-9, T.2-10, T.2-11, T.2-13, T.2-14, T.2-15, T.2-18 s/d T.2-21 )Majelis Hakim berpendapat secara hukum bahwa perkara pidana sebagaimana system hukum yang berlaku





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung go id  
permasalahan pokok yang perkara *aquo*, maka tidak perlu dipertimbangkan dan patut

untuk dikesampingkan; -----

Menimbang, bahwa berpegang pada asas *Ex Aequo Et Bono* dan Pengadilan boleh memutus menyimpang dari petitum gugatan asalkan masih bersesuaian dan tidak menyimpang dari posita gugatan, maka dengan berpedoman pada asas tersebut untuk menghindari adanya putusan yang *non eksekutabel*, maka majelis hakim menjatuhkan putusan dengan amar sebagaimana tersebut dibawah ini ;-----

Menimbang, bahwa dengan alasan dan pertimbangan hukum tersebut diatas, secara hukum Para Penggugat mampu membuktikan dalil gugatannya dan Tergugat II tidak mampu membuktikan dalil bantahannya, maka gugatan Para Penggugat dinyatakan dikabulkan sebagian dan dinyatakan ditolak untuk selebihnya ;

-----

Menimbang, bahwa untuk Turut Tergugat wajib dan tunduk pada putusan ini ;-----

Menimbang, bahwa pada dasarnya pihak Tergugat II adalah sebagai pihak yang dikalahkan, maka kepada Tergugat II wajib dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya tersebut dalam amar putusan ini ;-----

Mengingat, undang-undang dan peraturan lain yang bersangkutan;

## M E N G A D I L I;

- 1 Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;-----
- 2 Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hokum ;-----
- 3 Menyatakan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 31 tanggal 16 Oktober 2003 dibuat Tjia Fransisca Teresa Nilawati, SH.- Notaris di Denpasar dibatalkan karena hukum;-----



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menyatakan bahwa Penggugat I adalah obyek sengketa antara Penggugat I dan Penggugat II sebagai pembeli dan Tergugat I sebagai penjual sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli No. 115 tanggal 10 Juli 2014, dibuat Hartono, SH.- selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Wilayah Kerja Kabupaten Badung adalah sah secara hukum ;-----

5 Menyatakan Penggugat I dan Penggugat II sebagai pemilik yang sah atas tanah seluas 3925 M2, sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 4620/Desa Cangu ;-----

6 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang menerima hak dari padanya untuk menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Penggugat I dan Penggugat II dalam keadaan kosong, tanpa syarat apapun dan bila perlu dengan bantuan Polisi;-----

7 Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan ini;-----

8 Menghukum Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp. 1.686.000.- ( satu juta enam ratus delapan puluh enam ribu rupiah );-----

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar hari : Senin, tanggal : 27 April 2015 oleh kami Sugeng Riyono, SH., M.Hum.- sebagai Hakim Ketua Majelis, Daniel Pratu, SH.- dan I Gede Ketut Wanugraha, SH.- masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari ini juga dalam persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum oleh Majelis hakim tersebut diatas, dengan dibantu oleh Ni Putu Kermayati, SH.- Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut dengan di hadiri oleh kuasa hukum Para Penggugat dan kuasa hukum Tergugat I dan Kuasa Hukum Tergugat II, dengan tidak hadirnya Turut Tergugat ;-----

Hakim – Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis;

Hal 35 dari 34 halaman putusan nomor 911/Pdt.G/2014/PN.Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

T.t.d.

( Daniel Pratu, SH.- )

( Sugeng Riyono, SH., M.Hum.- )

T.t.d.

( I Gede Ketut Wanugraha, SH.- )

Panitera Pengganti;

T.t.d.

( Ni Putu Kermayati, SH.- )

## Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran .....	Rp.	30.000,-
2. Biaya Proses .....	Rp.	50.000,-
3. Biaya panggilan Penggugat dan Tergugat .....	Rp.	1.180.000,-
4. Biaya Pemeriksaan Setempat ( PS) .....	Rp.	400.000,-
4. PNBPN Relas Panggilan .....	Rp.	15.000,-
5. Redaksi putusan .....	Rp.	5.000,-
6. Meterai putusan .....	Rp.	6.000,-
Jumlah .....	Rp.	1.686.000,-

( satu juta enam ratus delapan puluh enam ribu rupiah )

## Catatan:

I. Dicatat disini bahwa putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 27 April 2015, Nomor 911/Pdt.G/2014/PN.Dps. telah diberitahukan kepada pihak Turut Tergugat pada tanggal 30 April 2015 ;

Pengganti,

Panitera

T.t.d.

Ni Putu Kermayati, SH.

## Catatan:

II. Dicatat disini bahwa pada hari : Jumat, tanggal 8 Mei 2015, ASEEM KOBALSI sebagai TERGUGAT II melalui kuasa hukumnya menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 911/Pdt.G/2014/PN.Dps. tanggal 27 April 2015 ;

Pengganti

T.t.d.

Panitera

Ni Putu Kermayati, SH

## Catatan:

### 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 pada hari : Senin, tanggal 11 Mei 2015, NAJAMUDIN sebagai TERGUGAT I melalui kuasa hukumnya menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 911/Pdt.G/2014/PN.Dps. tanggal 27 April 2015 ;

Pengganti

T.t.d.

Panitera

Ni Putu Kermayati, SH

**Untuk salinan resmi**

**Panitera Pengadilan Negeri Denpasar,**

**I KETUT SULENDRA, SH.**

**NIP. 19571231 197603 1 002**

**Untuk salinan resmi**

**Panitera Pengadilan Negeri Denpasar,**

*Hal 37 dari 34 halaman putusan nomor 911/Pdt.G/2014/PN.Dps*



**I KETUT SULENDRA, SH.**

**NIP. 19571231 197603 1 002**

Catatan :

II. Dicatat disini bahwa salinan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 27 April 2015, Nomor 911/Pdt.G/2014/PN.Dps.belum mempunyai kekuatan hukum tetap, ini diberikan kepada dan atas permintaan : **Zainal Abidin, SH** ( Kuasa Para Penggugat ) pada hari, **Selasa**, tanggal **5 Mei 2015**, dengan perincian biaya sebagai berikut :

1	Legalisasi .....	Rp. 10.000,-
2	Meterai .....	Rp. 6.000,-
3	Upah tulis .....	<u>Rp. 10.200,-</u>
	<b>J u m l a h</b> ...	<b>Rp. 26.200,-</b>



**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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



PUTUSAN

Nomor : 911/Pdt.G/2014/PN.Dps.

*“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA  
ESA”*

Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan memutus perkara-perkara perdata  
pada peradilan tingkat pertama menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

-----  
1 Nama : BAMBANG WIHARDJO, beralamat di Jl. P. Jayakarta 117 C 20-21  
RT. 005/RW.007, Kelurahan Mangga Dua Selatan, Kecamatan Sawah Besar,  
Jakarta Pusat, Selanjutnya disebut sebagai :  
-----PENGGUGAT I ; -----

2 Nama : YANSEN WIJAYA, beralamat di Sawah Lio II No. 5 RT.013/RW.008,  
Kelurahan Jembatan Lima, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, Selanjutnya  
disebut sebagai : -----PENGGUGAT II ; -----

3 Nama : BAMBANG SETIA BUDI, beralamat di Bubutan 5/9 RT.001/RW.007,  
Kelurahan Alon-Alon Contong, Kecamatan Bubutan, Kota Surabaya,  
Selanjutnya akan disebut sebagai :  
-----PENGGUGAT  
III ; -----

4 Nama: SUHANDI, beralamat di Taman Kebon Jeruk Blok Q-III/8 RT.006/  
RW.012, Kelurahan Serengseng, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id disebut sebagai : -----

PENGGUGAT IV ;-----

5 Nama : HUSEIN WIJAYA, beralamat di Villa Bukit Mas Blok M-19, RT.004/  
RW.006, Desa Dukuh Pakis, Kecamatan Dukuh Pakis, Kota Surabaya,

Selanjutnya akan disebut sebagai :

-----PENGGUGAT V

6 Nama : WIBISONO TIOJONO, beralamat di Satelit Indah BLK 8 EN/16,  
RT.008/RW.003, Desa/Kelurahan Tanjungsari, Kecamatan Sukamanunggal,  
Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, Selanjutnya akan disebut sebagai :

-----PENGGUGAT

VI; -----

Selanjutnya untuk lebih mudahnya Penggugat I  
sampai dengan Penggugat VI akan disebut sebagai :

-----  
---PARA PENGGUGAT; -----

Para Penggugat dalam hal ini diwakili Adi Setiawan,  
SH.- MH.- Zainal Abidin, SH.- Ani Pursiani, SH.-  
Elly Puspitasari, SH.- Daniel Sinambela, SH.-  
Fernando Parulian P, SH.- Danny Masali, SH.- Mirza  
Pratama, SH.- Advokat dan Konsultan Hukum dari  
Kantor "VICTORY LAW FIRM" beralamat di Jl.  
Kedoya Agave Raya, Perkantoran Tomang Tol Raya  
Blok A-II No. 14 Jakarta Barat 11520, bertindak  
berdasarkan surat kuasa khusus, bermaterai cukup  
tertanggal 10 Desember

2014;-----

**M E L A W A N :**

*Hal 41 dari 34 halaman putusan nomor 911/Pdt.G/2014/PN.Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id, beralamat di Jl. Bikini V No. 30, Dusun Tegal Lantang

Kaja, desa Padangsambian Kelod, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar,

Selanjutnya akan disebut sebagai : -----

TERGUGAT I;-----

2 Nama : ASEEM KOBAISI, beralamat di Jalan Bunut Sari, Gang Janji In No. 3,

Legian, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Selanjutnya akan disebut

sebagai : -----TERGUGAT II;-----

Selanjutnya untuk lebih mudahnya Tergugat I dan

Tergugat II akan disebut sebagai :

-----PARA

TERGUGAT;-----

3 Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, Jalan Dewi Saraswati No. 3, Seminyak,

Badung, Selanjutnya akan disebut sebagai :

-----TURUT

TERGUGAT;-----

## M E N G A D I L I;

- 1 Mengabulkan gugatan Para Peggugat untuk sebagian;-----
- 2 Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hokum ;-----
- 3 Menyatakan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 31 tanggal 16 Oktober 2003 dibuat Tjia Fransisca Teresa Nilawati, SH.- Notaris di Denpasar dibatalkan karena hukum;-----
- 4 Menyatakan Jual beli tanah obyek sengketa antara Peggugat I dan Peggugat II sebagai pembeli dan Tergugat I sebagai penjual sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli No. 115 tanggal 10 Juli 2014, dibuat Hartono, SH.- selaku Pejabat

### 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 (PPAT) Wilayah Kerja Kabupaten Badung adalah sah secara

hukum ; -----

5 Menyatakan Penggugat I dan Penggugat II sebagai pemilik yang sah atas tanah seluas 3925 M2, sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 4620/Desa

Canggu ;-----

6 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang menerima hak dari padanya untuk menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Penggugat I dan Penggugat II dalam keadaan kosong, tanpa syarat apapun dan bila perlu dengan bantuan Polisi;-----

7 Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan ini;-----

8 Menghukum Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp. 1.686.000.- ( satu juta enam ratus delapan puluh enam ribu rupiah );-----

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar hari : Senin, tanggal : 27 April 2015 oleh kami Sugeng Riyono, SH., M.Hum.- sebagai Hakim Ketua Majelis, Daniel Pratu, SH.- dan I Gede Ketut Wanugraha, SH.- masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari ini juga dalam persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum oleh Majelis hakim tersebut diatas, dengan dibantu oleh Ni Putu Kermayati, SH.- Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut dengan di hadiri oleh kuasa hukum Para Penggugat dan kuasa hukum Tergugat I dan Kuasa Hukum Tergugat II, dengan tidak hadirnya Turut Tergugat ;-----

Hakim – Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis;

( Daniel Pratu, SH.- )

( Sugeng Riyono, SH., M.Hum.- )

Hal 43 dari 34 halaman putusan nomor 911/Pdt.G/2014/PN.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 (SH.-)

Panitera Pengganti;

(Ni Putu Kermayati, SH.-)

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)