



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id **PUTUSAN**

Nomor: 787/Pdt.G/2014/PN.DPS.

----- “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”;-----

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

KARPIKA WATI, perempuan, Warga Negara Indonesia, umur 39 tahun, swasta,

beralamat di Jalan Pantai Pererenan Gg. Sabana I No. 8A, di

Lingkungan Banjar Jempinis, Desa Pererenan, Kecamatan

Mengwi, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, dalam hal ini

diwakili oleh kuasanya : **WIHARTONO,SH., EDMUNDUS**

WAHYU INDRAWAN,SH., I KETUT SUTRESNA, SH., A.A

MADE EKA DHARMIKA, SH., kesemuanya adalah Advokat /

Penasehat Hukum yang berkantor di Kantor Hukum

WIHARTONO & PARTNERS, Jalan Hasanudin No. 79

Denpasar – Bali, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal

28 Oktober 2014, yang selanjutnya disebut

sebagai :-----**P E N G G U G A**

T ;-----

Melawan :

1. **ALAIN MAURICE PONS**, laki-laki, lahir di Saint Gaudens tanggal 6 Maret

1959, wiraswasta, bertempat tinggal di 10, Rue Jean Vidailhet 31800 St.

Gaudens, France, Warga Negara Perancis, pemegang Passport nomor :

05RE47000, selaku : -----**TERGUGAT**

I.-----

Hal 1 dari 74 halaman Putusan Perk. Nomer: 787/Pdt.G/2014/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id beralamat di Jalan Pantai Pererenan Gg. Sabana I No.

8A, di Lingkungan Banjar Jempinis, Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, dan saat ini alamat tinggal **TERGUGAT I** tidak diketahui.-----

2. **EDDY NYOMAN WINARTA,SH.**, Pekerjaan Notaris/PPAT Kabupaten Badung,

yang beralamat di Komp. Pertokoan Segi Tiga Emas Kav.

31-32.,Jalan By Pass Ngurah Rai No. 5, Kuta, Kabupaten

Badung, Propinsi Bali,

selaku :-----

-TERGUGAT II.-----

----- Pengadilan Negeri tersebut ;-----

----- Telah membaca semua surat-surat dalam berkas perkara yang bersangkutan;

----- Telah mendengar keterangan para pihak dan keterangan saksi-saksi serta melihat surat bukti yang bersangkutan ;-----

-----**TENTANG DUDUKNYA PERKARA :**-----

----- Menimbang, bahwa Penggugat melalui kuasa hukumnya dengan surat gugatannya tertanggal Denpasar, 30 Oktober 2014telah mengemukakan dalil-dalil gugatan sebagai berikut :-----

1. PENGGUGAT pada tanggal 12 Juni 2007 telah membeli sebidang tanah sesuai

dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1022 / Desa Pererenan, NIB :

22.03.05.18.01103, Surat Ukur Nomor : 1216/Pererenan/2008, tanggal

12-3-2008, Luas 975 M2 (sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi),

terletak di Jalan Jantuk Angsa (dahulu bernama Gang Sabana), Desa

Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Propinsi Bali tercatat atas

nama KARPIKA WATI berdasarkan **Akta Jual Beli Nomor : 169 tanggal 12**

Juni 2007 yang dibuat dan ditandatangani di Kantor Notaris dan PPAT

Kabupaten Badung EDDY NYOMAN WINARTA, SH yang beralamat di Komp.

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 RI Perk. No. 787/Pdt.G/2014/PN.Dps

Kabupaten Badung, Propinsi Bali (TERGUGAT II) dan kemudian pada awal tahun 2008 atas tanah tersebut telah dibangun sebuah villa dengan nama EMMANUELLE serta ditempati oleh PENGGUGAT sendiri hingga saat ini.-----

2. Bahwa PENGGUGAT dan TERGUGAT I telah saling mengenal dengan baik sejak tahun 2006. Dengan bujuk rayu dan iming-iming janji bahwa tanah yang dibeli PENGGUGAT tersebut akan segera dibangun Villa dan akan di sewakan kepada pihak lain yang kemudian hasil yang didapat dari pengelolaan Villa tersebut akan dibagi bersama, TERGUGAT I lalu kemudian meminta PENGGUGAT untuk membuatkan Akta-Akta atas tanah tersebut di Kantor TERGUGAT II (Notaris dan PPAT Kabupaten Badung EDDY NYOMAN WINARTA, SH yang beralamat di Komp. Pertokoan Segi Tiga Emas Kav. 31-32., Jalan By Pass Ngurah Rai No. 5, Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali), adapun Akta-Akta Notaris tersebut adalah sebagai berikut :-----

- **Akta Notaris Nomor 89 tanggal 24 Maret 2008** tentang Sewa Menyewa Tanah antara PENGGUGAT selaku Pihak Pertama Yang Menyewakan dan TERGUGAT I selaku Pihak Kedua sebagai pihak Penyewa;-----
- **Akta Notaris Nomor 90 tanggal 24 maret 2008** tentang Pengakuan Hutang Dengan Memakai Jaminan antara TERGUGAT I selaku Pihak Pertama Yang Menghutangkan dan PENGGUGAT selaku Pihak Kedua sebagai Pihak Yang Berhutang;-----
- **Akta Notaris Nomor 91 tanggal 24 Maret 2008** tentang Pernyataan dan Kuasa antara PENGGUGAT selaku Yang Menyatakan dan Pemberi Kuasa dan TERGUGAT I selaku Yang Menerima Pernyataan dan

Hal 3 dari 74 halaman Putusan Perk. Nomer: 787/Pdt.G/2014/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa:-----

- **Akta Notaris Nomor 108 tanggal 01 April 2008** tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Atas nama ; ALAIN, MAURICE PONS beralamat di 10, rue Jean Vidaihet 31800 St. Gaudens, France.-----

3. Bahwa atas obyek tanah tersebut diatas yang dibuatkan dan dibebani dengan Akta Notaris Nomor 89 tanggal 24 Maret 2008 tentang Sewa Menyewa Tanah, Akta Notaris Nomor 90 tanggal 24 maret 2008 tentang Pengakuan Hutang Dengan Memakai Jaminan, Akta Notaris Nomor 91 tanggal 24 Maret 2008 tentang Pernyataan dan Kuasa dan Akta Notaris Nomor 108 tanggal 01 April 2008 tentang Akta Pemberian Hak tanggungan oleh TERGUGAT I yang sangat jelas memposisikan PENGGUGAT selaku NOMINEE.-----

4. Bahwa perbuatan TERGUGAT I meminta TERGUGAT II membuat Akta-Akta Notaris / perjanjian notariil atas tanah tersebut dimana materi dalam Akta-Akta Notaris / perjanjian notariil tidak sesuai dengan fakta hanya sebagai "kedok" TERGUGAT I sebagai warga negara asing untuk maksud memindahkan hak milik secara tidak langsung kepada TERGUGAT I, dengan tujuan memiliki aset-aset tanah / property khususnya di pulau Bali.--

5. Bahwa menurut menurut **MARIA SW. SUMARDJONO** dalam bukunya *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, 2006, Jakarta, h. 16 mengatakan : -----

Perjanjian pokok yang diikuti dengan perjanjian lain terkait dengan penguasaan hak atas tanah oleh warga negara asing menunjukkan bahwa secara tidak langsung melalui perjanjian notariil, telah terjadi

PENYELUNDUPAN HUKUM.-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. mahkamahagung.go.id Bahwa perjanjian yang sama sekali tidak dikenal dalam sistem hukum

Indonesia khususnya dalam hukum perjanjian Indonesia, dan tidak ada pengaturan secara khusus dan tegas, sehingga dapat dikatakan mengandung pengertian yang kosong/norma kosong, **karena perjanjian nominee dapat dikategorikan sebagai PENYELUNDUPAN HUKUM.**-----

6. Bahwa terjadi PENYELUNDUPAN HUKUM SEBAGAI PEBUATAN MELAWAN HUKUM dalam Akta Notaris **Nomor 89 tanggal 24 Maret 2008** tentang Sewa Menyewa Tanah, **Akta Notaris Nomor 90 tanggal 24 maret 2008** tentang Pengakuan Hutang Dengan Memakai Jaminan, **Akta Notaris Nomor 91 tanggal 24 Maret 2008** tentang Pernyataan dan Kuasa dan **Akta Notaris Nomor 108 tanggal 01 April 2008** tentang Akta Pemberian Hak tanggungan (APHT) Atas Nama ; ALAIN, MAURICE PONS beralamat di 10, rue Jean Vidaihet 31800 St. Gaudens, France, yang dapat PENGGUGAT uraikan sebagai berikut : -----

a. Bahwa terbitnya **Akta Notaris Nomor 89** tanggal 24 Maret 2008 tentang Sewa Menyewa Tanah antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I atas sebidang tanah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1022 / Desa Pererenan, NIB : 22.03.05.18.01103, Surat Ukur Nomor : 1216/ Pererenan/2008, tanggal 12-3-2008, Luas 975 M2, terletak di Jalan Jantuk Angsa (dahulu bernama Gang Sabana), Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama KARPIKA WATI, secara substansinya jelas tidak sesuai dengan kaidah-kaidah hukum, kelaziman, kepantasan serta kepatutan dalam perjanjian sewa menyewa yang selama ini berlaku di Republik Indonesia. Hal tersebut tampak pada masa sewa / jangka waktu sewa menyewa dan

Hal 5 dari 74 halaman Putusan Perk. Nomer: 787/Pdt.G/2014/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id diberikan PENGGUGAT kepada TERGUGAT I

sebagaimana termuat dalam pasal 1 (satu) Akta Notaris Nomor 89 tanggal 24 Maret 2008, yakni 25 (dua puluh lima) tahun dan secara otomatis diperpanjang dan diperbaharui kembali untuk jangka waktu 3 x 25 (dua puluh lima) tahun dari sejak tanggal 06 – 08 - 2007 (enam Agustus dua ribu tujuh) dan berakhir selambatnya tanggal 06 - 08 2107 (enam Agustus dua ribu seratus tujuh), atau dengan kata lain sewa menyewa antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dilakukan dalam jangka waktu selama 100 (seratus) tahun dengan uang sewa untuk seluruh masa sewa selama 100 (seratus) tahun hanya sebesar **Rp. 50.000.000,-** (lima puluh juta rupiah) tanpa adanya renegotiasi jangka waktu dan uang sewa. (Vide: pasal 2 (dua) Akta Notaris Nomor 89 tanggal 24 Maret 2008).-----

Bahwa **Akta Notaris Nomor 89** tanggal 24 Maret 2008 tentang Sewa Menyewa yang memberikan jangka waktu sewa secara otomatis dapat di perpanjang dan diperbaharui jelas telah memberikan peluang atau jalan kepada TERGUGAT I sebagai warga negara asing untuk dapat menguasai tanah di Republik Indonesia dengan jangka waktu selama 100 (seratus) tahun dengan hanya membayar uang sewa sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).-----

Bahwa pemberian masa jangka waktu sewa yang dikumulatifkan selama 100 (seratus) tahun dalam satu Akta perjanjian sewa adalah tidak sesuai dengan kelaziman / kaidah-kaidah perjanjian sewa menyewa yang selama ini menjadi praktek di Indonesia.-----

Bahwa secara materiil **Akta Notaris Nomor 89** tanggal 24 Maret 2008 tentang Sewa Menyewa yang diterbitkan oleh TERGUGAT II adalah tidak adil, tidak seimbang dan memberatkan salah satu pihak, PENGGUGAT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id hanya menginformasikan sewa sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta

rupiah) untuk masa sewa tanah selama jangka waktu 100 (seratus) tahun. Ketidakadilan yang sengaja dibuat oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II menunjukkan memposisikan bahwa keberadaan PENGGUGAT dalam perjanjian hanya dianggap pelengkap atau pajangan dan hanya memanfaatkan kewarganegaraan PENGGUGAT saja. Hal tersebut membuktikan penerbitan Akta sewa menyewa tersebut jelas di dasari **bukan sebab yang halal** yakni bertujuan memberikan hak kepada TERGUGAT I untuk menguasai tanah dengan jangka waktu yang tidak terbatas dengan kata lain penguasaan tanah dalam waktu yang tidak terbatas, secara tidak langsung TERGUGAT I menguasai tanah tersebut secara pribadi.-----

Sehingga dengan demikian **Akta Notaris Nomor 89** tanggal 24 Maret 2008 tentang Sewa Menyewa yang diterbitkan oleh TERGUGAT II adalah cacat hukum karena tidak memenuhi unsur sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHperdata, maka haruslah dinyatakan **batal demi hukum**.-----

- b. Bahwa selain sewa menyewa, tanah yang dibeli oleh PENGGUGAT berupa sebidang tanah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1022 / Desa Pererenan, NIB : 22.03.05.18.01103, Surat Ukur Nomor : 1216/ Pererenan/2008, tanggal 12-3-2008, Luas 975 M2 (sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi), terletak di Jalan Jantuk Angsa (dahulu bernama Gang Sabana), Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama KARPIKA WATI, TERGUGAT II juga menerbitkan **Akta Notaris Nomor 90** tanggal 24 maret 2008 tentang Pengakuan Hutang Dengan Memakai Jaminan

Hal 7 dari 74 halaman Putusan Perk. Nomer: 787/Pdt.G/2014/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id PENGGUGAT I selaku pihak yang menghutangkan dan

PENGGUGAT selaku pihak yang berhutang.-----

Bahwa secara yuridis formal telah ada **Akta Notaris Nomor 89** tanggal 24 Maret 2008 tentang Sewa Menyewa Tanah antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I kemudian tanah yang telah diperjanjikan sebagai SEWA MENYEWA kembali lagi menjadi JAMINAN HUTANG PENGGUGAT kepada TERGUGAT I, hal ini telah menyebabkan kekacauan hukum dan ketidakpastian hukum terhadap status tanah tersebut diatas karena terdapat 2 (dua) Akta Notaris / perjanjian Notariil yang membebani satu objek tanah dengan para pihak yang sama.-----

Bahwa **Akta Notaris Nomor 90** tanggal 24 Maret 2008 tentang Pengakuan Hutang dengan Memakai Jaminan menyatakan PENGGUGAT telah berhutang kepada TERGUGAT I sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) (Vide : pasal 1 Akta Notaris Nomor 90 tanggal 24 Maret 2008 tentang Pengakuan Hutang dengan Memakai Jaminan) dan atas hutang tersebut PENGGUGAT **tidak dikenakan bunga dan selanjutnya untuk jangka waktu lamanya pengembalian hutang tidak ditentukan** (Vide : Pasal 2 Akta Notaris Nomor 90 tanggal 24 Maret 2008 tentang Pengakuan Hutang dengan Memakai Jaminan).---

Bahwa sebagaimana termuat dalam **pasal 3 Akta Notaris Nomor 90** tanggal 24 Maret 2008 tentang Pengakuan Hutang dengan Memakai Jaminan, dinyatakan hutang PENGGUGAT kepada TERGUGAT I hanya dapat dikembalikan apabila telah ditagih oleh TERGUGAT I dan hutang hanya bisa dibayar melalui hasil penjualan tanah dan benda-benda yang ada diatasnya.-----

Bahwa perjanjian hutang piutang tersebut tidak masuk akal dan tidak dapat diterima akal sehat serta tidak sesuai dengan kaidah-kaidah

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 utang yang pada lazimnya mensyaratkan adanya

bunga dan waktu jatuh tempo pengembalian hutang secara jelas dan terperinci. Sehingga jelas secara hukum TERGUGAT I bersama TERGUGAT II dengan sengaja membuat perjanjian notariil hanya akal-akalan saja untuk memuluskan niat TERGUGAT I untuk menguasai sebidang tanah yang telah atas nama PENGGUGAT.-----

Bahwa Akta Notaris Nomor 90 tanggal 24 Maret 2008 tentang Pengakuan Hutang dengan Memakai Jaminan yang ditandatangani dan dibuat dihadapan TERGUGAT II adalah tidak adil, tidak seimbang dan memberatkan salah satu pihak, salah satunya tersirat dalam ketentuan **pasal 3 Akta Notaris Nomor 90** tanggal 24 Maret 2008 tentang Pengakuan Hutang dengan Memakai Jaminan yang pada pokoknya menyebutkan ; pengembalian hutang baru dapat dilakukan oleh PENGGUGAT apabila telah ditagih oleh TERGUGAT I dan jumlah hutang hanya dapat dibayar melalui penjualan tanah yang dijadikan jaminan hutang. Hal ini sangat janggal dan tidak masuk akal serta memberatkan PENGGUGAT selaku pihak yang berhutang, sehingga jelas **Akta Notaris Nomor 90** tanggal 24 Maret 2008 tentang Pengakuan Hutang dengan Memakai Jaminan tidak memenuhi unsur keseimbangan dan keadilan sebagai syarat formil sahnya perjanjian dan membuktikan terbitnya Akta Notaris tersebut hanyalah akal-akalan TERGUGAT I selaku Warga Negara Asing.-----

Bahwa dengan demikian TERGUGAT II telah dengan sengaja memposisikan PENGGUGAT dalam keadaan apapun harus menerima permintaan TERGUGAT I untuk dapat mengikat PENGGUGAT ke dalam Akta Notaris / Perjanjian Notariil agar dapat dibebani hutang oleh TERGUGAT I dengan jaminan tanah yang telah atas nama

Hal 9 dari 74 halaman Putusan Perk. Nomer: 787/Pdt.G/2014/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id selanjutnya TERGUGAT II menerbitkan Akta Notaris

Nomor 108 tanggal 01 April 2008 tentang Akta Pemberian Hak tanggungan (APHT) atas nama TERGUGAT I untuk mengikat PENGGUGAT dan objek jaminan hutang untuk secara tidak langsung dapat dikuasai oleh TERGUGAT I.-----

Bahwa perbuatan TERGUGAT II sebagaimana tersebut diatas jelas bertentangan dengan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris "*Pasal 16 ayat (1) huruf (a) yang menyatakan : dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak*". -----

Perbuatan melawan hukum lain yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara fakta adalah dengan adanya pendaftaran Hak Tanggungan atas jaminan hutang pada Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, (vide Pasal 4 Akta Notaris Nomor 90 tanggal 24 Maret 2008 tentang Pengakuan Hutang dengan Memakai Jaminan).-----

Bahwa pendaftaran Hak Tanggungan atas jaminan hutang pada Kantor Pertanahan Kabupaten Badung atas nama TERGUGAT I yang hanya menggunakan Paspor dan Visa Turis/ Kunjungan jelas adalah bentuk penyelundupan hukum terhadap keimigrasian Warga Negara Asing, karena bagaimana mungkin Warga Negara Asing yang hanya berkunjung ke Indonesia sebagai turis memberikan pinjaman/hutang kepada Warga Negara Indonesia yang kemudian tampil sebagai pemegang hak tanggungan atas jaminan hutang berupa sebidang tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 1022 / Desa Pererenan atas nama KARPIKA WATI.----

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 demikian Akta Notaris Nomor 108 tanggal 01 April

2008 tentang Akta Pemberian Hak tanggungan (APHT) atas nama TERGUGAT I **adalah cacat hukum sehingga haruslah dinyatakan batal demi hukum**, MAKA hak tanggungan yang telah diletakkan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 1022 / Desa Pererenan atas nama KARPIKA WATI sehingga terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan Pertama Nomor : 209 / 2008 atas nama TERGUGAT I juga cacat hukum. -----

Dengan demikian pula sudah sepatutnya **Sertifikat Hak Tanggungan Pertama Nomor : 209 / 2008** atas nama TERGUGAT I **dinyatakan batal demi hukum** dan selanjutnya PENGGUGAT mohon agar memerintahkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Badung untuk mencoret hak tanggungan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 1022 / Desa Pererenan atas nama KARPIKA WATI dalam buku tanah yang diperuntukan untuk itu.-----

c. **Akta Notaris Nomor 91 tanggal 24 Maret 2008** tentang Pernyataan dan Kuasa adalah bentuk perjanjian nominee yang tidak dikenal dalam sistem hukum di Indonesia khususnya dalam sistem hukum perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang Undang Hukum Perdata.-----

Pernyataan dan Kuasa tersebut memuat 2 (dua) hal yakni pada pokoknya adalah :-----

- Menyatakan sebenarnya jumlah uang yang dipakai untuk membeli tanah dan bangunan yang atas nama PENGGUGAT berasal dari uang milik pribadi TERGUGAT I.-----
- PENGGUGAT memberikan kuasa kepada TERGUGAT I untuk dan atas nama PENGGUGAT menjual, mengoperkan dan / atau dengan jalan lain melepaskan hak atas tanah dan bangunan yang atas nama PENGGUGAT.-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Bahwa dengan demikian secara hukum jelas berdasarkan **Akta Notaris**

Nomor 91 tanggal 24 Maret 2008 tentang PERNYATAAN DAN KUASA, jual beli atas sebidang tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 1022 / Desa Pererenan, NIB : 22.03.05.18.01103, Surat Ukur Nomor : 1216/ Pererenan/2008, tanggal 12-3-2008, Luas 975 M2, terletak di Jalan Jantuk Angsa (dahulu bernama Gang Sabana), Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama KARPIKA WATI yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 169 tanggal 12 Juni 2007 dalam proses jual belinya terdapat unsur penyelundupan hukum karena uang yang dipergunakan untuk membeli sebidang tanah tersebut diatas berasal dari TERGUGAT I yang adalah Warga Negara Asing. Sehingga Akta-Akta lain yang secara serta merta membebani tanah tersebut diatas (Vide ; *Akta Notaris Nomor 89 tanggal 24 Maret 2008 tentang Sewa Menyewa Tanah, Akta Notaris Nomor 90 tanggal 24 maret 2008 tentang Pengakuan Hutang Dengan Memakai Jaminan, dan Akta Notaris Nomor 108 tanggal 01 April 2008 tentang Akta Pemberian Hak tanggungan*) juga tidak terlepas dari adanya unsur orang asing yang tidak dapat dibenarkan oleh Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok-Pokok Agraria.....

- d. Bahwa dengan terbitnya Akta Notaris Nomor 90 tanggal 24 Maret 2008 tentang Pengakuan Hutang Dengan Memakai Jaminan, Akta Notaris Nomor 91 tanggal 24 Maret 2008 tentang PERNYATAAN DAN KUASA dan Akta Notaris Nomor 108 tanggal 01 April 2008 tentang Akta Pemberian Hak tanggungan, saat ini **Sertifikat Hak Milik Nomor : 1022 / Desa Pererenan**, NIB : 22.03.05.18.01103, Surat Ukur Nomor : 1216/ Pererenan/2008, tanggal 12-3-2008, Luas 975 M2, terletak di Jalan Jantuk Angsa (dahulu bernama Gang Sabana), Desa Pererenan,

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, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas

nama KARPIKA WATI, **dipegang dan dikuasai secara langsung oleh**

TERGUGAT I-----

- e. Bahwa menurut pendapat MARIA S.W. SUMARDJONO, dalam bukunya
“*Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi
Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*”, Kompas, Jakarta, 2007,
hlm 18, mengatakan :-----

Perwujudan Nominee ini ada pada surat perjanjian yang dibuat oleh para
pihak, yaitu antara Warga Negara Asing dan Warga Negara Indonesia
sebagai pemberi kuasa (Nominee) yang diciptakan melalui satu paket
perjanjian itu pada hakikatnya bermaksud untuk memberikan segala
kewenangan yang mungkin timbul dalam hubungan hukum antara
seseorang dengan tanahnya kepada Warga Negara Asing selaku
penerima kuasa untuk bertindak layaknya seorang pemilik yang
sebenarnya dari sebidang tanah yang menurut hukum tidak dapat
dimilikinya (Hak Milik atau Hak Guna Bangunan). Perjanjian dengan
menggunakan kuasa semacam itu, dengan menggunakan pihak Warga
Negara Indonesia sebagai Nominee merupakan **penyelundupan hukum
karena substansinya bertentangan dengan Undang-undang Pokok
Agraria (UUPA)**-----

Maka berdasarkan pasal 26 ayat (2) Undang-Undang nomor 5 tahun 1960
tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan :-----

**“Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan
perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak
langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang
warga-negara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai
kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali yang**

Hal 13 dari 74 halaman Putusan Perk. Nomer: 787/Pdt.G/2014/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusanapabikamajudis.go.id terhadap objek tanah Akta Notaris yang manakah yang

akan dijadikan dasar penyelesaian sengketa, yang PENGGUGAT maksudkan disini adalah Akta Notaris Nomor 89 tanggal 24 Maret 2008 tentang Sewa Menyewa Tanah memuat tentang Sewa Menyewa antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I sedangkan di lain pihak, Akta Notaris Nomor 90 tanggal 24 maret 2008 tentang Pengakuan Hutang Dengan Memakai Jaminan memuat adanya Hutang Piutang antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I yang selanjutnya diikuti dengan Akta Notaris Nomor 91 tanggal 24 Maret 2008 tentang Pernyataan dan Kuasa dan Akta Notaris Nomor 108 tanggal 01 April 2008 tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan.-----

8. Bahwa terbitnya Akta Notaris Nomor 89 tanggal 24 Maret 2008 tentang Sewa Menyewa Tanah, Akta Notaris Nomor 90 tanggal 24 maret 2008 tentang Pengakuan Hutang Dengan Memakai Jaminan, Akta Notaris Nomor 91 tanggal 24 Maret 2008 tentang Pernyataan dan Kuasa dan Akta Notaris Nomor 108 tanggal 01 April 2008 tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh TERGUGAT II adalah jelas adalah bentuk PENYELUNDUPAN HUKUM secara massif yang dilakukan oleh TERGUGAT I bersama TERGUGAT II dan bertentangan dengan pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sahnya perjanjian terutama terhadap syarat bahwa perjanjian harus dilakukan karena suatu sebab yang halal.-----

Diterbitkannya Akta-Akta Notaris tersebut diatas oleh TERGUGAT II sebagaimana telah diuraikan diatas sangat jelas didasari dan dilakukan oleh sebab yang tidak halal yaitu memuluskan keinginan TERGUGAT I sebagai warga Negara asing untuk secara tidak langsung menguasai / memiliki tanah di Negara Republik Indonesia.-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Selanjutnya, Akta Notaris Nomor 91 tanggal 24 Maret 2008 tentang

Pernyataan dan Kuasa adalah bentuk perjanjian nominee yang melibatkan adanya unsur asing secara tidak langsung dalam kepemilikan hak atas tanah di Indonesia, sehingga oleh karena Akta-Akta Notaris tersebut tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian maka sudah sepatutnya Akta Notaris Nomor 89 tanggal 24 Maret 2008 tentang Sewa Menyewa Tanah, Akta Notaris Nomor 90 tanggal 24 maret 2008 tentang Pengakuan Hutang Dengan Memakai Jaminan, Akta Notaris Nomor 91 tanggal 24 Maret 2008 tentang Pernyataan dan Kuasa dan Akta Notaris Nomor 108 tanggal 01 April 2008 tentang Akta Pemberian Hak tanggungan serta Sertifikat Hak Tanggungan Pertama Nomor : 209 / 2008 atas nama TERGUGAT I DINYATAKAN BATAL DEMI HUKUM dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.-----

9. Bahwa terbitnya Akta-Akta Notaris yang telah diuraikan diatas membuktikan TERGUGAT II selaku Notaris dan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang semestinya menjaga tegaknya hukum pertanahan, ikut menjaga aset-aset tanah di Wilayah hukumnya agar tidak dikuasai baik secara langsung ataupun tidak langsung oleh Warga Negara Asing justru dengan sengaja memberikan jalan menyimpang dari ketentuan hukum yang berlaku agar keinginan TERGUGAT I selaku Warga Negara Asing bisa terlaksana untuk memiliki hak atas tanah secara langsung dengan menggunakan Akta Notaris / Perjanjian Notariil yang telah diketahuinya bahwa hal tersebut adalah bentuk penyimpangan atau penyelundupan hukum dan melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan baik keperdataan ataupun pertanahan. -----

Dengan kata lain TERGUGAT II selaku pejabat Notaris dan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) membiarkan terjadinya PENJAJAHAN terhadap aset-aset tanah di wilayah hukumnya untuk dikuasai oleh Warga Negara Asing,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id sehingga dengan demikian patutlah TERGUGAT II dinyatakan telah

melakukan Perbuatan Melawan Hukum.-----

10. Bahwa oleh karena Akta Notaris Nomor 89 tanggal 24 Maret 2008 tentang Sewa Menyewa Tanah, Akta Notaris Nomor 90 tanggal 24 maret 2008 tentang Pengakuan Hutang Dengan Memakai Jaminan, Akta Notaris Nomor 91 tanggal 24 Maret 2008 tentang Pernyataan dan Kuasa dan Akta Notaris Nomor 108 tanggal 01 April 2008 tentang Akta Pemberian Hak tanggungan yang diterbitkan oleh TERGUGAT II, serta Sertifikat Hak Tanggungan Pertama Nomor : 209 / 2008 atas nama TERGUGAT I **adalah cacat hukum dan haruslah batal demi hukum, dan oleh karena Sertifikat Hak Milik Nomor : 1022 / Desa Pererenan saat ini dipegang dan dikuasai secara langsung oleh TERGUGAT I**, maka berdasarkan pasal 26 ayat (2) Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan berdasarkan prinsip yang terkandung di dalam Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang salah satu prinsip yang dianut oleh UUPA adalah prinsip NASIONALITAS atau dengan kata lain Hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan tanah sebagai bagian dari bumi dalam frasa yang termuat dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 amandemen ke IV dan hubungan yang dimaksud adalah dalam wujud Hak Milik sehingga **penguasaan fisik asli Sertifikat Hak Milik Nomor : 1022 / Desa Pererenan adalah melanggar hukum dan tidak sah**.-----
11. Bahwa dari sejak dibeli pada pada tanggal 12 Juni 2007 sampai dengan gugatan ini diajukan di Pengadilan, PENGGUGAT telah MENGUASAI dan MENEMPATI tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1022 / Desa Pererenan, NIB : 22.03.05.18.01103,

Hal 17 dari 74 halaman Putusan Perk. Nomer: 787/Pdt.G/2014/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung Nomor 0216/Pererenan/2008, tanggal 12-3-2008, Luas 975 M2,

terletak di Jalan Jantuk Angsa (dahulu bernama Gang Sabana), Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung tercatat atas nama KARPIKA WATI serta Pajak Bumi Bangunan atas tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya **TERCATAT ATAS NAMA PENGGUGAT** dan **PENGGUGAT-lah yang selama ini membayar Pajak Bumi dan Bangunan tersebut**. Selain hal tersebut diatas **PENGGUGAT** adalah warga Negara Indonesia sebagaimana prinsip NASIONALITAS yang dianut Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) sebagai bagian dari bumi dalam frasa yang termuat dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 amandemen ke IV dan hubungan yang dimaksud adalah dalam wujud Hak Milik.-----

Maka berdasarkan hal tersebut diatas sudah sepatutnya **PENGGUGAT** **dinyatakan dan ditetapkan sebagai PEMEGANG HAK** atas sebidang tanah berikut bangunan dan segala turutan yang berdiri di atasnya untuk selanjutnya dikenal dengan sebidang tanah berikut bangunan Villa Emmanuelle dan segala turutan yang berdiri di atasnya, sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 1022 / Desa Pererenan, NIB : 22.03.05.18.01103, Surat Ukur Nomor : 1216/Pererenan/2008, tanggal 12-3-2008, seluas 975 M2, tercatat atas nama KARPIKA WATI terletak di Jalan Jantuk Angsa (dahulu bernama Gang Sabana), Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung;--

Dengan batas-batas sebagai berikut :-----

- Sebelah barat : Gang Sabana sekarang Jantuk Angsa.-----
- Sebelah timur : Parit/jelinjingan.-----
- Sebelah utara : Tanah sawah milik I Gusti Ngurah Rai Rekso.-----
- Sebelah Selatan : Tanah sawah milik I Ketut Wandri.-----

Disclaimer

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



Bahwa oleh karena asli Sertifikat Hak Milik Nomor : 1022 / Desa Pererenan, NIB : 22.03.05.18.01103, Surat Ukur Nomor : 1216/Pererenan/2008, tanggal 12-3-2008, Luas 975 M2, terletak di Jalan Jantuk Angsa (dahulu bernama Gang Sabana), Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, tercatat atas nama KARPIKA WATI yang saat ini dipegang dan dikuasai secara langsung oleh TERGUGAT I merupakan perbuatan yang melanggar hukum dan PENGGUGAT selaku pihak yang berhak atau pemegang hak atas tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya berdasarkan Akta Notaris Jual Beli Nomor : 169 tanggal 12 Juni 2007, maka selanjutnya PENGGUGAT mohon agar memerintahkan Kantor Pertanahan Kabupaten Badung (BPN Kabupaten Badung) atau pejabat lain yang berwenang untuk menerbitkan Sertifikat Pengganti dan tetap atas nama PENGGUGAT atas Sertifikat Hak Milik Nomor : 1022 / Desa Pererenan NIB : 22.03.05.18.01103, Surat Ukur Nomor : 1216/Pererenan/2008, tanggal 12-3-2008, selanjutnya dikenal dengan sebidang tanah berikut bangunan Villa Emmanuelle dan segala turutan yang berdiri di atasnya, seluas 975 M2, tercatat atas nama KARPIKA WATI, terletak di Jalan Jantuk Angsa (dahulu bernama Gang Sabana), Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Propinsi Bali. -----

Dengan batas-batas sebagai berikut:-----

- Sebelah barat : Gang Sabana sekarang Gang Jantuk Angsa.-----
- Sebelah timur : Parit/jelanjangan.-----
- Sebelah utara : Tanah sawah milik I Gusti Ngurah Rai Rekso.-----
- Sebelah Selatan : Tanah sawah milik I Ketut Wandri.-----

12. Bahwa oleh karena Asli Sertifikat Hak Milik Nomor : 1022 / Desa Pererenan, NIB : 22.03.05.18.01103, Surat Ukur Nomor : 1216/Pererenan/2008, tanggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan 23/2008/luas/975/02 terletak di Jalan Jantuk Angsa (dahulu bernama Gang

Sabana), Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, tercatat atas nama KARPIKA WATI yang saat ini dipegang dan dikuasai secara langsung oleh TERGUGAT I dan dengan menggunakan Akta-Akta Notaris :
Akta Notaris Nomor 89 tanggal 24 Maret 2008 tentang Sewa Menyewa Tanah,
Akta Notaris Nomor 90 tanggal 24 maret 2008 tentang Pengakuan Hutang Dengan Memakai Jaminan, Akta Notaris Nomor 91 tanggal 24 Maret 2008 tentang Pernyataan dan Kuasa dan Akta Notaris Nomor 108 tanggal 01 April 2008 tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh TERGUGAT II, PENGGUGAT merasa cemas dan sangat ketakutan apabila suatu saat PENGGUGAT akan diusir oleh TERGUGAT I serta PENGGUGAT sangat khawatir atas obyek tanah berikut bangunan dan segala turutan yang berdiri di atasnya akan dialihkan/dijual/ dijaminan/dioper/digadaikan ataupun dengan cara lainya dengan maksud untuk mengalihkan hak atas tanah baik sebagian atau seluruhnya kepada pihak lain maka sangatlah beralasan apabila PENGGUGAT selaku pemegang hak yang sah atas sertifikat tersebut diatas memohon kepada Majelis Hakim dalam perkara ini agar tanah berikut bangunan serta segala turutan yang berdiri di atasnya sesuai sertifikat tersebut diatas untuk diletakkan **Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag)**.

13. Bahwa berdasarkan uraian diatas maka perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUHPdata, yang mana unsur-unsur perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum, dapat PENGGUGAT uraikan sebagai berikut :---

1. Adanya Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*).-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Melawan Hukum, tidak hanya hal yang bertentangan

dengan Undang-undang, tetapi juga jika berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang memenuhi salah satu unsur yaitu ; Bertentangan dengan hak orang lain, Bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri, Bertentangan dengan kesusilaan, Bertentangan dengan keharusan (kehati-hatian, kepantasan, kepatutan) yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat mengenai orang lain atau benda.-----

Bahwa tindakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah jelas adalah bentuk penyimpangan dan penyelundupan hukum serta melanggar Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan KUHPerdata khususnya mengenai sahnya perjanjian, selain itu tindakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II bertentangan dengan :-----

- Bertentangan dengan hak orang lain ;-----
- Bahwa terbitnya Akta Notaris / perjanjian Notariil yang dibuat oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II jelas bertentangan dengan hak PENGGUGAT sebagai pemilik sah dimana Sertifikat Hak Milik Nomor : 1022 / Desa Pererenan adalah tertera atas nama PENGGUGAT yang diperoleh berdasarkan Jual Beli yang sah.-----
- Bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri ;-----
- TERGUGAT II selaku Pejabat Notaris dan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) melakukan tindakan dengan memberi jalan / peluang secara hukum kepada TERGUGAT I dengan menerbitkan Akta Notaris / perjanjian Notariil untuk secara tidak langsung dapat menguasai tanah di wilayah hukumnya, hal mana tindakan TERGUGAT II tersebut telah diketahuinya adalah perbuatan penyimpangan dan bentuk

Hal 21 dari 74 halaman Putusan Perk. Nomer: 787/Pdt.G/2014/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

serta perbuatan yang tidak dapat dibenarkan oleh ketentuan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), sehingga tindakan TERGUGAT II tersebut sangat bertentangan dengan kewajiban hukum TERGUGAT II selaku Pejabat Notaris dan PPAT yang seharusnya berkewajiban menjaga tegaknya peraturan perundang-undangan di Indonesia khususnya ketentuan peraturan perundang-undangan pertanahan dan keperdataan dan juga seharusnya TERGUGAT II selaku notaris wajib menjaga asset-aset tanah dimana yang menjadi wilayah hukumnya agar tidak dikuasai oleh Warga Negara Asing.-----

- Bertentangan dengan keharusan (kehati-hatian, kepantasan, kepatutan) yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat mengenai orang lain atau benda ;-----
 - TERGUGAT II dengan sengaja selaku Pejabat Notaris dan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) mengabaikan prinsip-prinsip Pejabat Notaris sebagaimana yang diatur didalam serta Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris dalam menerbitkan Akta Notaris / Perjanjian Notariil berkaitan dengan hak atas tanah yang didalamnya terdapat unsur orang asing (Warga Negara Asing).-----
- TERGUGAT I bersama TERGUGAT II membuat perjanjian Notariil yang isi dan pokok perjanjian bertentangan dengan kepantasan dan kepatutan dalam masyarakat.-----
 - Perbuatan TERGUGAT I memanfaatkan kewarganegaraan PENGGUGAT untuk dapat menguasai tanah secara tidak

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id adalah perbuatan yang tidak pantas dan patut dalam pergaulan sosial masyarakat Indonesia, disamping hal itu perbuatan TERGUGAT I bertentangan dengan Undang-undang pertanahan (Undang-Undang Pokok Agraria) sangat jelas mengandung prinsip-prinsip Nasionalitas.-----

2. Adanya unsur kesalahan (*Schuldement*).-----

Unsur kesalahan dalam hal ini dimaksudkan sebagai perbuatan dan akibat-akibat yang dapat dipertanggungjawabkan kepada si pelaku.-----

Bahwa unsur kesalahan yang dipenuhi oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebagai bentuk Perbuatan Melawan Hukum adalah kesengajaan dan tidak alasan pemaaf ataupun pembeda atas tindakan TERGUGAT I mengikatkan PENGGUGAT kedalam bentuk Akta Notaris / Perjanjian notariil untuk dapat menguasai tanah secara tidak langsung sesuai kehendaknya. TERGUGAT II juga dengan sengaja memuluskan keinginan TERGUGAT I untuk secara tidak langsung memberikan hak untuk dapat menguasai tanah dan bangunan dengan menerbitkan Akta Notaris / Perjanjian Notariil yang telah nyata-nyata adalah bentuk penyelundupan hukum dan melanggar ketentuan Undang-undang Pokok Agraria dan KUHPerdara, sehingga tindakan TERGUGAT II tersebut tidak memiliki alasan pembeda.-----

3. Adanya kerugian (*schade*).-----

Yaitu kerugian yang timbul karena Perbuatan Melawan Hukum. Tiap Perbuatan Melawan Hukum tidak hanya dapat mengakibatkan kerugian uang saja, tetapi juga dapat menyebabkan kerugian moril, yakni ketakutan, terkejut, sakit dan kehilangan kesenangan hidup.-----

Hal 23 dari 74 halaman Putusan Perk. Nomer: 787/Pdt.G/2014/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Berdasarkan putusan TERGUGAT I dan TERGUGAT II, jelas telah

menimbulkan kerugian materiil maupun imateriil terhadap PENGGUGAT.

Adapun kerugian materiil yang dialami oleh PENGGUGAT adalah

PENGGUGAT sampai saat ini masih harus menanggung biaya-biaya atas

retribusi pajak (Pajak PBB dan lain sebagainya) selaku pemegang hak

atas tanah, selain itu PENGGUGAT juga harus kehilangan kesempatan

untuk mengkontrakan tanah dan bangunan Villa kepada pihak lain.

Selain kerugian materiil, PENGGUGAT juga menderita kerugian

immateriil yakni PENGGUGAT merasa telah ditipu dan hanya

dimanfaatkan oleh TERGUGAT I hanya untuk memuluskan keinginan

TERGUGAT I untuk menguasai tanah sesuai keinginannya,

PENGGUGAT juga selalu merasa ketakutan untuk tinggal di Villa

tersebut yang mana TERGUGAT I sewaktu waktu dapat mengusir

PENGGUGAT dari Villa tersebut dengan alasan adanya Akta Notaris /

perjanjian notariil yang dibuat di kantor TERGUGAT II. Selain itu

PENGGUGAT juga merasa ditipu dan diperdayai serta dibuat tidak adil

oleh perbuatan TERGUGAT II karena TERGUGAT II cenderung

memihak kepada TERGUGAT I dan tidak melindungi hak-hak

PENGGUGAT selaku Warga Negara Indonesia.-----

4. Adanya hubungan sebab akibat (*Causation In Fact*).-----

Unsur sebab-akibat dimaksudkan untuk meneliti adalah hubungan

kausal antara perbuatan melawan hukum dan kerugian yang ditimbulkan

sehingga si pelaku dapat dipertanggungjawabkan.-----

Bahwa akibat dari Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana telah

didalilkan terperinci dalam Posita guagatan telah sangat jelas hubungan

Perbuatan Melawan Hukum dengan akibat kerugian yang ditimbulkan

sangat berkorelasi, karena gugatan ini menjadi titik tolak untuk

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 terjadinya penyimpangan / penyelundungan hukum

TERGUGAT I selaku Warga Negara Asing dan TERGUGAT II selaku Pejabat Notaris dan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang menimbulkan kerugian kepada PENGGUGAT.-----

14. Bahwa dengan terbitnya Akta Notaris Nomor 89 tanggal 24 Maret 2008 tentang Sewa Menyewa Tanah, Akta Notaris Nomor 90 tanggal 24 maret 2008 tentang Pengakuan Hutang Dengan Memakai Jaminan, Akta Notaris Nomor 91 tanggal 24 Maret 2008 tentang Pernyataan dan Kuasa dan Akta Notaris Nomor 108 tanggal 01 April 2008 tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh TERGUGAT II, PENGGUGAT merasa cemas dan sangat ketakutan apabila suatu saat PENGGUGAT akan diusir oleh TERGUGAT I dengan menggunakan Akta-Akta Notaris tersebut diatas.-

Hal tersebut terbukti TERGUGAT I pada tanggal 20 September 2013 TERGUGAT I telah memerintahkan orang-orang yang tidak bertanggung jawab untuk memaksa menguasai tanah dan bangunan yang saat ini ditempati dan dikuasai oleh PENGGUGAT dengan cara melakukan PERUSAKAN terhadap pintu depan dan memasuki ke dalam rumah/villa. Bahkan tidak hanya itu TERGUGAT I juga melakukan tindak pidana pencurian terhadap dokumen-dokumen/surat-surat pribadi milik PENGGUGAT. Hal tersebut telah PENGGUGAT laporkan kepada pihak Kepolisian Resor Badung dengan laporan nomor : LP-B/178/IX/2013/BALI/RES BDG, tanggal 20 September 2013.-----

15. Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT, PENGGUGAT sangat dirugikan karena PENGGUGAT harus mengurus masalah ini dengan mengeluarkan biaya dan juga perasaan tertekan/stress, ketakutan, terkejut, gelisah dan depresi. Sehingga sudah sepatutnya dan sepantasnya PARA TERGUGAT menanggung dan

Hal 25 dari 74 halaman Putusan Perk. Nomer: 787/Pdt.G/2014/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung secara bersama-sama atau tanggung renteng atas

kerugian-kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT baik secara materiil maupun immateriil, dengan perincian sebagai berikut: -----

A. Kerugian Materiil :

- Sejak bulan maret tahun 2008 yakni pada saat TERGUGAT II menerbitkan Akta Notaris Nomor 89 tanggal 24 Maret 2008 tentang Sewa Menyewa Tanah, Akta Notaris Nomor 90 tanggal 24 maret 2008 tentang Pengakuan Hutang Dengan Memakai Jaminan, Akta Notaris Nomor 91 tanggal 24 Maret 2008 tentang Pernyataan dan Kuasa dan Akta Notaris Nomor 108 tanggal 01 April 2008, PENGGUGAT tidak dapat menyewakan tanah berikut bangunan Villa Emmanuelle kepada pihak lain, yang mana tahun 2010 TERGUGAT I telah menyewakannya selama 08 bulan kepada pihak lain dan pada tahun 2011 TERGUGAT I telah menyewakannya selama 01 tahun kepada pihak lain dengan harga sewa, dalam 1 (satu) bulan Villa Emmanuelle disewakan sebesar Rp. 25.000.000 (*dua puluh lima juta rupiah*) atau pertahun sebesar Rp. 250.000.000,- (*dua ratus lima puluh juta rupiah*) sehingga sampai gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Denpasar PENGGUGAT telah mengalami kerugian sebesar :

Tahun 2010 sebesar : 08 bulan x Rp. 25.000.000,- = Rp. 200.000.000,-

Tahun 2011 sebesar : 12 bulan (01 tahun) = Rp. 250.000.000,-

Tahun 2012 sebesar : 12 bulan (01 tahun) = Rp. 250.000.000,-

Tahun 2013 sebesar : 12 bulan (01 tahun),- = Rp. 250.000.000,-

Tahun 2014 sebesar : 09 bulan x Rp. 25.000.000,- = Rp. 225.000.000,-

Rp. 1.175.000.000,-

(satu miliar seratus tujuh puluh lima juta rupiah)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Biaya administrasi gugatan dan fee Advokat sebesar Rp.

di Pengadilan : -----

Biaya administrasi pendaftaran gugatan dan fee Advokat sebesar Rp.

200.000.000- (dua ratus juta rupiah). -----

Sehingga total kerugian materiil adalah sebesar : **Rp. 1.175.000.000,- +**

Rp. 200.000.000,- = Rp. 1.375.000.000,- (satu milyar tiga ratus tujuh

puluh lima juta rupiah). -----

b. Kerugian Immateriil dengan uraian dan perincian sebagai berikut: --

- Kerugian akibat PENGGUGAT merasa telah ditipu dan hanya dimanfaatkan oleh TERGUGAT I untuk memuluskan keinginan TERGUGAT I menguasai tanah secara tidak langsung, PENGGUGAT juga selalu merasa ketakutan tinggal di Villa yang saat ini ditempati yang mana TERGUGAT I dapat saja mengusir PENGGUGAT dari Villa tersebut dengan alasan adanya Akta Notaris / perjanjian notariil yang dibuat di kantor TERGUGAT II. Hal tersebut terbukti TERGUGAT I pada tanggal 20 September 2013 TERGUGAT I telah memerintahkan orang-orang yang tidak bertanggung jawab untuk memaksa menguasai tanah dan bangunan yang saat ini ditempati oleh PENGGUGAT dan cara melakukan Pengerusakan terhadap pintu depan. Selain itu PENGGUGAT juga merasa ditipu oleh TERGUGAT II karena TERGUGAT II cenderung lebih memihak kepada TERGUGAT I dan tidak melindungi hak-hak PENGGUGAT selaku Warga Negara Indonesia, sehingga akibat adanya hal tersebut PENGGUGAT telah mengalami kerugian imateriil sebesar Rp. **10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah).**-----

Hal 27 dari 74 halaman Putusan Perk. Nomer: 787/Pdt.G/2014/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dilaksanakannya putusan ini oleh PARA TERGUGAT

maka PENGGUGAT mohon agar PARA TERGUGAT dihukum membayar uang paksa (*Dwangsom*) kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 2.000.000 (*dua juta rupiah*) sehari setiap PARA TERGUGAT lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan ditetapkan sampai mempunyai kekuatan hukum tetap.-----

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas PENGGUGAT mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :-----

Dalam Pokok Perkara :-----

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.-----
 2. Menyatakan hukum bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.-----
 3. Menyatakan hukum :-----
 - Akta Notaris Nomor 89 tanggal 24 Maret 2008 tentang Sewa Menyewa Tanah.-----
 - Akta Notaris Nomor 90 tanggal 24 maret 2008 tentang Pengakuan Hutang.-----
 - Akta Notaris Nomor 91 tanggal 24 Maret 2008 tentang Pernyataan dan Kuasa.-----
 - Akta Notaris Nomor 108 tanggal 01 April 2008 tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan.-----
- Kesemuanya dibuat dan ditandatangani di Kantor Notaris dan PPAT Kabupaten Badung EDDY NYOMAN WINARTA, SH., (TERGUGAT II) yang beralamat di Komp. Pertokoan Segi Tiga Emas Kav.31-32.,Jalan By Pass



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id, Kabupaten Badung, Propinsi Bali adalah batal demi

hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.-----

4. Menyatakan Hukum Sertifikat Hak Tanggungan Pertama Nomor : 209 / 2008 tercatat atas nama ALAIN MAURICE PONS (TERGUGAT I) adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.-----
5. Memerintahkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Badung untuk mencoret hak tanggungan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 1022 / Desa Pererenan, NIB : 22.03.05.18.01103, Surat Ukur Nomor : 1216/Pererenan/2008, tanggal 12-3-2008, Luas 975 M2, terletak di Jalan Jantuk Angsa (dahulu bernama Gang Sabana), Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung tercatat atas nama KARPIKA -WATI dalam buku tanah yang diperuntukan untuk itu.-----
6. Menyatakan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor : 1022 / Desa Pererenan, NIB : 22.03.05.18.01103, Surat Ukur Nomor : 1216/Pererenan/2008, tanggal 12-3-2008, Luas 975 M2, terletak di Jalan Jantuk Angsa (dahulu bernama Gang Sabana), Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung tercatat atas nama KARPIKA WATI, yang saat ini dikuasai / di pegang oleh TERGUGAT I adalah tidak sah.-----
7. Menyatakan hukum Akta Jual Beli Nomor : 169 tanggal 12 Juni 2007 yang dibuat dan ditandatangani di Kantor Notaris dan PPAT Kabupaten Badung EDDY NYOMAN WINARTA, SH yang beralamat di Komp. Pertokoan Segi Tiga Emas Kav.31-32., Jalan By Pass Ngurah Rai No. 5, Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali adalah sah dan mengikat.-----
8. Menyatakan dan menetapkan hukum PENGGUGAT adalah pemegang hak atas sebidang tanah berikut bangunan dan segala turutan yang berdiri di atasnya sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 1022 / Desa Pererenan, NIB :

Hal 29 dari 74 halaman Putusan Perk. Nomer: 787/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 22.03.05.18.01103, Surat Ukur Nomor : 1216/Pererenan/2008, tanggal

12-3-2008, selanjutnya dikenal dengan tanah dan bangunan Villa Emmanuelle dan segala turutan yang berdiri di atasnya, seluas 975 M2, tercatat atas nama : KARPIKA WATI, terletak di Jalan Jantuk Angsa (dahulu bernama Gang Sabana), Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung.--

Dengan batas-batas sebagai berikut:-----

- Sebelah barat : Gang Sabana sekarang Gang Jantuk Angsa.-----
- Sebelah timur : Parit/jelanjangan.-----
- Sebelah utara : Tanah sawah milik I Gusti Ngurah Rai Reksa.-----
- Sebelah Selatan : Tanah sawah milik I Ketut Wandri.-----

9. Memerintahkan kepada Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Badung dan atau pejabat lain yang berwenang untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik Pengganti atas nama PENGGUGAT atas sebidang tanah berikut bangunan dan segala turutan yang berdiri di atasnya, sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 1022 / Desa Pererenan, NIB : 22.03.05.18.01103, Surat Ukur Nomor : 1216/Pererenan/2008, tanggal 12-3-2008, selanjutnya dikenal dengan tanah berikut bangunan Villa Emmanuelle dan segala turutan yang berdiri di atasnya, seluas 975 M2, tercatat atas nama : KARPIKA WATI terletak di Jalan Jantuk Angsa (dahulu bernama Gang Sabana), Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung. -----

Dengan batas-batas sebagai berikut:-----

- Sebelah barat : Gang Sabana sekarang Gang Jantuk Angsa.-----
- Sebelah timur : Parit/jelanjangan.-----
- Sebelah utara : Tanah sawah milik I Gusti Ngurah Rai Reksa.-----
- Sebelah Selatan : Tanah sawah milik I Ketut Wandri.-----

10. Menyatakan sah dan berharga atas Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) yang berupa : -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id bangunan dan segala turutan yang berdiri di atasnya

sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 1022 / Desa Pererenan, NIB : 22.03.05.18.01103, Surat Ukur Nomor : 1216/Pererenan/2008, tanggal 12-3-2008, seluas 975 M2, tercatat atas nama : KARPIKA WATI, terletak di Jalan Jantuk Angsa (dahulu bernama Gang Sabana), Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung.-----

Dengan batas-batas sebagai berikut:-----

- Sebelah barat : Gang Sabana sekarang Gang Jantuk Angsa.-----
- Sebelah timur : Parit/jelinjangan.-----
- Sebelah utara : Tanah sawah milik I Gusti Ngurah Rai Reksa.-----
- Sebelah Selatan : Tanah sawah milik I Ketut Wandri.-----

11. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara bersama-sama atau tanggung renteng untuk membayar atas kerugian-kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT baik secara materiil maupun immaterial sebesar Rp.11.375.000.000.- (*sebelas milyar tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah*) dengan rincian sebagai berikut : -----

A. Kerugian Materiil ----- : Rp. 1.375.000.000,-

B. Kerugian Immateriil ----- : Rp. 10.000.000.000,- +

Total : ----- Rp. 11.375.000.000.-

(*sebelas milyar tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah*).

12. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 2.000.000 (*dua juta rupiah*) sehari setiap PARA TERGUGAT lalai melaksanakan isi putusan terhitung sejak putusan hingga mempunyai kekuatan hukum yang tetap. -----

13. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini. -----



Dan bilamana Majelis Hakim dalam Perakara *A quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*). -----

----- Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan untuk pihak Penggugat datang menghadap di persidangan kuasanya yang bernama :

WIHARTONO,SH., EDMUNDUS WAHYU INDRAWAN,SH., I KETUT SUTRESNA

, SH., A.A MADE EKA DHARMIKA, SH., untuk Tergugat I dan Tergugat II datang menghadap kuasanya :” **YANUARIUS NAHAK T, SH, BENNY HARIYONO, SH**

Dan Ir, DEYONG, SH., sama-sama Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Advokat “YANUAR NAHAK & REKAN” beralamat di Jalan Sedap Malam III, Gg. Ratna No.73 G Denpasar Timur, Kota Denpasar,. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 Desember 2014 ;-----

----- Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berupaya untuk mendamaikan para pihak yang berperkara melalui Hakim Mediator A.A. KETUT ANOM WIRAKANTA, SH. Akan tetapi upaya perdamaian tersebut tidak berhasil sebagaimana Laporan hakim Mediator tertanggal 2 Pebruari 2015 lalu dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat dan Penggugat melalui Kuasanya menyatakan tetap pada isi gugatan semula;-----

----- Menimbang, bahwa atas dalil- dalil gugatan Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat II melalui Kuasanya telah membantah kebenaran dalil-dalil gugatan Penggugat dan sebagai dalil sangkalannya di persidangan Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan jawaban tertulis tertanggal 05 Maret 2015 sebagai berikut:-----

DALAM KONVENSİ :

DALAM EKSEPSİ :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan, gugatan, penggugat bertentangan Kewenangan Penggugat Untuk

Mengajukan Gugatan (Hoedagnigheid)

Bahwa gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (N.O) karena Penggugat sebenarnya tidak berwenang untuk mengajukan gugatan kepada Tergugat I karena antara Penggugat dengan Tergugat I tidak ada persoalan Hukum, terutama secara de facto hubungan antara Penggugat dengan Tergugat I adalah sah sebagai suami istri berdasarkan Kutipan Akta Nikah Nomor : 715/55/IX/2006 tanggal 13 September 2006 dihadapan penghulu/Agama Islam melalui Kantor Urusan Agama (KUA) Balikpapan Utara.

Berdasarkan hal tersebut maka hubungan antara Penggugat dengan Tergugat I tidak terjadi persoalan hukum yang tidak perlu disengketakan oleh karena terikat suatu perkawinan yang sah, sehingga dalil gugatan Penggugat bertentangan dengan kewenangan Penggugat untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat I, maka Penggugat tidak mampu membuktikan adanya sengketa hukum antara Tergugat I dengan Penggugat.

Oleh karenanya gugatan yang ditujukan Penggugat kepada Tergugat I adalah salah alamat, karena gugatan Penggugat ***tidak memenuhi syarat sebagaimana tersebut dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal; 13 Nopember 1958 No. 4 K/Sip/1958 yang menerapkan kaidah hukum, bahwa syarat mutlak untuk menggugat seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak***, terlebih ternyata dalam dalil gugatan Penggugat tidak terdapat sengketa yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I, sehingga tidak benar Penggugat menggugat Tergugat I dalam perkara *a quo*.

Hal 33 dari 74 halaman Putusan Perk. Nomer: 787/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 2, Gugatan Penggugat Harus dinyatakan Tidak dapat diterima karena

Kurangnya Para Pihak yang digugat oleh Penggugat

Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat Point 11 (sebelas) Penggugat mohon agar Kantor Pertanahan Kabupaten Badung menerbitkan sertifikat pengganti, akan tetapi dalam surat gugatan Penggugat, Penggugat tidak melibatkan Kantor Pertanahan Kabupaten Badung sebagai salah satu pihak dan/atau Turut digugat untuk menjalankan isi putusan dalam perkara *a quo*, oleh karena Gugatan Penggugat kurangnya para pihak maka gugatan penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima karena bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2438K/1980 Tanggal 22 Maret 1982 (R. Soeroso, Yurisprudensi Hukum Acara Perdata Bagian 2 Tentang Pihak-Pihak Dalam Perkara, Jakarta: Sinar Grafika, 2010, hlm.364)

3. Gugatan Penggugat Dalam Perkara ini Kabur dan Tidak Jelas

- Bahwa Penggugat tidak menguraikan secara jelas dari mana asal-muasal tanah sengketa diperoleh dan Penggugat secara sepihak menyatakan tanah sengketa dengan SHM No. 1022/Desa Perenan tersebut adalah tanah milik Penggugat, yang secara *de facto* tanah sengketa dengan Sertifikat Hak Milik No. 1022/Desa Pererenan tersebut adalah murni tanah milik bersama dan/atau merupakan harta bersama dalam perkawinan antara Penggugat dengan Tergugat I. hal ini dapat dibuktikan dengan bukti pengiriman uang dari Tergugat I kepada Penggugat untuk membeli tanah SHM No. 1022/Desa Pererenan berupa bukti transfer uang dari Tergugat I kepada Penggugat sebesar 58.500 Euro tertanggal 16 Mei 2007.
- Bahwa dalam posita gugatan penggugat point 15 (lima belas) Penggugat menguraikan kerugian materiil dan kerugian immaterial dengan angka

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id yang sangat tercapai, dengan menguraikan sumber

kerugian tidak masuk akal namun masih diuraikan, akan tetapi dalam petitum gugatan, Penggugat tidak menguraikan darimana sumber kerugian itu berasal, sehingga sangat jelas apabila gugatan penggugat antara posita dan petitum tidak singkon/kabur.

- Bahwa Penggugat berusaha untuk membatalkan seluruh akta yang telah diterbitkan dihadapan Tergugat II selaku Pejabat yang mempunyai kewenangan untuk itu sedangkan akta-akta tersebut muncul dan timbul atas kesepakatan dan atas permintaan Penggugat untuk menerbitkan akta-akta tersebut.
- Bahwa Penggugat tidak menguraikan peran Tergugat I yang akibat perbuatan Tergugat I terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum sehingga merugikan Penggugat sesuai unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum mana yang dilanggar.

Berdasarkan atas hal-hal yang terurai di atas, maka Tergugat I dan Tergugat II mohon agar Ketua/Majelis Hakim Pengadilan yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan hukum gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet ontvankelijk verklaard) atau setidaknya dinyatakan hukum gugatan penggugat ditolak untuk seluruhnya.

JAWABAN TERGUGAT I dan TERGUGAT II ATAS POSISI KASUS/URAIAN

FAKTA DALAM GUGATAN PENGGUGAT.

1. Bahwa apa yang terurai dalam Eksepsi, agar secara mutatis mutandis dianggap dan termasuk dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dan menyangkal seluruh dalil dan hal-hal yang diajukan Penggugat dalam gugatannya ini kecuali apa yang secara tegas dan jelas diakui oleh Tergugat I dan Tergugat II.

Hal 35 dari 74 halaman Putusan Perk. Nomer: 787/Pdt.G/2014/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan, bahwa terduga penggugat Penggugat butir 1 (satu), Tergugat I secara

tegas menolak dalil tersebut karena obyek yang disengketakan tersebut adalah hasil kerja Tergugat I di sebuah Perusahaan Pertambangan minyak di Kalimantan Timur yang kemudian Tergugat I mengenal dan menikah dengan Penggugat dan disepakati bersama untuk berinvestai di Bali. (bukti keterangan kerja Terlampir)

-----Bahwa asal perolehan tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut adalah : sebelum Tergugat I kenal dengan Penggugat, sekitar bulan Oktober Tahun 2005 Tergugat I bekerja di sebuah Perusahaan Pertambangan Minyak di Kalimantan Timur, dan berjalannya waktu Tergugat I berkenalan dengan sorang wanita mengaku masih gadis yang bernama KARPIKA WATI (Penggugat).

-----Bahwa berlanjut dari perkenalan tersebut lebih kurang 1 (satu) Tahun berkenalan hingga akhirnya Tergugat I dan Penggugat sepakat untuk menikah di Balikpapan Utara berdasarkan Kutipan Akta Nikah Nomor : 715/55/IX/2006 tanggal 13 September 2006 dihadapan penghulu/ Pemuka Agama Islam melalui Kantor Urusan Agama (KUA) Balikpapan Utara. (Akta Pernikahan Terlampir)

-----Bahwa atas dasar pernikahan tersebut maka hubungan Penggugat dan Tergugat I sah suami istri dan oleh karena hubungan Penggugat dengan Tergugat I adalah sah suami istri sehingga tidak ada salahnya ketika Penggugat menyarankan kepada Tergugat I agar uang hasil kerja Tergugat I yang bekerja di Perusahaan Tambang Minyak digunakan untuk untuk berinvestasi di Bali dengan cara membeli sebidang tanah yang terletak di Desa Pererenan. (bukti transfer uang tertanggal 16 Mei 2007 dari Tergugat I kepada Penggugat Terlampir).

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id. Tergugat I memberikan uang kepada Penggugat, maka

selang beberapa bulan kemudian Penggugat menggunakan uang milik Tergugat I untuk melakukan proses pembelian tanah SHM No. 1022/Desa Pererenan, yang rencananya akan dibangun Villa dan saat ini menjadi obyek sengketa.

-----Bahwa berdasarkan urain tersebut diatas maka sangatlah tidak patut apabila Penggugat berusaha mengaburkan fakta hukum yang sesungguhnya dan dengan mudahnya Penggugat mengesampingkan Tergugat I yang merupakan orang yang telah dinikahi Penggugat sebagaimana layaknya hidup rukun dalam sebuah rumah tangga pada umumnya serta penggugat mengesampingkan Tergugat I yang dengan susah payah menafkahi, menghidupi serta memberikan uang kepada Penggugat untuk kelangsungan hidup Penggugat hingga sampai proses pembelian tanah dan pembangunan Villa yang saat ini menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo*.

4. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat butir 2 (dua), Tergugat I secara tegas menolak dalil tersebut oleh karena Penggugat dan Tergugat I tidak hanya sebatas saling kenal, akan Tetapi Penggugat dan Tergugat Menikah secara sah menurut hukum Nasional dan Hukum Agama sebagaimana Kutipan Akta Nikah Nomor : 715/55/IX/2006 tanggal 13 September 2006 dihadapan penghulu/Pemuka Agama Islam melalui Kantor Urusan Agama (KUA) Balikpapan Utara.

-----Perlu diketahui bahwa bujuk rayu dan iming-iming yang diuraikan oleh Penggugat sangatlah tidak tepat, oleh karena iming-iming dan bujuk rayu tersebut secara *de facto* justru berasal dari Penggugat, Penggugat mempengaruhi Tergugat I hingga Tergugat I sangat percaya dan yakin dengan Penggugat dapat dibuktikan dengan bukti

Hal 37 dari 74 halaman Putusan Perk. Nomer: 787/Pdt.G/2014/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.id dari Tergugat I kepada Penggugat serta bukti Surat

Perjanjian Kredit dengan jaminan rumah milik orang tua Tergugat I yang diajukan sebuah Bank oleh Penggugat dan Tergugat I di Perancis (Negara Asal Tergugat I) mencari uang/dana, yang mana dana pinjaman dari Bank di Prancis tersebut untuk pembangunan Villa di Bali yang saat ini menjadi obyek sengketa. (bukti Perjanjian Kredit Terlampir)

-----Bahwa mengingat, seluruh sumber keuangan/dana baik untuk pembelian tanah SHM No : 1022/Desa Pererenan maupun untuk pembangunan Villa Emmanuelle adalah uang dari Tergugat I sehingga sangat layak apabila hasil dari usaha Villa Emmanuelle tersebut digunakan secara bersama karena merupakan harta bersama dalam perkawinan meskipun sumber uang untuk pembangunan Villa tersebut berasal dari Tergugat I.

-----Bahwa meskipun demikian, sebelumnya Tergugat I telah curiga terhadap Penggugat apabila dikemudian hari akan timbul suatu permasalahan terhadap status harta bersama yang seluruhnya tercatat atas nama Penggugat, sehingga untuk meyakinkan Tergugat I agar Tergugat I percaya terhadap Penggugat maka Penggugat menyarankan kepada Tergugat I agar Penggugat dan Tergugat I menghadap Notaris EDDY NYOMAN WINARTA, S.H selaku Tergugat II untuk mengikat apa yang menjadi milik Tergugat I dan dibuatkan akta berupa :

- Akta Notaris No : 89 tanggal 24 Maret 2008 tentang sewa menyewa.
- Akta Notaris No : 90 tanggal 24 Maret 2008 tentang Pengakuan Hutang dengan memakai jaminan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id 91 tanggal 24 Maret 2008 tentang pernyataan dan

kuasa.

- Akta Notaris No : 108 tanggal 01 April 2008 tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

Hal ini dilakukan dengan kesepakatan Penggugat dan Tergugat I dihadapan Tergugat II agar disatu sisi Penggugat tidak serta merta mengklaim harta tersebut adalah harta milik Penggugat semata, disisi lain untuk menjamin apa yang menjadi hak dari pada Tergugat I.

5. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat butir 3 (tiga), Tergugat I secara tegas menolak dalil tersebut oleh karena sistem hukum Indonesia sama sekali tidak mengenal NOMINEE.

-----Perlu diketahui bahwa apa yang dituangkan dalam Akta-akta sebagaimana uraian Penggugat dalam gugatan Penggugat Point 2 (dua) dan 3 (tiga) tersebut adalah murni perikatan yang telah disepakati bersama antara Penggugat dengan Tergugat I hanya untuk mengikat apa yang menjadi hak mutlak milik Tergugat I;

6. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat butir 4 (empat), Tergugat I secara tegas menolak dalil tersebut oleh karena dalil tersebut merupakan dalil yang tidak berdasarkan hukum serta menyesatkan. Hal mana dapat dibuktikan bahwa seluruh uang baik untuk pembelian tanah maupun untuk pembangunan Villa sumber keuangan berasal dari Tergugat I, sehingga Tergugat I berhak meminta kepada Penggugat dan Tergugat II untuk mengamankan apa yang menjadi asset milik Tergugat I dengan menandatangani Akta-akta yang dikeluarkan oleh Tergugat II atas kesepakatan Penggugat.

Hal 39 dari 74 halaman Putusan Perk. Nomer: 787/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, bahwa terdapat gugatan Penggugat butir 5 (lima), Tergugat I perlu

menanggapi bahwa Penggugat telah salah kaprah dalam menempatkan fakta hukum yang mana obyek yang disengketakan dalam perkara a quo adalah murni merupakan harta bersama dalam perkawinan, bukan merupakan NOMINEE/Pinjam Nama.

-----Dalam dalil gugatan Penggugat, Penggugat sama sekali tidak menguraikan tentang fakta hukum yang sesungguhnya yang mana hubungan antara Penggugat dan Tergugat I adalah sah suami istri, namun oleh karena seluruh dana/uang untuk pembelian tanah dan pembangunan Villa yang saat ini menjadi obyek sengketa adalah berasal dari Tergugat I selaku suami Penggugat dan untuk menghindari Penggugat melakukan pengalihan asset yang merupakan harta bersama tersebut kepada pihak lain dengan cara menyewakan dan/atau menjual maka dibuatlah akta-akta seperti yang diuraikan tersebut.

-----Bahwa Tergugat I sadar apabila Tergugat I selaku Orang Asing tidak berhak memiliki hak atas tanah di Indonesia kecuali hak pakai, akan tetapi perlu penggugat ketahui bahwa walaupun rumah dan tanah tersebut diatasnamakan Penggugat selaku isteri dari Tergugat I, bukan berarti Tergugat I tidak berhak atas tanah SHM No. 1022/Desa Pererenan dan Bangunan Villa Emmanuelle. Tanah dan Bangunan yang berdiri diatas tanah SHM Nomor : 1022/Desa Pererenan, keduanya merupakan **harta bersama dalam perkawinan** sepanjang tidak adanya perjanjian perkawinan/perjanjian pra nikah maka harta tersebut merupakan harta bersama dalam perkawinan yang harus dibagi. Jika tidak ada perjanjian perkawinan maka sejak perkawinan dilangsungkan terjadi penyatuan harta kekayaan Tergugat I (suami),

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 Penggugat (isteri) termasuk segala hutang yang belum dilunasi merupakan harta bersama karena diperoleh selama perkawinan.

8. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat butir 6 (enam), huruf (a), (b), (c), (d) dan (e) Tergugat I dengan tegas menolak dalil tersebut oleh karena apa yang telah ditandatangani dihadapan Tergugat II selaku Pejabat Publik tersebut adalah sah dan mengikat bagi para pihak (Penggugat dan Tergugat I) yang membuatnya atas dasar kesepakatan Penggugat dengan penuh kesadaran tanpa adanya tekanan dan Paksaan dari pihak manapun. Sehingga sangat tidak patut apabila Penggugat menyatakan telah terjadi Penyelundupan Hukum sebagai perbuatan melawan hukum.

Penggugat perlu membaca dan belajar tentang arti dari Hukum Perjanjian, yang mana ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata, Perjanjian adalah Perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang disebut Perikatan yang di dalamnya terdapat hak dan kewajiban masing-masing pihak.

Ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata disebutkan, untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu:

- a. Sepakat untuk mengikatkan diri. Sepakat maksudnya adalah bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju untuk seia sekata mengenai segala sesuatu yang diperjanjikan. Kata sepakat ini harus diberikan secara bebas, artinya tidak ada pengaruh dipihak ketiga dan tidak ada gangguan.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian berarti mempunyai wewenang untuk membuat perjanjian

Hal 41 dari 74 halaman Putusan Perk. Nomer: 787/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 hubungan hukum. Pada dasarnya setiap orang yang

sudah dewasa dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum.

- c. Suatu hal tertentu. Suatu hal tertentu merupakan pokok perjanjian. Syarat ini diperlukan untuk dapat menentukan kewajiban debitur jika terjadi perselisihan. Pasal 1338 KUHPerdata menyatakan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai sebagai suatu pokok yang paling sedikit ditetapkan jenisnya.
- d. Sebab yang halal. Sebab ialah tujuan antara dua belah pihak yang mempunyai maksud untuk mencapainya. Menurut Pasal 1337 KUHPerdata, sebab yang tidak halal ialah jika ia dilarang oleh Undang Undang, bertentangan dengan tata susila atau ketertiban. Menurut Pasal 1335 KUHPerdata, perjanjian tanpa sebab yang palsu atau dilarang tidak mempunyai kekuatan atau batal demi hukum.

Disamping terdapat 2 (dua) yang merupakan azas terpenting Hukum Perjanjian dan karenanya perlu untuk diketahui, yaitu:

- a. Azas Konsensualitas, yaitu bahwa suatu perjanjian dan perikatan yang timbul telah lahir sejak detik tercapainya kesepakatan, selama para pihak dalam perjanjian tidak menentukan lain. Azas ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata mengenai syarat-syarat sahnya perjanjian.
- b. Azas Kebebasan Berkontrak, yaitu bahwa para pihak dalam suatu perjanjian bebas untuk menentukan materi/isi dari perjanjian sepanjang tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan kepatutan. Azas ini tercermin jelas dalam Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah mengikat sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Mengacu pada arti perjanjian, sahnya perjanjian serta azas-azas dalam hukum perjanjian tersebut diatas, kemudian dihubungkan dengan fakta hukum dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung yang sangat jelas apabila akta-akta yang diuraikan dalam dalil

gugatan penggugat point 6 (enam) tersebut patut dikesampingkan oleh karena tidak berdasarkan fakta hukum sehingga gugatan penggugat patut pula ditolak.

-----Perlu diketahui pula bahwa apabila Penggugat merasa terjadi penyelundupan hukum dalam akta-akta tersebut, kemudian mengapa setelah akta-akat tersebut ditandatangani terhitung dari tahun 2008 sampai dengan tahun 2015 lebih kurang 5 (lima) tahun kemudian, Penggugat baru mengajukan keberatan atas tidak sahnya akta-akta yang telah Penggugat tandatangani.

-----Penggugat berusaha membalikan fakta dengan cara mencari kesalahan yang seolah Tergugat I melakukan pelanggaran hukum di Indonesia kemudian Tergugat I dideportasikan sehingga Penggugat dengan leluasa menguasai seluruh harta milik Tergugat I. apapun yang Penggugat lakukan Keadilan selalu berpihak kepada orang-orang yang terzolimi.

9. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat butir 7 (tujuh), Tergugat I dan Tergugat II dengan tegas menolak dalil tersebut oleh karena seperti yang telah Tergugat I dan Tergugat II uraikan dalam jawaban ini bahwa tidak terdapat kesalahan fatal yang terdapat dalam seluruh akta-akta yang telah di tandatangani dihadapan Tergugat II atas dasar kesepakatan terlebih dahulu kemudian dituangkan dalam bentuk akta, sehingga Tergugat I dan Tergugat II tidak perlu menanggapi gugatan Penggugat butir 7 (tujuh) kecuali mengesampingkan atau ditolak.

10. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat butir 8 (delapan), Tergugat I dan Tergugat II dengan tegas menolak dalil tersebut oleh karena Terbitnya akta-akta notaris yaitu :

- Akta Notaris No : 89 tanggal 24 Maret 2008 tentang sewa menyewa.

Hal 43 dari 74 halaman Putusan Perk. Nomer: 787/Pdt.G/2014/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id No: 90 tanggal 24 Maret 2008 tentang Pengakuan Hutang

dengan memakai jaminan

- Akta Notaris No : 91 tanggal 24 Maret 2008 tentang pernyataan dan kuasa.
- Akta Notaris No : 108 tanggal 01 April 2008 tentang Akta Pemberian Hak

Tanggung (APHT)

Kesemuanya adalah tidak bertentangan dengan ketentuan pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat sahnya perjanjian terutama terhadap syarat bahwa perjanjian harus dilakukan karena suatu sebab yang halal.

Perlu Para Tergugat jelaskan bahwa "**Sebab yang halal**" dalam perkara *a quo* merupakan tujuan antara dua belah pihak yang mempunyai maksud untuk mencapainya. Menurut Pasal 1337 KUHPerdata, sebab yang tidak halal ialah jika ia dilarang oleh Undang Undang, bertentangan dengan tata susila atau ketertiban. Menurut Pasal 1335 KUHPerdata, perjanjian tanpa sebab yang palsu atau dilarang tidak mempunyai kekuatan atau batal demi hukum.

Adapun unsur-unsur sebab yang halal dalam perkara *a quo* adalah :

- a) Para Pihak (Penggugat dan Tergugat I) mempunyai suatu tujuan dalam hal ini untuk mengikatkan suatu kesepakatan yang dituangkan dalam bentuk akta yang dibuat oleh Tergugat II. Dalam hal ini peran antara Penggugat dan Tergugat adalah sama dalam satu tujuan.
- b) Para Pihak (Penggugat dan Tergugat I) mempunyai maksud untuk mencapai apa yang mereka sepakati yaitu : oleh karena tanah dan bangunan Villa tercatat atas nama Penggugat, namun sumber dana untuk mendapatkan tanah dan bangunan tersebut berasal dari Tergugat I sehingga peran antara Penggugat dan Tergugat I adalah sama/seimbang didukung dengan ikatan perkawinan.

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 RI hukum yang sebenarnya, apa yang telah disepakati

para pihak (Penggugat dan Tergugat I) yang kemudian dituangkan dalam bentuk akta yang dikeluarkan oleh Tergugat II merupakan bentuk implementasi/ hasil dan/atau tujuan dari kedua belah pihak untuk sama-sama menjaga apa yang merupakan harta bersama para pihak dalam sebuah ikatan perkawinan yang sah, sehingga oleh karena dalil gugatan penggugat adalah dalil yang menyesatkan dan tidak beralasan hukum maka dalil tersebut patut ditolak.

11. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat butir 9 (sembilan), Para Tergugat dengan tegas menolak dalil tersebut oleh karena apa yang telah dilakukan oleh Tergugat II adalah hak mutlak dan sesuai dengan tugas dan kewenangan dari pada seorang pejabat publik yang mempunyai kewajiban melayani setiap masyarakat yang membutuhkan.

Ketentuan Pasal 1 ayat (1) Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.

Pasal 1 ayat (7) : Akta Notaris yang selanjutnya disebut Akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini

Pasal 15

- 1) Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Hal 45 dari 74 halaman Putusan Perk. Nomer: 787/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 sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris

berwenang pula:

- a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - a) membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - b) membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
 - c) melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
 - d) memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
 - e) membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
 - f) membuat Akta risalah lelang.
- 3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.”

Bahwa Penggugat salah kaprah dan menjustifikasi seolah-olah Tergugat II telah melakukan suatu tindakan yang menyesatkan tanpa mengetahui fakta hukum yang sebenarnya.

-----Bahwa apa yang diuraikan Penggugat sangatlah tidak patut oleh karena meskipun Tergugat I sebagai warga Negara Asing, akan tetapi berdasarkan fakta hukum Tergugat I telah mengeluarkan biaya yang cukup banyak kepada Penggugat untuk membeli dan mendirikan Villa diatas tanah tersebut. Akan tetapi Penggugat dengan membalikan fakta dan mereyakayasa suatu cerita tanpa memikirkan hak-hak dari pada Tergugat I.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sampaikan bahwa tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo* adalah mutlak harta bersama dalam perkawinan meskipun Penggugat dengan berbagai cara meraykasa bahasa untuk menghapus hak-hak Terguga I akan tetapi seluruh sumber uang untuk pembelian tanah dan bangunan Villa tersebut bersumber dari Tergugat I.

-----Disamping itu perlu juga Penggugat ketahui bahwa tanpa Tergugat I yang sebagai orang asing tersebut Penggugat bukan apa-apa oleh karena Tergugat I lah yang mengangkat Penggugat dari keterpurukan.

12. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat butir 10 (sepuluh), Para Tergugat dengan tegas menolak dalil tersebut oleh karena apa yang telah dilakukan oleh Tergugat II adalah sah dan tidak bertentangan dengan hukum, maka akta-akta yang telah diterbitkan oleh Tergugat II sah dan mengikat bagi para pihak yang membuatnya (Penggugat dan Tergugat I).

Disamping itu oleh karna uang/dana/biaya untuk pembelian tanah SHM No : 1022/Desa Pererenan dan Bangunan Villa Emmanuelle adalah bersumber dari Tergugat I dan harta tersebut adalah merupakan harta bersama dalam perkawinan maka wajar dan tidak melanggar hukum Tergugat I sebagai suami dari Penggugat berhak memegang Asli SHM No : 1022/Desa Pererenan.

13. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat butir 11 (sebelas), Tergugat I mengakui bahwa tanah dan bangunan Villa yang dikuasai oleh Penggugat saat ini adalah tercatat atas nama Penggugat. Hal ini dilakukan oleh karena antara Penggugat dan Tergugat I terikat suatu perkawinan, sehingga tidak patut apabila harta bersama dalam perkawinan hanya dimiliki oleh Penggugat meskipun Tergugat I adalah Warga Negara Asing namun oleh

Hal 47 dari 74 halaman Putusan Perk. Nomer: 787/Pdt.G/2014/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id suatu perkawinan yang sah maka harta bersama

dalam perkawinan wajib hukumnya untuk dibagi.

14. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat butir 12 (dua belas), Tergugat I dengan tegas menolak dalil tersebut oleh karena Tergugat I sama sekali tidak mempunyai niat untuk mengusir apalagi menguasai tanah dan bangunan tersebut secara sepihak.

Perlu diketahui bahwa sebelum persoalan ini dibawa ke meja persidangan Pengadilan Negeri Denpasar, Tergugat I pernah menawarkan kepada Penggugat agar persoalan tersebut tidak perlu dibawa ke Pengadilan dengan ketentuan :

- a. Disepakati agar tanah dan bangunan Villa Emmanuelle tersebut dijual.
- b. Hasil dari penjualan tanah dan bangunan Villa tersebut sebagian untuk pelunasan uang pinjaman/kredit Bank di Prancis.
- c. Sisa pelunasan kredit Bank di Prancis akan dibagi untuk Penggugat dan Tergugat I masing 50% : 50%

Bahwa terhadap tawaran Tergugat I tersebut, Tergugat I merasa telah diperdaya oleh Penggugat ketika Penggugat mengatakan bahwa tanah dan bangunan tersebut adalah milik Penggugat sendiri, jika demikian bagaimana Bukti Pernikahan Penggugat dan Tergugat I yang dikeluarkan oleh Kantor Urusan Agama Kota Balikpapan Utara, bukti pengajuan kredit yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat I melalui Bank di Prancis, bukti-bukti pengiriman uang untuk pembelian tanah dan untuk pembangunan Villa dalam perkara a quo

15. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat butir 13 (tiga belas), Para Tergugat dengan tegas menolak dalil tersebut oleh karena apa yang telah dilakukan oleh Tergugat II adalah sah dan tidak perlu diperdebatkan lagi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id diketahui bahwa apa yang diuraikan dalam gugatan

Penggugat hanyalah untuk memenuhi syarat formal dalam suatu gugatan perbuatan melawan hukum yang sebetulnya tidak ada relevansinya dalam perkara *a quo*, oleh karenanya uraian tersebut patut dikesampingkan atau ditolak.

16. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat butir 14 (empat belas), Tergugat I dengan tegas menolak dalil tersebut oleh karena dalil tersebut merupakan dalil yang tidak berbobot dan tidak berdasar atas fakta hukum, yang mana terbukti sangat jelas bahwa meskipun Penggugat melaporkan Tergugat I tentang tindak pidana pengrusakan dan pencurian dokumen, namun pihak kepolisian tidak menindaklanjuti kasus tersebut. Hal ini menunjukkan bahwa pihak kepolisian sangat memahami konstruksi hukum adanya hubungan hukum yaitu hubungan sumai istri antara Penggugat dengan Tergugat I sehingga tidak tepat jika seorang suami merusak dan mencuri dokumennya sendiri dalam rumahnya sendiri.

Dalil tersebut menunjukkan bahwa Penggugat tidak memahami posisi hukum antara Gugatan Perdata dengan Tindak Pidana/Perbuatan Pidana sehingga dalam gugatan Penggugat, penggugat sendiri tidak mengerti arah gugatan penggugat apakah akan mengarah kepada Perbutan Melawan Hukum atau Perbuatan Pidana/Tindak Pidana yang dibuat oleh Tergugat I. Dengan demikian maka dalil gugatan penggugat selayaknya patut ditolak karena dianggap kabur. (*obscuur libel*).

17. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat butir 15 (lima belas), Tergugat I dengan tegas menolak dalil tersebut oleh karena, Tergugat I tidak pernah mengakibatkan kerugian kepada Penggugat, justru sebaliknya Penggugat yang menimbulkan kerugian terhadap Tergugat I yaitu :

Hal 49 dari 74 halaman Putusan Perk. Nomer: 787/Pdt.G/2014/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat merasa tidak bersalah dan lepas dari tanggung jawab secara bersama-sama dengan Tergugat I mengajukan pinjaman kredit di salah satu Bank di Prancis mendapatkan uang untuk pembangunan Villa Emmanuelle kemudian mengatur skenario yang seolah Tergugat I melakukan tindak pidana di Indonesia sehingga status Tergugat I menjadi DPO. Dengan demikian tanggung jawab dan kewajiban Penggugat sebagai Kreditur di Bank Prancis tersebut tidak terlaksana dan seluruh pinjaman dibebankan kepada Tergugat I.

2. Penggugat membalikan fakta mengalami kerugian, sedangkan fakta yang terjadi sejak pembangunan Villa Emmanuelle seluruhnya dikelola oleh Penggugat sendiri hingga perkara ini diajukan ke Pengadilan Negeri Denpasar, masih juga dikelola oleh Penggugat, dengan demikian dimana letak kerugian yang dialami Penggugat.

- Terhadap Kerugian Materiil yang diajukan Penggugat dalam dalil gugatan penggugat, perlu Tergugat I sampaikan bahwa sebelum penandatanganan akta-akta yang dibuat dihadapan Tergugat II, Villa Emmanuelle tersebut dikelola oleh Penggugat sendiri hingga sampai hari ini. Sehingga uraian kerugian secara Materiil dalam uraian gugatan penggugat tersebut merupakan uraian fiktif dan tidak berdasarkan hukum.
- Terhadap biaya administrasi gugatan dan fee advokat bukan merupakan tanggung jawab Tergugat I, sehingga sangat tidak patut apabila biaya tersebut merupakan tanggung jawab Tergugat I yang bukan merupakan Pihak yang memberikan kuasa kepada Advokat Penggugat untuk berperkara di Pengadilan. Sehingga terhadap biaya tersebut mutlak tanggaung jawab Penggugat.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Immateriil beserta rincian yang diuraikan dalam gugatan penggugat, Tergugat I sangat prihatin atas tuntutan Immateriil tersebut yang seolah-olah memaksa Tergugat I untuk membayar kerugian Immateriil tersebut yang mana jumlah kerugian Immateriil lebih besar dari pada obyek dalam perkara *a quo*. Perlu Penggugat ketahui bahwa sejauh ini dalam praktek peradilan belum terdapat dasar hukum yang mengatur tentang kerugian Immateriil, akan tetapi guna memberikan suatu pedoman dalam pemenuhan gugatan Immateriil maka Mahkamah Agung RI dalam putusan perkara Peninjauan Kembali Nomor : 650/PK/Pdt/1994 menerbitkan pedoman yang isinya : *"Berdasarkan Pasal 1370, 1371, 1372 KUHPerdata ganti kerugian Immateriil hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti Perkara Kematian, Luka Berat dan Penghinaan"* mengacu pada Yurisprudensi tersebut maka tuntutan kerugian Immateriil dalam perkara *a quo* tidak termasuk dalam yurisprudensi dimaksud sehingga patut ditolak seluruhnya.

18. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat butir 16 (enam belas), Para Tergugat dengan tegas menolak dalil tersebut oleh karena tidak beralasan hukum.
19. Bahwa terhadap gugatan Penggugat selain dan selebihnya patut ditolak dan dikesampingkan saja karena tidak relevan dan tidak ada dasar hukum untuk dilaksanakan oleh Para Tergugat, sehingga Para Tergugat tidak perlu menanggapi, kecuali hanya dapat menolaknya saja.
20. Bahwa sesuai alasan-alasan yang dikemukakan tersebut di atas, maka Para Tergugat mohon agar gugatan Penggugat dinyatakan hukum ditolak atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima.-

Hal 51 dari 74 halaman Putusan Perk. Nomer: 787/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

Berdasarkan atas gugatan sebagai sesuatu yang diuraikan di atas, maka Para Tergugat

mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan :

DALAM KOMPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Para TERGUGAT.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya tidak dapat diterima.
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menyatakan sah Akta-akta yang dibuat dihadapan Tergugat II selaku Notaris/Pejabat yang mempunyai kewenangan untuk itu berupa :
 - a. Akta Notaris No : 89 tanggal 24 Maret 2008 tentang sewa menyewa tanah.
 - b. Akta Notaris No : 90 tanggal 24 Maret 2008 tentang Pengakuan Hutang dengan memakai jaminan
 - c. Akta Notaris No : 91 tanggal 24 Maret 2008 tentang pernyataan dan kuasa.
 - d. Akta Notaris No : 108 tanggal 01 April 2008 tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)
4. Menyatakan sah Sertifikat Hak Tanggungan Pertama No : 209/2008 tercatat atas nama ALAIN MAURICE PONS (Tergugat I) dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.
5. Memerintahkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Badung untuk tidak mencoret Hak tanggungan dalam Sertifikat Hak Milik No : 1022/ Desa Pererenan, NIB : 22.03.05.18.01103, Surat Ukur Nomor : 1216/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id, tanggal 12 Maret 2008, luas 975 m2, terletak di jln.

Jantuk Angsa, Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung tercatat atas nama KARPIKA WATI dalam buku tanah yang diperuntukan untuk itu.

6. Menyatakan sah Sertifikat Hak Milik No : 1022/Desa Pererenan, NIB : 22.03.05.18.01103, Surat Ukur Nomor : 1216/Pererenan/2008, tanggal 12 Maret 2008, luas 975 m2, terletak di jln. Jantuk Angsa, Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung tercatat atas nama KARPIKA WATI adalah merupakan harta bersama dalam perkawinan Penggugat dengan Tergugat I.
7. Menyatakan sah akta jual beli No : 169 tanggal 12 juni 2007 yang dibuat dan ditandatangani di kantor Notaris dan PPAT Kabupaten Badung EDDY NYOMAN WINARTA, S.H yang beralamat di Komp. Pertokoan Segi Tiga Emas Kav. 31 – 32, Jln. By Pass Ngurah Rai No. 5 Kuta, Kabupaten badung, Provinsi Bali dengan sumber uang untuk pembelian tanah berasal dari Tergugat I.
8. Meyatakan Penggugat adalah pemegang hak atas sebidang tanah berikut bangunan dan segal turutan yang berdiri diatas tanah Sertifikat Hak Milik No : 1022/Desa Pererenan, NIB : 22.03.05.18.01103, Surat Ukur Nomor : 1216/Pererenan/2008, tanggal 12 Maret 2008, luas 975 m2, terletak di jln. Jantuk Angsa, Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung tercatat atas nama KARPIKA WATI adalah merupakan harta bersama dalam perkawinan yang wajib hukumnya untuk dibagi secara merata setelah pelunasan hutang Bank di Prancis.
9. Memerintahkan kepada Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Badung untuk tidak mencoret dan atau mengeluarkan sertifikat

Hal 53 dari 74 halaman Putusan Perk. Nomer: 787/Pdt.G/2014/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Sertifikat Hak Milik No : 1022/Desa Pererenan, NIB :

22.03.05.18.01103, Surat Ukur Nomor : 1216/Pererenan/2008, tanggal 12 Maret 2008, luas 975 m2, terletak di jln. Jantuk Angsa, Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung tercatat atas nama KARPIKA WATI karena SHM tersebut merupakan harta bersama yang wajib hukumnya untuk dibagi.

10. Menyatakan tidak sah dan berharga atas sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap sebidang tanah berikutan bangunan dan segala turutan yang berdiri di atasnya sesuai Sertifikat Hak Milik No : 1022/Desa Pererenan, NIB : 22.03.05.18.01103, Surat Ukur Nomor : 1216/Pererenan/2008, tanggal 12 Maret 2008, luas 975 m2, terletak di jln. Jantuk Angsa, Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung tercatat atas nama KARPIKA WATI.

11. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh kerugian yang dialami Tergugat I atas pinjaman uang di Bank Prancis dan menolak tuntutan ganti rugi yang diraikan Penggugat baik kerugian materiil maupun kerugian immaterii.

12. Menghukum Penggugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Tergugat sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) terhitung putusan hingga mempunyai kekuatan hukum tetap.

13. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR :

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).-

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 selanjutnya telah terjadi jawab menjawab sebagaimana

replik Penggugat tertanggal 12 Maret 2015 dan Duplik Tergugat I dan Tergugat II tertanggal 26 Maret 2015;-----

----- Menimbang, bahwa karena kebenaran gugatan Penggugat disangkal oleh kuasa Tergugat I dan Tergugat II maka Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan bukti-bukti tertulis masing-masing berupa:-----

1. Fotocopy Salinan Akta Jual Beli Nomor 169, tertanggal 12 Juni 2007 atas nama KARPIKA WATI, dibuat oleh PPAT Eddy Nyoman Winarta, SH. selanjutnya bukti tersebut diberi tanda bukti P.1 ;-----
2. Fotocopy Salinan Akta Sewa Menyewa Tanah Nomor 89, tertanggal 24 Maret 2008 dibuat oleh Notaris Eddy Nyoman Winarta, SH. selanjutnya bukti tersebut diberi tanda bukti P.2 ;-----
3. Fotocopy Salinan Akta Pengakuan Hutang Dengan Memakai Jaminan Nomor 90, tertanggal 24 Maret 2008 dibuat oleh Notaris Eddy Nyoman Winarta, SH., selanjutnya bukti tersebut diberi tanda bukti P.3 ;-----
4. Fotocopy Salinan Akta Pernyataan dan Kuasa Nomor 91, tertanggal 24 Maret 2008 dibuat oleh Notaris Eddy Nyoman Winarta, SH., selanjutnya bukti tersebut diberi tanda bukti P.4 ;-----
5. Fotocopy Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 108, tertanggal 1 April 2008 atas nama ALAIN MAURICE PONS, dibuat oleh PPAT Eddy Nyoman Winarta, SH. selanjutnya bukti tersebut diberi tanda bukti P.5 ;-----

Hal 55 dari 74 halaman Putusan Perk. Nomer: 787/Pdt.G/2014/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Fotocopy Surat Hak Milik Nomor = 1022 / Desa Pererenan, Surat Ukur

Tgl. 12-3-2008, Nomor : 1216IPererenan/2008, Luas 975 M2, tercatat atas nama KARPIKA WATI. (PENGGUGAT)selanjutnya bukti tersebut diberi tanda bukti

P.6 ;-----

7. Fotocopy Ijin Mendirikan Bangunan Nomor = 13971 Th. 2008, untuk bangunan Villa EMMANUELLE, tertanggal 03 Nopember 2008, tercatat atas nama KARPIKA Wati (PENGGUGAT) selanjutnya bukti tersebut diberi tanda bukti

P.7 ;-----

8. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB), NOP : 51.03.020.018.009-0076.0, letak objek pajak Pererenan, Mengwi, Kab.Badung, luas objek pajak 975 m2, luas bangunan 429 m2, tercatat atas nama Wajib Pajak; KARPIKA WATI (PENGGUGAT).selanjutnya bukti tersebut diberi tanda bukti

P.8 ;-----

9. Fotocopy Surat Kementerian Agama Kantor Urusan Agama Kecamatan Balikpapan Utara, Nomor : Kk.16,09.3/PW.00/842 /2014, tertanggal 18 Juni 2014, Perihal Informasi Salinan Akta Nikah, berserta lampirannya yang telah dilegalisir berupa Akta Nikah (model N) atas nama Alain Maurice Pons.. selanjutnya bukti tersebut diberi tanda bukti

P.9 ;-----

10. Fotocopy Surat Peringatan, yang ditujukan kepada KARPIKA WATI (PENGGUGAT), tertanggal 25 Juni 2013.selanjutnya bukti tersebut diberi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti

P.10 ;-----

11. Fotocopy Tanda Bukti Laporan, Nomor :TBL/178/IX/2013/BALI/RES BDG, tertanggal 20 September 2013, dengan Terlapor : Alain Maurice Pons dan Didik Joko Supaat, tindak pidana yang dilaporkan: Pengerusakan..., selanjutnya bukti tersebut diberi tanda bukti

P.11 ;-----

12. Fotocopy Perjanjian sewa menyewa Villa disertai terjemahan, tertanggal 25 Juni 2010 antara Penggugat sebagai Pemilik Villa dengan Bradley James Fitzgerald sebagai Penyewa., selanjutnya bukti tersebut diberi tanda bukti

P.12 ;-----

13. Fotocopy Surat Perjanjian Pemasaran dan Penjualan/Penyewaan Properti tanggal 25 September 2011 antara Karpika Wati dan PT. Bali Top Property., selanjutnya bukti tersebut diberi tanda bukti

P.13 ;-----

14. Fotocopy Percakapan melalui email antara Penggugat dan Tergugat 1 selanjutnya bukti tersebut diberi tanda bukti

P.14 ;-----

15. Fotocopy Nota Pembelian aksesoris dan perlengkapan Villa EMMANUELLE yang dibayar oleh PENGGUGAT., selanjutnya bukti tersebut diberi tanda bukti

P.15 ;-----

16. Fotocopy Kwitansi-kwitansi atas nama PENGGUGAT: Pembayaran Down Payment Villa Emmanuelle, Pembayaran Down Payment instansi internet villa Emmanuelle, Pembelian Tananam Hias dan Pembelian Perlengkapan

Hal 57 dari 74 halaman Putusan Perk. Nomer: 787/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, selanjutnya bukti tersebut diberi tanda bukti

P.16 ;-----

17. Fotocopy Kwitansi pembayaran iuran bulanan Desa Adat Pererenan yang dibayar oleh Penggugat., selanjutnya bukti tersebut diberi tanda bukti

P.17 ;----

18. Fotocopy Struk Pembayaran Listrik Prabayar dengan Nomor meter: 14070100061 atas nama Karpika Wati., selanjutnya bukti tersebut diberi tanda bukti

P.18 ;-----

19. Fotocopy Kwitansi Pembayaran Sampah yang dibayar oleh Penggugat., selanjutnya bukti tersebut diberi tanda bukti

P.19 ;-----

20. Fotocopy Kwitansi Pembayaran sumbangan dana jalan Sabana, Pererenan yang dibayar oleh PENGGUGAT., selanjutnya bukti tersebut diberi tanda bukti

P.20 ;-----

21. Fotocopy Bendel dokumen jual beli seidang tanah SHM No. 1745/ Desa Buduk Seluas 906 M2, yang selanjutnya setelah dibeli oleh PENGGUGAT menjadi SHM : 1022/Desa Pererenan Surat Ukur tgl 12-3-2008 Nomor: 1216/ Pererenan /2008, luas 975 M2, tercatat atas nama KARPIKA WATI (PENGGUGAT)., selanjutnya bukti tersebut diberi tanda bukti

P.21 ;-----

22. Fotocopy Asli Salinan Putusan Pengadilan Agama Badung No. 109/ Pdt.G/2011/PA.Bdg., selanjutnya bukti tersebut diberi tanda bukti P.22 ;----

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 23. Foto copy Asli Sajian Putusan Pengadilan Tinggi Agama Mataram No. 108/

Pdt.G/2012/PTA.MTR, tanggal 04 Januari 2013 tentang CERAI GUGAT DAN

HARTA BERSAMA selanjutnya bukti tersebut diberi tanda bukti P.23 ;-----

----- Menimbang, bahwa Penggugat melalui Kuasanya disamping mengajukan bukti-bukti surat tersebut diatas juga mengajukan saksi-saksi yang telah bersumpah sesuai dengan agamanya, keterangan saksi-saksi yang mana pada pokoknya adalah sebagai berikut:-----

Saksi I : . **NIKE WIJAYA**, pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut;-----

- Bahwa .saksi pernah melihat dan membaca bukti-bukti surat P.1 sampai dengan P.5 yang diajukan oleh Penggugat di depan persidangan tersebut;-----
- Bahwa Saksi yang koordinir orang-orang yang tinggal di perumahan untuk membayar jalan ± Rp.400.000.000,- dan itu tergantung juga keadaan rumah, villa yang dimiliki ;-----
- Bahwa untuk membayar jalan ,Penggugat kena iuran sebesar Rp.38.000.000,- (Tiga puluh delapan juta rupiah);-----
- Bahwa benar saksi tahu bukti-bukti P1 sampai dengan P.5, karena Penggugat yang menunjukkan kepada saksi akta – akta sesuai dengan bukti-bukti P1 sampai dengan P.5 tersebut ;-----
- Bahwa saksi pernah membaca di akte tersebut bahwa lahan tersebut disewakan selama 100 tahun dengan harga Rp.50.000.000,- per tahun;-----
- Bahwa isi dari pada Akta disebutkan Tergugat I berhak membangun dan menggunakan asset Penggugat ;-----
- Bahwa saksi pernah melihat bukti P.6 yaitu Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung mengenai Batas-batas tanah tersebut antara lain: Barat:

Gang Sabana, Timur: Parit/Jelinjing, utara, tanah sawah milik I Gusti Ngurah

Rai Rekxa, Selatan: Tanah sawah milik I Ketut Wandri, dan yang menempati

tanah tersebut adalah Penggugat ;-----

- Bahwa saksi pernah melihat dan mengetahui kalau dalam Kartu tanda Penduduk atas nama Penggugat berisi kata Nona;-----
- Bahwa saksi tahu, pernah ada kasus seperti ini yaitu antara orang jepang dengan orang bali dan orang asing tidak bisa mempunyai hak milik di Indonesia;-----
- Bahwa benar pernah ada laporan Polisi kepada Tergugat I ;-----
- Bahwa Yang saksi tahu di gerbang rumah Penggugat ada tulisan dijual dan berisi nomer telepon dan kurang lebih dipasang tulisan dijual tersebut selama 3 bulan tetapi kemudian ada yang mencabut tulisan tersebut;-----
- Bahwa benar Yang membiayai perawatan villa adalah Penggugat dan saksi mendengar Tergugat I pernah menjadi DPO dan Tergugat I tidak tercatat datanya di Desa;-----
- Bahwa benar Penggugat pernah bercerita mengenai somasi untuk mengosongkan rumah, dan saya katakan kepada Penggugat agar tinggal sementara di rumah saya;-----
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai bukti P.10. Tetapi Penggugat pernah bercerita kepada saya ;-----
- Bahwa Yang saksi tahu pengrusakan terjadi saat Penggugat tidak ada di rumah, orang-orang masuk ke dalam rumah dan melakukan pengrusakan akan tetapi setelah kejadian itu tidak pernah lagi ada pengrusakan yang saksi dengar ;-----
- Bahwa saksi tahu kalau Penggugat bekerja sebagai eksportir dan uang hasil pembelian Villa tersebut saksi tidak tahu ;-----

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 Penggugat dengan Tergugat I tidak ada hubungan

apa-apa akan tetapi saksi pernah melihat Tergugat I (Allan) datang ketempat

Villi tersebut ;-----

- Bahwa benar saksi tidak tahu sertifikat aslinya dimana;-----

Saksi 2: **I GEDE BUDI JAYA**, pada pokoknya memberikan keterangan sebagai

berikut;-----

- Bahwa benar saksi kenal Penggugat sehubungan dengan perbaikan rumah tempat tinggalnya ;-----
- Bahwa saksi waktu datang ke tempat Penggugat dan bertemu dengan Penggugat saksi lihat dia sendiri ;-----
- Bahwa benar saksi melakukan perbaikan tempat tinggal Penggugat yang ada di Desa Pererenan;-----
- Bahwa Luas lahannya Penggugat kira-kira 10 are sampai dengan 15 are dan perbaikan rumah tersebut berlanjut dan saksi sebagai arsitek dan pengawasnya ;-----
- Bahwa Saya tidak tahu siapa yang membayar, yang pasti saya menerima uangnya dari Penggugat;-----
- Bahwa Proyek perbaikan sudah berjalan kira-kira satu setengah tahun;-----
- Bahwa saksi tahu mengenai bukti T.7 IMB tersebut karena Saksi yang membantu Penggugat mengurus IMB tersebut;-----
- Bahwa Sertifikat villa dan IMB semua atas nama Penggugat;-----
- Bahwa Saksi tidak tahu hubungan antara tergugat I dengan penggugat;-----
- Bahwa Selama ini sehubungan dengan proyek saksi selalu menerima transfer dari Penggugat;-----
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang menempati rumah tersebut setelah selesai diperbaiki;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Villa tersebut adalah atas nama

Penggugat;-----

- Bahwa saksi pernah bertemu dengan Tergugat I ketika datang ke villa untuk meminta iuran jalan, dan saat itu penggugat tidak ada tapi ada

cewek juga;-----

- Bahwa yang membayar iuran jalan adalah

Penggugat;-----

- Bahwa saksi tidak hapal dengan bukti P.20 tersebut karena banyak;-----

- Bahwa saksi bekerja di villa dari tahun 2010;-----

- Bahwa saat bertemu Tergugat I saksi tidak pernah bertanya mengapa tinggal

disana;-----

- Bahwa saat bertemu Tergugat I waktu meminta uang iuran dia hanya mengatakan akan tinggal di

Bali;-----

- Bahwa selama tinggal dekat dengan villa milik Penggugat, saksi tidak pernah melihat Penggugat dengan laki-laki, jadi saya tidak tahu

apakah penggugat sudah menikah atau

belum;-----

- Bahwa Saksi tidak tahu pekerjaan penggugat;-----

- Bahwa setahu saksi Penggugat dari

Kalimantan;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

villa;-----

- Bahwa setahu saksi hanya Penggugat saja yang tinggal

disana;-----

- Bahwa Tergugat I pernah melihat saksi disana tapi tidak

lama;-----

- Bahwa saksi tidak tahu penggugat masih tinggal disana atau tidak

karena saksi sudah 2 tahun tidak tinggal disana

lagi;-----

Saksi 4: **I GUSTI NGURAH ARDANA** pada pokoknya memberikan keterangan

sebagai berikut;-----

- Bahwa saksi kenal karena penggugat membeli tanah dari pemilik

sebelumnya melalui saksi sebagai makelarnya dimana pembelian

dilakukan secara tunai di Kantor Notaris yaitu Tergugat

II;-----

- Bahwa luas tanah villa adalah 10

are;-----

- Bahwa pembelian tanah ditransfer ke rekening saksi, dan dalam transaksi

jual beli yang menjadi pembeli adalah

Penggugat;-----

- Bahwa menurut Penggugat di tanah tersebut akan dibangun

villa;-----

- Bahwa karena uangnya sudah habis untuk membeli tanah sehingga

belum cukup untuk

membangun;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. **Bahwa benar-benar** yang diajukan Penggugat dengan tanda bukti P.2, P.6,

dan

P.21;-----

- Bahwa benar kwitansi jual beli tersebut dan penjualnya atas nama I

GUSTI

MADE

SENDOR;-----

- Bahwa batas-batas tanah tersebut antara lain: Barat: Gang Sabana, Timur: Parit/Jelanjangan, utara, tanah sawah milik I Gusti Ngurah Rai Rekxa, Selatan: Tanah sawah milik I Ketut Wandri;-----

- Bahwa pembangunan villa di tanah yang dibeli penggugat tersebut kira-kira dimulai setahun tanah tersebut dibeli;-----

- Bahwa saksi pernah melihat ada 3 bule yang tinggal disana dan juga Penggugat;-----

- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Penggugat bersama Tergugat I;-----

- Bahwa masyarakat sepertinya tahunya villa itu adalah milik Penggugat;-----

- Bahwa Saksi tidak begitu kenal dengan teman-teman bule Penggugat yang tinggal di villa, dan saya juga tidak ingat nama bule-bule tersebut;-----

- Bahwa dalam pembelian tanah tersebut ada tanda jadi Rp.38.000.000,- (tiga puluh delapan juta 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. nama saksi tidak ikut tanda tangan surat-surat di notaris karena saksi

hanya sebagai

makelar;-----

- Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut dengan harga Rp.60.000.000,-

(enam puluh juta

rupiah);-----

- Bahwa semua bukti kepemilikan villa atas nama Penggugat, begitu juga

dengan perijinan juga atas nama

Penggugat;-----

- Bahwa saksi tidak pernah bertanya apakah Penggugat sudah menikah

atau belum, yang jelas saksi tidak pernah melihat Penggugat dengan laki-

laki;-----

- Bahwa saksi tidak tahu pekerjaan

Penggugat;-----

Saksi 5: **I MADE DAGING, A.Ptnh.M.H**, pada pokoknya memberikan keterangan

sebagai berikut;-----

- Bahwa SHM No. 10 atas nama Penggugat, Desa Pererenan Kec. Mengwi,

Luas 900 M2, sebagai SHM

pengganti ;-----

- Bahwa dasar akte tanggungan, akte pembelian hak tanggungan yang dibuat

di

Notaris;-----

- Bahwa setahu saksi, bukti yang diajukan Penggugat yaitu bukti P.1 sampai

dengan P.5 ada di

BPN;-----

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 P.1 berupa akte yang berisi jual beli tanah

tersebut;-----

- Bahwa Akta yang bisa dicatat di BPN, secara material harus sudah memenuhi

ketentuan;-----

- Bahwa dari identitasnya, Tergugat II diketahui berasal dari Prancis;-----

- Bahwa dalam akte tidak ada disebutkan masih single atau sudah menikah;-----

- Bahwa hak tanggungan diawali dari perjanjian hutang;-----

- Bahwa kalau ada yang kurang, BPN tidak boleh menanyakan kepada PPAT karena nanti dianggap mencampuri kewenangan;-----

- Bahwa Visa yang dimiliki oleh Tergugat I adalah Visa bisnis;-----

- Bahwa Hak tanggungan sudah memenuhi semua persyaratan yang dibutuhkan, begitu juga dengan semua akte yang dibuat di notaris juga sudah sesuai dengan prosedur ;-----

- Bahwa penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan terhadap SHM No.1022/ Desa Pererenan adalah dengan lampiran Akta sewa menyewa. Akta pengakuan hutang yang diajukan oleh Tergugat II selaku notaris;-----

Hal 67 dari 74 halaman Putusan Perk. Nomer: 787/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 Akta-akta yang diajukan oleh Notaris Tergugat II kepada BPN

hingga munculnya sertifikat hak tanggungan adalah telah sesuai prosedur dan telah memenuhi persyaratan;-----

----- Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II melalui kuasanya untuk mempertahankan dalil – dalil bantahannya di persidangan telah mengajukan bukti-bukti tertulis masing-masing berupa:-----

1. Fotocopy.Buku Nikah Suami dan Istri No. Seri:AK No. 715/55/IX/2006 yang dibuat oleh Kantor Urusan Agama Kecamatan Balikpapan Utara., selanjutnya bukti tersebut diberi tanda bukti T.1 ;-----
2. Fotocopy. Bukti print out Bank Societe Generale di Prancis Bukti transfer uang dari Alain Mourice Pons ke Karpika Wati sebesar 58.500 dengan mata uang Euro tertanggal 16 Mei 2007., selanjutnya bukti tersebut diberi tanda bukti T.2 ;-
3. Fotocopy. Email dari Tergugat 1 kepada Penggugat yang mana isinya memberitahukan bahwa Tergugat telah mengirimkan sejumlah uang kepada Penggugat., selanjutnya bukti tersebut diberi tanda bukti T.3 ;-----
4. Fotocopy.Akta Jual Beli No. 169/2007 yang dibuat dihadapan PPAT Eddy Nyoman Winarta, SH., selanjutnya bukti tersebut diberi tanda bukti T.4 ;-----
5. Fotocopy.Sertifikat Hak Milik No. 1022/2008, Desa Pererenan, NIB:22.03.05.18.01.103, seluas 975 M2 tercatat atas nama Karpika Wati ., selanjutnya bukti tersebut diberi tanda bukti T.5 ;-----

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 Bukti Email dan sejumlah Invoice kepada Tergugat I dari

I Gede Budi Jaya selaku Arsitek dan Pelaksana Pembangunan Villa tersebut sebagai laporan telah dilaksanakan pekerjaan pembangunan Villa Emmanuelle tersebut dan agar Tergugat 1 membayar hasil pekerjaan Arsitek tersebut.,selanjutnya bukti tersebut diberi tanda bukti

T.6 ;-----

7. Fotocopy. Asli Rekening Koran dari Bank Societe Generale dari Prancis., selanjutnya bukti tersebut diberi tanda bukti

T.7 ;-----

8. Fotocopy.Asli bukti Pinjaman uang dari Bank Societe Generale dari Prancis dengan Penggugat dan tergugat 1., selanjutnya bukti tersebut diberi tanda bukti

T.8 ;-----

9. Fotocopy. Salinan Putusan Pengadilan Agama badung tertanggal 13 Juni 2012., selanjutnya bukti tersebut diberi tanda bukti

T.9 ;-----

----- Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II melalui Kuasanya disamping mengajukan bukti-bukti surat tersebut diatas juga telah mengajukan saksi Ahli yang telah bersumpah sesuai dengan agamanya, memberikan pendapatnya sesuai dengan keahliannya pada pokoknya adalah sebagai berikut:-----

Saksi Ahli : **DR. RAFAEL TUNGGU, SH.MS.** pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut;-----

- Bahwa apabila perkawinan telah dibatalkan maka dianggap tidak pernah ada perkawinan termasuk pula akibat hukum terhadap harta gono gini

Hal 69 dari 74 halaman Putusan Perk. Nomer: 787/Pdt.G/2014/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dianggap tidak pernah

ada;-----

- Bahwa suami istri yang masih terkait perkawinan dilarang melakukan perbuatan hukum jual beli, sewa menyewa ataupun hutang piutang karena hal tersebut bertentangan dengan pasal 1467 KUHPerduta;-----

- Bahwa akibat hukum adanya perbuatan jual beli, sewa menyewa, ataupun hutang piutang yang dibuat dan dilakukan pada saat pasangan suami istri masih terikat perkawinan yang sah maka seluruh perbuatan hukum tersebut cacat hukum karena bertentangan dengan pasal 1320 KUHPerduta dan haruslah batal demi hukum;-----

- Bahwa notaris seharusnya lebih hati-hati di dalam melakukan transaksi tanah hak milik yang ada unsur orang asingnya karena hal tersebut dapat bertentangan dengan ketentuan pasal 26 UUPA;-----

- Bahwa orang asing tidak boleh mempunyai hak milik atas tanah dengan cara apapun baik hibah ataupun jual beli;-----

- Bahwa khusus terhadap perjanjian terhadap hak atas tanah notaris tunduk kepada UUPA sedangkan perjanjian di bawah tangan tunduk kepada asas kebebasan berkontrak;-----

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

notariil maka notaris dapat dituntut ganti
kerugian;-----

- Bahwa sistem hukum Indonesia tidak mengenal adanya perjanjian

Nominee;-----

- Bahwa Hukum perdata Indonesia adalah kebenaran formil dalam perkara quo tidak peduli dari mana uangnya, apa yang tertuang secara formil hal tersebutlah kebenarannya;-----

- Bahwa apabila perkawinan telah dibatalkan maka dianggap tidak pernah ada perkawinan termasuk pula akibat hukum terhadap harta gono gini yang juga dianggap tidak pernah ada;-----

- Bahwa suami istri yang masih terkait perkawinan dilarang melakukan perbuatan hukum jual beli, sewa menyewa ataupun hutang piutang karena hal tersebut bertentangan dengan pasal 1467 KUHPerdata;-----

- Bahwa akibat hukum adanya perbuatan jual beli, sewa menyewa, ataupun hutang piutang yang dibuat dan dilakukan pada saat pasangan suami istri masih terikat perkawinan yang sah maka seluruh perbuatan hukum tersebut cacat hukum karena bertentangan dengan pasal 1320 KUHPerdata dan haruslah batal demi hukum;-----

Hal 71 dari 74 halaman Putusan Perk. Nomer: 787/Pdt.G/2014/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id harusnya lebih hati-hati di dalam melakukan transaksi

tanah hak milik yang ada unsur orang asingnya karena hal tersebut

dapat bertentangan dengan ketentuan pasal 26

UUPA;-----

- Bahwa orang asing tidak boleh mempunyai hak milik atas tanah dengan cara apapun baik hibah ataupun jual beli;-----

- Bahwa khusus terhadap perjanjian terhadap hak atas tanah notaris tunduk kepada UUPA sedangkan perjanjian di bawah tangan tunduk kepada asas kebebasan berkontrak;-----

- Bahwa apabila syarat yang tidak terpenuhi dalam pembuatan akte notariil maka notaris dapat dituntut ganti kerugian;-----

- Bahwa sistem hukum Indonesia tidak mengenal adanya perjanjian Nominee;-----

- Bahwa hukum perdata Indonesia adalah kebenaran formil dalam perkara q uo tidak peduli dari mana uangnya, apa yang tertuang secara formil hal tersebutlah kebenarannya;-----

- Bahwa di dalam sebuah perkawinan dilarang adanya perjanjian jual beli, sewa menyewa, atau hutang piutang;-----

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 Bungalow bisa selama 30 tahun jika tanah tersebut

adalah tanah

Negara;-----

----- Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan kesimpulan tertanggal 21 Mei 2015 yang diterima Majelis Hakim tertanggal 21 Mei 2015 dan kesimpulan Tergugat I dan Tergugat II tertanggal 21 Mei 2015 dan Penggugat maupun Tergugat II melalui Kuasanya masing-masing mengatakan tidak mengajukan apa-apa lagi, kecuali memohon putusan;-----

----- menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian di dalam putusan ini, maka segala hal ikhwal yang termuat di dalam Berita Acara Persidangan ini hendaklah dianggap turut dimuat daan dipertimbangkan di dalam putusan ini;-----

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

DALAM EKSEPSI :-----

----- Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti terurai tersebut diatas ;-----

----- Menimbang, bahwa Para Tergugat di dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi maka eksepsi tersebut akan dipertimbangkan terlebih dahulu dan adapun eksepsi Para Tergugat tersebut adalah sebagai berikut:-----

1) Gugatan Penggugat bertentangan dengan kewenangan Penggugat untuk mengajukan gugatan (Hoedagnigheid);-----

2) Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima karena kurangnya para pihak yang digugat oleh Penggugat;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan) gugatan Penggugat dalam perkara ini kabur dan tidak

jelas;-----

----- Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut Penggugat telah menanggapi dalam repliknya tertanggal 12 Maret 2015;-----

----- Menimbang, bahwa tentang eksepsi Para Tergugat dan replik Penggugat, Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut:-----

----- Bahwa tentang gugatan Penggugat bertentangan dengan kewenangan Penggugat mengajukan gugatan, oleh karena antara Penggugat dengan Tergugat I tidak ada persoalan hukum, terutama secara de facto antara Penggugat dan Tergugat adalah sah sebagai suami istri berdasarkan Kutipan Akta Nikah No. 715/55/IX/2006 tanggal 13 September 2006, dihadapan penghulu/ Agama Islam melalui Kantor Urusan Agama (KUA) Balikpapan Utara;-----

----- Bahwa sedangkan menurut Penggugat di dalam repliknya menyatakan baik secara de facto maupun secara hukum sejak didaftarkannya perkara aquo, Penggugat dan Tergugat I bukanlah suami istri karena Tergugat I sendiri telah membantah perkawinannya dengan Penggugat berdasarkan permohonan pembatalan pernikahan tertanggal 28 September 2013 dan penetapan Pengadilan Tinggi Agama (PTA) Mataram No. 108/Odt.G/2012/PTA.MTR tanggal 04 Januari 2013 sesuai Akta Nikah Model (N) yang dikeluarkan oleh Kementerian Agama Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan Balikpapan Utara sehingga antara Penggugat dan Tergugat I secara hukum tidak memiliki hubungan hukum apapun;

----- Menimbang, bahwa atas hal tersebut menurut Majelis Hakim eksepsi Para Tergugat itu telah memasuki materi pokok perkara dan oleh karena itu akan dipertimbangkan bersama-sama dengan pokok perkara sehingga dengan demikian eksepsi ini harus dinyatakan ditolak;-----

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 mengenai eksepsi gugatan Penggugat kurang

pihak, Penggugat semestinya melibatkan Kantor Pertanahan Kabupaten Badung sebagai salah satu pihak, dan/atau Turut Tergugat untuk menjalankan isi putusan dalam perkara aquo karena Penggugat mohon agar Kantor Pertanahan Kabupaten Badung menerbitkan Sertifikat Pengganti;-----

Bahwa di dalam repliknya Penggugat mengatakan dengan tidak turut digugatnya Kantor Pertanahan Kabupaten Badung dalam perkara aquo secara hukum tidak menyebabkan gugatan Penggugat kekurangan pihak karena dalam mengajukan gugatan penempatan seseorang sebagai pihak / subjek dalam gugatan adalah hak dari Penggugat ;-----

----- Menimbang, bahwa masalah gugatan Penggugat kurang pihak menurut hemat Majelis Hakim untuk menentukan / menarik seseorang/ pihak tertentu sebagai pihak adalah sepenuhnya kewenangan Penggugat yang menentukan tentang siapa –siapa yang akan digugat, maka berdasarkan pertimbangan tersebut eksepsi inipun dinyatakan ditolak;-----

----- Menimbang, bahwa selanjutnya tentang eksepsi gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas, bahwa penggugat tidak menguraikan secara jelas asal muasal tanah sengketa diperoleh, Penggugat secara sepihak menyatakan tanah sengketa dengan SERTIFIKAT HAK MILIK No. 1022/desa Pererenan adalah milik Penggugat, tetapi secara de facto tanah sengketa tersebut adalah murni tanah milik bersama / merupakan harta bersama dari perkawinan antara Penggugat dengan Tergugat I;-----

Bahwa terhadap eksepsi tersebut, Penggugat dalam repliknya menyebutkan obyek/ tanah sengketa diperoleh dari membeli sesuai dengan Akta Jual beli No. 169 tanggal 12 Juni 2007 dan dalam Sertifikat pun atas nama Penggugat sendiri dan bukanlah harta gono gini;-----

Hal 75 dari 74 halaman Putusan Perk. Nomer: 787/Pdt.G/2014/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Mahkamah Agung mengadopsi eksepsi tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa

eksepsi tersebut telah memasuki materi pokok perkara, maka oleh karena itu akan dipertimbangkan dan diputus bersama-sama dengan materi pokok perkara sehingga eksepsi inipun dinyatakan ditolak;-----

DALAM POKOK PERKARA:-----

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

----- Menimbang, bahwa yang menjadi detail pokok gugatan Penggugat adalah Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena Penggugat dengan Tergugat I telah saling mengenal dengan baik sejak tahun 2006 dengan bujuk rayu dan iming-iming janji bahwa tanah yang dibeli Penggugat pada tanggal 12 Juni 2007 SERTIFIKAT HAK MILIK No. 1022/ Desa Pererenan luas 975 M2 surat ukur No, 1216/Pererenan/2008 tanggal 12 Maret 2008 terletak di Jalan Jantuk Angsa (dahulu bernama Gang Sebana) yang akan segera dibangun villa dan akan disewakan kepada pihak lain yang kemudian hasil yang didapat dari pengelolaan villa tersebut akan dibagi bersama, Tergugat I meminta Penggugat untuk membuat Akta –akta atas tanah tersebut di kantor Tergugat II kemudian terbitlah akta-akta No. 89 tertanggal 24 Maret 2008 tentang sewa menyewa tanah, akta No. 91 tertanggal 24 Maret 2008 tentang pernyataan dan Kuasa dan Akta No. 108 tertanggal 01 April 2008 tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas nama ALAIN MAURICE PONS, beralamat di 10, Rue Jean Vidailhet 31800 St. Gaudens, France, Akta-akta tersebut sangat jelas memposisikan Penggugat selaku Nominee;-----

----- Menimbang, bahwa atas dalil pokok gugatan Penggugat tersebut Para Tergugat telah membantah dengan menyebutkan bahwa setelah ± 1 (satu) tahun, Tergugat I dengan Penggugat berkenalan akhirnya sepakat untuk menikah di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung No. 715/55/IX/2006 tanggal 13

September 2006, di hadapan Penghulu / Pemuka Agama Islam melalui KUA Balikpapan Utara, kemudian Penggugat menyarankan kepada Tergugat I agar uang hasil kerja di Perusahaan Tambang Minyak digunakan berinvestasi di Bali dengan cara membeli tanah yang terletak di Desa Pererenan, setelah Tergugat I memberikan uang kepada Penggugat, kemudian Penggugat menggunakan uang milik Tergugat I membeli tanah sesuai SERTIFIKAT HAK MILIK No. 1022/desa Pererenan, yang rencananya dibangun villa yang saat ini menjadi tanah sengketa. Mengingat seluruh keuangan / dana baik untuk pembelian tanah SERTIFIKAT HAK MILIK No.1022/Desa Pererenan maupun untuk pembangunan Villa adalah uang dari Tergugat I sehingga layak apabila hasil dari usaha villa digunakan secara bersama karena merupakan harta bersama;-----

Bahwa harta bersama seluruhnya tercatat atas nama Penggugat sehingga untuk meyakinkan Tergugat I, Penggugat menyarankan kepada Tergugat I agar Penggugat dan Tergugat I menghadap Notaris Eddy Nyoman Wunartha, SH., (Tergugat II) untuk mengikat apa yang menjadi milik Tergugat I dan dibuatkan Akta berupa Akta Notaris No. 89 tanggal 24 Maret 2008 tentang sewa-menyewa tanah, Akta Notaris No. 90 tanggal 24 Maret 2008 tentang Pengakuan Hutang dengan memakai jaminan, Akte Notaris No.91 tanggal 24 Maret 2008 tentang Pernyataan dan Kuasa, Akta Notaris No.108 tanggal 01 April 2008 tentang Akta pemberian Hak Tanggungan (APHT);-----

----- Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat dibantah oleh Para Tergugat maka untuk mempertahankan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti P.1 sampai dengan P.23 dan 5 (lima) orang saksi yang telah bersumpah yaitu saksi INIKE WIJAYA, Saksi I GEDE BUDI JAYA, Saksi I NYOMAN WEDA SUSENA, Saksi I GUSTI NGURAH ARDANA, dan Saksi I MADE DAGING, A.Ptnh., MH., sedangkan Para Tergugat untuk membuktikan dalil

Hal 77 dari 74 halaman Putusan Perk. Nomer: 787/Pdt.G/2014/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti.

T.1 sampai dengan T.9, dan seorang ahli yang telah bersumpah yaitu DR.

RAFAEL TUNGGU, SH.MS.;-----

----- Menimbang, bahwa apakah dari bukti-bukti yang diajukan Para Pihak dapat membuktikan kebenaran dalil-dalil masing-masing, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti tersebut yang relevan, dan yang tidak relevan Majelis tidak mempertimbangkan bukti-bukti tersebut;-----

----- Menimbang, bahwa apakah benar tanah obyek sengketa Penggugat beli pada tanggal 12 Juni 2007 SERTIFIKAT HAK MILIK No. 1022/Desa Pererenan luas 975 M2 bukan merupakan harta bersama sebagaimana dalil Tergugat I dan uang pembeliannya dari Tergugat I;-----

----- Menimbang, bahwa sesuai dengan bukti P.1, T.4 yang dibenarkan para pihak, tanah obyek sengketa Penggugat beli dari I GUSTI MADE SENDOR dengan harga Rp.32.616.000,- (Tiga puluh dua juta enam ratus enam belas ribu rupiah) dan telah bersertikat atas nama KARPIKA WATI (Penggugat) (Bukti P.6, T.5) yang juga dibenarkan oleh saksi-saksi Penggugat bahwa tanah sengketa adalah kepunyaan Penggugat ;-----

----- Menimbang, bahwa namun demikian apakah benar tanah obyek sengketa tersebut adalah harta bersama karena diperoleh selama perkawinan antara Penggugat dengan Tergugat I ? Dan uang pembeliannya adalah dari Tergugat I;--

----- Menimbang, bahwa dari bukti-bukti T.1 sampai dengan T.9 yang diajukan oleh Tergugat I hanya berupa fotocopy dari fotocopy dan disangkal kebenarannya oleh Penggugat, berarti bukti T.9 maka bukti surat berupa fotocopy harus dikesampingkan;-----

----- Menimbang, bahwa menurut dalil Tergugat I antara Penggugat dengan Tergugat I adalah suami istri yang telah menikah sesuai dengan akta nikah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan No. 155/KX/2006 tanggal 13 september 2006, di hadapan penghulu /pemuka

agama Islam melalui KUA Balikpapan Utara, akan tetapi dalil Tergugat I tersebut berdasarkan bukti-bukti P.23 perkawinan antara Penggugat dengan Tergugat I tidak terbukti, dan sesuai pula dengan bukti P.9 yaitu Akta Nikah model N pada bagian catatan dari Akta tersebut tertera: Dibatalkan berdasarkan penetapan PTA Mataram No.108/Pdt.G/2012/PN.Mtr tanggal 04 Januari 2013;-----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, tidak terbukti adanya perkawinan antara Penggugat dengan Tergugat I maka tidak terbukti pula bahwa obyek sengketa adalah merupakan harta bersama melainkan sah milik Penggugat (KARPIKA WATI), hal mana sejalan dengan pendapat ahli yang diajukan Tergugat I, karena perkawinan dibatalkan maka perkawinan tersebut dari semula tidak ada, demikian pula harta bersama tidak ada dari semula;-----

----- Menimbang, bahwa kemudian dipertimbangkan apakah akta-akta yang dibuat di hadapan Tergugat II sesuai dengan Undang-Undang atau tidak? -----

----- Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca bukti P.2 yaitu Akta No. 89 tertanggal 24 Maret 2008 tentang sewa menyewa tanah dalam pasal 1 disebutkan sewa menyewa ini dimulai tanggal 6 Agustus 2007 dan berlaku untuk jangka waktu 25 tahun, dan secara otomatis diperpanjang Kembali untuk jangka waktu 3 x 25 tahun sehingga berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 06 Agustus 2107, dan pasal 2 disebutkan uang sewa untuk seluruh jangka waktu tersebut, Pasal 1 seluruhnya ditetapkan sebesar Rp.50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah). Akta No. 90 tanggal 24 Maret 2008 tentang pengakuan Hutang dengan Memakai Jaminan, Akta No.91 tanggal 24 Maret 2008 tentang Pernyataan dan Kuasa, Akta No. 108 tanggal 01 April 2008 tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan ;-----

Hal 79 dari 74 halaman Putusan Perk. Nomer: 787/Pdt.G/2014/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung berkaitan dengan akta-akta yang dibuat dihadapan

Tergugat II yaitu bukti P.2, P.3, P.4 dan P.5 Majelis Hakim berpendapat :-----

Bahwa sesuai dengan Pasal 16 UUPA, hak-hak atas tanah sebagaimana

dimaksud dalam pasal 4 ayat 1 adalah:-----

- a. Hak milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak guna Bangunan;
- d. Hak pakai;
- e. Hak sewa;
- f. Hak membuka tanah;
- g. Hak memungut hasil hutan;
- h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53;
- i.

----- Menimbang, bahwa hak sewa dimaksud dalam pasal 16 e UUPA adalah hak sewa untuk bangunan, hal mana sejalan dengan bukti P.2;-----

----- Menimbang, bahwa sesuai dengan ciri-ciri hak sewa antara lain jangka waktunya yang terbatas, hak sewa tidak dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan;-----

----- Menimbang, bahwa disamping itu subjek hak sewa adalah:-----

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- c. Badan Hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di



d. dst.....

e. dst.....

f. dst.....

g. Hak sewa tidak termasuk golongan hak yang wajib didaftar menurut PP.

No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. (hak-hak atas tanah dan

peralihannya, karya Erna Sri Wibawati, SH.M.Hum., R Murjiyanto SH, Mkn,

penerbit Liberty Yogyakarta halaman

93);-----

----- Menimbang, bahwa akta pengakuan hutang dengan memakai jaminan, Akta Pernyataan dan Kuasa, dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (bukti P.3, P.4, dan P.5) tidak terlepas dari Akta No. 89 tertanggal 24 Maret 2008 tentang sewa menyewa tanah, dimana obyek dari Akta – akta tersebut adalah sama yaitu SERTIFIKAT HAK MILIK No. 1022/ Desa Pererenan atas nama Penggugat luas 975 M2 terletak di Desa Pererenan Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung tanggal 14 Maret 2008;-----

----- Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, karena obyek terhadap Akta-akta tersebut adalah sama yaitu SERTIFIKAT HAK MILIK No. 1022/ Desa Pererenan atas nama Penggugat telah menjadi obyek sewa menyewa (Bukti P.2), maka sesuai dengan ciri-ciri hak sewa maupun subyek Hak Sewa yang telah diuraikan diatas sehingga oleh karena itu, Akta-akta bukti P.3 , P.4, dan P.5 telah bertentangan dengan UUPA, Pasal 16 huruf e;-----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, syarat obyektif dari keabsahan Perjanjian yaitu mengenai sebab yang halal bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan, atau ketertiban umum, maka perjanjian tersebut batal demi hukum, hal ini sejalan dengan Pasal 1335 KUHPer yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung RI tanpa sebab atau yang telah dibuat karena suatu

sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan;-----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan itu pula para

Tergugat telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum;-----

----- Menimbang, bahwa dengan pelbagai pertimbangan itu tersebut diatas, maka
Petitum Gugatan Penggugat point 2,3, 4, 6, 7, dan 8 patut dikabulkan;-----

----- Menimbang, bahwa tentang Petitum Gugatan Penggugat pada point 5 dari
gugatan Penggugat patut dikabulkan, karena Akta Pemberian Hak Tanggungan
dimana obyek dari Akta Pemberian Hak tanggungan tersebut adalah hak sewa dan
Tergugat I adalah orang asing/ Warga Negara Asing yang menurut Undang-
Undang Warga Negara Asing tidak berhak sebagai subyek hak sewa, maka
kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Badung diperintahkan untuk mencoret hak
tanggungan dalam SERTIFIKAT HAK MILIK No. 1022/ Desa Pererenan atas nama
KARPIKA WATI dalam buku tanah yang diperuntukkan untuk itu;-----

----- Menimbang, bahwa tuntutan Penggugat pada point 9 dari gugatan Penggugat
harus dinyatakan ditolak dengan pertimbangan bahwa proses proses penerbitan
SERTIFIKAT HAK MILIK baru memerlukan prosedur tertentu dan apabila nanti
Putusan ini berkekuatan hukum tetap dapat dijadikan dasar penerbitan
SERTIFIKAT HAK MILIK yang bersangkutan;-----

----- Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim telah mengeluarkan
Penetapan Sita Jaminan (CB) No. 787/Pdt.G/2014/PN.Dps tertanggal 4 Juni 2015
dan penetapan mana telah dilaksanakan oleh jurusita Pengadilan Negeri Denpasar
sesuai dengan Berita Acara Sita Jaminan No. 787/Pdt.G/2014/PN.Dps tertanggal
11 Juni 2015, maka dengan demikian sepatutnya sita jaminan atas obyek sengketa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung No. 10/2014/Pd.G/2014/PN.Dps

patut dikabulkan;-----

----- Menimbang, bahwa tentang masalah tuntutan ganti rugi materiil dan immateriil sebesar Rp.11.375.000.000,- (sebelas milyar tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) harus ditolak, oleh karena sesuai dengan saksi-saksi yang diajukan Penggugat mengatakan bahwa pernah melihat ada tamu asing di tempat tersebut tetapi berapa lama tidak jelas, dan saksi-saksi pada umumnya menyatakan sering melihat Penggugat di villa itu dan dari bukti-bukti yang lainnya tidak ada yang menyebutkan villa telah dikuasai oleh Tergugat I;-----

----- Menimbang, bahwa agar Putusan ini mempunyai daya paksa maka tuntutan uang paksa / dwangsom patut untuk dikabulkan sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) sehari setiap Para Tergugat lalai melaksanakan isi Putusan ini terhitung mulai sejak Putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;-----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan pelbagai pertimbangan tersebut diatas maka gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian dan menolak selain dan selebihnya;-----

----- Menimbang, bahwa dengan demikian karena Para Tergugat berada dalam pihak yang kalah, maka kepadanya dihukum untuk membayar ongkos yang timbul dari perkara ini secara tanggung renteng yang besarnya akan disebutkan di bawah ini;-----

----- Memperhatikan pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan yang berlaku;-----

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Para Tergugat seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;-----

2. Menyatakan hukum bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;-----

3. Menyatakan hukum:-----

- Akta Notaris No. 89 tanggal 24 Maret 2008 tentang sewa menyewa tanah;---
- Akta Notaris No. 90 tanggal 24 Maret 2008 tentang Pengakuan Hutang dengan Memakai Jaminan;-----
- Akta Notaris zno. 91 tanggal 24 Maret 2008 tentang Pernyataan dan Kuasa;
- Akta Notaris No. 108 tanggal 01 April 2008 tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan;-----

Kesemuanya dibuat dan ditandatangani di Kantor Notaris dan PPAT Kabupaten Badung EDDY NYOMAN WINARTA, SH., (Tergugat II) yang beralamat di Komplek Pertokoan Segitiga Emas Kavling 31-32, Jalan By Pass Ngurah Rai No. 5, Kuta , kabupaten Badung Propinsi Bali, adalah batal demi hukum;-----

4. Menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan Pertama No. 209/2008 tercatat atas nama ALAIN MAURICE PONS (Tergugat I) adalah batal demi hukum;-----

5. Memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung untuk mencoret hak tanggungan dalam SERTIFIKAT HAK MILIK No.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Pererenan, NIB: 22.03.05.18.01103, surat ukur No.1216/

Pererenan/2008 tanggal 12 Maret 2008, luas 975 M2, terletak di Jalan Jantuk Angsa (Dahulu bernama Gang Sabana), Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, tercatat atas nama KARPIKA WATI dalam buku tanah yang diperuntukkan untuk itu ;-----

6. Menyatakan hukum penguasaan SERTIFIKAT HAK MILIK No. 1022/ Desa Pererenan NIB.22.03.05.18.01103, surat ukur No.1216/ Pererenan/2008 tanggal 12 Maret 2008, luas 975 M2, terletak di Jalan Jantuk Angsa (Dahulu bernama Gang Sabana), Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, tercatat atas nama KARPIKA WATI oleh Tergugat I adalah tidak sah;-
7. Menyatakan Akta Jual beli No. 169 tanggal 12 Juni 2007 yang dibuat dan ditandatangani di Kantor Notaris dan PPAT Kabupaten Badung EDDY NYOMAN WINARTA, SH. yang beralamat di Komplek Pertokoan Segitiga Emas Kavling 31-32, Jalan By Pass Ngurah Rai No. 5, Kuta Badung adalah sah dan mengikat;-----
8. Menyatakan hukum dan menetapkan Penggugat pemegang hak atas sebidang tanah berikut bangunan dan segala turutannya yang berdiri diatasnya sesuai SERTIFIKAT HAK MILIK No.1022/ Desa Pererenan NIB.22.03.05.18.01103, surat ukur No.1216/Pererenan/2008 tanggal 12 Maret 2008, luas 975 M2, terletak di Jalan Jantuk Angsa (Dahulu bernama Gang Sabana), Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, tercatat atas nama KARPIKA WATI;-----

Hal 85 dari 74 halaman Putusan Perk. Nomer: 787/Pdt.G/2014/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslaag)

atas sebidang tanah berikut bangunan dan segala turutan yang berdiri di atasnya sesuai dengan SERTIFIKAT HAK MILIK No. 1022/ Desa Pererenan NIB.22.03.05.18.01103, surat ukur No.1216/ Pererenan/2008 tanggal 12 Maret 2008, luas 975 M2, terletak di Jalan Jantuk Angsa (Dahulu bernama Gang Sabana), Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, tercatat atas nama KARPIKA WATI ;-----

10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp.2.000.000,- (Dua juta rupiah) sehari setiap Para Tergugat lalai melaksanakan putusan ini terhitung mulai sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;-----

11. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ongkos yang timbul dalam perkara ini yang sampai saat ini ditaksir sebesar Rp.2.682.000,- (Dua juta enam ratus delapan puluh dua ribu rupiah);-----

12. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;-----

----- Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar pada hari : Senin tanggal 15 Juni 2015 oleh kami: CENING BUDIANA, SH.MH. sebagai Hakim Ketua, DANIEL PRATU, SH dan I GEDE KETUT WANUGRAHA, SH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Kamis , tanggal 18 Juni 2015 diucapkan dalam sidang yang dinyatakan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua: CENING BUDIANA, SH.MH. dengan didampingi oleh Hakim Anggota I WAYAN KAWISADA, SH.M.Hum., dan I GEDE KETUT WANUGRAHA, SH. dan dibantu oleh :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung No. 1000/Kesuma/2014, SH. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri

Denpasar dengan dihadiri oleh kuasa hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat

I dan kuasa hukum Tergugat II-----

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

T.T.D.

T.T.D.

1. I WAYAN KAWISADA, SH.M.Hum.

CENING BUDIANA, SH.MH.

T.T.D.

2. I GEDE KETUT WANUGRAHA, SH.

PANITERA PENGGANTI

T.T.D.

I NYOMAN JAYA KESUMA, SH.

PERINCIAN BIAYA : -----

1. Biaya Pendaftaran./PNPB.....	Rp.	30.000,-
2. Biaya Pemberkasan/ATK.....	Rp.	50.000,-
3. Biaya Panggilan Penggugat dan Tergugat	Rp.	1.155.000,-
4. 5. Redaksi	Rp.	5.000,-
5. Meterai.....	Rp.	6.000,-
6 Biaya Pencatatan permohonan sita	Rp.	25.000,-
7 Biaya Pelaksanaan penyitaan/CB.....	Rp.	1.400.000,-
8. Redaksi	Rp.	5.000,-
9. Meterai.....	Rp.	6.000,-
Jumlah		Rp. 2.682.000-

Hal 87 dari 74 halaman Putusan Perk. Nomer: 787/Pdt.G/2014/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan No. 1000/PHK/2015/Pan.10/Pdt.G/2014/PT.DPS (Dua juta enam ratus delapan puluh dua ribu rupiah);-----

CATATAN:-----

----- Bahwa pada hari Kamis, tanggal 2 Juli 2015, Tergugat I melalui Kuasanya yang bernama: Benny Hariyono, SH..menyatakan banding atas putusan Nomer: 787/Pdt.G/2014/PN.DPS. tanggal 18 Juni 2015 tersebut ;-----

Panitera Pengganti,

T.T.D.

I NYOMAN JAYA KESUMA, SH.

CATATAN:-----

----- Bahwa pada hari Kamis, tanggal 2 Juli 2015, Tergugat II melalui Kuasanya yang bernama: Ni Wayan Kertiasih , SH., .menyatakan banding atas putusan Nomer: 787/Pdt.G/2014/PN.DPS. tanggal 18 Juni 2015 tersebut ;-----

Panitera Pengganti,

T.T.D.

I NYOMAN JAYA KESUMA, SH.