



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 193/PDT/2015/PT.DPS.

“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA “

----- Pengadilan Tinggi Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam Peradilan Tingkat Banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara : -----

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 ; -----

Dalam hal ini memberi kuasa kepada : YANUARIUS NAHAK T,SH. dan BENNY HARIYONO,SH. Advokat dan Staff Advokat pada Kantor Advokat “ YANUAR NAHAK & REKAN “ Beralamat di Jalan Raya Akasia No : 73/III, Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali ,berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Juni 2015 ; -----
Semula sebagai Tergugat I sekarang Pemanding I ; -----

2. **EDDY NYOMAN WINARTA,SH.** Pekerjaan Notaris/PPAT Kabupaten Badung yang berlamat di Komp. Pertokoan Segi Tiga Emas Kav.31-32., Jalan By Pass Ngurah Rai No.5, Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali ; -----

Dalam hal ini memberi kuasa kepada : ARFAN BANNA,SH., NI WAYAN KERTIASIH,SH., HENDI TRI WAHYONO,SH. dan IR. DEYONG,SH. Advokat/Konsultan Hukum baik sendiri maupun bersama-sama pada Kantor Advokat “ SOLLATA & PARTNERS “ ,beralamat di By Pass Ngurah Rai, Ruko Segitiga Emas No.12 B, Kuta, Provinsi Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Juli 2015 ; --
Semula sebagai Tergugat II sekarang Pemanding II ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M e l a w a n ;

KARPIKA WATI, Perempuan, Warga Negara Indonesia, umur 39 tahun, swasta, bertempat di Jalan Pantai Pererenan Gg Sabana I No.8A, di Lingkungan Banjar Jempinis, Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi 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 6 Juli 2015 ; -----

Semula sebagai Penggugat sekarang Terbanding ; -----

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

----- Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ; -----

TENTANG DUDUK PERKARANYA

----- Menimbang, bahwa Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Gugatan tertanggal 30 Oktober 2014, yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 30 Oktober 2014 dengan Register Perkara Nomor 787/Pdt.G/2014/PN Dps., mengemukakan hal-hal 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**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 (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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penerima

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 PENGUGAT 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.**-----

Bahwa perjanjian nominee sama sekali tidak dikenal dalam sistem hukum Indonesia khususnya dalam hukum perjanjian Indonesia, dan tidak ada pengaturan secara khusus dan tegas, sehingga dapat dikatakan

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

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 PENGUGAT uraikan sebagai berikut : -----

a. Bahwa terbitnya **Akta Notaris Nomor 89 tanggal 24 Maret 2008** tentang Sewa Menyewa Tanah antara PENGUGAT 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, kepatutan serta kepatutan dalam perjanjian sewa menyewa yang selama ini berlaku di Republik Indonesia. Hal tersebut tampak pada masa sewa / jangka waktu sewa menyewa dan uang sewa yang diberikan PENGUGAT 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 PENGUGAT dengan TERGUGAT I dilakukan dalam jangka waktu selama 100 (seratus) tahun dengan uang sewa untuk seluruh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 dikumulatikan 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 hanya menerima uang 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. ;-----

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

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 KUHPdata, maka haruslah dinyatakan **batal demi hukum.** ; -----

a. Bahwa selain sewa menyewa, tanah yang dibeli oleh PENGUGAT 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 antara TERGUGAT I selaku pihak yang menghutangkan dan PENGUGAT selaku pihak yang berhutang.; -----

Bahwa secara yuridis formal telah ada **Akta Notaris Nomor 89** tanggal 24 Maret 2008 tentang Sewa Menyewa Tanah antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I kemudian tanah yang telah diperjanjikan sebagai SEWA MENYEWA kembali lagi menjadi JAMINAN HUTANG PENGUGAT kepada TERGUGAT I, hal ini telah menyebabkan kekacauan hukum dan ketidak pastian 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 PENGUGAT 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 PENGUGAT **tidak dikenakan**

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

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 PENGUGAT 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 di atasnya;-----

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

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 PENGUGAT 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 PENGUGAT 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

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

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 PENGGUGAT dan 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 di atas 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 Paspur 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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; ---

Sehingga dengan 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.-----

b. **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.-----

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 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.-----

- c. 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, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas

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

nama KARPIKA WATI, dipegang dan dikuasai secara langsung oleh

TERGUGAT I-----

- d. 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 ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2), adalah **batal karena hukum** dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap

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

berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.”-----

Dan berdasarkan Doktrin Hukum; MARIA S.W. SUMARDJONO tersebut diatas, 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 Atas nama ; ALAIN, MAURICE PONS beralamat di 10, rue Jean Vidaihet 31800 St. Gaudens, France adalah bentuk penyelundupan hukum sebagai PERBUATAN MELAWAN HUKUM, sehingga sepatutnya Akta-Akta Notaris tersebut dinyatakan Batal Demi Hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.-----

7. 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 oleh TERGUGAT II menimbulkan kekacauan hukum dan ketidak pastian hukum karena Akta Notaris-Akta Notaris tersebut menempatkan subjek dengan objek tanah yang diperjanjikan adalah subyek dan objek tanah yang sama dan dibuat secara paket perjanjian (nomor Akta Notaris perjanjian berurutan), sehingga apabila timbul sengketa maka akan terjadi ketimpangan hukum antara Akta Notaris yang satu dengan Akta Notaris yang lainnya atau dengan kata lain apabila terjadi sengketa terhadap objek tanah Akta Notaris yang manakah yang akan dijadikan dasar penyelesaian sengketa, yang PENGUGAT maksudkan disini adalah Akta Notaris Nomor 89 tanggal 24 Maret 2008 tentang Sewa Menyewa Tanah memuat tentang Sewa Menyewa antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I sedangkan di lain pihak, Akta Notaris Nomor 90 tanggal 24 maret 2008 tentang Pengakuan Hutang Dengan Memakai Jaminan memuat

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

adanya Hutang Piutang antara PENGUGAT 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.-----

Selain hal tersebut 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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, 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

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

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 tanggal 12 Juni 2007 sampai dengan gugatan ini diajukan di Pengadilan, PENGUGAT 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, 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 serta Pajak Bumi Bangunan atas tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya **TERCATAT ATAS NAMA PENGUGAT** dan PENGUGAT-lah yang selama ini membayar Pajak Bumi dan Bangunan tersebut. Selain hal tersebut diatas PENGUGAT 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 **PENGUGAT dinyatakan dan ditetapkan sebagai PEMEGANG HAK** atas sebidang tanah berikut bangunan dan segala turutan yang berdiri diatasnya untuk selanjutnya dikenal dengan sebidang tanah berikut bangunan Villa Emmanuelle dan segala turutan yang berdiri diatasnya, sesuai Sertifikat Hak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 ; -----

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 PENGUGAT selaku pihak yang berhak atau pemegang hak atas

tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya berdasarkan Akta Notaris Jual

Beli Nomor : 169 tanggal 12 Juni 2007, maka selanjutnya PENGUGAT

mohon agar memerintahkan Kantor Pertanahan Kabupaten Badung (BPN

Kabupaten Badung) atau pejabat lain yang berwenang untuk menerbitkan

Sertifikat Pengganti dan tetap atas nama PENGUGAT 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 diatasnya, 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/jelinjingan ; -----

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

- Sebelah utara : Tanah sawah milik I Gusti Ngurah Rai Reksa : -----
- 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 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 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 diatasnya 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 sertipikat tersebut diatas memohon kepada Majelis Hakim dalam perkara ini agar tanah berikut bangunan serta segala turutan yang berdiri diatasnya sesuai sertipikat 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 KUHPerdara, 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

Bahwa Perbuatan 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 KUHPerdara 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 PENGUGAT sebagai pemilik sah dimana Sertifikat Hak Milik Nomor : 1022 / Desa Pererenan adalah tertera atas nama PENGUGAT 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 penyelundupan hukum serta perbuatan yang tidak dapat dibenarkan oleh ketentuan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), sehingga tindakan TERGUGAT II tersebut sangat bertentangan dengan kewajiban hukum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 langsung 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*) ; -----

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

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 pembenar 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 pembenar ;

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.; -----

Bahwa akibat perbuatan 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 redistribusi 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 gugatan telah sangat jelas hubungan Perbuatan Melawan Hukum dengan akibat kerugian yang ditimbulkan sangat berkorelasi, karena gugatan ini menjadi titik tolak untuk membeberkan 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. ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 bertanggung jawab 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

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

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 PENGUGAT 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)

- Biaya akibat adanya sengketa perkara ini yang sampai pada upaya hukum 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 PENGUGAT merasa telah ditipu dan hanya dimanfaatkan oleh TERGUGAT I untuk memuluskan keinginan TERGUGAT I menguasai tanah secara tidak langsung, PENGUGAT juga selalu merasa ketakutan tinggal di Villa yang saat ini ditempati yang mana TERGUGAT I dapat saja mengusir PENGUGAT 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 PENGUGAT dan cara melakukan Pengerusakan terhadap pintu depan. Selain itu PENGUGAT juga

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

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 materiil sebesar Rp. **10.000.000.000,-** (**sepuluh miliar rupiah**) ;-----

16. Bahwa untuk menjamin 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.-----

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

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 Ngurah Rai No. 5, Kuta, 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 diatasnya sesuai 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.mahkamahagung.go.id

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 PENGUGAT 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 : -----

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, seluas 975 M2, tercatat atas nama : KARPIKA WATI, terletak di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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/jelinjingan.-----
- 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 Immaterial ----- : 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. -----

Subsidiar:

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

----- Mengutip serta memperhatikan uraian tentang perkara ini termasuk yang terurai dalam Salinan Resmi Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 787/ Pdt.G/2014/PN.Dps. tanggal 18 Juni

2015 yang amarnya berbunyi sebagai berikut

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi 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 No. 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. 1022/Desa Pererenan, NIB: 22.03.05.18.01103, surat ukur No.1216/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 di atasnya 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;------
9. Menyatakan sah 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

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

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;-----

----- Membaca Surat Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan
Negeri Denpasar yang menyatakan bahwa pada tanggal 2 Juli 2015 Tergugat I
dan Tergugat II masing-masing melalui kuasa hukumnya telah mengajukan
permohonan banding agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri
Denpasar tanggal 18 Juni 2015 Nomor 787/Pdt.G/ 2014/PN.Dps. untuk diperiksa
dan diputus dalam Peradilan Tingkat Banding ; -----

----- Membaca Risalah Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding yang
dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Denpasar yang menerangkan
bahwa pada tanggal 30 Juli 2015 dan 4 Agustus 2015 serta tanggal 6 Agustus
2015 permohonan banding tersebut telah pula diberitahukan / disampaikan
dengan cara seksama kepada Tergugat I / Pembanding dan Tergugat II /
Pembanding serta pihak Penggugat / Terbanding sebagaimana dinyatakan dalam
surat pemberitahuan terlampir dalam berkas perkara ; -----

----- Membaca Surat Memori banding yang diajukan oleh Tergugat II /
Pembanding tertanggal 2 September 2015 kemudian Memori banding tersebut
telah diberitahukan / disampaikan dengan seksama kepada Tergugat I /

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

Pembanding dan Penggugat / Terbanding sebagaimana dinyatakan dalam Risalah Pemberitahuan dan Penyerahan Memori banding masing-masing bertanggal 3 September 2015 Nomor 787/Pdt. G/2014/PN.Dps. ; -----

----- Membaca, Surat Kontra Memori banding yang diajukan Penggugat / Terbanding tertanggal 28 September 2015 , dan Kontra Memori banding tersebut telah diberitahukan / disampaikan dengan seksama kepada Tergugat I / Pembanding dan Tergugat II / Pembanding sebagaimana dinyatakan dalam Risalah Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding masing-masing bertanggal 28 September 2015 Nomor 787/Pdt.G/2014/PN.Dps. ; -----

----- Membaca Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas perkara (inzage) Nomor 787/Pdt.G/2014/PN.Dps. yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Denpasar, telah memberikan kesempatan kepada para pihak untuk memeriksa / membaca berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar karena sudah selesai diminutasi sebelum berkas banding tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi guna diperiksa dan diputus dalam tingkat banding, masing-masing dengan surat pemberitahuan tertanggal 30 Juli 2015, 4 Agustus 2015 dan 6 Agustus 2015 Nomor 787/Pdt.G/ 2014/PN.Dps. ; -----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

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

----- Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat II dalam Memori bandingnya tertanggal 2 September 2015 yang merasa keberatan atas Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 18 Juni 2015 Nomor 787/Pdt.G/2014/PN.Dps. dengan alasan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

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 Pembanding dahulu Tergugat II menolak/ tidak sependapat terhadap Putusan *Judex facti*/ Pengadilan Tingkat Pertama yang tidak memberikan Pertimbangan Hukum dalam Pokok Perkara. Sebagai dasar dan alasan, mengingat asas hukum proses peradilan cepat, murah dan sederhana, agar dalam pemeriksaan perkara ini berguna/ bermanfaat dan dapat diselesaikan secara tuntas, cepat, murah dan sederhana serta berkekuatan hukum dan berkepastian hukum ; -----

Bahwa merujuk pada Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung tanggal 9 Oktober 1975 No. 951 K/SIP/1973, yang menyatakan : -----

“Pemeriksaan Tingkat Banding yang seolah-olah seperti di Tingkat Kasasi yang hanya memperhatikan apa yang diajukan oleh Pembanding, adalah salah; seharusnya pemeriksaan Banding mengulangi pemeriksaan keseluruhannya, baik mengenai fakta maupun penerapan hukum.” -----Oleh karenanya peradilan tingkat banding, khususnya Pengadilan Tinggi Denpasar mempunyai kewenangan untuk memeriksa kembali fakta-fakta dan penerapan hukumnya ; -----

Bahwa dasar dan alasan Pembanding dahulu Tergugat II adalah sebagai berikut : -----

Pertimbangan Majelis pada halaman 69 alinea pertama yang berbunyi :

“ Menimbang, terlarang tidak mempunyai kekuatan.”

Bahwa, dalam melaksanakan tugas dan tanggungjawab sebagai seorang Pejabat Notaris, terdapat batasan-batasan kewenangan yang diatur dalam Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang telah diubah dengan Undang-undang RI Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Sehingga dalam pelaksanaan tugas-tugas Pembanding dahulu TERGUGAT II sebagai Pejabat yang berwenang selalu memperhatikan dengan seksama atura-aturan yang berlaku dalam membuat suatu produk hukum, sebagaimana yang diatur dalam **Pasal 1**

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

ayat 7 yang berbunyi : **“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.”**

Bahwa, demikian juga yang telah diatur dalam **Pasal 15 ayat 1** yang berbunyi : **“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,...”**. Berdasarkan apa yang telah dikemukakan di atas, maka sudah sangat jelas Pembanding dahulu TERGUGAT II sebagai Pejabat Notaris tidak pernah mengesampingkan apa yang telah diatur oleh UU Jabatan Notaris dan juga segala peraturan yang dibuat dalam Kode Etik Jabatan Notaris tersebut.

Bahwa, sudah jelas notaris melakukan suatu perbuatan pembuatan akta atas perintah dari para pihak dan merupakan kehendak para pihak yang berkepentingan, datang di hadapan seorang Pejabat Notaris untuk dimohonkan dibuatkan suatu Akta Autentik yang mengikat pihak-pihak tersebut serta apa yang menjadi isi Akta sudah merupakan kesepakatan para pihak sepanjang apa yang diperjanjikan tidaklah bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku, dan syarat-syarat formil yang ditentukan oleh undang-undang dalam pembuatan akta telah dipenuhi oleh notaris, maka notaris tidak bertanggung jawab atas isi Akta tersebut.

Bahwa, penting untuk kembali ditegaskan segala Hak dan kewajiban hukum yang dilahirkan dari perbuatan hukum yang disebutkan dalam sebuah akta notaris, hanya mengikat pihak-pihak dalam akta itu, dan apabila terjadi sengketa mengenai isi perjanjian, maka notaris tidak terlibat dalam pelaksanaan kewajiban dan dalam menuntut suatu hak,

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

karena notaris berada diluar perbuatan hukum pihak-pihak yang melakukan kesepakatan.

Bahwa, Notaris bertanggung jawab sebatas terhadap apa yang disampaikan/ diberi keterangan oleh yang bersangkutan sendiri bukan orang lain kecuali ditentukan lain, tetapi tidak bertanggungjawab atas kebenaran dari materi yang disampaikan oleh para pihak tersebut. Tanggung jawab secara lain ialah notaris harus bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum, sebagaimana yang diatur dalam UU Jabatan Notaris Pasal 16.

Bahwa, Majelis Hakim Pemeriksa Perkara di tingkat pertama keliru dan kurang cermat dalam menafsirkan pengertian dari **Pasal 1335 KUHPerdato** yang berbunyi : **“Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.”** Penerapan Pasal 1355 KUHPerdato tidak dapat diberlakukan pada Akta Notaris yang telah dibuat oleh Pembanding dahulu Tergugat II karena kedua belah pihak sebelum bertemu dengan Pembanding dahulu Tergugat II seaku Pejabat Notaris telah melakukan kesepakatan terlebih dahulu, akan tetapi kesepakatan itu dirasakan akan lebih kuat dan mengikat apabila dituangkan dalam bentuk Akta Autentik yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat yang berwenang.

Bahwa, Suatu sebab yang halal berarti perjanjian termaksud harus dilakukan berdasarkan itikad baik. Sebab yang dimaksud dalam hal ini adalah tujuan dibuatnya sebuah perjanjian. Dalam perkara ini, Penggugat dahulu Terbanding dan Turut Terbanding dahulu Tergugat I merupakan pihak-pihak yang berkepentingan sehingga itikad baik tersebut haruslah berada pada pihak-pihak yang akan melakukan kesepakatan bukan pada Pejabat Notaris yang akan membantu pihak-

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

pihak tersebut untuk membuat suatu Akta yang memiliki kekuatan mengikat kedua belah pihak.

Bahwa, berdasarkan segala yang telah dikemukakan di atas, maka tidak seharusnya Akta-akta tersebut dibatalkan karena kedua belah pihak telah mengetahui dengan jelas isi akta, dan kemudian membubuhkan tandatangan mereka ke atas Akta-akta tersebut dan tentunya sejak ditandatanganinya akta-akta tersebut maka kekuatan mengikatnya pun mulai berlaku. Tetapi tidak berlaku bagi Pejabat Notaris. Sehingga untuk Notaris pun tidak dapat dibebankan untuk membayar segala kerugian yang timbul bagi para pihak yang telah sepakat dan mengetahui jelas isi akta dan menandatangani akta tersebut.

Bahwa, Pembanding dahulu Tergugat II tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim yang mengatakan para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata tersebut, unsur Perbuatan Melawan Hukum adalah :-----

1. Adanya Perbuatan (melawan Hukum/*onrechtmatig*);-----
2. Adanya Kerugian (*Schadel*), antara tindakan dan kerugian harus ada hubungan sebab akibat (*causaliteitverband*);-----
3. Kerugian disebabkan Kesalahan (*schuld*);-----

Bahwa, unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang diatur dalam KUHPerdata sama sekali tidak terpenuhi dalam perbuatan hukum yang telah dilakukan oleh Pembanding dahulu Tergugat II selaku Pejabat Notaris yang membuat Akta-akta berkenaan dengan perkara *a quo*. Karena kembali ditegaskan segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh Pembanding dahulu Tergugat II dilakukan setelah ada kesepakatan antara para pihak yaitu dalam hal ini Terbanding dahulu Penggugat dan Turut Terbanding Tergugat I. Sehingga apapun yang timbul dari kesepakatan itu adalah di luar tanggung jawab Pembanding dahulu Tergugat II.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan ini Pembanding dahulu Tergugat II mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar untuk menerima permohonan Banding Pembanding dahulu Tergugat II dan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 787/Pdt/G/2014/PN.Dps tertanggal 18 Juni 2015; -----

-----DAN M E N G A D I L I -----

Dalam Eksepsi

- Menerima Eksepsi Pembanding dahulu Tergugat II untuk seluruhnya;

III. Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Terbanding dahulu Penggugat untuk seluruhnya;-
2. Menyatakan Pembanding dahulu Tergugat II tidak 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 No. 91 tanggal 24 Maret tentang Pernyataan dan Kuasa; -----
 - Akta Notaris NO. 108 tanggal 01 april 2008 tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan; -----

Kesemuanya dibuat ditandatangani di Kantor Notaris dan PPAT Kabupaten Badung Eddy Nyoman Winasrta, 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 Sah dan mengikat;**

-----ATAU-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar melalui Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang memeriksa, mengadili, memberikan pertimbangan hukum dan memberikan putusan atas perkara ini berpendapat lain, berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, Mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*) berdasarkan nilai-nilai keadilan, kelayakan dan kepatutan yang berlaku dalam masyarakat.

----- Menimbang, bahwa terhadap Memori banding tersebut Pengugat/Terbanding telah mengajukan Kontra Memori banding tertanggal 28 September 2015 yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :-----

Bahwa PEMBANDING dahulu TERGUGAT II selaku pejabat Notaris / PPAT yang digugat dalam perkara aquo dengan diajukan Memori Banding ini yang bahkan mendahului TERGUGAT I yang sejatinya adalah pihak / subyek pokok dalam perkara in casu, menunjukan **PEMBANDING selaku Pejabat Notaris / PPAT Terindikasi memiliki kepentingan yang sangat jelas terhadap objek sengketa**, karena dalam perkara pokok gugatan TERBANDING / dahulu PENGUGAT cenderung ditujukan kepada pihak TERGUGAT I selaku Warga Negara Asing yang ingin memiliki hak milik atas tanah dengan cara-cara melawan hukum yang berlaku di Indonesia dan merugikan TERBANDING selaku Warga Negara Indonesia, Pejabat Notaris / PPAT dalam perkara perdata harusnya bersifat pasif karena pihak Notaris / PPAT hanya pihak yang memfasilitasi TERGUGAT I dengan TERBANDING dan tidak memiliki kepentingan apapun apabila adanya pembatalan terhadap Akta-akta yang dibuatnya.-----

1. **MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI DENPASAR DALAM PERKARA A QUO TELAH CERMAT, ADIL DAN TIDAK MEMIHAK DIDALAM MEMERIKSA DAN MEMUTUS POKOK PERKARA ;**

Bahwa dalam memori banding PEMBANDING pada hal. 06, paragraf Pertama menyatakan:-----

"bahwa Pembanding dahulu Tergugat II menolak/tidak sependapat terhadap Putusan Judex Factie Pengadilan Tingkat Pertama yang tidak memberikan

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

pertimbangan hukum dalam pokok perkara. Sebagai dasar dan alasan, mengingat asas hukum proses peradilan cepat, murah dan biaya sederhana, agar dalam pemeriksaan perkara ini berguna / bermanfaat dan dapat diselesaikan secara tuntas, cepat, murah dan sederhana serta berkekuatan hukum dan berkepastian hukum".-----

Bahwa pada pokoknya PEMBANDING menyatakan bahwa putusan Pengadilan Negeri Denpasar tidak mempertimbangkan pokok perkara, lalu mengkaitkannya dengan asas peradilan cepat, murah dan biaya ringan.-----

Bahwa mencermati dalil PEMBANDING tersebut diatas maka jelas PEMBANDING tidak bisa membaca dan mencermati pertimbangan putusan pengadilan, PEMBANDING tampaknya tidak dapat membedakan mana yang dimaksud pertimbangan pokok perkara dan mana yang bukan pertimbangan pokok perkara serta penerapan asas hukum proses peradilan cepat, murah dan biaya sederhana dalam praktek peradilan.-----

Bahwa didalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 787/Pdt.G/2014/PN.Dps, tertanggal 18 Juni 2015, tentang Pertimbangan Hukum Dalam Pokok Perkara telah diuraikan secara jelas pada hal. 63 sampai dengan hal.70. Pertimbangan hukum dalam pokok perkara Majelis Hakim Judex Factie Pengadilan Negeri Denpasar telah menguraikan :-----

- Maksud dan tujuan gugatan
- Detail yang menjadi pokok gugatan
- Bantahan Para Tergugat atas gugatan Penggugat
- Uraian pembuktian yang diajukan Penggugat untuk mempertahankan dalil-dalil gugatan dalam pokok perkara.
- Fakta-fakta hukum yang terungkap persidangan.
- Dasar hukum pertimbangan hukum pokok perkara yang dihubungkan dengan pembuktian oleh Penggugat dan Para Tergugat.

Dengan demikian Majelis Hakim Judex Factie telah mempertimbangkan pokok perkara dalam perkara a quo, sehingga dalil PEMBANDING yang menyatakan

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 Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar tidak memberikan pertimbangan dalam pokok perkara, sudah sepatutnya ditolak.-----

2. PERTIMBANGAN HUKUM MAJELIS HAKIM JUDEX FACTIE PENGADILAN NEGERI DENPASA PADA HALAMAN 69 ALENIA PERTAMA TELAH TEPAT DAN BERDASARKAN HUKUM MAUPUN DOKTRIN HUKUM; -----

Pertimbangan hukum Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar pada hal 69 alenia pertama menyatakan :-----

"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 KUHPerdara yang berbunyi : suatu persetujuan tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan."----

2.1. Bahwa dalam memori banding PEMBANDING menguraikan ketentuan pasal 1 ayat 7 dan pasal 15 ayat 1 Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Jo. Undang-undang Nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang pada pokok ketentuan tersebut menyatakan :-----
Bahwa pejabat Notaris berwenang membuat Akta Autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan / atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan.....".-----

Selanjutnya PEMBANDING dalam memori banding hal 7 paragraf kesatu menyatakan ; *"maka sudah sangat jelas Pembanding dahulu Tergugat II sebagai pejabat Notaris tidak pernah mengesampingkan apa yang telah diatur oleh UU Jabatan Notaris dan Kode Etik Jabatan Notaris tersebut.*-----

Kemudian dalam memori banding hal 7 paragraf kedua menyatakan ;
".....apa yang menjadi Akta sudah merupakan kesepakatan para pihak sepanjang apa yang diperjanjikan tidaklah bertentangan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan perundang-undangan yang berlaku dan syarat formil yang ditentukan oleh Undang-undang dalam pembuatan Akta telah dipenuhi oleh Notaris, maka Notaris tidak bertanggung jawab atas isi Akta tersebut.-----

Bahwa PEMBANDING sendiri dalam memori bandingnya menyatakan adanya syarat didalam kesepakatan yang boleh dilakukan didalam Akta yakni asalkan kesepakatan ini tidak bertentangan dengan peraturan-perundang-undangan, dan fakta hukum yang terungkap didalam persidangan telah terbukti akta-akta (alat bukti P-2, P-3, P-4 dan P-5) yang dibuat oleh PEMBANDING nyatanya adalah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, sehingga **dalil PEMBANDING tersebut melegitimasi / menguatkan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar** yang membatalkan Akta-akta (alat bukti P-2, P-3, P-4 dan P-5) yang dibuat di kantor PEMBANDING.-----

Bahwa mencermati dalil memori banding PEMBANDING tersebut, sebagaimana keterangan saksi ahli yang diajukan oleh PEMBANDING sendiri bernama DR. RAFAEL TUNGGU, SH.MS., yang menyatakan :
"bahwa Notaris seharusnya lebih hati-hati didalam transaksi tanah hak milik yang ada unsur asingnya karena hal tersebut dapat bertentangan dengan ketentuan pasal 26 UUPA (Vide ; Putusan Pengadilan Negeri Hal. 60), maka PEMBANDING selaku pejabat Notaris harusnya hati-hati mentransaksikan tanah hak milik yang ada unsur asingnya, terlebih lagi transaksi tanah tersebut bertujuan untuk memberikan hak kepada Warga Negara Asing untuk menguasai dan memiliki tanah milik. Bahwa sebagaimana fakta hukum yang terungkap didalam persidangan bawasanya Akta-akta yang dibuat oleh PEMBANDING bertentangan dengan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) pasal 16 huruf e dan ciri-ciri hak sewa dan bertentangan dengan subyek hak sewa, sehingga sudah sepatutnya akta-akta (alat bukti P-2, P-3, P-4 dan P-5) yang dibuat oleh PEMBANDING adalah batal demi hukum.-----

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 terkait dengan tindakan PEMBANDING yang melawan hukum telah sangat jelas disebutkan didalam putusan yakni : PEMBANDING selaku Notaris dengan sengaja dan secara sadar membebani satu objek tanah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1022 / Desa Pererenan yang tercatat atas nama KARPIKA WATI dengan masa sewa yang tidak terbatas, kemudian selain disewakan juga dibebani hak tanggungan yang mana hal tersebut adalah bertentangan dengan ciri-ciri hak sewa dan subyek hak sewa sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.-----

Bahwa seharusnya PEMBANDING selaku Pejabat Notaris memberikan penjelasan hukum terhadap para pihak bawahannya perikatan / perjanjian yang dilakukan oleh TERBANDING dengan TERGUGAT I adalah perikatan / perjanjian yang melanggar hukum dan dilarang untuk dilakukan.-----

Bahwa terhadap **pembuatan AKta Notaris terhadap hak atas kepemilikan tanah**, PEMBANDING selaku pejabat Notaris / PPAT tidak hanya cukup hanya dengan kesepakatan para pihak dan permintaan yang berkepentingan saja, namun **PEMBANDING harus tunduk kepada ketentuan Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria**. Hal tersebut sejalan dengan keterangan saksi ahli yang diajukan oleh PEMBANDING yang menyatakan :*"khusus terhadap perjanjian hak atas tanah notaris tunduk kepada Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sedangkan perjanjian dibawah tangan tunduk kepada asas kebebasan berkontrak."*-----

Bahwa keterlibatan PEMBANDING dalam perbuatan melawan hukum juga terungkap dalam Jawab Jinawab pada proses pemeriksaan perkara di Pengadilan Negeri Denpasar PEMBANDING juga secara tegas menyatakan akta-akta (P-2, P-3, P-4 dan P-5) dilakukan pada saat TERBANDING dengan TERGUGAT I berstatus suami isteri dan objek

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 diperjanjikan adalah harta bersama, hal tersebut justru membuktikan bahwa akta-akta tersebut dibuat dengan melanggar hukum yakni pasal 1467 KUHPerdara yang mengatur mengenai larangan bagi suami isteri untuk melakukan perjanjian sewa menyewa, hutang piutang ataupun perjanjian lainnya terkait kepemilikan harta bersama, hal senada juga diungkapkan oleh saksi ahli PEMBANDING sendiri (vide; Putusan Pengadilan Negeri hal. 59).-----

Bahwa dalil PEMBANDING yang menyatakan bahwa pejabat Notaris tidak bertanggung jawab atas isi Akta yang dibuat para pihak adalah dalil yang salah kaprah, hal tersebut menunjukan :-----

- PEMBANDING tidak memahami mana Akta dibawah tangan dan mana Akta autentik berikut akibat hukumnya.-----
- PEMBANDING tidak memahami tugas pokok dari pejabat Notaris / PPAT terhadap Akta Autentik yang dibuatnya.-----

Dalam perkara a quo, Akta-akta (P-2, P-3, P-4 dan P-5) yang dibuat di Kantor PEMBANDING telah terbukti seluruh isi dari Akta tersebut adalah

- Tujuan dari pembuatan Akta **bertujuan untuk mengamankan dan mengikat apa yang menjadi hak mutlak milik TERGUGAT I.** (Vide : dalil jawaban point 5 (lima) dan point 6 (enam), artinya akta tersebut dibuat untuk memberikan hak kepemilikan tanah kepada TERGUGAT I yang berstatus Warga Negara Asing untuk menguasai kepemilikan tanah obyek sengketa.-----
- Bertentangan dengan peraturan perundang-undangan (KUHPerdara Pasal 1467, pasal 1320, pasal 1335, UUPA pasal 16, pasal 26 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.-----

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

- Klausul didalam Akta-akta tersebut tidak seimbang dan memihak

TERGUGAT

I.

Sehingga apabila PEMBANDING berdalih tidak bertanggung jawab atas Akta-akta Autentik yang dibuatnya sama saja PEMBANDING selaku Pejabat Notaris melegalkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan TERGUGAT I selaku Warga Negara Asing dengan berlindung dibalik kekuatan mengikat Akta Autentik Notaris.-----

Dan sebagai contoh / ilustrasinya : apabila hanya didasarkan kepada permintaan dari pihak yang berkepentingan dalam pembuatan akta lalu tidak bertanggung jawab atas segala isi didalam Akta, PEMBANDING sama saja melegalkan perjanjian Akta jual beli Narkoba yang didasari atas permintaan dan kesepakatan antara penjual Narkoba dan pembeli Narkoba.-----

Bahwa sesuai dengan keterangan saksi ahli yang diajukan PEMBANDING, yang menyatakan : *"apabila syarat yang tidak terpenuhi dalam pembuatan akta notariil maka Notaris dapat dituntut kerugian"*. Beranjak dari keterangan ahli tersebut sehingga telah tepat apabila PEMBANDING dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum dan dituntut atas kerugian yang diderita oleh TERBANDING karena PEMBANDING dalam pembuatan Akta-akta (alat bukti P-2, P-3, P-4 dan P-5) tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian. Dengan demikian dalil-dalil PEMBANDING tersebut diatas sudah sepatutnya dikesampingkan.-----

- 2.2. Bahwa dasar hukum pasal 1335 KUHPerdara dalam pertimbangan putusan perkara a quo adalah telah tepat dan bersesuaian dengan pembuktian baik dari Pihak PEMBANDING maupun pihak TERBANDING.-----

Bahwa sebagaimana telah TERBANDING uraikan diatas bahwa Akta-akta yang dibuat oleh PEMBANDING (alat bukti P-2, P-3, P-4 dan P-5)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah Akta yang isi dari kesepakatannya adalah bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sehingga sepatutnya akta-akta tersebut dibatalkan demi hukum.-----

Bahwa dalil memori banding pada hal 8 paragraf tiga menyatakan :-----

"sebab yang dimaksud dalam hal ini adalah tujuan dibuatnya sebuah perjanjian". -----

Dalil tersebut apabila dikaitkan dengan pengakuan dan pernyataan PEMBANDING dalam jawab jinawab yang menyatakan bahwa tujuan dari dibuatnya Akta-akta (alat bukti P-2 P-3, P-4 dan P-5) adalah **bertujuan untuk mengamankan dan mengikat apa yang menjadi hak mutlak milik TERGUGAT I.** (Vide : dalil jawaban point 5 (lima) dan point 6 (enam), maka sudah sangat jelas dari aspek tujuan dibuatnya Akta-akta (alat bukti p-2, P-3, P-4 dan P-5) tersebut **bertujuan untuk agar TERGUGAT I sebagai Warga Negara Asing memiliki hak atas tanah objek sengketa** dan hal tersebut jelas bertentangan dengan **pasal 26 ayat (2) Undang-Undang nomor 5 tahun 1960** tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.-----

Bahwa dalam pembuatan Akta-akta (alat bukti P-2, P-3, P-4 dan P-5) tidak hanya TERGUGAT I saja yang mempunyai itikad tidak baik, namun PEMBANDING selaku pejabat Notaris juga tidak memiliki itikad tidak baik. PEMBANDING selaku pejabat Notaris seharusnya bertindak dengan tidak memihak kedua belah pihak tetapi justru memberikan peluang kepada TERGUGAT I untuk memiliki hak atas tanah yang sejatinya hal tersebut adalah dilarang oleh Undang-undang dan caranya pun dengan membuat Akta-akta (alat bukti P-2, P-3, P-4 dan P-5) yang nyata-nyata terbukti juga bertentangan dengan peraturan perundang-undangan tentang pertanahan.-----

Bahwa apabila dihubungkan dengan ketentuan pasal 1365 KUPerdata maka perbuatan melawan hukum yang dilakukan PEMBANDING dapat diuraikan sebagai berikut :-----

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

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

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

- Bertentangan dengan hak orang lain ; -----
- Bahwa terbitnya Akta-akta (alat bukti P-2, P-3, P-4 dan P-5) jelas bertentangan dengan hak TERBANDING sebagai pemilik sah dimana Sertifikat Hak Milik Nomor : 1022 / Desa Pererenan adalah tertera atas nama TERBANDING yang diperoleh berdasarkan Jual Beli yang sah.-----
- Bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri ; -----
- PEMBANDING 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 PEMBANDING tersebut telah diketahuinya adalah perbuatan penyimpangan dan bentuk penyelundupan hukum serta perbuatan yang tidak dapat dibenarkan oleh ketentuan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), sehingga tindakan PEMBANDING tersebut sangat bertentangan dengan kewajiban hukum

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

PEMBANDING 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 PEMBANDING 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 ;-----
 - PEMBANDING 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) yang seharusnya mengutamakan kehati-hatian dalam menerbitkan akta.-----

- PEMBANDING membuat perjanjian Notariil yang isi dan pokok perjanjian bertentangan dengan kepantasan dan kepatutan dalam masyarakat.-----

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 PEMBANDING sebagai bentuk Perbuatan Melawan Hukum adalah kesengajaan dan tidak alasan pemaaf ataupun pembenar atas tindakan PEMBANDING membuat akta-akta untuk tujuan agar TERGUGAT I menguasai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah secara tidak langsung sesuai kehendaknya. PEMBANDING 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.-----

Bahwa akibat perbuatan PEMBANDING, jelas telah menimbulkan kerugian materiil maupun imateriil terhadap TERBANDING. Adapun kerugian materiil yang dialami oleh TERBANDING adalah TERBANDING sampai saat ini masih harus menanggung biaya-biaya atas redistribusi pajak (Pajak PBB dan lain sebagainya) selaku pemegang hak atas tanah, selain itu TERBANDING juga harus kehilangan kesempatan untuk mengkontrakan tanah dan bangunan Villa kepada pihak lain. Selain kerugian materiil, TERBANDING juga menderita kerugian immateriil yakni TERBANDING merasa telah ditipu dan hanya dimanfaatkan oleh PEMBANDING hanya untuk memuluskan keinginan TERGUGAT I untuk menguasai tanah sesuai keinginannya, TERBANDING juga selalu merasa ketakutan untuk tinggal di Villa tersebut yang mana TERGUGAT I sewaktu waktu dapat mengusir TERBANDING dari Villa tersebut dengan alasan adanya Akta Notaris / perjanjian notariil yang dibuat di kantor PEMBANDING. Selain itu TERBANDING juga merasa ditipu dan diperdayai serta dibuat tidak adil oleh perbuatan PEMBANDING karena PEMBANDING cenderung memihak kepada TERGUGAT I dan tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melindungi hak-hak TERBANDING 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 dipertanggung jawabkan.-----

Bahwa akibat dari Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana telah didalilkan terperinci dalam Posita gugatan telah sangat jelas hubungan Perbuatan Melawan Hukum dengan akibat kerugian yang ditimbulkan sangat berkorelasi, karena gugatan ini menjadi titik tolak untuk membeberkan terjadinya penyimpangan / penyelundupan hukum TERGUGAT I selaku Warga Negara Asing dan PEMBANDING selaku Pejabat Notaris dan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang menimbulkan kerugian kepada TERBANDING.-----

Bahwa hal tersebut diatas sejatinya telah secara jelas terungkap didalam fakta-fakta hukum persidangan baik dari jawab jinawab, alat bukti surat dan alat bukti saksi yang diajukan oleh TERBANDING dan PEMBANDING, maka sudah tepat apabila PEMBANDING selaku pejabat Notaris mempertanggung jawabkan perbuatannya didepan hukum yakni dengan dibatalkannya secara hukum Akta-akta (alat bukti P-2, P-3, P-4 dan P-5) yang dibuat PEMBANDING dan dihukum untuk membayar kerugian yang diderita oleh TERBANDING.-----

3. Bahwa PEMABANDING dalam persidangan judex factie sama sekali tidak dapat mempertahankan dalil bantahannya, hal tersebut terbukti dengan :-----

- Alat bukti yang diajukan PEMBANDING hanyalah foto copy dari foto copy dan tidak didukung dengan alat bukti lainnya sehingga tidak mempunyai nilai pembuktian.-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- PEMBANDING sama sekali tidak menghadirkan saksi fakta, namun menghadirkan saksi ahli yang keterangannya justru menguatkan dalil-dalil gugatan TERBANDING-----

Maka dengan demikian gugatan yang diajukan oleh TERBANDING terhadap TERGUGAT I dan TERGUGAT II / pembanding tidak terbantahkan yang didukung dengan alat bukti yang sah dan saksi-saksi fakta yang membuktikan dalil-dalil gugatan berikut juga saksi ahli yang diajukan PEMBANDING justru menguatkan dalil gugatan TERBANDING-----

4. Bahwa berdasarkan uraian diatas Majelis Hakim Juedex Factie dalam memeriksa, memutus dan mengadili perkara a quo telah mendasarkan kepada kebenaran materiil dan kebernaran formal sebagaimana tersirat dalam Doktrin hukum ataupun Yurisprudensi Mahkamah Agung berdasarkan alat bukti surat, keterangan saksi-saksi dalam persidangan, sehingga putusan perkara a quo baik dalam pertimbangan hukum maupun amar putusan telah memberi rasa keadilan dan kepastian hukum terhadap tanah sengketa sehingga sudah sepatutnya Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. **787/Pdt. G/2014/PN. Dps.**, tanggal 18 Juni 2015 patutlah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar. -----

Bahwa dari seluruh **dalil-dalil Memori Banding yang disampaikan PEMBANDING tidak satupun menguraikan ataupun memuat hal-hal baru dalam perkara a quo yang patut dipertimbangkan oleh Majelis Pengadilan Tinggi Denpasar** maka berdasarkan bantahan-bantahan dan alasan-alasan hukum tersebut di atas maka TERBANDING (semula PENGUGAT) memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim **Pengadilan Tinggi Denpasar** in casu yang memeriksa dan mengadili perkara banding ini mohon berkenan memutuskan sebagai berikut : -----

1. **Menolak Permohonan Banding dari Pembanding**. -----
2. **Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 787/Pdt. G/2014/PN. Dps.**, tanggal 18 Juni 2015. -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Pembanding untuk membayar seluruh biaya perkara. -

Mengadili Sendiri :

DALAM EKSEPSI ;

- Menolak Eksepsi PARA TERGUGAT untuk seluruhnya.-----

DALAM POKOK PERKARA ; -----

14. Mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya. -----
15. Menyatakan hukum bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. -----
16. 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 Ngurah Rai No. 5, Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.-----
17. Menyatakan Hukum Sertifikat Hak Tanggungan Pertama Nomor : 1209 / 2008 tercatat atas nama ALAIN MAURICE PONS (TERGUGAT I) adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.-----
18. 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengwi, Kabupaten Badung tercatat atas nama KARPIKA WATI dalam buku tanah yang diperuntukan untuk itu.-----

19. 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.-----

20. 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.-----

21. 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 : 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/jelinjangan.-----
- Sebelah utara : Tanah sawah milik I Gusti Ngurah Rai Reksa.-----
- Sebelah Selatan : Tanah sawah milik I Ketut Wandri.-----

22. 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 :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Rekso.-----
- Sebelah Selatan : Tanah sawah milik I Ketut Wandri.-----

23. Menyatakan sah dan berharga atas Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*)

yang berupa : -----

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, 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 Rekso.-----
- Sebelah Selatan : Tanah sawah milik I Ketut Wandri.-----

24. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara bersama-sama atau

tanggung renteng untuk membayar atas kerugian-kerugian yang dialami oleh

PENGUGAT baik secara materiil maupun immaterial sebesar

Rp.11.375.000.000.- (*sebelas milyar tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah*)

dengan rincian sebagai berikut : -----

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

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

D. Kerugian Imateriil----- : Rp. 10.000.000.000.- +

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

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

25. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada PENGUGAT 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. -----
26. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini. -----

Subsidiar:

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

----- Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan teliti dan saksama BAP, Pembuktian dari pihak yang bersangkutan dan Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 18 Juni 2015 Nomor 787/Pdt.G/2014/PN.Dps. yang dimohonkan banding, Pengadilan Tinggi menyimpulkan adanya fakta-fakta hukum sebagai berikut : -----

- Terbanding / Penggugat dengan Pembanding I / Tergugat I telah saling mengenal sejak tahun 2006 ; -----
- Tanah yang dibeli Terbanding / Penggugat pada tanggal 12 Juni 2007 Sertifikat Hak Milik No.1022 / Desa Pererenan Luas 9.75 m2 Surat Ukur Nomor 1216 / Pererenan / 2008 tanggal 12 Maret 2008, akan segera dibangun Villa dan akan disewakan kepada pihak lain yang hasil yang didapat dari pengelolaan itu akan dibagi bersama, Pembanding / Tergugat I meminta Terbanding / Penggugat untuk membuat akta-akta tanah tersebut di Kantor Pembanding II / Tergugat II dan terbitlah akta Nomor 89 tertanggal 24 Maret 2008 tentang sewa menyewa tanah, akta Nomor 91 tertanggal 24 Maret 2008 tentang pernyataan dan kuasa, akta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 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 / Pembanding / Tergugat I yang memposisikan Terbanding / Penggugat selaku Nominee;

- Bahwa Pembanding I / Tergugat I dengan Terbanding / 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 KUA ; -----
- Bahwa uang hasil kerja di Perusahaan Tambang Minyak oleh Terbanding / Penggugat kepada Pembanding / Tergugat I untuk Investasi di Bali dengan cara membeli tanah sebagaimana tersebut di atas, dan untuk pembangunan Villa adalah uang dari Pembanding I / Tergugat I layak apabila dari hasil usaha Villa digunakan secara bersama karena merupakan harta bersama ; -----
- Bahwa untuk meyakinkan Pembanding / Tergugat I, Terbanding / Penggugat menyarankan kepada Pembanding / Tergugat I, Menghadap Notaris Eddy Nyoman Winartha,SH./ Pembanding II / Tergugat II untuk mengikat apa yang menjadi milik Pembanding / Tergugat I dan dibuatkan akta-akta Notaris seperti tersebut di atas ; -----
- Bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Terbanding / Penggugat telah mengajukan bukti surat diberi tanda P.1 s/d P. 23 dan 5 orang saksi yang menerangkan di bawah sumpah ; -----
- Bahwa Pembanding I dan Pembanding II / Tergugat I dan Tergugat II untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T 1 s/d T 9 dan seorang saksi ahli ; -----

----- Menimbang, bahwa dari fakta-fakta hukum tersebut di atas selanjutnya Pengadilan Tinggi mempertimbangkan sebagai berikut : -----

DALAM EKSEPSI :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

----- Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mempertimbangkan dalam Eksepsi sudah tepat dan benar, maka Majelis Hakim Tingkat Banding mengambil alih seluruh pertimbangan dari Majelis Tingkat Pertama sehingga Majelis Hakim Tingkat Banding menguatkan Putusan dalam Eksepsi Pengadilan Tingkat Pertama ;

DALAM POKOK PERKARA :

----- Menimbang, bahwa Pemanding I, Pemanding II semula Tergugat I, Tergugat II telah mengajukan Memori bandingnya dan Terbanding semula Penggugat telah mengajukan Kontra Memori bandingnya seperti termuat dalam Memori banding dan Kontra Memori banding seperti tersebut di atas ; -----

----- Menimbang, bahwa di dalam pertimbangannya, mengenai pertimbangan hukum dan kesimpulan Hakim Tingkat Pertama, Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama Yaitu : -----

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi 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;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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. 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 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diasnya 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;-----

9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslaag) atas sebidang tanah berikut bangunan dan segala turutan yang berdiri diatasnya 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;-----

- Telah berdasarkan alasan yang tepat dan benar sehingga Memori banding dari Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II, sepanjang Memori banding tersebut tidak bertentangan dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama, maka alasan tersebut dapat diterima oleh Majelis Hakim Tingkat Banding ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

----- Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas maka Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 18 Juni 2015 Nomor 787/Pdt.G/2014/PN.Dps. dapat dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi ; -----

----- Menimbang, bahwa Pembanding I, Pembanding II semula Tergugat I, Tergugat II dipihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan ; -----

----- Mengingat Peraturan hukum dari Perundang-undangan yang berlaku yaitu Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum yang telah diperbaiki dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum dan Pasal 199 Rbg serta Perundang-undangan lainnya yang berhubungan dengan perkara ini ; -----

MENGADILI

- Menerima Permohonan banding dari Pembanding I dan II semula Tergugat I dan II ; -----

DALAM EKSEPSI :

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 18 Juni 2015 Nomor 787/Pdt.G/2014/PN.Dps. yang dimohonkan banding ; -----

DALAM POKOK PERKARA :

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 18 Juni 2015 Nomor 787/Pdt.G/2014/PN.Dps. yang dimohonkan banding ; -----
- Menghukum Pembanding I dan II semula Tergugat I dan II untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam kedua Tingkat Peradilan yang dalam Tingkat Banding ditetapkan sebanyak Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ; -----

----- Demikianlah diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar, pada hari : SENIN tanggal.1 PEBRUARI 2016 oleh kami :

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

SUDARYADI,SH.MH.Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Denpasar selaku Ketua Majelis dengan I NYOMAN KARMA,SH.MH.dan DEHEL K SANDAN,SH.MH. masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar tanggal 21 Oktober 2015 Nomor 193 / Pen.Pdt / 2015 / PT.DPS. tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari: KAMIS tanggal. 4 Pebruari 2016 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota, serta dibantu oleh WAYAN RAHADIAN,SH. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Denpasar tersebut, serta tidak dihadiri oleh kedua belah pihak dalam perkara ini ; -----

HAKIM ANGGOTA

KETUA MAJELIS

Ttd.

Ttd.

I NYOMAN KARMA,SH.MH.

SUDARYADI,SH.MH.

Ttd.

DEHEL. K. SANDAN,SH.MH.

PANITERA PENGGANTI

Ttd.

WAYAN RAHADIAN,SH.

Perincian Biaya :

1. Meterai Rp. 6.000,-
2. RedaksiRp. 5.000,-
3. Biaya ProsesRp.139.000,-

Jumlah : Rp.150.000,-

(Seratus lima puluh ribu rupiah).

Untuk Salinan Resmi

Denpasar, Pebruari 2016

Panitera

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

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

Disclaimer

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