



SALINAN.

P U T U S A N

NOMOR : 191 / PDT / 2015 / PT.DPS

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

----- Pengadilan Tinggi Denpasar, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada Pengadilan Tingkat Banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara

1. NAJAMUDIN,

beralamat di Jl. Bikini V No. 30, Dusun Tegal Lantang Kaja, desa Padangsambian Kelod, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : AGUS PRADITA DALEM,SH. Dan SUROSO, SH. Keduanya Advokat yang berkantor di Internal Legal Consultant & Law Office, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 10 Agustus 2015, selanjutnya disebut sebagai : ---

----- **PEMBANDING I / TERGUGAT I** ; -----

2. ASEEM KOBAISI,

beralamat di Jalan Bunut Sari, Gang Janji In No. 3, Legian, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, dalam hal ini memberi kuasa Hukum kepada H. MOCHAMAD RIFAN,SH.M.Hum. dan memberikan kuasa Substitusi kepada : H.DANIAR TRI SASONGKO,SH.M.Hum., MOCHAMAD SUKEDI,SH., M. ALI SADIKIN,SH., NUR ABIDIN,SH. Dan I PUTU HARRY SUANDANA PUTRA,SH. Kesemuanya Para Advokat dan Konsultan Hukum dari " AUSTRINDO LAW OFFICE beralamat di Jl. Raya Kuta No. 58 DE Kuta Badung, berdasarkan surat kuasa substitusi tertanggal 18 Maret 2015, Selanjutnya akan disebut sebagai : -----

--- **PEMBANDING II TERGUGAT II** ; -----



Selanjutnya disebut sebagai : -----

- **PARA PEMBANDING/ PARA TERGUGAT** ;

----- M E L A W A N : -----

1. **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 : -----

----- **TERBANDING I / PENGGUGAT I** ; ----

2. **YANSEN WIJAYA**, beralamat di Sawah Lio II No. 5 RT.013 /

RW.008, Kelurahan Jembatan Lima, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai : -----

---- **TERBANDING II / PENGGUGAT II** ; ----

3. **BAMBANG SETIA BUDI**, beralamat di Bubutan 5/9

RT.001/RW.007, Kelurahan Alon-Alon Contong, Kecamatan Bubutan, Kota Surabaya, Selanjutnya akan disebut sebagai : -----

---- **TERBANDING III / PENGGUGAT III** ; ----

4. **SUHANDI**, beralamat di Taman Kebon Jeruk Blok Q-III/8

RT.006/RW.012, Kelurahan Serengseng, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, Selanjutnya akan disebut sebagai : -----

---- **TERBANDING IV / PENGGUGAT IV** ; ----

5. **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 : -----

---- **TERBANDING V / PENGGUGAT V** ; ----

6. **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 : -----

---- **TERBANDING VI / PENGGUGAT VI** ; ----



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., Hamdany Masali,SH., Mirza Pratama, SH.-Advokat & Konsultan Hukum pada "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, Nomor : 006.012-B/VLF-SK.PDT/2015 tanggal 12 Juni 2015, untuk Selanjutnya disebut sebagai : ----

PARA TERBANDING / PARA PENGGUGAT ;

----- D a n : -----

KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BADUNG, Jalan Dewi Saraswati No. 3, Seminyak, Badung, Selanjutnya disebut sebagai : -----

TURUT TERBANDING / TURUT TERGUGAT

----- Pengadilan Tinggi tersebut ; -----

----- Setelah membaca berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 911 / Pdt.G / 2014 / PN.Dps. tanggal 27 April 2015 dan surat – surat lain yang berhubungan dengan perkara ini ; -----

----- **TENTANG DUDUK PERKARANYA** : -----

----- Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dengan surat gugatan tanggal 17 Desember 2014 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 19 Desember 2014 dalam Register Nomor : 911 / Pdt.G / 2014 / PN.Dps., telah mengajukan gugatan sebagai berikut : -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 m², sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 4620/Desa Canggu, Surat ukur tanggal 24-01-2000 No. 26/2000, dengan Identifikasi Bidang tanah (NIB) : 01060, tanah mana terletak setempat dikenal dengan : Kelurahan Canggu, 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” ;-----
2. Dengan demikian 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 :-----
 - 4.1. 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 Notaris 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” ; -----
 - 4.2. Butir H. Surat Kesepakatan (bukti P-2) menyatakan : “Bahwa Pihak Kedua (Penggugat I,II) bersedia memberikan bonus sebesar Rp. 6.000.000.000,- (enam 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)



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 menjadi clean and clear ; -----

5. bahwa ternyata setelah Akta Jual Beli tersebut selesai dibuat pada tanggal 10 Juli 2014 dan Penggugat I,II telah membayar lunas seluruh harga tanah tersebut, 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 ; -----

6. Oleh karena demikian, maka jelaslah sudah bahwa 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 :-----

6.1. Karena Tergugat I tidak terbuka alias tidak jujur, tidak menerangkan bagaimana yang sebenarnya tentang keadaan tanah tersebut ;-----

6.2. Tergugat I yang akan membuat tanah tersebut clear and clean selambat-lambatnya tanggal 19 Mei 2014, kenyataannya tidak berbuat apa-apa ;-----

6.3. 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 ; -----

6.4. Bahwa kemudian 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) ;-----

6.5. Bahwa kini Tergugat I sangat sulit untuk dihubungi, 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 dengan Tergugat I tertanggal 16 Maret 2014 adalah tidak sah dan batal menurut hukum ;-----

8. Bahwa Tergugat II setelah menyewa tanah tersebut ternyata telah mentelantarkan tanah tersebut dalam 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 azas 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 Tergugat I dan Tergugat II sangat bertentangan 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 ruang angkasa, dan dalam batas-batas ketentuan Pasal 1 dan 2”, sedangkan 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 Indonesia, baik 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 1320KUHPerduta, 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 2011 Notaris Bruno Fransiskus 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 KUHPerduta ; ----

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 oorzakb) 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 Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaads) adalah sebagai berikut : -----

11.1. Melanggar hak orang lain ; -----

11.2. Bertentangan dengan kewajiban hukum si Pembuat, atau ; -

11.3. Bertentangan dengan kesusilaan baik, atau ; -----



- 11.4. Bertentangan dengan kepututan yang terdapat dalam masyarakat terhadap diri atau barang orang 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 KUHPerdara, kaidah hukumnya sebagai berikut : -----
- Pasal 1365 KUHPerdara** : “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan 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 material berupa : -----
- 15.1. 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 : Rp. $321.850.000,- \times 3 = \text{Rp. } 965.550.000,-$ (sembilan ratus enam puluh lima ratus lima puluh ribu rupiah) ;-----
- 15.2. 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 ; ----

15.3. 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 : -----

Bahwa dengan adanya 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 Cabang 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. Majelis Hakim dalam kasus in-casu, kiranya berkenan memutuskan : ----

DALAM PROVISI : -----

- Menetapkan, meletakkan sita jaminan (consevatoir 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) ; -----



9. Menyatakan sah Jual Beli 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 m², sesuai Sertifikat No. 4620/Desa Cangu ; -----
11. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah ditetapkan ; -
12. Menyataka Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan 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") ; -----

----- Mengutip serta memperhatikan semua uraian tentang hal-hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 911 / Pdt.G / 2014 / PN.Dps. Tanggal 27 April 2015 yang amar selengkapnyanya berbunyi sebagai berikut : -----

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



4. 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 ;-----
5. 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 ; -----
6. Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan ini ;-----
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) ;-----

----- Membaca Surat permohonan banding yang dibuat oleh Panitera dan Wakil Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, yang menyatakan bahwa pada tanggal 08 Mei 2015 dan 11 Mei 2015 Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II melalui kuasanya telah mengajukan permohonan banding atas putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 911 / Pdt.G / 2014 / PN.Dps.. tanggal 27 April 2015, untuk diperiksa dan diputus dalam Pengadilan Tingkat Banding ; -----

----- Membaca relaas pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 911/Pdt.G/2014/PN.Dps. yang menyatakan bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada masing-masing pihak tertanggal : 18 Mei 2015, 20 Mei 2015, 27 Mei 2015, 28 Mei 2015, 29 Mei 2015, 29 Juni 2015 dan 30 Juni 2015 Terbanding semula Penggugat tertanggal 20 Agustus Juli 2015 ; -----

----- Membaca Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat II tertanggal 22 Mei 2015 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar, Memori Banding mana telah diberitahukan kepada Pihak lawannya melalui kuasanya masing-



masing tertanggal 29 Mei 2015, 9 Juni 2015, 11 Juni 2015, 15 Juni 2015, 18 Juni 2015, 27 Juni 2015, 29 Juni 2015 dan 30 Juni 2015 ; ----

----- Membaca Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Para Terbanding tertanggal 26 Juni 2015, Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan kepada Pihak lawannya masing-masing pada tanggal 13 Juli 2015 ; -----

----- Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Denpasar, Turut Tergugat/Turut Terbanding, Kuasa Tergugat I, II / Turut Terbanding/Pembanding, dan Para Penggugat / Terbanding, untuk memeriksa berkas perkara (inzage) masing - masing tertanggal 9 Juli 2015, 13 Juli 2015, 5 Agustus 2015 dan 15 September 2015 ; -----

----- **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA:** -----

----- Menimbang, bahwa permohonan banding dari pembanding I semula tergugat I dan pembanding II semula tergugat II, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima. ; -----

----- Menimbang, bahwa alasan banding yang diajukan oleh pembanding I semula tergugat I pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- Bahwa, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara ini tidak cermat dalam menganalisa dan mempertimbangkan bukti-bukti surat maupun keterangan saksi saksi. ; -----
- Bahwa , berdasarkan bukti surat T.2-3, T.2-4, T.2-5 dan T.2-6 adalah surat otentik karena dibuat oleh pejabat yang berwenang yaitu Notaris /PPAT. Sehingga bukti surat tersebut memiliki nilai pembuktian sempurna dan mengikat ; -----
- Bahwa, Terbanding I semula Penggugat I bukanlah pembeli yang beritikad baik oleh karenanya tidak mendapatkan perlindungan hukum, oleh karena jual beli atas obyek sengketa tersebut



dilakukan dengan paksaan, kekhilapan atau penipuan oleh pembeli (terbanding /penggugat I) ; -----

----- Menimbang, bahwa pembanding II semula tergugat II mengajukan alasan-alasan banding yang tertuang dalam memori bandingnya yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut : -----

- Bahwa, pertimbangan putusan pengadilan tingkat pertama mengabaikan fakta hukum dan bertentangan dengan aturan hukum karena membatalkan Pernjanjian sewa menyewa Nomor 31, tanggal 16 Oktober 2003 yang dibuat dihadapan Tjia Fransisca Teresa Nilawati,SH. Notaris di Denpasar Perjanjian sewa menyewa tersebut adalah akte otentik yang hanya berlaku bagi pihak-pihak yang membuatnya, sedangkan akte tersebut sama sekali tidak melibatkan para terbanding / para penggugat, oleh karena itu putusan pengadilan tingkat pertama harus dibatalkan ; -----
- Bahwa, sesuai dengan bukti surat T.2-5 yaitu Surat kuasa Menjual No.17 tanggal 4 Nopember 2003, bukti tersebut adalah sah menurut hukum dan bukan merupakan bentuk pengalihan kepada orang asing ; -----
- Bahwa, apabila Surat Kuasa tersebut seandainya, oleh Majelis Hakim dianggap bertujuan untuk mengalihkan hak milik atas tanah dan dianggap sebagai perbuatan yang melanggar undang-undang, sehingga dapat dimintakan pembatalan di pengadilan, maka yang harus / boleh meminta pembatalan adalah para pihak yang ada dalam perjanjian tersebut, yang merasa hak hukumnya dirugikan oleh pihak lainnya. ; -----

----- Menimbang, bahwa terbanding / penggugat telah mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya menyatakan bahwa, putusan pengadilan tingkat pertama telah tepat dan benar menurut hukum ; -----

----- Menimbang, bahwa sebelum Pengadilan Tinggi mempertimbangkan mengenai substansi perkara ini terlebih dahulu dipertimbangkan mengenai adanya unsur asing (foreign element)



sehubungan dengan adanya subyek hukum yang berkewarganegaraan asing yaitu Pembanding II / Tergugat II adalah warga negara Kanada ; -

----- Menimbang, bahwa dengan adanya unsur asing ini maka berarti ada keterpautan antara dua sistem hukum yaitu Hukum Indonesia dan Hukum Kanada, oleh karenanya maka akan dipertimbangkan terlebih dahulu hukum apakah yang akan diterapkan dalam perkara aquo, apakah Hukum Kanada atautkah Hukum Indonesia. ; -----

----- Menimbang, bahwa perkara ini didasarkan atas dalil adanya perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada para pembanding/ para penggugat ; -----

----- Menimbang, bahwa Hukum Indonesia terkait dengan adanya unsur asing ini, sehingga secara akademis perkara ini tergolong perkara Perdata Internasional, secara formal masih berlaku ketentuan dalam Algemene Bepalingen van Wetgeving voor Indonesie (AB), namun ketentuan yang mengatur hal tersebut yakni pasal 16 , 17 dan 18 AB masih sangat terbatas ; -----

----- Menimbang, bahwa dalam doktrin sebagai salah satu sumber hukum dikenal adanya beberapa Teori Hukum Perdata Internasional dan yang terkait dengan perbuatan melawan hukum (tort) dikenal Prinsip Lex loci delicti,, yang menyatakan bahwa dalam hal perbuatan melawan hukum (tort) maka untuk menentukan perbuatan melawan hukum (tort) itu ada atau tidak, maka yang berlaku adalah hukum ditempat terjadinya perbuatan melawan hukum tersebut ; -----

----- Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara ini didalilkan terjadinya perbuatan melawan hukum diwilayah hukum Republik Indonesia maka Pengadilan Tinggi mendasarkan pada Prinsip Lex loci delicti berpendapat hukum yang diterapkan dalam perkara ini adalah Hukum Indonesia ; -----

----- Menimbang, bahwa mengenai adanya kualifikasi lainnya yakni tentang sah atau tidaknya Pernjanjian sewa menyewa Nomor 31, tanggal 16 Oktober 2003 yang dibuat dihadapan Tjia Fransisca Teresa Nilawati, SH. Notaris di Denpasar, maka ketentuan pasal 18 AB.



menentukan bahwa, "suatu perbuatan hukum tunduk pada hukum dimana perbuatan tersebut dilakukan ". Hal ini sejalan pula dengan asas Lex loci contractus yang menyatakan bahwa untuk suatu perjanjian maka yang berlaku adalah hukum tempat perjanjian tersebut dilakukan ;

----- Menimbang, bahwa berdasarkan atas pertimbangan tersebut diatas maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa dalam perkara ini yang diberlakukan adalah Hukum Indonesia ; -----

----- Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan mengenai substansi perkara ini ; -----

----- Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa, dengan seksama berkas perkara berserta turunan putusan Pengadilan Denpasar No.911/Pdt.G/2014/PN.Dps,. memori banding dan kontra memori banding maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 911/Pdt.G/2014/PN.Dps. tanggal 27 April 2015 sudah benar, oleh karenanya untuk menghindari terjadinya pengulangan atas pertimbangan yang sama maka segala pertimbangan hukum putusan pengadilan tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan juga sebagai pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini ; -----

----- Menimbang, bahwa namun demikian Pengadilan Tinggi akan menambahkan pertimbangan pengadilan tingkat pertama sehubungan alasan banding yang berkaitan dengan adanya Perjanjian Sewa Menyewa tanah sengketa antara Tergugat I dengan Tergugat II sebagaimana tertuang dalam Akta Notaris Tjia Francisca Teresa Nilawati, SH. Nomor 31 tanggal 16 Oktober 2003 ; -----

----- Menimbang, bahwa akta notaris sesuai ketentuan pasal 1868 KUH.Perdata adalah suatu akta autentik dan akta autentik dari persfektif hukum acara perdata memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna (volledig) dan mengikat (bedende), artinya sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya maka baik formil maupun materiil akta tersebut haruslah dianggap benar, oleh karena itu maka selanjutnya Pengadilan



Tinggi akan mempertimbangan mengenai kekuatan yuridis dari perjanjian yang tertuang dalam akta notaris tersebut ;-----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 1320 KUH.Perdata bahwa suatu perjanjian adalah sah jika telah memenuhi syarat-syarat :-----

- Sepakat para pihak yang mengikatkan diri ; -----
- Kecakapan untuk membuat perjanjian ; -----
- Suatu hal yang tertentu ; -----
- Suatu sebab yang halal. ; -----

----- Menimbang, bahwa pasal 1335 KUHPerdata menyatakan bahwa “ Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum” ; --

----- Menimbang, bahwa terkait dengan perjanjian sewa menyewa antara tergugat I dengan tergugat II, maka Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan hukum pengadilan tingkat pertama bahwa sesungguhnya perjanjian sewa menyewa tersebut tidak pernah ada, perjanjian tersebut hanya proforma dengan tujuan agar tergugat II tetap dapat menguasai tanah sengketa yang diatas namakan tergugat II (nomeene), oleh karena itu terbukti Perjanjian Sewa Menyewa tersebut dibuat karena suatu sebab yang palsu, oleh karenanya sesuai ketentuan pasal 1335 KUH.Perdata perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum ; -----

----- Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi juga mempertimbangkan bahwa, Pembanding /Tergugat II dengan tindakan membeli tanah sengketa yang diatas namakan Pembanding II /Tergugat I dan kemudian dijual oleh Pembanding I / Tergugat I, maka secara nyata Pembanding II/Tergugat II menderita kerugian financial, akan tetapi kerugian tersebut tidak dapat dituntut kepada orang yang membeli tanah sengketa dengan itikad baik, melainkan Tergugat II dapat melakukan tuntutan atas kerugian tersebut kepada Pembanding I/Tergugat I ; -----

----- Menimbang, bahwa alasan alasan banding lainnya dari pembanding yang tertuang dalam memori banding menurut Pengadilan



Tinggi telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh pengadilan tingkat pertama ; -----

----- Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut diatas maka putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 911 / Pdt.G / 2014 / PN.Dps. tanggal 27 April 2015 harus dikuatkan ; -----

-----Menimbang, bahwa oleh karena Terbanding I / Tergugat I dan Terbanding II / Tergugat II adalah pihak yang kalah dalam perkara ini maka mereka harus dihukum untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan ; -----

----- Mengingat dan memperhatikan selain peraturan perundang-undangan yang telah disebutkan terdahulu, juga hukum dan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini khususnya RBg, Pasal 51 ayat 1 Undang Undang No.2 Tahun 1986 dengan perubahannya melalui Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 dan Undang-Undang nomor 49 Tahun 2009 ;-----

----- **MENGADILI** : -----

- Menerima permintaan banding dari Pembanding I / Tergugat I dan Pembanding II / Tergugat II ; -----
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 911 / Pdt.G / 2014 / PN.Dps. tanggal 27 April 2015, yang dimohonkan banding tersebut ; -----
- Menghukum Pembanding I / Tergugat I dan Pembanding II / Tergugat II untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan, yang pada tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ; -----

----- Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar pada hari : **JUMAT**, tanggal : **15 JANUARI 2016**, oleh Kami : **H. MULYANI, SH.MH.** sebagai Hakim Ketua Majelis, dengan : **TJOKORDA RAI SUAMBA, SH.MH.** dan **I GUSTI NGURAH ASTAWA, SH.MH.** masing – masing sebagai Hakim Anggota, untuk memeriksa dan mengadili perkara ini berdasarkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor : 191 / Pen.Pdt / 2015 / PT.DPS. tanggal : 21 OKTOBER 2015, putusan mana diucapkan dalam suatu sidang yang terbuka untuk umum pada hari : **KAMIS**, Tanggal : **21 JANUARI 2016** oleh Hakim Ketua Majelis, dengan dihadiri oleh Hakim – Hakim Anggota, serta : **Dra. LUH GEDE ARSANI** sebagai Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua pihak yang berperkara ; -----

HAKIM – HM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

Ttd.

Ttd.

TJOKORDA RAI SUAMBA, SH.MH.

H. MULYANI, SH.MH.

Ttd.

I GUSTI NGURAH ASTAWA, SH.MH.

PANITERA PENGGANTI,

Ttd.

Dra. LUH GEDE ARSANI.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian Biaya – Biaya : -----

- | | |
|--------------------------|----------------------|
| 1. Meterai ----- | Rp. 6.000,- |
| 2. Redaksi Putusan ----- | Rp. 5.000,- |
| 3.. Pemberkasan ----- | <u>Rp. 139.000,-</u> |

J u m l a h : ----- Rp. 150.000,-

(seratus lima puluh ribu 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

Untuk salinan resmi,
Denpasar, Januari 2016
Panitera,

H. Joni Effendi, SH.MH.
NIP. : 19610426 198402 1 001.

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)