

LAM: 100 - 111 - 111 - 111 - 111

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

PENGATURAN HAK-HAK ORANG ASING

PERSEORANGAN ATAS TANAH

DI BALI

TMC 4713

1100



Oleh :

Ida Bagus Weda Utama, SH

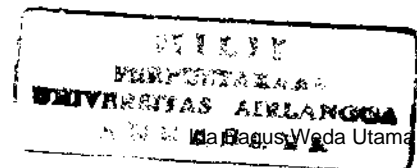
Nim : 030410480.N

PROGRAM MEGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

SURABAYA

2006



**PENGATURAN HAK-HAK ORANG ASING
PERSEORANGAN ATAS TANAH
DI BALI**

TESIS

**Diajukan Guna Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan
Dalam Program Studi Kenotariatan di Fakultas Hukum
Universitas Airlangga Surabaya**

Disusun Oleh :

Ida Bagus Weda Utama, SH

Nim : 030410480.N

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA**

2006

LEMBAR PENGESAHAN

**Tesis Ini Telah Disetujui Untuk Diuji
Pada Tanggal : 6 Juli 2006**

Oleh :

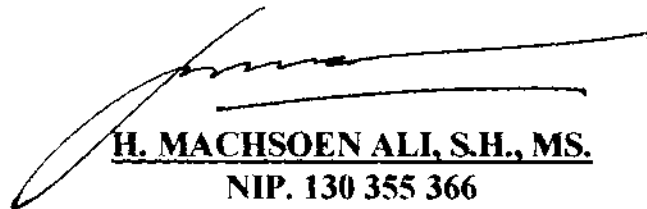
Dosen Pembimbing,



EMAN RAMELAN, S.H., MS.
NIP. 131 286 715

Mengetahui :

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Airlangga,**



H. MACHSOEN ALI, S.H., MS.
NIP. 130 355 366

Telah Diuji pada tanggal 6 Juli 2006

Susunan Panitia Penguji Tesis :

Ketua : Prof. Dr. Hj. Sri Hajati, S.H., MS.

Anggota : 1. Eman Ramelan. S.H., MS.

2. Urip Santoso, S.H., MH.

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji syukur kehadirat Ida Sang Hyang Widi Wasa yang telah memberi rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini yang berjudul **PENGATURAN HAK-HAK ORANG ASING PERSEORANGAN ATAS TANAH DI BALI**

Tesis ini disusun dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk menempuh ujian pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya. Penulis sadari tesis ini masih jauh dari sempurna, maka dari itu penulis mohon maaf bilamana masih banyak kekurangan disana sini.

Penulis mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya atas dukungan dari berbagai pihak untuk penyusunan tesis ini, khususnya ucapan terima kasih kepada :

Bapak Eman Ramelan, SH, MS, selaku dosen pembimbing yang telah banyak membantu penulis dalam penyusunan tesis ini.

1. Bapak H. Machsoen Ali, SH, MS, selaku Dekan/Penanggung jawab dan Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.
2. Ibu Prof. Dr. Hj. Sri Hajati, SH, MS, selaku ketua tim penguji tesis.
3. Bapak Urip Santoso, SH, MH selaku anggota tim penguji tesis.
4. Para Dosen pengajar pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga, beserta para staf.

5. Rekan-rekan angkatan 2004 yang telah menjadi teman-teman seperjuangan dalam menuntut ilmu di kampus.

Semoga amal dan kebaikan yang telah diberikan kepada penulis mendapat imbalan yang sepantasnya dari Allah SWT.

Akhir kata semoga tesis ini bermanfaat bagi yang membacanya khususnya almamater tercinta Universitas Airlangga Surabaya.

Surabaya, Juli 2006

Penyusun

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	
DAFTAR ISI.....	ii
BAB I : PENDAHULUAN.....	1
1. Latar Belakang dan Rumusan Masalah.....	1
2. Tujuan Penelitian.....	6
3. Manfaat Penelitian.....	6
4. Kajian Pustaka.....	7
5. Metode Penelitian.....	14
a. Pendekatan Masalah.....	15
b. Sumber Bahan Hukum.....	15
c. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	16
d. Teknik Analisis Bahan Hukum.....	16
6. Sistematika Penulisan.....	17
BAB II : PENGATURAN DAN PRAKTEK PEROLEHAN HAK ATAS TANAH BAGI ORANG ASING DI BALI.....	19
1. Pengaturan Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing.....	19
2. Prosedur Perolehan Hak Atas Tanah Bagi orang asing.....	29
3. Praktek Perolehan Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing di Bali.....	31
4. Kecenderungan Penerapan Pola Pinjam Nama dalam Penguasaan Tanah Oleh Orang Asing.....	34
5. Status Hak Orang Asing Atas Tanah Dalam Pola	

Pinjam Nama.....	36
BAB III : FAKTOR-FAKTOR HUKUM DAN TEKNIS YANG	
MENDORONG PENGGUNAAN POLA PINJAM	
NAMA DALAM PEROLEHAN HAK ATAS TANAH	
BAGI ORANG ASING DI BALI.....	41
1. Faktor-faktor Hukum Yang Mendorong Kecenderungan Penerapan	
Pola Pinjam Nama	41
2. Faktor-faktor Teknis Yang Mendorong Kecenderungan Penerapan	
Pola Pinjam Nama.....	45
3. Upaya Pemecahan Masalah Perolehan Hak Atas Tanah Bagi	
Orang Asing Dalam Rangka Perlindungan dan Jaminan Hukum	
Hak-hak Orang Asing Atas Tanah di Bali.....	47
BAB IV : PENUTUP.....	58
1. Kesimpulan.....	58
2. Saran.....	59
DAFTAR BACAAN.....	62

BAB I

PENDAHULUAN

I. Latar Belakang dan Rumusan Masalah

Setiap Negara berdaulat memiliki hak penuh untuk menentukan, memberi ijin atau tidak, orang asing masuk ke dalam wilayahnya. Sekali suatu Negara memberikan ijin bagi orang asing untuk masuk kedalam wilayahnya, maka Negara bersangkutan wajib memberikan jaminan dan perlindungan hukum terhadap orang bersangkutan, termasuk perlindungan terhadap harta kekayaannya. Prinsip ini dalam Hukum Internasional dikenal dengan nama Prinsip *Protection of Alien*.

Dalam alam kemerdekaan dimana Negara Indonesia sebagai Negara yang berdaulat diakui keberadaannya dalam gelanggang Internasional, dalam pergaulan antar Negara dan antar bangsa, sesama negara yang berdaulat adalah sederajat. Negara yang berdaulat mempunyai kewenangan melindungi warga negaranya (atas nasionalitet) karena peraturan-peraturan tentang kewarganegaraan berhubungan erat paham-paham nasionalisme.¹ Akan tetapi berbeda halnya sebelum diakuinya kedaulatan Indonesia, Hukum yang berlaku dalam seseorang sebagai kependudukan dalam wilayah bekas Hindia Belanda dan asal usul yang menimbulkan golongan Eropa, golongan Timur Asing dan golongan Bumiputra.² Azas-azas hukum baru yang berkembang dalam hukum perdagangan Internasional

¹ Sudargo Gautama, *Warga Negara dan orang asing*, Alumni Bandung 1979, (selanjutnya disingkat : Jargo Gautama I) h 10

² Sunardi Hartono, *Pokok-pokok Hukum Perdata Internasional*, Binacipta Bandung, 1976, h 149.



global bahkan mensyaratkan berbagai ketentuan nondiskriminatif bagi setiap Negara dalam memberikan perlakuan hukum dan administratif terhadap orang asing yang ada diwilayahnya. Perlakuan pada jaminan demikian tentu dapat diperluas kearah perlindungan hak orang asing atas tanah didalam wilayah suatu Negara, termasuk Indonesia, serta dengan diundangkannya dan berlakunya Undang-undang Kewarganegaraan Republik Indonesia no 62 tahun 1958 hanya dikenal perbedaan penduduk atas warga Negara Indonesia dan warga Negara asing.³

Pembahasan masalah ini menjadi sangat penting dalam konteks meningkatnya sensitifitas masyarakat internasional terhadap isu Hak Azasi Manusia, khususnya mengenai hak-hak sipil, termasuk hak atas tanah, dan isu-isu diskriminasi terhadap orang asing yang senantiasa dikaitkan dengan reputasi moral, komitmen dan martabat suatu bangsa terhadap dan dalam pergaulan Internasional. Orang asing dalam konteks tesis ini diartikan sebagai orang perseorangan semata, tidak termasuk badan hukum. Perlingkupan makna ini dilakukan berkenaan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam tesis ini. Penguasaan tanah bagi badan usaha telah diatur secara tegas dan dilaksanakan secara konsisten di Indonesia.

Peraturan perundangan dibidang pertanahan sesungguhnya telah diatur secara tegas hak-hak atas tanah yang dapat dikuasai orang asing. Secara umum dapat dinyatakan bahwa pada prinsipnya orang asing dapat mempunyai hak-hak atas tanah tertentu kecuali Hak Milik. Namun dalam praktek, banyak orang asing lebih

³Sudargo Gautama I, *Op cit*, h 276-277

menyukai pola “pinjam nama” dibanding “hak pakai” dengan berbagai alasan. Pola pinjam nama adalah pola penguasaan tanah oleh orang asing dengan cara meminjam nama warga Negara Indonesia. Dengan cara ini seseorang warga Negara asing dapat membeli atau menguasai tanah dengan status hak milik tanpa kewajiban untuk terlebih dahulu beralih kewarganegaraan, kendatipun tanah yang dibeli atau dikuasainya bersifat tidak langsung. Kendatipun sangat berisiko dan sering terjadi kasus pengingkaran hak oleh namanya yang dipinjam, namun pola ini tetap merupakan pola sangat populer dikalangan orang asing yang berkeinginan bisa tinggal secara lebih murah dan nyaman di Bali.

Bali sebagai salah satu tujuan wisata dunia yang utama memberikan pengalaman beragam bagi wisatawan yang telah mengunjunginya. Banyak wisatawan berkehendak untuk tinggal di Bali, dengan berbagai alasan, baik untuk sekedar mengulang kembali pengalamannya, maupun untuk alasan sejarah, bisnis, budaya, spiritual, kesehatan, atau alasan-alasan lainnya. Banyak diantara mereka berkeinginan untuk tinggal dengan cara yang lebih alamiah, tidak tinggal di hotel-hotel, melainkan di kawasan-kawasan rumah tinggal, baik yang tradisional, seperti desa asli, maupun yang baru, seperti kawasan-kawasan perumahan ataupun kawasan perumahan khusus bagi orang asing, seperti villa maupun model perkampungan biasa.

Undang-undang nomer 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Undang-undang Pokok Agraria/UUPA) menyediakan fasilitas hukum berupa hak untuk memenuhi tuntutan tersebut, yaitu hak pakai dan hak sewa sebagaimana diatur dalam Pasal 41 dan Pasal 44 UUPA. Di samping itu,

Peraturan Pemerintah nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, serta Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 41 tahun 1996.

Dalam praktek ternyata fasilitas demikian itu tidak selalu dapat digunakan sepenuhnya. Banyak orang asing menggunakan sistem hukum lain (nominee) untuk memiliki tanah. Alasan umum yang dikemukakan mengapa tidak menggunakan hak-hak sebagaimana ditentukan undang-undang adalah karena:

- (1) prosedur yang rumit;
- (2) biaya dan waktu yang tidak pasti.

Persoalan hukum acapkali muncul ketika akan dilakukan pendaftaran hak atas tanah, seperti yang terjadi di Kabupaten Gianyar, Bali, orang asing meminjam nama orang Indonesia untuk membeli tanah, tetapi kemudian orang Indonesia itu pun menjual lagi tanah tersebut, sehingga menimbulkan permasalahan hukum. Orang asing merasa dirinya dibohongi, kemudian melakukan gugatan perdata ataupun melaporkan kejadian tersebut kepada polisi. Menghadapi kasus pinjam meminjam nama tersebut sikap Badan Pertanahan Nasional (BPN), tidak melayani permohonan pendaftaran tanah yang dimohonkan tersebut. Dengan demikian, hal tersebut membawa konsekuensi ketidakpastian hak atas tanah bagi orang asing yang meminjam nama orang Indonesia, dalam hal membeli tanah untuk peristirahatan ataupun untuk pengembangan usaha.

Hal yang memerlukan pengkajian adalah alasan-alasan orang asing meminjam nama orang Indonesia untuk memiliki tanah atau menanamkan modal usaha, tidak tertutup kemungkinan hal itu dikarenakan:

1. Birokrasi yang berbelit-belit;
2. Tindakan sewenang-wenang oleh pejabat yang terkait;
3. Adanya pungutan liar;
4. Peraturan Perundang-undangan yang mengandung norma kabur.

Tesis ini bermaksud mengeksplorasi sebab-sebab hukum maupun teknis yang menjadi sebab kecenderungan orang asing lebih memilih pola “pinjam Nama”

Dari hal-hal yang telah dikemukakan, maka timbulah masalah-masalah sebagai berikut:

- (1) Apakah pengaturan dan praktek perolehan hak atas tanah bagi orang asing khususnya di Bali sudah sesuai dengan Undang-undang Pokok Agraria ?
- (2) Faktor-faktor hukum dan teknis apakah yang menyebabkan orang asing di Bali lebih menyukai penggunaan pola pinjam nama di banding pola penguasaan tanah yang sah menurut hukum ?

Permasalahan yang pertama diperlukan untuk menemukan konstruksi permasalahan normatif yang terjadi dalam praktek, sebagai bentuk atau indikasi permasalahan normatif yang ada didalam peraturan perundangan, baik sebagai akibat kekosongan, kekaburan, maupun konflik norma. Permasalahan ini juga diperlukan sebagai petunjuk tentang formulasi permasalahan normatif yang menjadi sebab timbulnya permasalahan praktek yang diakibatkan oleh kelemahan konstruksi norma yang ada dalam peraturan perundangan.

Permasalahan yang kedua digunakan untuk menelaah lebih dalam formula masalah normatif yang dihasilkan oleh telaah terhadap masalah satu yang lebih

jauh dimaksudkan untuk menemukan formulasi norma yang diperlukan untuk memecahkan masalah satu.

2. Tujuan Penelitian

Secara umum tesis ini dibuat dengan tujuan untuk memenuhi syarat formal memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga. Demikian juga, penelitian ini mempunyai tujuan sebagai berikut :

- (1) Menelaah formulasi masalah praktek penerapan norma pengaturan kepemilikan tanah oleh orang asing untuk lebih jauh menentukan formulasi masalah normatif yang menjadi sebab masalah praktek kepemilikan tanah tersebut;
- (2) Mengkonstruksi masalah normatif yang menjadi sebab timbulnya masalah praktek yang membuat orang asing cenderung menggunakan nominiee dalam kepemilikan tanah atau tidak menggunakan luak pakai sebagaimana ditentukan hukum yang berlaku dibanding menggunakan tata cara kepemilikan tanah yang sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku serta menemukan konstruksi norma yang dapat digunakan untuk mengarahkan perilaku orang asing dalam kepemilikan tanah agar lebih sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

3. Manfaat Penelitian.

Setiap penelitian yang dilakukan pasti diharapkan agar dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan maupun mempunyai kegunaan praktis.

Demikian juga hasil penelitian ini diharapkan dapat mempunyai manfaat sebagai berikut:

- a. Secara akademis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan bagi pengembangan Ilmu Hukum yakni Hukum Perdata dalam kaitannya dengan perlindungan keperdataan hak atas tanah dan bangunan terhadap orang asing. Selain itu, dapat memberikan sumbangan mengenai kebijakan hukum dan pengaturan yang diperlukan untuk mengarahkan agar orang asing menggunakan hak-haknya sesuai dengan ketentuan yang berlaku, yang tentunya dapat memberikan perlindungan hukum bagi orang asing yang menanamkan modalnya di Indonesia dan Bali khususnya;
- b. Secara praktis, diharapkan agar hasil penelitian ini dapat dipergunakan sebagai acuan baik dalam menyelesaikan permasalahan hukum yang mungkin timbul dalam perlindungan keperdataan hak atas tanah dan bangunan terhadap orang asing maupun pengaturan yang diperlukan untuk mengarahkan agar orang asing menggunakan hak-haknya sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Demi kepastian hukum bagi orang asing dalam menanamkan modalnya di Indonesia.

4. Kajian Pustaka.

Hak atas tanah diatur dalam Bab II UUPA. Dalam Bab II ini juga memuat ketentuan-ketentuan mengenai pendaftaran tanah, hak atas air dan ruang angkasa. Sedangkan yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang empunya hak untuk mempergunakan atau mengambil

manfaat dari tanah yang dihakinya. Menurut Pasal 16 jo Pasal 53 Undang-undang Pokok Agraria hak-hak atas tanah itu meliputi : Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, Hak Gada, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

Adapun hak penguasaan atas tanah dapat dipakai dalam arti fisik dan dalam arti yuridis. Hak penguasaan atas tanah secara fisik adalah bahwa pemanfaatan yang bersangkutan benar-benar dilakukan dan dikuasai oleh pemegang hak. Sedangkan penguasaan yuridis memang dilandasi hak yang dilindungi oleh hukum dan memberi wewenang kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki, meskipun diperbolehkan penguasaan fisiknya dialihkan kepada pihak lain. Undang-Undang Pokok Agraria menetapkan tata jenjang atau hirarki hak penguasaan atas tanah sebagai berikut :

1. Hak Bangsa Indonesia yang disebut dalam Pasal 1, menunjukkan adanya hubungan hukum antara seluruh rakyat Indonesia dengan tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia, yaitu sebagai hak penguasaan atas tanah yang tertinggi, beraspek perdata dan publik;
2. Hak menguasai dari Negara, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, pada hak ini Negara berkedudukan sebagai badan penguasa sehingga mempunyai hubungan hukum dengan tanah diseluruh Indonesia. Sematamata beraspek publik;
3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat, dalam Pasal 3 sebelum berlakunya Undang-undang Pokok Agraria, hak ulayat masyarakat mencakup seluruh

tanah di wilayah masyarakat hukum adat baik yang telah dikuasai dan didayagunakan maupun dalam bentuk tanah kosong, setelah berlakunya Undang-undang Pokok Agraria, sepanjang mengenai tanah hak diatur konversinya menjadi salah satu hak baru, sedangkan tanah ulayat yang berupa hutan dimasukkan dalam kategori hutan Negara yaitu dibawah penguasaan Negara, semata-mata beraspek perdata dan publik;

4. Hak-hak perseorangan/individu, semuanya beraspek perdata yang meliputi:

- Hak-hak atas tanah sebagai hak-hak individual yang semuanya secara langsung ataupun tidak langsung bersumber pada Hak Bangsa, diatur dalam Pasal 16 dan 53;
- Hak Jaminan atas tanah disebut pula "Hak Tanggungan" diatur dalam Pasal 25,33,39,51.⁴

Menurut penguasaannya, tanah dapat dibedakan menjadi dua yaitu tanah Negara dan tanah hak. Menurut Undang-undang Pokok Agraria hubungan Negara dengan tanahnya tidak merupakan hubungan pemilikan tetapi merupakan hubungan penguasaan. Pola hubungan penguasaan ini didasari pada ketentuan Pasal 33 ayat 3, Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa bumi, air dan kekayaan yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat. Ketentuan ini dipertegas lagi dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria, yang berbunyi: " Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi, Djambatan, Jakarta, 1995, h. 21

yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat". Mencermati isi Pasal 2 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria tersebut nampak ada penambahan kata "ruang angkasa" dari ketentuan Pasal 33 ayat 3 Undang-undang Dasar 1945.

Menurut AP Parlindungan sifat yang ada dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria sekedar bersifat deklaratif dan bukan konsitutif. Artinya ketentuan Undang-undang Pokok Agraria tidak mengubah atau memberikan pengertian yang baru terhadap Pasal 33 ayat 3 Undang-undang Dasar 1945 tetapi sekedar menegaskan apa yang sudah diatur dengan melihat pada unsur kehidupan yang terdiri dari tanah, air dan ruang angkasa atau udara.⁵

Pola hubungan antara Negara dan tanahnya yang berupa hak menguasai oleh Negara sekaligus memberikan kewenangan bagi Negara yaitu sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria yang meliputi:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

⁵ AP.Parlindungan.*Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA*, Mandar Maju, Bandung, 1989. h 3.

Negara selaku organisasi kekuasaan seluruh rakyat, bertindak dalam kedudukannya sebagai kekuasaan dan petugas Bangsa Indonesia. Bertindak sebagai petugas bangsa tersebut bukan hanya penguasa Legeslatif dan Eksekutif saja, tetapi juga penguasa Yudikatif.⁶

Tanah yang dikuasai masyarakat sesuai dengan ketentuan Pasal 16 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria. Terhadap tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, masyarakat dapat mengajukan salah satu dari hak yang diatur didalam Pasal 16 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria.

Menguasai dan menggunakan tanah secara perseorangan berarti bahwa tanah yang bersangkutan boleh dikuasai secara perorangan, tidak ada keharusan untuk menguasainya secara bersama-sama dengan orang-orang lain secara kolektif, biarpun menguasai dan menggunakan tanah dimungkinkan atau diperbolehkan. Persyaratan bagi pemegang hak atas tanah secara perseorangan, baik Warga Negara Indonesia maupun orang asing dan badan-badan hukum tanah secara perseorangan (Pasal 21,29,36,42 dan 45 Undang-undang Pokok Agraria).⁷

Jika sesuai dengan asas Kebangsaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 Undang-undang Pokok Agraria, maka perbedaan kewarganegaraan antara Warga Negara Indonesia dan orang asing membedakan pula hak atas tanah dan bangunan yang dapat diperolehnya. Pasal 9 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria menentukan bahwa Warga Negara Indonesia saja yang dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa. Ketentuan ini terkait

⁶ Boedi . Jarsono, *Op.Cit.* h. 198.

⁷ *Ibid.* h. 199.

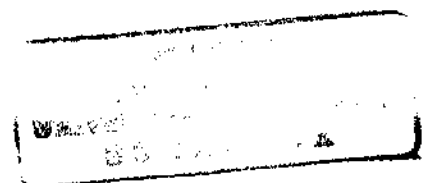
dengan penggunaan tanah yang meliputi juga sebagai tubuh bumi yang ada dibawahnya, air serta ruang angkasa.⁸

Pasal 26 ayat (1) Undang-undang No 5 Tahun 1960, tentang Peraturan dasar Pokok-pokok Agraria yang berbunyi :

Setiap jual beli, penukaran, penghibahan dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung dan tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga Negara Indonesia yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah yang termasuk dalam Pasal 2 ayat (2) jatuh kepada Negara dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pihak pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Atas dasar ketentuan tersebut, maka ditetapkan Pasal 21 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria yang menetapkan bahwa hanya warganegara Indonesia yang dapat mempunyai tanah dengan Hak Milik, maka orang asing tidak diperbolehkan mempunyai hak milik atas tanah. Bukan hanya Hak Milik yang tidak dapat dipunyai oleh orang-orang asing tetapi juga Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan (Pasal 31 ayat 1 dan Pasal 36 ayat 1 Undang-undang Pokok Agraria). Karena Hak Milik itu mempunyai sifat kebendaan dan memberikan hubungan yang penuh terhadap pemiliknya, maka wajarlah jika Hak Milik itu hanya disediakan untuk warganegara Indonesia saja dan warganegara asing dengan jalan apapun tidak dapat menguasai tanah Indonesia dengan Hak Milik. Hal ini dimaksudkan untuk kepentingan politik, Pertahanan dan Keamanan Nasional serta untuk memelihara keutuhan wilayah Negara yang tidak boleh terpecahkan.

⁸ Boedi Harsono, *Ibid*, h. 227.



Peluang bagi orang-orang asing untuk menguasai tanah hanya dengan dasar Hak Pakai atau Hak sewa (Pasal 42 dan Pasal 45 Undang-undang Pokok Agraria). Yaitu hak-hak atas tanah yang memberi wewenang yang terbatas dan berjangka waktu pendek. Dengan demikian orang asing yang berada di Indonesia tidak perlu memiliki tanah sendiri. Untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal dan usahanya cukup menyewa bangunan ataupun tanah milik Warga Negara Indonesia.

Ketentuan yang menyangkut perbedaan antara Warga Negara Indonesia dan orang asing dalam hal-hal yang berhubungan dengan penguasaan dan pemilikan tanah itu sesuai dengan peraturan hukum agraria adat di banyak daerah. Hanya warga masyarakat hukum adat saja yang dapat menguasai tanah dengan hak milik. Orang asing hanya dapat mempunyai hak pakai yang berjangka waktu pendek (sekali panen). Bila hal ini dikaji dari sisi Hukum Internasional, pembatasan hak-hak atas tanah itu dapat dipertanggungjawabkan.⁹

Namun demikian, di dalam Pasal 21 ayat (3) Undang-undang Pokok Agraria masih dibuka kemungkinan bagi orang asing untuk memperoleh dan menguasai Hak Milik selama waktu 1 (satu) tahun. Bahwa orang asing yang memperoleh Hak Milik karena warisan tanpa wasiat (*ab intestato*) atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula seorang warganegara Indonesia yang mempunyai Hak Milik dan setelah berlakunya Undang-undang Pokok Agraria kehilangan kewarganegaraannya diwajibkan melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraannya itu. Jika setelah jangka waktu itu lampau, Hak Milik itu

⁹ Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanian Sebelum Dan sesudah Berlakunya UUPA*, Alumni, Bandung, 1995, h 31.

tidak juga dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang dibebaninya tetap berlangsung.

Dengan jiwa yang sama juga berlaku ketentuan Pasal 21 ayat (3) Undang-undang Pokok Agraria tersebut pada Pasal 30 ayat (2) dan Pasal 36 ayat (2)-nya terhadap Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan, yang tidak lagi memenuhi syarat, baik kehilangan kewarganegaraannya maupun terhadap badan hukum yang mempunyai hak tersebut tidak lagi memenuhi persyaratan.¹⁰

5. Metode Penelitian.

Penelitian merupakan terjemahan dari bahasa Inggris yaitu *research*, yang berasal dari kata "re (kembali) dan to search (mencari)". Dengan demikian secara logawiyah berarti mencari kembali. Pada intinya suatu yang dicari itu adalah Pengetahuan yang benar, dimana pengetahuan yang benar itu nantinya dapat dipakai untuk menjawab pertanyaan atau ketidaktahuan tertentu.¹¹ Metode penelitian hukum merupakan suatu cara untuk menemukan kembali terhadap pemecahan permasalahan hukum.

Dengan demikian, dalam penelitian hukum diperlukan suatu pengkajian yang dilakukan secara cermat serta hati-hati terhadap fakta-fakta hukum dan aturan-aturan hukum yang ada hubungannya dengan isu-isu hukum yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini.

¹⁰ Y.W.Sunindhia dan Ninik Widiyanti, *Pembaharuan Hukum Agraria*, Bina Aksara, Jakarta, 1988, h.53.

¹¹ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Suatu Pengantar, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1997, h. 27-28.

a. Pendekatan Masalah.

Jenis penelitian yang dipakai dalam penulisan tesis ini adalah Penelitian hukum normatif sehingga objek kajiannya adalah norma-norma hukum, asas-asas dan konsep-konsep hukum yang ada kaitannya dengan perolehan dan model kepemilikan tanah oleh orang asing di Bali serta kebijakan hukum dan pengaturan yang diperlukan agar orang asing itu menggunakan hak-haknya sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan tidak melakukan penyelundupan hukum.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan undang-undang (the statute approach) sehingga pengkajiannya didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.

b. Sumber Bahan Hukum.

Bahan hukum yang akan diteliti dalam penelitian ini adalah:

- (1) Bahan Hukum Primer;
- (2) Bahan Hukum Sekunder.

Bahan hukum primer yang akan diteliti adalah peraturan perundangan yang berlaku, baik undang-undang, peraturan pemerintah, keputusan presiden dan keputusan menteri yang bersangkutan.

Bahan hukum sekunder yang akan diteliti adalah draft-draft peraturan perundangan dan dokumen-dokumen hukum sekunder lainnya, termasuk berbagai

perjanjian antara penjual dan pembeli atau perjanjian lainnya yang berkaitan dengan perolehan hak pakai orang asing.

c. Teknik pengumpulan bahan hukum.

Bahan-bahan hukum primer dan sekunder dikumpulkan berdasarkan metode sistematis maksudnya, bahan-bahan hukum baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder yang saling berhubungan dicatat pada kartu-kartu dengan ukuran tertentu. Dalam kartu ini juga dicatat "sumber dari mana bahan hukum tersebut diperoleh (nama pengarang/penulis, judul buku atau artikel, impresum, halaman, dan lain sebagainya)". Kartu-kartu disusun berdasarkan pokok bahasan untuk memudahkan analisis dan pada kartu juga dicatat konsep-konsep yang ada hubungannya dengan model kepemilikan tanah oleh orang asing serta pengaturan yang diperlukan untuk mengarahkan agar orang asing menggunakan hak-haknya sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Indonesia.

d. Analisis bahan hukum.

Bahan-bahan hukum yang telah dikumpulkan baik berupa bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder, kemudian dianalisis dengan langkah-langkah meliputi deskripsi, sistematisasi dan eksplanasi. Deskripsi mencakup "isi maupun struktur hukum positif"¹² Dalam kaitannya dengan penelitian ini, maka pada tahap deskripsi dilakukan pemaparan serta penentuan makna terhadap bahan-bahan hukum baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder. Jadi

¹² Philipus M Hadjon, "*Pengkajian Ilmu Hukum Dogmatik (Normatif)*", dalam Yurika, No 6 Tahun IX, November-Desember 1994, h 6

pada tahap ini hanya “menggambarkan ‘apa adanya’ tentang suatu keadaan”¹³ yang berkaitan dengan bahan-bahan hukum yang diperoleh dalam penelitian.

Langkah sistematis merupakan langkah penyerasian terhadap bahan-bahan hukum sehingga antara bahan hukum yang satu tidak menunjukkan adanya kontradiksi dengan bahan hukum lainnya. Dalam penelitian ini, langkah sistematisasi didasarkan pada asumsi sebagai berikut:¹⁴

1. Aturan hukum disamakan dengan norma yang isinya adalah ‘an ought or a may’;
2. Sistem hukum terdiri dari kumpulan norma yang diinterpretir oleh ilmuwan hukum sebagai suatu bidang pengertian yang non kontradiktior.

Keserasian dari bahan-bahan hukum hukum yang saling berhubungan dapat membantu untuk menudainkan analisis karena makna dari bahan hukum tersebut dapat diij thami secara logis.

Pada suatu eksplanasi dilakukan penjelasan dan analisis terhadap makna yang terkandung pada bahan-bahan hukum. Selain itu juga dilakukan argumentasi atau pemberian alasan-alasan sehingga bahan-bahan hukum tersebut membentuk satu kesatuan yang saling berhubungan secara logis.

6. Sistematika Penulisan.

Penulisan ini disusun berdasarkan permasalahan yang telah dirumuskan serta dibagi menjadi empat bab sebagai berikut :

¹³ Erna Widodo dan Mukhtar. *Konstruksi ke Arah Penelitian Deskriptif*. Avyrouz, Yogyakarta, 2000, h 16.

¹⁴ Philipus M.Hadjon. *Loc Cit.*

Pada Bab I : Pendahuluan, pertama-tama diuraikan mengenai latar belakang masalah yang meliputi alasan penelitian dilakukan sebelum sampai pada permasalahan pokok. Selain itu dijabarkan pula tujuan dan kegunaan penelitian yang mengacu pada sasaran-sasaran dan kemanfaatan yang ingin dicapai melalui penelitian-penelitian ini. Metode penelitian yang digunakan, diharapkan dapat memberikan gambaran tentang cara-cara penelitian dilakukan yang mencakup pendekatan masalah, sumber bahan hukum, prosedur pengumpulan bahan hukum dan teknik analisis bahan hukum. Akhir dari bab ini dijabarkan mengenai sistematika penulisan.

Pada Bab II : Pengaturan dan praktek perolehan hak atas tanah bagi orang asing di Bali, yang terdiri dari pengaturan hak atas tanah bagi orang asing, prosedur perolehan hak atas tanah bagi orang asing, praktek perolehan hak atas tanah bagi orang asing di Bali dan kecenderungan penerapan pola pinjam nama dalam penguasaan tanah oleh orang asing.

Pada Bab III : Faktor-faktor hukum dan teknis yang mendorong penggunaan pola pinjam nama dalam perolehan hak atas tanah bagi orang asing di Bali, yang terdiri dari faktor-faktor hukum yang mendorong kecenderungan penerapan pola pinjam nama, faktor-faktor teknis yang mendorong kecenderungan penerapan pola pinjam nama, dan upaya pemecahan masalah perolehan hak atas tanah bagi orang asing dalam rangka perlindungan dan jaminan hukum hak-hak orang asing atas tanah di Bali.

Akhirnya pada Bab IV : Penutup, dijabarkan mengenai rangkuman dari uraian sebelumnya berupa simpulan yang dilengkapi dengan saran-saran.

BAB II
PENGATURAN DAN PRAKTEK
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH BAGI
ORANG ASING DI BALI

BAB II

PENGATURAN DAN PRAKTEK PEROLEHAN HAK ATAS TANAH BAGI ORANG ASING DI BALI

1. Pengaturan Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing

1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

- a. Pasal 21 ayat (3) yaitu orang asing yang mulai berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau pencampuran harta karena perkawinan, demikian pula warganegara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan haknya itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu lampau hak milik tidak dilepaskan maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlaku.
- b. Pasal 21 ayat (4) yaitu selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) Pasal ini.
- c. Pasal 26 ayat (2) yaitu setiap jual beli, pertukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksud untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada

orang asing, kepada seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada sesuatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah termasuk Pasal 21 (2) adalah batal demi hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

- d. Pasal 27 yaitu hak milik hapus bila karena tanahnya jatuh kepada Negara diantaranya karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18, adanya penyerahan secara sukarela oleh pemiliknya, tidak dimanfaatkannya/diterlantarkan, karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2) dan atau tanahnya musnah.

Ketentuan-ketentuan di atas menunjukkan bahwa orang asing tidak dapat menguasai tanah dengan hak milik. Termasuk orang asing menurut ketentuan tersebut adalah:

- (a) orang asing dalam arti sebenarnya, yaitu orang yang berkewarganegaraan asing;
- (b) orang berkewarganegaraan Indonesia yang memiliki kewarganegaraan ganda; dan
- (c) orang Indonesia yang kehilangan kewarganegaraannya sebagai warga Negara Indonesia karena sesuatu hal.

Dalam hal orang-orang demikian itu memperoleh hak milik atas tanah dengan cara:

(a) pewarisan tanpa wasiat; dan

(b) pencampuran harta karena perkawinan;

maka satu tahun memperoleh hak tersebut atau sejak kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan haknya.

Jika sesudah jangka waktu lampau hak milik tersebut tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus demi hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara. Namun demikian hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlaku.

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 atau badan hukum asing, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah termasuk Pasal 21 (2) adalah batal demi hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara. Namun demikian, hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

Dalam hal terjadi pembayaran dalam peralihan tersebut, maka Undang-undang menentukan bahwa semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Sesuai dengan asas kebangsaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 Undang-undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, maka perbedaan kewarganegaraan antara Warga Negara Indonesia dengan orang asing membedakan pula hak atas tanah yang dapat diperolehnya. Pasal 9 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria menentukan bahwa hanya Warga Negara

Indonesia saja yang dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air serta ruang angkasa.¹⁵

Atas dasar ketentuan tersebut, maka ditetapkan Pasal 21 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria yang menetapkan bahwa hanya warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai tanah dengan hak milik, maka orang asing tidak diperbolehkan mempunyai hak milik atas tanah. Bukan hanya hak milik yang tidak dapat dipunyai oleh orang asing tetapi juga Hak Guna Usaha dan hak Guna Bangunan (Pasal 30 ayat (1) dan Pasal 36 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria). Karena hak milik itu mempunyai sifat kebendaan dan memberikan hubungan yang penuh terhadap pemiliknya, maka wajarlah jika hak milik itu hanya disediakan untuk Warga Negara Indonesia saja dan orang asing dengan jalan apapun tidak boleh menguasai tanah Indonesia dengan hak milik, hal ini dimaksudkan untuk kepentingan politik, pertahanan dan keamanan nasional serta untuk memelihara keutuhan wilayah Negara yang tidak boleh terpecahkan.

Peluang bagi orang asing untuk menguasai tanah hanya dengan dasar hak pakai atau hak sewa (Pasal 42 dan Pasal 45 Undang-undang Pokok Agraria), yaitu hak-hak atas tanah yang memberi wewenang yang terbatas. Penggunaan hak pakai untuk orang asing dan atau melalui hak sewa, orang asing yang berada di Indonesia tidak perlu memiliki tanah sendiri. Untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal usahanya cukup menyewa tanah ataupun bangunan milik Warga Negara Indonesia.

¹⁵ Roedi Harsono, *Ibid*, h 227.

Undang-undang Pokok Agraria mengatur hak pakai di dalam Pasal 41 dan Pasal 50 ayat (2) yang menyatakan ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai hak pakai akan diatur dengan peraturan perundangan-undangan kini peraturan yang dimaksud telah terealisasi, yang dimaksud hak pakai, menurut Pasal 41 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria adalah:

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan Undang-undang ini.

Dari rumusan yang termuat dalam Pasal diatas, kita mengetahui bahwa hak pakai merupakan hak atas tanah, baik untuk tanah bangunan maupun tanah pertanian. Perkataan "menggunakan" menunjuk pada tanah bangunan, sedangkan perkataan "memungut hasil" menunjuk pada tanah pertanian.

Menurut penjelasannya hak pakai ini merupakan kumpulan pengertian dari pada hak-hak yang dikenal dalam hukum pertanahan dengan berbagai nama, yang semuanya dengan sedikit perbedaan mengingat keadaan daerah yang pada pokoknya dari kumpulan lembaga hak tersebut mempunyai maksud memberi kewenangan kepada yang mempunyai hak untuk mempergunakan dan atau yang memungut hasil dari tanah yang bersangkutan.

Hak pakai dapat diberikan :

- 1) Selama jangka waktu tertentu atau selama tanahnya digunakan untuk kepentingan tertentu;



- 2) Dengan cara cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa apapun.

Disini Undang-undang Pokok Agraria tidak menentukan jangka waktu dan batas luas tanah bagi hak pakai sebagaimana dimaksudkan pada Pasal 42 ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria. Selanjutnya dijelaskan dalam Pasal 41 ayat (3) Undang-undang Pokok Agraria bahwa pemberian hak pakai boleh disertai dengan syarat-syarat asalkan tidak mengandung hal-hal yang bersifat pemerasan terhadap si pemakai.

Sedangkan jangka waktu hak pakai menurut Pasal 45 sampai dengan Pasal 49 Peraturan Pemerintah No 40 Tahun 1996, jangka waktu hak pakai ini berbeda-beda sesuai dengan asal tanahnya. yaitu:

- a. Hak Pakai Atas tanah Negara, hak pakai ini berjangka waktu untuk pertama kali paling lama 25 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 25 tahun;
- b. Hak pakai atas tanah hak pengelolaan, hak pakai ini berjangka waktu untuk pertama kali paling lama 25 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 25 tahun. Perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan hak pakai ini dapat dilakukan atas usul pemegang hak pengelolaan;
- c. Hak pakai atas tanah hak milik, hak pakai ini diberikan untuk jangka waktu paling lama 25 tahun dan tidak dapat diperpanjang lagi. Namun atas kesepakatan antara pemilik tanah dengan pemegang hak pakai dapat

diperbaharui dengan pemberian hak pakai baru dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan wajib didaftarkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah.

Sedangkan syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh pemegang hak pakai untuk perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan hak pakai diantaranya :

1. Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;
2. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak; dan
3. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak pakai.

Hak pakai hanya memberi wewenang yang terbatas, demikian penjelasan Pasal 41 Undang-undang Pokok Agraria. Oleh karena itu maka orang asing pun diperbolehkan untuk mempunyai hak pakai, dan demikian pula bagi badan hukum asing.

Hal ini bisa dilihat dalam Pasal 42 Undang-undang Pokok Agraria, bahwa yang dapat mempunyai hak pakai adalah :

1. Warga Negara Indonesia;
2. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
3. Badan-badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia;
4. Badan-badan hukum asing, yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Kalau kita bertolak kepada Pasal 39 Peraturan Pemerintah nomor 40 tahun 1996 disebutkan lebih terinci, yang dapat mempunyai Hak Pakai, yakni:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- c. Departemen, Lembaga pemerintah Non Departemen dan Pemerintah Daerah;
- d. Badan-badan keagamaan dan sosial;
- e. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- f. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
- g. Perwakilan Negara asing dan perwakilan badan Internasional.

Sedangkan secara khusus subyek hak pakai untuk orang asing yang berkedudukan di Indonesia, diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah No 41 Tahun 1996 tentang pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian bagi orang asing yang berkedudukan di Indonesia.

Atas dasar ketentuan diatas, orang asing dapat mempunyai hak atas tanah yaitu hak pakai atau hak sewa.

Dalam beberapa ketentuan lainnya, terutama ketentuan yang bersifat operasional, kebanyakan ketentuan mengurai secara lebih teknis tentang hal-hal praktis berkenaan dengan kepemilikan orang asing terhadap rumah tinggal serta tanah tempat dimana rumah tinggal tersebut dibangun.

Ketentuan tersebut mencakup antara lain:

- (a) Peraturan Menteri Agraria No 7 Tahun 1996 tentang persyaratan pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian orang asing, jo peraturan

- Menteri Negara Agraria No 8 Tahun 1996 tentang perubahan PMNA No 7 Tahun 1996;
- (b) Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No 3 Tahun 1997 tentang pelaksanaan PP No 24 Tahun 1997;
- (c) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Pertanahan Nasional No 9 Tahun 1999 tentang tata cara pemberian dan pembatalan hak atas tanah Negara dan pengelolaan;
- (d) Surat Edaran menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan nasional nomor 110-4352, tanggal 8 Oktober 1996, perihal pelaksanaan Peraturan Pemerintah No 41 Tahun 1996;
- (e) Surat Edaran Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan nasional Nomor 500-4352, tanggal 14 Oktober 1999 perihal penyimpangan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 9 Tahun 1999;
- (f) Surat Deputi Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah No 600-2786 D IV tanggal 13 September 2000 perihal izin kepemilikan rumah atau hunian orang asing.

Didalam perolehan hak atas tanah bagi orang asing akan selalu berpegang ketentuan-ketentuan yang ada dan berlaku, diantaranya dalam perolehan hak atas tanah bagi orang asing yaitu:

- a. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia dapat memiliki rumah tinggal atau hunian di Indonesia, yang kehadirannya di Indonesia memberikan manfaat bagi pembangunan nasional, dimana orang asing

itu memiliki kepentingan ekonomi di Indonesia dengan investasinya untuk memiliki rumah tinggal atau hunian di Indonesia;

- b. Rumah tinggal yang dapat dimiliki orang asing adalah: Hak Pakai atas tanah Negara dan tanah yang dikuasai berdasarkan perjanjian dengan pemegang hak atas tanah Negara. Atau satuan rumah susun yang dibangun diatas bidang tanah hak pakai atas tanah Negara;
- c. Pemilikan rumah dan cara perolehan hak atas tanah oleh orang asing dapat dilakukan dengan cara :
 - 1. Jual beli tanah hak pakai atas tanah Negara atau hak pakai atas tanah hak milik atau hak milik satuan rumah susun yang terdiri diatas hak pakai;
 - 2. Pemberian hak pakai atas tanah hak milik;
 - 3. Pemberian hak milik atas tanah Negara;
 - 4. Hak sewa untuk bangunan atau persetujuan penggunaan tanah dalam bentuk lain dari pemegang hak milik.
- d. Syarat yang harus ditunjukkan oleh orang asing saat melakukan perbuatan hukum maupun mengajukan permohonan hak untuk memperoleh rumah tempat tinggal:
 - 1. Orang asing yang bertempat tinggal di Indonesia secara menetap (penduduk Indonesia) adalah yang dapat menunjukkan dokumen keimigrasian berupa ijin untuk tempat tinggal;
 - 2. Orang asing yang tidak tinggal di Indonesia secara menetap, melainkan hanya sewaktu-waktu berada di Indonesia yang dapat

menunjukkan dokumen keimigrasian berupa ijin kunjungan atau ijin keimigrasian lainnya berbentuk tanda yang diterakan pada paspor atau dokumen keimigrasian lainnya yang dimiliki oleh orang asing bersangkutan:

3. Persyaratan lainnya sama seperti persyaratan untuk melakukan pemindahan hak.
- e. Batasan rumah yang dapat dipunyai oleh orang asing.
1. Pemilikan tanah atau rumah terbatas pada satu buah rumah yang berdiri diatas bidang tanah atau bidang yang akan segera dibangun rumah tempat tinggal diatasnya;
 2. Pemilikan rumah tersebut tidak termasuk klasifikasi rumah sederhana atau rumah sangat sederhana.

Pembatasan yang ketat terhadap pemilikan hak milik atas tanah merupakan suatu hal yang logis. Sebab, apabila orang asing atau badan-badan hukum asing diberikan "keleluasaan untuk memiliki hak milik atas tanah, maka lama kelamaan tanah Indonesia akan habis dikuasai orang asing. Bila demikian, berarti kembali menciptakan penjajahan dibumi Indonesia atau bubarnya Negara Indonesia karena tidak lagi memiliki tanah (wilayah) sebagai lambing kedaulatan dan syarat suatu bangsa".¹⁶

2. **Prosedur Perolehan Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing .**

Menurut ketentuan di atas bahwa hak atas tanah yang dapat dipegang orang asing adalah:

¹⁶ Ida Bagus Wyasa Putra, et al, *Hukum Bisnis Pariwisata*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2003, h 87.

- (a) **Hak pakai atas tanah Negara**, hak pakai ini diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Badan Pertanahan Nasional serta hak pakai ini dikatakan terjadi sejak keputusan pemberian hak pakai didaftarkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah dan diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Pasal 5 Permen Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 tahun 1999 menetapkan Kepala Badan Pertanahan Kabupaten/Kota berwenang menerbitkan keputusan pemberian hak pakai, sedangkan Pasal 10 memberikan kewenangan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi untuk menerbitkan keputusan pemberian hak pakai. Dan mengenai prosedur penerbitan keputusan pemberian hak pakai diatur dalam Pasal 50 sampai dengan Pasal 56 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 9 tahun 1999 tentang tata cara pemberian dan pembatalan hak atas tanah Negara dan hak pengelolaan;
- (b) **Hak pakai atas tanah hak milik**, hak pakai ini terjadi dengan pemberian tanah oleh pemilik tanah dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah ini wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah. Bentuk akta Pejabat Pembuat Akta Tanah ini dimuat dalam Lampiran Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan nasional nomor 3 tahun 1997;
- (c) **Hak sewa di atas hak milik**, hak sewa dikatakan terjadi bila adanya perjanjian antara pemilik tanah dengan orang yang menyewa, menurut Undang-undang Pokok Agraria hak sewa ini hanya dapat diberikan oleh pihak

pemilik tanah, untuk itu diperlukan suatu perjanjian antara pihak pemilik dengan pihak penyewa .

Dalam hal Hak Pakai atas tanah negara, Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 1996 menentukan bahwa orang asing bersangkutan dapat memperoleh hak pakai melalui prosedur Akte Pejabat Pembuat Akta Tanah dan kemudian didaftarkan pada kantor pertanahan.

Sedangkan dalam hal Hak Pakai atas tanah Hak Milik, maka perolehannya dilakukan menurut prosedur sewa-menyewa dengan pemegang hak.

3. Praktek Perolehan Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing Di Bali.

Sudargo Gautama dalam bukunya Hukum Perdata Internasional Hukum Yang hidup, mengatakan bahwa dalam praktek sehari-hari sebagai seorang Pengacara/Konsultan Hukum, banyak orang asing menginginkan untuk memperoleh tanah di Bali dengan jalan membeli. Untuk dipakai sebagai rumah peristirahatan maupun hotel-hotel dan lain sebagainya. Telah diberitahukannya bahwa untuk hal yang demikian tidak diperbolehkan oleh Undang-undang Pokok Agraria, tetapi ternyata orang asing tersebut tetap lebih memilih cara “dengan meminjam nama” dari seorang sahabatnya yang warga Negara Indonesia, atas nama orang yang mempunyai kewarga negaraan Indonesia itulah dibelinya tanah yang diinginkannya itu. Yang kemudian orang asing ini menghendaki orang yang berkewarga negaraan Indonesia ini diikat dengan suatu surat pinjaman uang atau pengakuan hutang. Tanah bersangkutan digadaikan/dijadikan jaminan oleh orang yang berkewarga negaraan Indonesia, ataupun juga dengan cara lainnya misalnya

dengan mengadakan sewa yang masa waktunya sangat panjang sekali dengan cara tidak dibatasi waktunya.¹⁷

Dalam praktek di Bali juga sering ditemukan, kuasa mutlak dipergunakan sebagai sarana untuk melakukan kepemilikan tanah oleh orang asing, kuasa ini dipergunakan sebagai solusi dalam jual beli hak atas tanah dengan pinjam nama oleh orang asing. Upaya untuk memberikan kemungkinan bagi orang asing memiliki hak atas tanah yang dilarang oleh Undang-undang Pokok Agraria adalah dengan jalan "menggunakan kedok" melakukan jual beli atas nama seorang warganegara Indonesia, sehingga secara yuridis formal tidak menyalahi peraturan. Namun disamping itu, dilakukan juga upaya pembuatan perjanjian antara warganegara Indonesia dengan warganegara asing tersebut dengan memberikan kuasa (sering disebut dengan kuasa mutlak).¹⁸ Melalui kuasa mutlak ini, kepada orang asing diberikan hak yang "tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa (warganegara Indonesia) dan memberi kewenangan kepada penerima kuasa (warganegara asing) untuk melakukan segala perbuatan hukum berkenaan dengan hak atas tanah tersebut, yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang hak (warganegara Indonesia) sehingga pada hakikatnya merupakan pemindahan hak atas tanah".¹⁹ Perbuatan hukum yang dituangkan dalam kuasa mutlak ini, secara yuridis tidak dapat dipertanggungjawabkan karena bertentangan dengan Pasal 26 ayat (2) Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan Instruksi Menteri Dalam Negeri nomor 14 tahun

¹⁷ Si Jargo Gautama I, *Loc Cit.*

¹⁸ Maria S.W.Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2001, h 143

¹⁹ Ibid

1982 tentang larangan penggunaan kuasa mutlak untuk pemindahan hak atas tanah.

Secara yuridis nampaknya hal itu tidak merupakan pemindahan hak (melalui jual beli) namun secara substansial hal ini merupakan pemindahan hak secara tidak langsung atau secara terselubung dengan indikasi sebagai berikut : (1) Uang sewa dibayar sekaligus atau uang pengganti untuk menyerahkan hak pakai besarnya kurang lebih sama dengan harga tanah itu; (2) Jangka waktu perjanjian melampaui batas kewajaran; (3) Pemilik hanya dapat meminta kembali tanahnya dengan membayar kembali sebesar harga tanah yang sebenarnya, dan lain-lain".²⁰ Hal tersebut menunjukkan bahwa "secara materiil sebenarnya telah terjadi pemindahan Hak Milik secara terselubung, dan ini bisa dikategorikan sebagai penyelundupan hukum"²¹

Apa yang dilakukan oleh orang asing tersebut diatas sudah sangat jelas bertentangan dengan azas yang terkandung dalam Undang-undang Pokok Agraria yang sesuai dengan bunyi Pasal 21 ayat (2) yang menentukan, bahwa hanya warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik atas tanah, hak milik tidak dapat dipunyai oleh orang asing dan pemindahan hak milik kepada orang asing dilarang.

Akan tetapi dalam kenyataannya, jual beli yang berkenaan dengan tanah yang dilakukan oleh orang yang memiliki kewarganegaraan asing yang terselubung yaitu dengan mempergunakan nama seorang Warga Negara Indonesia masih sering terjadi dan untuk menghindari hal-hal yang mungkin timbul dikemudian

²⁰ Ibid, h 142

²¹ Effendi Perangin-angin. *Praktek Jual Beli Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta 1987, h 101.

hari, maka Warga Negara Indonesia ini diikat dengan suatu perjanjian hutang piutang secara notarial dengan orang asing tersebut yang jumlahnya meliputi harga tanah yang dijadikan jaminan hutang.²²

Hal-hal seperti tersebut di ataslah yang biasanya terjadi dalam praktek perolehan hak atas tanah bagi orang asing di Bali, akan tetapi juga ada sebagian kecil, melakukan perolehan hak atas tanah oleh orang asing melalui apa yang disyaratkan oleh Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria .

4. Kecenderungan Penerapan Pola Pinjam Nama Dalam Penguasaan Tanah oleh Orang Asing

Dalam praktek yang terjadi di Bali, orang asing lebih cenderung menggunakan pola pinjam nama untuk menguasai hak atas tanah, yang sudah barang tentu pola pinjam nama ini bertentangan dengan Undang-undang Pokok Agraria. Dengan demikian, hal tersebut membawa konsekuensi ketidakpastian hak atas tanah bagi orang asing sendiri yang meminjam nama orang Indonesia.

Pemahaman terhadap kecenderungan penerapan pola pinjam nama warganegara Indonesia oleh orang asing, merupakan suatu hal yang memerlukan pengkajian, adalah alasan-alasan mengapa orang asing lebih menyukai meminjam nama warganegara Indonesia untuk mempunyai hak atas tanah di Indonesia ataupun menanamkan modal usaha, daripada mempergunakan hak yang sesuai

²² Sudargo Gautama, *Masalah-masalah Agraria Berikut Peraturan-peraturan dan Contoh-contoh*, Alumni Bandung, 1973 (selanjutnya disingkat Sudargo Gautama II) h. 11.

dengan peraturan perundangan yang berlaku. Hal ini dilakukan tidak tertutup kemungkinan dikarenakan oleh:

1. Birokrasi yang berbelit-belit;
2. Tindakan sewenang-wenang oleh pejabat yang terkait;
3. Adanya pungutan liar;
4. Peraturan Perundang-undangan yang mengandung norma kabur.

Dalam penyelenggaraan fungsi pelayanan pemerintahan, tidak jarang menimbulkan anggapan miring bahwa pelayanan di instansi pemerintahan berbelit-belit karena mereka yang berurusan harus melampui prosedur yang terbilang panjang dan sangat melelahkan. Tidak hanya itu, tindakan sewenang-wenang dari oknum-oknum pejabat pemerintahan pun sering terjadi sehingga untuk menyelesaikan suatu urusan secepatnya orang harus menggunakan dana tambahan untuk kelancaran urusan. Demikian juga penyebab lainnya, yaitu kemungkinan adanya norma kabur dalam Undang-undang yang menimbulkan kesulitan dalam pelaksanaannya.

Adanya keaburan norma hukum dalam Pasal 26 ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria bahwa 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.....". Formulasi kalimat yang kabur adalah rumusan.....dan perbuatan-perbuatan lain untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing. Tidak jelas apakah rumusan perbuatan-perbuatan lain tersebut termasuk tindakan orang asing

membeli tanah atas nama orang Indonesia, pemberian surat kuasa mutlak dan dengan cara pengikatan perjanjian hutang.

Sekiranya formulasi tersebut termasuk pengakuan pembelian tanah oleh orang asing yang diwakili oleh orang Indonesia, tentunya rumusan ini akan menjadi jaminan kepada orang asing untuk melakukan pembelian tanah secara langsung. Namun demikian hal itu, tentunya merupakan suatu tindakan yang bertentangan dengan Undang-undang Pokok Agraria karena yang berhak memiliki tanah hanya orang Indonesia. Sebaliknya apabila rumusan tersebut mengakui pembelian tanah oleh orang asing dengan perantara orang Indonesia tentunya hal ini perlu dipertimbangkan oleh Badan Pertanahan Nasional. Sejauh ini dalam praktek Badan Pertanahan Nasional menolak pendaftaran hak atas tanah yang dibeli oleh orang asing tetapi atas nama orang Indonesia oleh karena tidak adanya kejelasan wewenang yang diberikan kepada Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Pasal 26 ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria. Oleh karena itu kedepan kiranya diperlukan revisi penyempurnaan terhadap Pasal 26 ayat (2) ini yang mengandung norma kabur, sehingga tidak menyulitkan dalam praktek penyelenggaraan kegiatan pertanahan oleh Badan Pertanahan Nasional

5. Status Hak Orang Asing Atas Tanah Dalam Pola Pinjam Nama.

Orang asing dalam tujuannya terhadap hak atas tanah dengan menggunakan pola pinjam nama dengan tujuan untuk menghindari suatu syarat atau akibat hukum tertentu yang tidak dikehendaki ataupun untuk mewujudkan atau

menciptakan suatu akibat hukum yang dikehendaki.²³ Penghindaran berlakunya suatu aturan hukum mengandung unsur subyektif yaitu suatu maksud seseorang untuk terluput dari berlakunya hukum nasional, dan memang biasanya dalam keadaan-keadaan yang kongkrit selalu ada maksud seseorang itu.²⁴ Dengan demikian orang yang melakukan pola pinjam nama ini mempunyai suatu itikad yang tidak baik karena adanya niat untuk menghindari berlakunya suatu aturan hukum tertentu, maksudnya ada suatu cara yang tidak semestinya dijalankan menurut Undang-undang yang berlaku untuk mencapai tujuan tertentu, dengan suatu cara yang memperlihatkan siasat muslihat. Ia melaksanakan suatu perbuatan hukum tertentu akan tetapi ia menghendaki agar akibat hukum yang lain diwujudkan.

Dalam praktek, kuasa mutlak sering dipergunakan sehubungan dengan jual beli hak atas tanah dengan pinjam nama oleh orang asing. Maksudnya, orang asing menyuruh Warga Negara Indonesia membeli tanah dan tanah tersebut diatas namakan warga negara Indonesia. Kemudian Warga Negara Indonesia tersebut memberi kuasa mutlak dengan memberikan kewenangan penuh kepada orang asing untuk melakukan perbuatan hukum terhadap tanah seperti menjual, menghibahkan dan sebagainya. Begitu pula, pemberian kuasa mutlak ini, dalam praktek di Bali sering disalah gunakan sebagai pengganti jual beli tanah sebab :²⁵

- a. Walaupun menurut instansi yang berwenang, sebarang/badan hukum yang tidak memenuhi syarat tidak boleh membeli tanah dengan hak milik,

²³ Purnadi Purbacaraka dan Agus Brotosusilo, *Sendi-sendi Hukum Perdata Internasional, Suatu Orientasi*, CV Rajawali, Jakarta. 1983, h 63.

²⁴ Wirjono Prodjodikoro. *Azus-uzas Hukum Perdata Internasional*, Sumur, Bandung, 1979, h 52-53.

²⁵ Imam Soetikinjo, *Politik Agraria Nasional*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 1994. h 69-70.

- namun dengan cara memegang kuasa mutlak atas tanah, ia dapat menguasai sebidang tanah seolah-olah seperti hak milik;
- b. Pemegang kuasa mutlak seolah-olah merupakan pemilik tanah karena lamanya memegang kuasa mutlak tidak terbatas dan tidak ada keharusan untuk mengalihkan hak itu pada orang lain.

Melalui kuasa mutlak ini, “orang asing pun dapat menguasai tanah luas, seluas ia kuat membeli tanpa dapat diawasi atau dilarang”.²⁶ Berkaitan dengan ini, dalam Pasal 26 ayat (2) Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria ditentukan bahwa “perbuatan-perbuatan yang dimaksud untuk langsung maupun tidak langsung memindahkan hak milik atas tanah pada orang asing adalah batal karena hukum, tidak dapat diterapkan disini karena pada pemberian kuasa mutlak, secara formal, tidak ada pemindahan hak milik atas tanah”.²⁷ Akan tetapi dalam penerapan kuasa mutlak ini untuk pemindahan hak atas tanah, bertentangan juga dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri nomor 14 tahun 1982, yang sudah barang tentu akibatnya akan batal karena hukum.

Meskipun pemberian kesempatan untuk melakukan kegiatan bisnis bagi orang asing membawa dampak positif bagi kegiatan dunia usaha yang berimbas kepada peningkatan kesejahteraan rakyat, tetapi dalam hubungannya dengan pemberian hak atas tanah kepada orang asing diperlukan sikap yang akomodatif yang dilandasi dengan “konsistensi konsep yang berlaku dalam hukum tanah nasional kita. Jika jalan keluar tersebut secara yuridis dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan konsep yang ada maka tentulah operasionalnya menghendaki disediakannya perangkat hukum yang mendukung

²⁶. *Ibid.*

²⁷. *Ibid.*

sehingga terjamin kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan”.²⁸ Berkaitan dengan ini, sebaiknya pengaturan mengenai pemberian dan penggunaan kuasa dibidang pertanahan segera diwujudkan yang memuat “esensi pemberian kuasa yang dilarang, pemberian kuasa yang diperkenankan disertai dengan syarat-syarat dan jangka waktu berlakunya dan penyelesaian masalah hukum berkenaan dengan penertiban pemberian kuasa yang dilarang, termasuk mekanisme dan tata caranya serta sanksi terhadap pelanggarannya”.²⁹ Melalui pengaturan ini diharapkan agar penegakan hukum dapat dilakukan secara konsisten sehingga lebih menjamin adanya kepastian hukum, keadilan dan kebenaran serta menghargai hak azasi manusia. Penegakan hukum demikian ini, diharapkan dapat meningkatkan kepercayaan orang asing untuk menanamkan modalnya di Indonesia yang mempunyai pengaruh positif terhadap peningkatan kesejahteraan rakyat.

Berdasarkan uraian sebelumnya dapat dikatakan bahwa pola pinjam nama dari Warga Negara Indonesia yang dilakukan oleh orang asing yang biasanya diikuti dengan perjanjian ataupun kuasa mutlak adalah merupakan jual beli yang terselubung untuk menghindari kewajiban dan larangan peraturan perundangan yang berlaku. Oleh karena hal ini sudah bertentangan dengan peraturan perundangan, yang dalam hal ini Undang-undang Pokok Agraria nomor 5 tahun 1960, maka status hukum hak orang asing atas tanah dalam pola pinjam nama ini akan menjadi lemah dan perbuatan hukumnya akan menjadi batal demi hukum. Oleh karena itu penggunaan pola ini sebaiknya jangan dilakukan atau dihindari

²⁸ Maria S.W.Sumardjono, *Op Cit*, h 144

²⁹ Maria S.W.Sumardjono, *Op Cit*, h 143

karena pola ini menyesatkan dan berpeluang menimbulkan kerugian oleh orang asing atau para investor asing yang ingin mempunyai hak atas tanah di Indonesia.

BAB III

FAKTOR-FAKTOR HUKUM DAN TEKNIS YANG MENDORONG PENGGUNAAN POLA PINJAM NAMA DALAM PERGLEHAN HAK ATAS TANAH BAGI ORANG ASING DI BALI

1. Faktor Hukum Yang Mendorong Kecenderungan Penerapan Pola Pinjam Nama.

Dalam Undang-undang Pokok Agraria memberikan juga perlindungan terhadap orang asing atas sejumlah hak atas tanah. Dan disisi lain adanya faktor hukum yang kiranya dapat memberikan kecenderungan penerapan pola pinjam nama yang diakibatkan oleh pengaturan hukum yang mengandung norma kabur. Dengan dasar ini, maka Undang-undang selain memberikan perlindungan terhadap hak milik dan hak atas tanah kepada Warga Negara Indonesia juga kepada orang asing yang memenuhi persyaratan tanpa diskriminasi.

Orang asing lebih memilih hak milik dengan meminjam nama warganegara Indonesia, yang diikuti perbuatan hukum lainnya dengan anggapan bahwa orang asing itu merasa lebih memiliki tanah, walaupun pada akhirnya orang asing ini tidak merasa bahwa kedudukannya akan lemah dalam hal pinjam nama ini, karena perbuatan ini bertentangan dengan ketentuan yang berlaku, Pemilihan hak milik ini oleh karena pengertian dari hak milik itu sendiri menurut Pasal 20 Undang-undang Pokok Agraria yaitu:

- (1) Hak milik adalah hak yang turun temurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6. Disini turun temurun artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama

pemilikinya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subyek hak milik. Terkuat artinya hak milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain dan tidak mudah hapus. Terpenuhi artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lainnya.

(2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dua bentuk peralihan hak milik dapat dijelaskan sebagai berikut:

- a. Beralih artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum, dengan meninggalnya pemilik tanah maka hak miliknya secara hukum berpindah kepada ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi subyek hak milik. Prosedur pendaftaran peralihan hak karena beralihnya hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 42 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah jo Pasal 111 dan Pasal 112 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan peraturan pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah tersebut.

- b. Dialihkan/Pemindahan hak, artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum, misalnya jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan dalam modal perusahaan, lelang. Berpindahnya hak milik atas tanah karena dialihkan harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah kecuali lelang dibuktikan dengan berita acara lelang yang dibuat oleh pejabat dari kantor lelang. Berpindahnya hak milik ini harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah dan dilakukan perubahan nama dalam sertifikat dari pemilik tanah lama kepada pemilik tanah yang baru. Prosedur pemindahan hak milik atas tanah karena jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan dalam modal perusahaan diatur dalam Pasal 37 sampai dengan Pasal 40 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 dan Pasal 97 sampai dengan Pasal 106 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 3 Tahun 1997.

Atas dasar ketentuan diatas maka orang asing lebih memiliki hak milik dengan mensiasati dengan perbuatan hukum lainnya misalnya pinjam nama warganegara Indonesia, pengakuan hutang ataupun dengan kuasa. Padahal peralihan hak milik atas tanah baik secara langsung maupun tidak langsung kepada orang asing, kepada seseorang yang mempunyai dua kewarganegaraan atau kepada badan hukum yang tidak ditunjuk oleh pemerintah adalah batal karena hukum dan

tanahnya jatuh kepada Negara, artinya tanahnya kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.

Asas-asas yang berkaitan dengan perolehan hak atas tanah, terutama dalam hal berkaitan dengan pembebasan atau pencabutan hak atas tanah, yaitu:

- a. Asas Kesepakatan, yaitu dengan asas kesepakatan ditentukan bahwa dalam seluruh proses kegiatan pembebasan atau pencabutan hak atas tanah seperti nilai ganti rugi, pemukiman kembali dan pemulihan pendapatan harus dilakukan berdasarkan kesepakatan antar pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah;
- b. Asas Kemanfaatan, yaitu pembebasan tanah diharapkan mendatangkan dampak positif bagi pihak yang membebaskan tanah, masyarakat yang terkena dampak, maupun masyarakat luas;
- c. Asas kepastian, yaitu pembebasan tanah dilakukan menurut tata cara yang diatur dalam peraturan perUndang-undangan sehingga semua pihak yang terkait dapat mengetahui hak dan kewajiban masing-masing;
- d. Asas keterbukaan, yaitu dalam proses pembebasan tanah, masyarakat yang terkena dampak berhak mengetahui informasi mengenai rencana, pelaksanaan dan pengawasan perolehan tanah dan pemulihan kembali;
- e. Asas keadilan, yaitu bahwa masyarakat yang terkena dampak harus memperoleh ganti rugi yang dapat memulihkan kondisi social, ekonomi mereka minimal setara dengan keadaan sebelum pembebasan, sementara pihak yang membutuhkan tanah juga memperoleh tanah sesuai dengan rencana serta mendapat perlindungan hukum;

- f. Asas kesetaraan, yaitu posisi pihak yang memerlukan tanah dan pihak yang terkena dampak adalah sejajar dalam proses pembebasan tanah;
- g. Asas keikutsertaan, yaitu peran serta masyarakat secara aktif dalam proses pembebasan tanah akan menimbulkan rasa ikut memiliki dan dapat memperkecil kemungkinan timbulnya penolakan terhadap kegiatan pembebasan tanah.³⁰

Dengan demikian perolehan tanah oleh para pemilik tanah baik perorangan Warga Negara Indonesia maupun orang asing dan badan hukum, untuk menciptakan kepastian hukum sehingga kepemilikan dan status tanah akan menjadi jelas, tanpa ada yang merasa dikorbankan.

2. Faktor-faktor Teknis yang Mendorong Kecenderungan Penerapan Pola Pinjam Nama.

Kiranya dewasa ini kiranya perlu mendapat pengkajian faktor yang mendorong orang asing cenderung menerapkan pola pinjam nama dibanding melakukan pola penguasaan atas tanah seperti yang diperbolehkan Undang-undang. Hal ini tidak tertutup kemungkinan disebabkan oleh karena:

- a. Birokrasi yang berbelit-belit;
- b. Tindakan sewenang-wenang oleh oknum pejabat yang terkait;
- c. Adanya pungutan liar;
- d. Prosedur yang rumit;
- e. Biaya dan waktu yang tidak pasti;

³⁰ Yohanes Usfunan. *Kebijakan Pertanahan Mengenai Hak Atas Tanah*, Makalah Seminar Nasional, Denpasar, 2006. h 10-11.

- f. Adanya salah penafsiran terhadap Perundang-undangan yang mengandung norma kabur.

Dalam penyelenggaraan fungsi pemerintahan, tidak jarang menimbulkan anggapan miring bahwa pelayanan di instansi pemerintahan sangat berbelit-belit, oleh karena yang berurusan harus melampui beberapa tahapan prosedur yang terbilang panjang dan sangat melelahkan, tidak hanya itu tindakan sewenang-wenang dari oknum-oknum pejabat pemerintahan pun sering kali terjadi sehingga untuk menyelesaikan suatu urusan agar bisa secepatnya orang harus menggunakan dana tambahan yang boleh dikatakan tidak sedikit jumlahnya, untuk kelancaran semua urusan. Demikian juga penyebab lainnya yaitu masih maraknya pungutan liar (pungli) di Badan Pertanahan Nasional yang benar-benar sangat meresahkan, bahkan “uang siluman” untuk pengurusan surat-surat tanah kerap kali terjadi, kalau “Uang pelican” tidak diberikan berkas yang telah masuk ke Badan Pertanahan Nasional akan terkendala yang akhirnya prosesnya menjadi memakan waktu yang lama melebihi waktu yang telah ditentukan peraturan. Padahal untuk semua urusan yang ada di Badan Pertanahan Nasional, Pemerintah sudah mengeluarkan berbagai peraturan diantaranya: Undang-undang No 5 Tahun 1960, Undang-undang No 21 Tahun 1997 junto Undang-undang No 20 Tahun 2000, Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997, Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 3 Tahun 1976, Peraturan Pemerintah No 46 Tahun 2002, Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional. 600-1990 tanggal 31 juli 2003 serta Standar prosedur operasional pengaturan dan pelayanan (SPOPP-3-20-KPM) yang dikeluarkan Badan Pertanahan Nasional.

Namun semua Undang-undang dan peraturan yang pada dasarnya untuk mensejahterakan rakyat serta menjadi pedoman dan acuan bagi seluruh jajaran Badan Pertanahan Nasional dalam melakukan tugasnya sehari-hari untuk melayani masyarakat hanya sekedar diatas kertas. Dalam prakteknya selalu saja ada uang yang dikeluarkan melebihi dari ketentuan yang berlaku pada saat ini.

Demikian juga penyebab lainnya, yaitu kemungkinan adanya norma kabur dalam Undang-undang yang menimbulkan kesulitan dalam pelaksanaannya, sehingga akan menimbulkan berbagai penafsiran dalam praktek sehari-hari, hal ini juga menjadi kendala teknis yang menyebabkan orang asing lebih memilih pola pinjam nama dibandingkan menempuh jalur yang ditentukan Undang-undang.

3.Upaya Pemecahan Masalah Perolehan Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing Dalam Rangka Perlindungan Dan Jaminan Hukum Hak-hak Orang Asing Atas Tanah di Bali.

Dengan jaminan pengakuan dan perlindungan bagi orang asing terhadap hak atas tanah berdasarkan Undang-undang Pokok Agraria, maka semestinya orang asing yang ingin memperoleh hak atas tanah sekaligus mendapat perlindungan dan jaminan hukum, tidak perlu lagi menggunakan pola pinjam nama atau meminjam nama Warga Negara Indonesia, sebaiknya orang asing menempuh jalur seperti apa yang disyaratkan oleh Undang-undang, diantaranya:

A. Hak Pakai Atas Tanah.

Ketentuan umum mengenai hak pakai disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf d Undang-undang Pokok Agraria secara khusus diatur dalam Pasal 41 sampai dengan Pasal 43, dan Pasal 50 ayat (2) yang menyatakan ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai hak pakai akan diatur dengan peraturan Perundang-undangan. peraturan Perundang-undangan yang dimaksud disini adalah Peraturan Pemerintah No 40 Tahun 1996, secara khusus diatur dalam Pasal 39 sampai dengan Pasal 58.³¹ Yang dimaksud Hak Pakai, berdasarkan Pasal 41 ayat (1) Undang-undang No 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria merupakan :

Hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.

Berdasarkan uraian diatas, maka dapat dikatakan bahwa hak pakai merupakan hak atas tanah baik tanah bangunan maupun tanah pertanian. Maksudnya, perkataan “menggunakan” mengacu kepada tanah bangunan dan perkataan “memungut hasil” menunjuk kepada tanah pertanian. Hak pakai dapat diberikan oleh pemerintah atas tanah Negara dengan suatu penetapan dan dapat pula diberikan oleh pemilik tanah dengan suatu perjanjian antara pemilik tanah dengan penerima hak pakai.

³¹ Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-hak atas tanah*, Prenada Media, Jakarta, 2005, h 114

Jangka waktu Hak Pakai dalam Pasal 41 ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria tidak menentukan secara tegas berapa lama jangka waktu hak pakai, Pasal ini hanya menentukan bahwa hak pakai dapat diberikan selama jangka waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu. Akan tetapi dalam Peraturan Pemerintah No 40 Tahun 1996 jangka waktu hak pakai diatur dalam Pasal 45 sampai dengan Pasal 49 jangka waktu hak pakai berbeda-beda sesuai dengan asal tanahnya. Perkecualian mengenai hal itu misalnya diadakan pada pemberian hak pakai kepada perusahaan-perusahaan modal asing yang hanya mempunyai perwakilan di Indonesia berdasarkan ketentuan Pasal 14 Undang-undang No 1 Tahun 1967 jo Undang-undang No 11 Tahun 1970 tentang Penanaman Modal Asing.

Jaminan perpanjangan dan pembaharuan hak pakai untuk kepentingan penanaman modal, permintaan perpanjangan dan pembaharuan hak pakai dapat dilakukan sekaligus dengan pembayaran uang pemasukan yang ditentukan saat pertama kali mengajukan permohonan hak pakai, dalam hal uang pemasukan telah dibayar sekaligus, untuk perpanjangan dan pembaharuan hak pakai hanya dikenakan uang administrasi yang besarnya ditetapkan oleh menteri dibidang pertanahan setelah mendapat persetujuan dari Menteri Keuangan, persetujuan untuk pemberian perpanjangan dan pembaharuan hak pakai serta perincian uang pemasukan dicantumkan dalam keputusan pemberian hak pakai.

Kalau ditinjau dari hak pemegang hak pakai, berdasarkan Pasal 52 Peraturan Pemerintah No 40 Tahun 1996 pemegang hak pakai berhak :

- a. Menguasai dan mempergunakan tanah selama waktu tertentu untuk keperluan pribadi atau usahanya;
- b. Memindahkan hak pakai kepada pihak lain,
- c. Membebaninya dengan Hak Tanggungan;
- d. Menguasai dan mempergunakan tanah untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu.

Dan kalau ada hak tenunya disana terdapat pula kewajiban dari pemegang hak pakai menurut Pasal 51 Peraturan Pemerintah No 40 Tahun 1996 yaitu:

- a. Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya, perjanjian penggunaan tanah dalam perjanjian pemberian hak pakai atas tanah hak milik;
- b. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberiannya atau perjanjian penggunaan tanah hak pengelolaan atau perjanjian pemberian hak pakai atas tanah hak milik;
- c. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
- d. Menyerahkan kembali tanah yang dibcirikan dengan hak pakai kepada Negara, pemegang hak pengelolaan atau pemilik tanah sesudah hak pakai tersebut hapus;
- e. Menyerahkan sertifikat hak pakai yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan/Kota setempat; dan

- f. Memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung oleh tanah hak pakai.

Mengenai pembebanan hak pakai dengan hak tanggungan, Undang-undang Pokok Agraria tidak mengatur bahwa hak pakai dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani dengan hak tanggungan, pembebanan hak pakai dengan hak tanggungan diatur dalam Pasal 53 Peraturan Pemerintah No 40 Tahun 1996 yaitu hak pakai atas tanah Negara dan hak pakai atas tanah pengelolaan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebankan dengan hak tanggungan, sedangkan hak pakai atas tanah hak milik tidak dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebankan hak tanggungan. Prosedur pembebanan hak pakai dengan hak tanggungan diatur dalam Undang-undang No 4 Tahun 1996 jo Pasal 44 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 jo Pasal 114 sampai dengan 119 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 3 Tahun 1997.

Menganai hapusnya Hak Pakai Undang-undang Pokok Agraria tidak memuat ketentuan khusus, akan tetapi berdasarkan Pasal 55 Peraturan pemerintah No 40 Tahun 1996 faktor yang menyebabkan hapusnya hak pakai adalah:

- a. Jangka waktunya berakhir, sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangan atau dalam perjanjian pemberian;
- b. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, sebelum jangka waktunya berakhir, karena tidak dipenuhinya kewajiban pemegang hak pakai dan atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan dalam hak pakai, tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian

pemberian hak pakai dan adanya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum

- c. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
- d. Hak pakainya dicabut untuk kepentingan umum;
- e. Tanahnya diterlantarkan;
- f. Tanahnya musnah;
- g. Pemegang hak pakai tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak pakai.

Akibat hapusnya hak pakai diatur dalam Pasal 56 Peraturan Pemerintah No 40 Tahun 1996, dimana hapusnya hak pakai atas tanah Negara mengakibatkan tanahnya menjadi tanah Negara, hapusnya hak pakai atas tanah pengelolaan mengakibatkan tanahnya kembali dalam penguasaan pemegang hak pengelolaan, dan hapusnya hak pakai atas tanah hak milik mengakibatkan tanahnya kembali dalam penguasaan pemilik tanah.

Melalui pengaturan ini hendaknya agar penegakan hukum dapat dilakukan secara konsisten sehingga lebih menjamin adanya kepastian hukum, keadilan dan kebenaran serta menghargai hak asasi manusia. Penegakan hukum yang sesuai dengan Perundang-undangan ini diharapkan juga meningkatkan kepercayaan orang asing menempuh jalan yang sesuai dengan peraturan daripada mencari jalan lain yang berbenturan dengan Undang-undang yang berakibat kerugian dari orang asing itu sendiri, serta akan timbul ketidakpercayaan dari orang asing terhadap hukum di Indonesia. Untuk itu berikan informasi yang benar sesuai dengan peraturan yang berlaku terhadap orang asing yang ingin menanamkan modalnya

di Indonesia yang punya pengaruh positif terhadap peningkatan kesejahteraan rakyat.

B. Sewa Menyewa Hak Atas Tanah.

Dalam kehidupan masyarakat, perjanjian sewa menyewa tanah sering dibuat oleh Warga Negara Indonesia dengan orang asing, dalam sewa menyewa ini Warga Negara Indonesia menyerahkan tanahnya seluas yang diperjanjikan, kemudian orang asing memberikan sejumlah uang sebagai sewa dari tanah tersebut. Dalam Pasal 1548 Burgerlijk Wetboek (BW) ditentukan bahwa sewa menyewa adalah “ suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya”. perbedaan pokok antara jual beli dengan sewa menyewa adalah :³²

- Pada sewa menyewa, hak menikmati barang yang diserahkan kepada si penyewa, hanya terbatas pada “suatu jangka waktu tertentu” saja, sesuai dengan lamanya jangka waktu yang ditentukan dalam persetujuan;
- Pada jual beli, disamping hak pembeli untuk menikmati sepenuhnya tanpa batas jangka waktu tertentu, sekaligus terhadap barang yang dibeli tadi terjadi penyerahan hak milik kepada pembeli;
- Tujuan pembayaran sejumlah uang dalam sewa menyewa, hanya sebagai imbalan atas hak penikmatan benda yang disewa;
- Sedang dalam jual beli, tujuan pembayaran harga barang oleh pembeli tiada lain untuk pemilikan barang yang dibeli.

Seperti halnya jual beli tanah, sewa menyewa tanah juga merupakan perjanjian yang konsensual maksudnya perjanjian tersebut sudah sah dan mengikat pada saat tercapainya kesepakatan mengenai tanah yang akan disewa

³² M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, h. 221.

dan harga sewa dari tanah tersebut. Kewajiban pihak yang satu adalah “menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lainnya, sedangkan kewajiban pihak yang terakhir ini adalah membayar harga sewa”. Jadi barang yang diserahkan tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam jual beli tetapi hanya untuk dipakai, dinikmati kegunaannya.³³ Dengan demikian maka penyerahan hak atas tanah oleh warga Negara Indonesia kepada orang asing hanyalah penyerahan kekuasaan belaka dari tanah yang disewa itu. Dalam praktek, perjanjian sewa menyewa atas tanah ini dibuat dalam bentuk akta otentik sehingga perjanjian ini berakhir sesuai dengan Pasal 1570 Burgerlijk Wetboek (BW) yakni “jika sewa menyewa dibuat dengan tulisan, maka sewa menyewa itu berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau tanpa diperlukannya suatu pemberhentian untuk itu”. Dalam praktek, jangka waktu sewa menyewa telah ditentukan secara pasti dalam perjanjian, Berkaitan dengan ini dalam perjanjian juga ditentukan bahwa sebelum jangka waktu berakhir, sekurang-kurangnya dua bulan sebelumnya antara kedua belah pihak dapat diadakan perundingan lagi mengenai perpanjangan perjanjian sewa menyewa ini, jika akan diperpanjang, penyewa diberi prioritas utama oleh pihak lainnya dengan harga sewa dan syarat-syarat yang disepakati bersama yaitu dengan harga sewa yang berlaku pada saat itu.

Setelah terjadi perjanjian sewa menyewa mengenai hak atas tanah maka timbullah kewajiban bagi pihak yang menyewakan berdasarkan Pasal 1550 Burgerlijk Wetboek (BW) sebagai berikut :

³³ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1989, h 40.

- a. Menyerahkan tanah yang disewakan kepada si penyewa;
- b. Memelihara tanah yang disewakan sedemikian rupa, hingga tanah itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan;
- c. Memberikan kenikmatan yang tenteram kepada si penyewa atas tanah yang disewakan selama berlangsungnya perjanjian sewa menyewa.

Kewajiban pihak yang menyewakan tanah, dalam praktek biasanya dituangkan dalam salah satu Pasal dari perjanjian yakni “Yang menyewakan menjamin penyewa bahwa penyewa dapat menjalankan hak-haknya sebagai penyewa dari tanah tersebut tanpa mendapat gangguan hukum dari pihak lain”. Kemudian timbul pula hak bagi pihak yang menyewakan tanah yakni menerima uang sewa yang harus dibayar oleh penyewa selama jangka waktu tertentu sesuai dengan perjanjian. Pembayaran uang sewa sebagai hak dari pihak yang menyewakan juga dituangkan dalam satu Pasal dari perjanjian dan untuk penerimaan jumlah uang tersebut akta ini juga berlaku sebagai tanda penerimaan atau kwitansinya yang sah. Bersamaan dengan itu, timbul pula dua kewajiban bagi si penyewa berdasarkan Pasal 1560 Burgerlijk Wetboek (BW) yakni :

1. Untuk memakai barang-barang yang disewa sebagai seorang bapak rumah yang baik sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut persetujuan sewanya atau jika tidak ada suatu persetujuan mengenai itu, menurut tujuan yang dipersangkakan berhubung dengan keadaan;
2. Untuk pembayaran harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan.

Dalam perjanjian sewa menyewa tanah, kewajiban ini dirumuskan sebagai berikut “Penyewa diwajibkan memelihara dan merawat apa yang disewanya tersebut dengan sebaik-baiknya termasuk bangunan yang didirikan diatas tanah tersebut”. Kemudian penyewa juga diwajibkan untuk memenuhi peraturan-peraturan yang ada atau yang kelak akan diadakan oleh pihak yang berwajib

mengenai pemakaian bangunan-bangunan, pekarangan-pekarangan dan segala pelanggaran atas peraturan-peraturan ini menjadi tanggungan penyewa sendiri, kewajiban lain yang juga dituangkan dalam perjanjian adalah apabila jangka waktu penyewaan telah berakhir, maka penyewa diwajibkan menyerahkan tanah berikut bangunan yang ada diatas tanah tersebut dan mengosongkan dari segenap penghuni dan barang-barang/perabotannya dalam jangka waktu satu bulan terhitung dari hari berakhirnya sewa menyewa ini.

Selam perjanjian sewa menyewa tanah sedang berlangsung, kadang-kadang pihak yang menyewakan menjual tanahnya kepada pihak yang lain sehingga terjadi gangguan terhadap penikmatan tanah yang disewa. Undang-undang memberikan perlindungan hukum terhadap si penyewa berdasarkan Pasal 1576 Burgerlijk Wetboek (BW) yakni :

Dengan dijualnya barang yang disewa, suatu persewaan yang dibuat sebelumnya tidaklah diputuskan kecuali apabila ini telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang. Jika ada suatu perjanjian yang demikian, si penyewa tidak berhak menuntut suatu ganti rugi apabila tidak ada suatu janji yang tegas, tetapi jika ada suatu janji seperti tersebut belakangan ini, ia diwajibkan mengosongkan barang yang disewa selama ganti rugi yang terutang belum dilunasi.

Dalam situasi yang demikian ini, memang pihak yang menyewakan tanah adalah sebagai pemilik yang mempunyai kewenangan penuh terhadap tanahnya sehingga tetap berhak menjual tanah yang disewakannya tersebut. Namun sebaliknya dalam mempergunakan haknya atas barang yang telah disewakannya tersebut, tidak boleh merugikan pihak si penyewa. Caranya ialah dengan jalan melindungi si penyewa atas kewenangan pihak yang menyewakan dengan asas : "jual beli tidak memutuskan hubungan sewa menyewa" (koop brekt geen

huur).³⁴ Dalam perjanjian sewa menyewa tanah klausula demikian ini biasanya dirumuskan sebagai berikut “selama penyewa memenuhi kewajiban-kewajiban sebagai penyewa dengan tertib, maka yang menyewakan atau mereka yang mendapatkan hak-haknya tidak berhak membatalkan sewa menyewa ini”.

Berdasarkan uraian diatas, dapat dikatakan bahwa penguasaan hak-hak atas tanah oleh orang asing dengan sewa menyewa mendapat perlindungan hukum karena hak-hak dan kewajiban-kewajiban telah ditentukan secara jelas sehingga dapat memberikan kepastian hukum. Orang asing akan dapat menikmati hak-haknya dengan aman dan tenteram meskipun salah satu pihak meninggal dunia, karena dalam perjanjian sewa menyewa telah ditentukan bahwa “sewa menyewa ini tidak akan berakhir, jika salah satu pihak meninggal dunia, akan tetapi berlaku terus dengan para ahli warisnya dari pihak yang meninggal dunia tersebut atau sewa menyewa ini tidak akan berakhir jika yang disewanya tersebut dijual atau dengan cara lain dipindahkan oleh yang menyewakan kepada orang lain”. Meskipun Undang-undang telah memberikan batasan-batasan yang tujuannya adalah untuk melindungi kepentingan para pihak dalam perjanjian tetapi dalam praktek para pihak termasuk orang asing juga diberikan kesempatan untuk membuat klausula-klausula sesuai dengan keinginannya asalkan disepakati oleh para pihak lainnya dan tidak bertentangan dengan peraturan hukum yang berlaku.

³⁴ M. Yahya Harahap, *Op Cit*, h 241.

BAB IV

PENUTUP

1. Kesimpulan.

- a. Orang asing dalam keinginannya untuk memperoleh hak atas tanah baik itu untuk tempat peristirahatan maupun untuk kegiatan bisnisnya, tetapi berdasarkan Pasal 21 ayat (1) Undang-undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, orang asing tidak dapat memiliki tanah dengan hak milik, di Propinsi Bali untuk memenuhi keinginannya itu orang asing umumnya meminjam nama Warga Negara Indonesia untuk melakukan jual beli hak atas tanah, alasan orang asing lazimnya karena birokrasi yang berbeli-belit, Tindakan sewenang-wenang dari oknum pejabat yang terkait, adanya pungutan liar, prosedur yang rumit, biaya dan waktunya tidak pasti. Tindakan orang asing ini dengan meminjam nama Warga Negara Indonesia tentunya tidak akan memberikan perlindungan hukum bagi orang asing itu sendiri, karena perbuatan itu untuk menghindari berlakunya Pasal 21 ayat (1) Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, serta ketentuan-ketentuan lainnya yang berlaku, dan perbuatan hukum yang dilakukan oleh orang asing tersebut keseluruhannya akan berakibat batal demi hukum.

- b. Dalam rangka meningkatkan kepastian hukum terhadap perolehan hak atas tanah bagi orang asing di Indonesia, kalau dilihat dari pengaturannya cukup memadai, namun demikian masih juga ada pengaturan yang mengandung norma kabur, yang cenderung nantinya akan menimbulkan pelanggaran-pelanggaran yang berakibat tidak adanya kepastian hukum. Serta penguasaan hak atas tanah, dengan menggunakan hak pakai dan hak sewa menyewa merupakan konstruksi hukum yang dapat memberikan perlindungan hukum bagi orang asing yang ingin memperoleh hak atas tanah di Indonesia khususnya di Bali. Perbuatan-perbuatan hukum sehubungan dengan hak atas tanah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Misalnya orang asing yang bertempat kediaman di Indonesia dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia diberikan hak atas tanah yang terbatas yakni hanyalah hak pakai dan hak sewa. Perlakuan hukum yang demikian dapat memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum karena hukum Indonesialah yang akan diterapkan jika terjadi permasalahan sehubungan dengan hak-hak atas tanah yang dikuasainya.

2. Saran.

Sebagai akhir pembahasan, dikemukakan saran untuk menunjang kesimpulan yang telah diuraikan sebelumnya yakni:

- a. Untuk menghindari tindakan warga Negara asing meminjam nama Warga Negara Indonesia dalam membeli tanah, kedepan diperlukan sosialisasi

yang lebih intensif oleh pejabat yang terkait mengenai hak dan kewajiban warga Negara asing terhadap hak atas tanah yang diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria dan ketentuan lainnya yang terkait, hal tersebut bertujuan untuk menghindari pelanggaran hukum oleh warga Negara asing dalam perolehan hak atas tanah di Indonesia serta perlunya segera merevisi Pasal 26 ayat (2) Undang-undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang mengandung norma kabur sehingga tidak menyulitkan dalam pelaksanaannya.

- b. Dalam rangka meningkatkan pelayanan terhadap masyarakat khususnya kepada orang asing oleh pemerintah, diperlukan penyederhanaan birokrasi atau prosedur sehingga warga negara asing yang berkeinginan untuk menginvestasikan modalnya di Indonesia khususnya dalam bidang pertanahan semakin meningkat. Dalam hal ini perlu peningkatan fungsi public service oleh Badan Pertanahan Nasional dan instansi terkait perlu ditingkatkan, dalam kerangka itu dapat mewujudkan "Clean Governence". Serta pula perlu tindakan dari oknum pejabat pemerintahan yang cenderung sewenang-wenang dan menyulitkan warga negara asing perlu segera ditertibkan, maksudnya tindakan yang dilakukan dapat menggunakan instrument-instrumen hukum pemerintahan, sehingga dapat membatasi wewenang dan sekaligus melakukan pengawasan terhadap penggunaan wewenang tersebut. Tindakan kesewenang-wenangan 'Willekeur' berpotensi menimbulkan penyalahgunaan wewenang "abuse of authority", bila terjadi penyalahgunaan wewenang tersebut, maka hal itu

membawa konsekuensi berupa tindakan negatif dalam bentuk pungutan liar (pungli).

DAFTAR BACAAN

- Bachsan, Mustofa, *Hukum Agraria dalam Persepektif*, Remaja Karya, Bandung, 1985
- Gautama, Sudargo, *Hukum Perdata Internasional*, Jilid Kedua (bagian Ketiga) Alumni, Bandung, 1973.
- , *Masalah-masalah Agraria berikut Peraturan-peraturan dan contoh-contoh*, Alumni, Bandung, 1973.
- , *Hukum Antar Tata Hukum (kumpulan Karangan)*, Alumni, Bandung, 1977.
- , *Himpunan Perundang-undangan Hukum Perdata Internasional Sedunia*, Alumni, Bandung, 1978.
- , *Warga Negara dan Orang Asing*, Alumni, Bandung, 1979.
- , *Soal-soal Aktual Hukum Perdata Internasional*, Alumni, Bandung, 1981
- , *Hukum Perdata Internasional Hukum Yang Hidup*, Alumni, Bandung, 1983.
- , *Masalah-masalah Baru Hukum Perdata Internasional*, Alumni, Bandung, 1984.
- , *Pengantar Hukum Perdata Internasional*, Binacipta, Bandung, 1977.
- Gie, The Liang, *Etika Administrasi Pemerintahan*, Karunika, Jakarta, 1987.
- Harahap, M Yahya, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, isi Dan Pelaksanaannya*, edisi Revisi, Djambatan, Jakarta, 1995.
- , *Undang-undang Pokok Agraria*, Djambatan, Bandung, 1971.
- Hartono Sunarjati, *Pokok-pokok Hukum Perdata Internasional Indonesia*, Binacipta, Bandung 1976.
- , *Hukum Antar Tata Hukum*, Alumni, Bandung, 1977.
- , *Dari Hukum Antar Golongan ke Hukum Antar Adat*, Alumni,

- Bandung, 1979.
- Kusumaatmadja, Mochtar dan B. Arief Sidharta, *Pengantar Ilmu Hukum*,
Buku I, Alumni, Bandung, 2000.
- Mertokusumo, Sudikno, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika, Jakarta, 1988.
- Parlindungan, AP, *Hak Pengelolaan menurut system UUPA*, Bandar Maju,
bandung, 1989.
- Perangin-angin, Effendi, *Praktek Jual Beli Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta, 1987.
- , *Hukum Agraria di Indonesia : Suatu Telaah dari Sudut Pandang
Praktisi Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 1991.
- Poerwadarminta, WJS, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta,
1987.
- Prodjodikoro, R. Wijono, *Azas-azas Hukum Perdata Internasional*, Sumur,
Bandung, 1979.
- Purbacaraka, Purnadi dan Agtis Brotosusilo, *Sendi-sendi Hukum Perdata
Internasional. Suatu orientasi*, CV. Rajawali, Jakarta, 1983.
- Ruchiyat, Eddy, *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*,
Alumni, Bandung, 1995.
- Saleh, Wantjik, *Hak Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990.
- Soetiknjo. Inam, *Politik Agraria Nasional*, Gajah Mada University
Press, Yogyakarta, 1994.
- Soebekti, R, *Aneka Perjanjian*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1989.
- , dan Tjitrosudibio, R, *Rurgerlijk Wetboek (Kitab Undang-undang
Hukum Perdata)*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1980.
- Sugianto, Toyib, *Pengantar Hukum Agraria I*, FH Unbraw, Malang, 1989.
- Sumardjono, Maria SW, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan
Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2001.
- Sunggono, Bambang, *Metodologi Penelitian Hukum : Suatu Pengantar*, PT Raja
Grafindo Persada, Jakarta, 1997.

Sunindhia, YW dan Ninik Widiyanti, *Pembaharuan Hukum Agraria*, Bina Aksara, Jakarta, 1988.

Urip Sar'oso, *Hukum Agraria dan hak-hak atas tanah*, Prenada Media, Jakarta, 2005

Widodo, Erna dan Mukhtar, *Kontruksi Ke Arah Penelitian Deskriptif*, Auyrouz, Yogyakarta, 2000.

Wyasa Putra, Ida Bagus, et al, *Hukum Bisnis Pariwisata*, PT Refika Aditama, Bandung, 2001.

DESERTASI, TESIS DAN MAJALAH.

Hadjon, Philipus M, "Pengkajian Ilmu Hukum Dogmatik (Normatif)" dalam *Yuridika*, Nomor 6 Tahun IX, November-Desember 1994.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN.

Undang-undang Nomor 62 Tahun 1958 tentang kewarganegaraan Republik Indonesia, Lembar Negara tahun 1958 nomor 113.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Lembaran Negara tahun 1960, nomor 104.

Undang-undang Nomor 1 Tahun 1967 Tentang Penanaman Modal Asing, Lembaran Negara tahun 1967, nomor 1.

Undang-undang Nomor 11 Tahun 1970 tentang Penanaman Modal Asing.

Undang-undang Nomor 25 Tahun 2000 tentang Program Pembangunan Nasional (PROPENAS) tahun 2000-2004, Lembaran Negara Tahun 2000 nomor 206.

Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang penunjukan Badan-badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan hak pakai Atas Tanah.

Peraturan pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing Yang berkedudukan di Indonesia

- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 7 Tahun 1996 tentang Pemsyaratan Pemilikan Ruinah Tempat Tinggal atau Hunian Orang Asing.
- Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 8 Tahun 1996 tentang Perubahan PMNA nomor 7 tahun 1996.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, tentang Tata Cara Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Pengelolaan.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 Tentang Izin Lokasi.
- Surat Edaran Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 110-4352, tanggal 8 Oktober 1995, perihal Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996.

Nomor : 34/Pdt.G/2002/Pt.GM.

DEKRE PENGADILAN

BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

----- Pengadilan Negeri Gianyar yang menemukannya dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut dibawah ini dalam perkara antara : -----

RICKY PURWANTO _____, bertempat tinggal di Jl. Gunung Seputan, Pondok Galeria No. 16, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar yang dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya : -----

1. I PUTU YUDA SUPARSA, SH.MBA ;
2. PUTU GEDE SEPARSA JAYA, SH. ---
3. EDY SUPRIKATNO, SH ; -----
4. MOCHAMAD SUKEDI, SH ; -----
5. DHARMA KUSUMA, SH ; -----
6. I PUTU GEDE ARIS SUBIKSA, SH ;

Sama-sama Pengacara/konsultan Hukum yang berkantor di Kantor Hukum Gita Law Office yang beralamat di Jalan I Gusti Ngurah Rai No. 125 X Sanur Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Juni 2002, -- yang selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai : P E N G G U G A T;

M E L A W A N :

VERONIQUE MARIE JOSE _____, beralamat di 93 Avenue des Gobelins 75013 Paris Prancis yang dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya :

1. Erwin

1. ERWIN SIRDGAR, SH.MBL.MH ; -----
 2. SUTATIK, SH.MBL ; -----
 3. I KETUT RINATA, SH ; -----
 4. SRI WURYANTI, SH ; -----
- Advokat-advokat dan Pengacara-pengacara/Penasihat Hukum, berkantor di Jalan Diponegoro No. 98 Denpasar, Komplek Perumahan Kartawijaya Blok C-21 Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 13 Agustus 2002, yang selanjutnya dalam perkara ini disebut sebagai : T E R G U G A T ; -----

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

----- Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan ; -----

----- Setelah memperhatikan pula Putusan Sala Pengadilan Negeri Gianyar tertanggal 29 Januari 2003 ; -----

----- Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara dan saksi-saksi mereka dipersidangkan ; -----

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

----- Menimbang, bahwa ~~Penggugat~~ dalam surat gugatannya tertanggal 17 Juni 2002 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gianyar pada tanggal 18 Juni 2002 didalam Register perkara perdata Nomor : 34/Pdt.G/2002/PN.Gir. telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut : -----

1. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah membuat perjanjian utang piutang dibawah tangan pada tanggal 3 Agustus 1998 dimana didalam perjanjian dijelaskan bahwa Penggugat meminjam uang kepada Tergugat senilai Rp. 100.000.000,- (satu ratus juta rupiah) ; -----

2. Bahwa

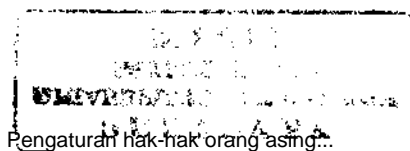
- 2) Bahwa substansi/materi dari perjanjian, disusun dan disiapkan sendiri secara sepihak oleh Tergugat dalam bahasa Inggris, sehingga dalam kondisi yang sangat mendesak, apalagi dengan sikap Tergugat yang dengan serta merta mendesak --- Penggugat agar secepatnya dan pada saat itu juga membubuhkan tanda tangannya dalam surat perjanjian, menbuat Penggugat tidak memiliki kesempatan untuk memahami lebih dalam isi dari pada perjanjian. Oleh karenanya, dalam kondisi -- tersebut diatas dan dengan segala keterbatasan pengetahuan Penggugat mengenai hukum dibidang perjanjian, tidak ada pilihan dan sikap lain dari Penggugat selain memenuhi kemauan Tergugat tersebut ; -----
- 3) Bahwa kemudian hari timbul kekhawatiran dan keraguan-raguan Tergugat terhadap kemampuan Penggugat untuk melunasi hutangnya tersebut, sehingga Tergugat memaksa Penggugat agar menyerahkan sertipikat tanah hak milik Penggugat kepada Tergugat. Atas dasar kepercayaan dan didasari oleh itikad-baik Penggugat, Penggugat kemudian menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 980, luas 300 M2 (tiga ratus meter -- persegi), di Desa Ubud, Gianyar atas nama Ricky Purwanto , kepada Tergugat melalui rekan Tergugat yang bernama Laurent Bareno pada tanggal 25 Januari 2001 (bukti copy sertifikat P.1 dan bukti penyerahan sertifikat P.2) ; -----
- 4) Bahwa Tergugat selaku pihak yang menyusun dan menyiapkan materi pokok perjanjian, mempunyai itikad tidak baik dalam membuat perjanjian tersebut. Ini dapat dilihat dari beberapa hal sebagai berikut : -----
- a) Adanya ketentuan dalam perjanjian yang menyatakan bahwa pihak pertama dalam perjanjian (Penggugat) memberikan -- kepada pihak kedua (Tergugat) untuk menggunakan tanah --
- beserta

beserta bangunan di atasnya sebagai tempat tinggal pribadi-
maupun bisnis tanpa batas waktu. Ketentuan mengenai menaggu-
nakan tanpa batas waktu, ternyata sangat merugikan Penggu-
gat, karena pada waktu tertentu dikemudian hari, Pengugat
tidak dapat memanfaatkan tanah dan bangunan miliknya terse-
but, baik untuk kepentingan pribadi, keluarga maupun usaha.
Hal ini jelas-jelas bertentangan Asas kepatutan dalam mem-
buat suatu perjanjian (Wid. Pasal 1359 KUHPer) ; -----

b. Adanya ketentuan dalam perjanjian yang menyatakan bahwa pi-
hak pertama (Pengugat) tidak dapat menjual tanah dan bangun-
an tersebut tanpa persetujuan dari pihak kedua (Tergugat).
Ketentuan ini jelas-jelas merugikan Pengugat karena Penggu-
gat pada waktu tertentu dikemudian hari tidak dapat meman-
faatkan tanah dan bangunan miliknya tersebut sebagai modal
usaha. Hal ini tentunya bertentangan dengan prinsip hak --
hak atas tanah bahwa Hak milik atas tanah adalah hak turun
menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang --
atas tanah (pasal 20 UUPA). Artinya, Pengugat selaku pem-
egang hak milik atas tanah tersebut (~~SHM No. 580/~~), sewaktu-
waktu berhak untuk menjual, Mengalihkan haknya kepada orang
lain. Dan apabila sebelumnya terjadi pengikatan/perjanjian
(sewa-menyewa atau pinjam pakai) antara Pengugat dengan -
pihak tertentu, maka pengalihan hak yang terjadi kemudian
tidak serta merta dapat membatalkan perjanjian dimaksud ; -

c. Tergugat dalam menyusun materi pokok perjanjian, dengan se-
ngaja tidak mencantumkan batas waktu berlakunya perjanjian
itu sendiri. Sehingga dengan demikian, ketentuan ini tentunya
dapat dimanfaatkan oleh Tergugat untuk menguasai tanah dan
bangunan milik Pengugat selusa-lamanya; -----
Hal ini tentunya sangat merugikan Pengugat, karena Penggu-
gat saat ini mengalami kesulitan dan tidak dapat menentukan

sendiri



5. Tergugat dalam menyusun dan menyiapkan perjanjian, dengan sengaja tidak membuat perjanjian dalam rangkai 2 (dua), sehingga Penggugat dirugikan karena tidak mendapat 1 (satu) bagian dari perjanjian dimaksud ; -----
6. Bahwa dalam pelaksanaannya, perjanjian tersebut ternyata sama- * kin merugikan Penggugat. Ini disebabkan oleh sikap Tergugat setelah berhasil menguasai sertifikat, kemudian memaksa Penggugat agar bersedia menjual sekaligus mengalihkan kepemilikan atas tanah tersebut diatas kepada Tergugat ; -----
7. Bahwa, Penggugat setelah mengetahui itikad tidak baik dari Tergugat tersebut, pada tanggal 16 Januari 2002, bersama kuasa hukumnya dari Kantor Hukum Gita Law Office, Penggugat mendatangi kantor kuasa hukum Tergugat dengan maksud untuk melunasi utangnya kepada Tergugat dan meminta kembali sertifikat yang pernah diserahkan kepada Tergugat. Upaya-upaya kekeluargaan oleh Penggugat dan kuasa hukumnya tersebut ternyata tidak mendapat tanggapan positif dari Tergugat dan kuasa hukumnya ; -----
Bahkan Tergugat melalui kuasa hukumnya memberikan jawaban bahwa sertifikat tersebut sudah beralih hak/kepemilikannya menjadi atas nama perusahaan PMA milik Tergugat. Padahal tidak ada alasan yang mendasar bagi Tergugat untuk melakukan pengalihan hak, selain dari pada itu tidak pernah ada dalam kesepakatan sebelumnya antara Penggugat dengan Tergugat untuk menjanjikan sertifikat dan tanah tersebut atas utang Penggugat (terbukti tidak pernah ada kuasa menjual, kuasa penbebanan Hak Tanggungan, Akta Hak Tanggungan maupun sertifikat Hak Tanggungan terhadap sertifikat atas utang Penggugat tersebut) ; -----
8. Bahwa walaupun demikian Penggugat tetap berusaha untuk menyelesaikan masalah utang piutang ini kepada Tergugat ; -----

Kel

Hal tersebut selanjutnya dilakukan oleh Penggugat melalui kuasa hukumnya dari Anter Gita Law Office, dengan menyampaikan pemberitahuan secara tertulis melalui surat No. 025/Gita Law/Konsultan/IV/2002 tertanggal 18 April 2002. Namun pemberitahuan tertulis inipun tetap tidak mendapat tanggapan dari Tergugat maupun Kuasa Hukumnya (bukti surat pemberitahuan P.3) ; --

8) Bahwa, sertifikat Hak Milik (SHM) No. 980 atas nama Ricky Purwanto (Penggugat), hingga sekarang masih dalam penguasaan Tergugat. Penggugat dan kuasa Hukumnya telah berupaya semaksimal mungkin untuk meminta kembali sertifikat tersebut secara kekeluargaan dengan kesediaan untuk melunasi keseluruhan utang --- Penggugat kepada Tergugat, namun itikad baik Penggugat tersebut tidak ditanggapi secara baik oleh Tergugat. Dan Tergugat tetap bersikeras menguasai sertifikat tersebut dan justru berusaha mengalihkan status kepemilikannya. Perbuatan Tergugat --- yang menguasai Sertifikat Hak Milik (SHM) Penggugat tanpa hak dan tanpa seijin Penggugat dengan maksud untuk memegang dan memilikinya adalah melanggar pasal 529 KUHPer; -----

9) Bahwa dengan ditolakannya itikad baik Penggugat untuk menyelesaikan utang piutang tersebut serta dengan tetap dikuasainya Sertifikat, tanah berikutan bangunan oleh Tergugat, maka Penggugat nyata-nyata telah dirugikan yang dapat dirinci sebagai berikut:

7. Materil :

- | | | |
|---|-----|-----------------|
| 1. Biaya pengurusan kasus | Rp. | 25.000.000,- |
| 2. Kerugian dikarenakan objek tanah dan bangunan yang tidak bisa dijadikan modal pengembangan usaha Penggugat | Rp. | 1.500.000.000,- |
| 3. Kerugian dikarenakan tidak bisa memanfaatkan tanah dan bangunan tersebut untuk kepentingan pribadi / | | |

Keluarga

keluarga Penggugat maupun untuk usaha pariwisata (penyewaan vila) terhitung sejak tanggal 16 Januari 2002 sampai dengan diajukannya gugatan ini (6 bulan x Rp. 10.000.000,- / bulan

Rp. 60.000.000,-

4. Biaya penyusutan fasilitas dan bangunan selama dikuasai Pengugat - termasuk ongkos-ongkos perbaikannya (6 bulan x Rp. 3.000.000,- / bulan)

Rp. 18.000.000,-

Total kerugian materil =

Rp. 1.603.000.000,-

(satu milyar enam ratus tiga juta rupiah)

(b) IMMATERIIL :

Sekedar perhitungan kerugian yang ditimbulkan terutama atas kerugian bathin untuk memulihkan nama baik dan kepercayaan diri serta kepercayaan dengan relasi bisnis Penggugat = Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ; -----

Total keseluruhan kerugian materil ditambah immateriil adalah sebesar Rp. 2.103.000.000,- (dua milyar seratus tiga juta rupiah) ; -----

berdasarkan hal tersebut diatas, mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gianyar berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut : ----

DALAM PROVISI :

1. Memerintahkan kepada Pengugat untuk segera mengosongkan serta menyerahkan kembali tanah, bangunan dan/ atau tanaman yang ada diatasnya berikut segala barang inventaris - lainnya dalam keadaan seperti semula(lasia) kepada Penggugat

- Penggugat tanpa syarat apapun ; -----
2. Memerintahkan kepada Tergugat untuk segera menyerahkan sertifikat hak milik (SHM) No. 980, luas 300 M² (tiga ratus meter persegi), di Desa Ubud, Gianyar atas nama Ricky Purwanto kepada Penggugat tanpa syarat apapun ; -----
 3. Menghukum Tergugat untuk membayar uang denda (dwangsom) sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) per hari untuk setiap hari keterlambatan atau kelalaian pelaksanaan putusan provisi dalam perkara ini kepada Penggugat ; -----

Dalam pokok perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk selamanya ; -----
2. Menyatakan hukum bahwa perjanjian yang dibuat pada hari Minggu tanggal 3 Agustus 1998 antara Penggugat dan Tergugat adalah batal demi hukum ; -----
3. Menyatakan hukum bahwa Tergugat tidak mempunyai itikad baik atas perjanjian tersebut ; -----
4. Memerintahkan kepada Tergugat untuk segera menyerahkan sertifikat hak milik (SHM) No. 980, luas 300 M² (tiga ratus meter persegi), di Desa Ubud Gianyar, atas nama Ricky Purwanto kepada Penggugat tanpa syarat apapun ; -----
5. Menyatakan hukum bahwa Sertifikat hak milik (SHM) No. 980 luas 300 M² (tiga ratus meter persegi), di Desa Ubud Gianyar, atas nama Ricky Purwanto adalah hak milik yang sah dari Penggugat ; -----
6. Memerintahkan kepada Tergugat untuk segera mengesongkan serta menyerahkan kembali tanah, bangunan dan/atau tanaman yang ada di atasnya berikut segala barang inventaris lainnya dalam keadaan seperti semula (lasis) kepada Penggugat tanpa syarat apapun ; -----

7. Menghukum

7. Menghukumi Penggugat untuk membayar kerugian materil dan imateril yang keseluruhannya sebesar Rp.2.133.000.000,- (dua milyar seratus tiga juta rupiah) ; -----
8. Menghukumi Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) - sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) per hari untuk setiap hari keterlambatan atau kelalaian pelaksanaan putusan an provisi dalam perkara ini kepada Penggugat ; -----
9. Menyatakan bahwa putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada bantahan, - banding atau kasasi ; -----
10. Menghukumi Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ; -----

A t a u : bila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan --- yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ; -----

----- Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan kedua belah pihak dengan diwakili oleh kuasa hukumnya masing-masing telah datang menghadap di persidangan, dan Majelis Hakim telah mengusahakan perdamaian akan tetapi tidak berhasil, lalu pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat ; -----

----- Menimbang, bahwa atas gugatan dari Penggugat tersebut, ~~Tergugat~~ melalui kuasa hukumnya telah mengajukan pula jawaban secara tertulis tertanggal 19 September 2002 yang pada pokoknya isinya sebagai berikut : -----

Dalau eksepsi :

Bahwa gugatan Penggugat le mengandung kecacatan secara formal atau dalam hal ini gugatan Penggugat telah Obscur Libel, sehingga secara yuridis menjadikan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk) ; -----

I. Bahwa

- (I) Bahwa gugatan Penggugat telah tidak jelas menyebut tentang obyek sengketa. Bahwa berdasarkan hukum secara obyek dari sengketa harus dijelaskan secara rinci dalam hal : -----
- harus jelas mengenai letak lokasi obyek ; -----
 - harus jelas mengenai batas-batasnya ; -----
 - serta harus disebutkan mengenai ukuran dan luasnya ; ---
- Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I tanggal 17 April 1971 Nomor : 1149 K/Sip/1975, majelis yang "hanya" tidak menyebutkan "letak" tanah sengketa saja, menjadikan gugatan "tidak dapat diterima" ; -----
- Bahwa oleh karena gugatan tersebut sekali tidak ada penyebutan baik letak maupun batas-batas dari obyek/tanah yang dipersengketakan maka secara yuridis gugatan Penggugat sudah sepatutnya tidak dapat diterima ; -----
- (II) Bahwa disamping tidak jelas mengenai obyek sengketa sebagaimana diatas, Gugatan Penggugat tersebut pula cacat formal yang lain yang mana berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. No. 1075 K/Sip/1980 tanggal 3 Desember 1982 dapat menjadikan gugatan tidak dapat diterima, yaitu : ---
- (a) Bahwa gugatan Penggugat terdapat saling bertentangan -- antara posita dengan Petitumnya ; -----
- Bahwa didalam posita sebagaimana telah tertuang pada point 1 gugatannya, Penggugat telah mengakui perjanjian utang-piutang yang mana secara tidak langsung pengakuan tersebut telah menunjukkan bahwa Penggugat secara keseluruhan juga telah mengakui adanya Surat Perjanjian tertanggal 3 Agustus 1998. Untuk didalam petitum (petitum No. 2) Penggugat telah meminta agar Surat Perjanjian tertanggal 3 Agustus 1998 tersebut dinyatakan batal demi hukum, artinya dalam hal ini Penggugat tidak mengakui

mengakui tentang materi yang termuat didalam surat perjanjian tersebut. tidak terkecuali dengan materi yang menyebutkan adanya perjanjian utang piutang; -----
Pengan demikian gugatan Penggugat jelas telah terjadi --
pertentangan antara Posita dengan dituntutnya yang mana gugatan yang demikian ini telah menyalahi ketentuan hukum formil, yang mana akibat hukumnya dapat menjadikan gugatan tidak dapat diterima; -----

5. Bahwa gugatan Penggugat juga telah mengandung ketidaksesuaian antara Posita dengan dituntutnya; -----

Bahwa apa yang dituntut dalam petitum tidak diuraikan oleh Penggugat dalam bagian positanya. Karena secara hukum hanya hal-hal yang telah diuraikan didalam posita saja yang diperbolehkan untuk dituntut dibagian Petitum;

Bahwa gugatan "gugatan didalam bagian petitum telah menuntut agar "Penggugat" segera mengosongkan serta menyerahkan kembali tanah, bangunan dan/atau tanaman yang ada diatasnya berikut segala barang inventaris lainnya dalam keadaan seperti semula (lasis) kepada Penggugat tanpa syarat". tetapi tuntutan/permintaan sebagaimana telah tertuang dalam Petitumnya tersebut oleh Penggugat tidak diuraikan sama sekali dibagian Positanya; -----

Bahwa secara yuridis Petitum yang demikian ini tidak boleh dikabulkan. sedangkan mengenai gugatannya sendiri secara hukum juga sudah seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima, karena gugatan mengandung cecat Obscur Libel / kabur; -----

Bahwa apabila merencanakan petitum dari Penggugat tersebut diatas, sangat tidak jelas dalam hal tanah dan bangunan yang mana yang harus diserahkan oleh "Penggugat" kepada Penggugat; -----

Dalam

"dalam petitum tersebut tidak dirinci sama sekali mengenai letak tanah berikut batas-batasnya, sehingga telah terjadi kekaburan mengenai obyek yang dimaksud oleh Penggugat ; --

Bahwa berdasarkan pada kondisi-kondisi hukum formal sebagai mana telah Tergugat uraikan tersebut diatas, yang mana telah jelas bahwa gugatan Penggugat sama sekali tidak memenuhi ketentuan hukum formal sebagaimana layaknya Surat Gugat maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat i.e harus dinyatakan tidak dapat diterima (NO) ; -----

DALAM POKOK PERKARA :

DALAM KOMPENSI :

- ①. Bahwa Tergugat menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, kecuali yang tegas-tegas diakuinya ; -----
- ②. Bahwa tidak benar sama sekali apabila perjanjian yang dibuat dibawah tangan tertanggal 3 Agustus 1998 antara Tergugat dengan Penggugat "adalah murni perjanjian utang piutang sebagaimana dalil Penggugat ; -----

Bahwa yang sebenarnya terjadi bukanlah seperti yang didalilkan oleh Penggugat. Bahwa Surat perjanjian tertanggal 3 Agustus 1998 tersebut diadakan dengan tujuan untuk melindungi kepentingan hukum Tergugat karena secara ---

* fakta Tergugat telah membeli tanah yang masing-masing dari I Made Kaler seluas 200 M2, terletak di Desa Ubud, Kecamatan Ubud, Kabupaten Bati. II Gianyar, Prop. Bali, dengan batas-batas sebagai berikut : -----

Sebelah Utara : Tanah Pak Kilik (sangat ini ditempati oleh orang Jerman) ; -----

Sebelah Selatan : I Nyoman Suwata alias I Kande Nyoman Swata ; -----

Sebelah Timur : Jalan Raya ; -----

Sebelah Barat : Sungai ; -----

Adapun

Adapun harga kedua tanah tersebut diatas adalah sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ; -----

Bahwa karena ada larangan orang asing tidak diperbolehkan membeli tanah dengan status Hak Milik, serta sambil menunggu penyelesaian pengurusan izin Perusahaan Penanaman Modal Asing milik Tergugat yaitu PT. Vero Investment, maka untuk sementara Tergugat bermaksud mengatasnamakan tanah-tanah tersebut menjadi atas nama Penggugat, sehingga dalam hal ini nama Penggugat ditentukan dalam SH No. 986/Desa Ubud, tanggal 26 Mei 1992, seluas 300 M² dan SH No. 979/Desa Ubud, tanggal 26 Mei 1992, seluas 200 M², hanyalah untuk formalitas belaka. Untuk itu sebagaimana telah Tergugat uraikan diatas, demi melindungi kepentingan hukum Tergugat maka dibuatlah Surat Perjanjian tertanggal 3 Agustus 1998, yang mana dalam perjanjian tersebut dibuat seolah-olah Penggugat telah berhutang kepada Tergugat sebesar Rp. 100.000.000,- -----

Bahwa didalam Surat Perjanjian tertanggal 3 Agustus 1998 terdapat bab-bab yang materinya sengaja dibuat demikian, misalnya dalam Bab I yang menyebutkan bahwa Tergugat diperbolehkan untuk menggunakan tanah untuk rumah pribadi dan usaha ~~dalam waktu tidak terbatas~~, serta dalam Bab III ditetapkan bahwa ~~Penggugat tidak dapat menjual~~ tanah dan bangunan kepada pihak lain tanpa ada persetujuan dari Tergugat ; -----

Bahwa kalimat " dalam waktu yang tidak terbatas" dan " tidak dapat menjual" merupakan bukti yang jelas bahwa sebenarnya pemilik tanah seluas 300 M² tersebut adalah Tergugat, bukan Penggugat ; -----

Dengan demikian tidak benar dalil Penggugat yang mendalilkan.....

mondalilkan bahwa hubungan hukum yang dimaksud dalam Surat -
* Perjanjian tertanggal 3 Agustus 1998 adalah perjanjian utang piutang ; -----

3. Bahwa tidak berdasarkan hukum dalil Penggugat sebagaimana po-
int 2 gugatannya. Bahwa secara yuridis Penggugat merupakan -
subyek hukum yang mandiri dalam arti secara hukum termasuk -
orang yang cakap untuk bertindak, sehingga tidak ada alasan-
bagi Penggugat untuk mendalilkan bahwa tidak ada pilihan dan
sikap lain dari Penggugat selain untuk memenuhi kemauan Ter-
gugat ; -----

Bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 1320 KUHPerdata, yaitu -
suatu perjanjian dianggap sah secara hukum maka salah satu -
syarat subyektifnya adalah adanya kecakapan dalam bertindak.
Oleh karena baik secara subyektif maupun obyektif Surat Per-
janjian tertanggal 3 Agustus 1998 telah memenuhi syarat se-
bagaimana tersurat dalam pasal diatas, maka secara hukum Su-
rat Perjanjian tersebut adalah sah pula demi hukum ; -----

4. Bahwa sangat tidak beralasan dalil-dalil Penggugat, karena -
diantara dalil-dalil tersebut saling bertolak belakang antara
dalil yang satu dengan dalil yang lainnya. Bahwa disatu sisi
* Penggugat mengakui materi mengenai perjanjian utang piutang-
(point 1 gugatannya, namun untuk materi selebihnya khusus -
nya Bab I dan bab III, Penggugat telah menelaknye (point 2-
dan 4 gugatannya) ; -----

Bahwa secara hukum tidak ada pengaruh terhadap sebagian ma-
* teri yang tertuang dalam suatu Surat Perjanjian, dengan menga-
kui sebagian berarti mengakui keseluruhan dari materi perjan-
jian, bahkan berdasarkan pasal 1339 KUHPerdata, ye. Yurisprudensi
* Keputusan Mahkamah Agung R.I tanggal 12 September 1983, Nomor --
568 K/Sip/1983 perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi
mereka yang membuatnya, yang artinya mengikat bagi kedua be-
lah pihak ; -----

Sobinaga

sehingga benar-benar tidak beralasan apabila Pengugat men-
dikan bahwa Surat Perjanjian tertanggal 3 Agustus 1998 ber-
tentangan dengan asas kepatutan. Bahwa seandainya Surat Per-
janjian tersebut dianggap oleh Pengugat bertentangan dengan
asas kepatutan, tetapi mengapa Pengugat mengakui bahwa yang
diatur dalam Surat Perjanjian dimaksud adalah perjanjian ---
utang piutang (walaupun sebenarnya bukanlah murni perjanjian
utang piutang?, yang mana hal ini dijadikan salah satu dasar
/alasan oleh Pengugat untuk mengajukan gugatan terhadap ---
Tergugat ; -----

Bahwa jelas-jelas dalam hal ini Pengugat telah menciptakan-
suatu keadaan yang kontradiktif ; -----

Bahwa bukan saja dalam hal penguasaan dan penggunaan atas -
tanah dan bangunan SHM No. 979/Desa Ubud tanggal 26 Mei 1992
seluas 200 M2 dan SHM No. 980/Desa Ubud, tanggal 26 Mei 1992,
seluas 300 M2 oleh Tergugat yang sengaja tidak dicantumkan -
mengenai batas waktunya berakhirnya, namun mengenai ketentuan
yang menyebutkan bahwa Pengugat telah meminjam uang dari Ter-
gugat sebesar Rp. 100.000.000,- juga sengaja tidak diatur ka-
pan jangka waktu pengembaliannya ; -----

- * Bahwa seandainya Surat Perjanjian tertanggal 3 Agustus 1998 -
adalah murni perjanjian utang piutang, tentu saja secara hukum
harus pula diatur mengenai tata cara serta jangka waktu pengem-
baliannya. Dengan demikian hal ini membuktikan bahwa secara -
fakta hubungan hukum yang terjadi antara Pengugat dengan Ter-
* bukanlah murni perjanjian utang piutang ; -----

- 5. Bahwa tidak benar delil Pengugat yang mengatakan bahwa dilac-
ukannya SHM No. 980/Desa Ubud, tanggal 26 Mei 1992, seluas -
300 M2 adalah karena adanya perasaan khawatir dan ada keragu-
raguan Tergugat terhadap kemampuan Pengugat untuk melunasi -
utang ; -----

Bahwa

Bahwa sebagaimana point 1 diatas, Surat Perjanjian tertanggal 3 Agustus 1998 bukanlah suatu perjanjian utang piutang, sehingga l.c tidak ada yang perlu dikawatirkan Tergugat. -----

Bahwa diserahkannya SHM No. 980/Desa Ubud seluas 300 M2 oleh Penggugat kepada Tergugat adalah memang karena hal tersebut sudah menjadi hak dari Tergugat untuk memintanya kembali . -

Adapun maksud Tergugat meminta SHM tersebut karena oleh Tergugat akan dibalik nama menjadi atas nama perusahaan Penganan Medai Asing milik Tergugat yaitu KJ. Vero Investmen ;

Bahwa untuk mengganti biaya kompensasi balik nama tersebut * Penggugat telah meminta kepada Tergugat uang sebesar Rp. --- ,8.750.000,- (empat puluh delapan juta tujuh ratus lima pu-

luh ribu rupiah). Bahwa ternyata Penggugat telah ingkar janji karena tidak semua sertifikat diserahkan kepada Tergugat.

karena yang diserahkan oleh Penggugat hanya SHM. No.980/Desa Ubud, tanggal 26 Mei 1992, seluas 300 M2 saja sedangkan SHM- No. 979/Desa Ubud, tanggal 26 Mei 1992 seluas 200 M2 masih dikursai oleh Penggugat sampai dengan saat ini ; -----

Justru dari fakta tersebut Tergugat baru mengetahui bahwa se benarnya dari tanah-tanah yang telah dibeli Tergugat terdiri dari dua sertifikat yang berbeda ; -----

Dengan demikian tidak benar sama sekali dalil Penggugat bahwa diserahkannya SHM-SHM tersebut kepada Tergugat karena adanya rasa kekhawatiran dan keragu-raguan Tergugat atas kemampuan Penggugat untuk melunasi utangnya, karena sebenarnya tidak ada utang piutang ; -----

[6] Bahwa tidak beralasan sama sekali dalil penggugat sebagaimana point 5 gugatannya ; -----

Bahwa Tergugat tidak pernah memaksa Penggugat agar Penggugat bersedia menjual tanah-tanah dengan SHM No. 980/Desa Ubud. -- tanggal 26 Mei 1992, seluas 300 M2 dan SHM No. 979/Desa Ubud, tertanggal 26 Mei 1992, seluas 200 M2 kepada Tergugat ; -----

Dalil Penggugat ini merupakan dalil yang mengada-ada, bagaimana mungkin Tergugat akan membeli tanah yang sama untuk kedua kalinya, adapun mengenai keinginan Tergugat untuk meminta kembali tanahnya adalah karena akan dibalik namakan menjadi perusahaan milik Tergugat, sebagaimana telah Tergugat uraikan diatas ; -----

1. Bahwa bukan Tergugat yang mempunyai itikad tidak baik tetapi Penggugat sendiri yang telah mempunyai itikad tidak baik, karena sudah seharusnya Penggugat menyerahkan kedua SHM tersebut kepada Tergugat, bukan hanya satu, lagi pula Penggugat telah menerima uang dari Tergugat sebagai kompensasi balik nama SHM; Bahwa dengan berdasarkan alasan-alasan sebagaimana telah Tergugat uraikan diatas, upaya-upaya Penggugat dalam rangka baik untuk meminta SHM No. 980/Desa Ubud, seluas 300 M2 maupun menguasai fisik tanah untuk seluruhnya adalah hal yang tidak beralasan dan sia-sia belaka ; -----

2. Bahwa sangat tidak beralasan permintaan ganti rugi materil -- Penggugat sebagaimana telah dirinci dalam gugatannya ; ----- Bahwa kerugian yang menurut dalil Penggugat karena tidak dapat mengembangkan modal serta tidak dapat memanfaatkan tanah dan bangunan baik untuk kepentingan pribadi maupun untuk usaha -- pariwisata tidaklah dapat dituntut Penggugat karena tanah dan bangunan (telah berdiri bangunan) bukan hak milik dari Penggugat ; ----- Adapun mengenai permintaan ganti rugi dalam hal terjadi penyusutan fasilitas dan bangunan selama dikuasai Tergugat tidaklah patut pula untuk dituntut Penggugat, karena bangunan yang berdiri diatas tanah-tanah tersebut telah dibangun dengan menggunakan uang milik Tergugat. Sehingga apabila terjadi sesuatu - pada bangunan, tidak terkecuali dalam hal terjadi penyusutan- tidaklah

tidaklah ada kaitannya dengan diri Penggugat karena hal terse-
but telah menjadi tanggung jawab Tergugat ; -----

DALAM REKONPENSI :

① Bahwa Penggugat dr/Tergugat dk mohon agar semua yang telah --
diuraikan dibagian Konpensi tersebut dianggap telah termasuk
dalam bagian Rekonpensi ini ; -----

② Bahwa sekitar tahun 1995 Penggugat dr/Tergugat dk telah dike-
nalkan oleh Michel Uadieu dengan Tergugat dr/Penggugat dk ; -

③ Bahwa pada waktu itu Penggugat dr/Tergugat dk berkeinginan --
mencari tanah yang akan didirikan rumah untuk tempat tinggal-
dan usaha (suatu Penanaman Modal Asing), dan karena Penggugat
dr/Tergugat dk telah mengenal Tergugat dr/Penggugat dk, maka-
Penggugat dr/Tergugat dk meminta Tergugat dr/Penggugat dk un-
tuk mencarikannya ; -----

Bahwa akhirnya Tergugat dr/Penggugat dk menemukan tanah yang-
diinginkan Penggugat dr/Tergugat dk. dan selanjutnya dilakukan
negosiasi antara para pemilik tanah dengan Penggugat dr/Tergu-
gat dk. yang pada waktu itu Tergugat dr/Penggugat dk juga ada
bersama Penggugat dr/Tergugat dk ; -----

Bahwa karena adanya ketentuan pasal 21(1) Undang-Undang No. 5
tahun 1960, yaitu orang asing tidak diperbolehkan untuk memi-
liki tanah dengan Hak Milik, maka telah disepakati bahwa ta-
nah-tanah yang dibeli oleh Penggugat dr/Tergugat dk akan dia-
tas namakan Tergugat dr/Penggugat dk ; -----

Bahwa data-data tanah-tanah yang dibeli Penggugat dr/Tergugat
dk adalah sebagai berikut . -----

- Dibeli dari I Made Talor, seluas 200 M² (dua are), terletak
di Desa Ubud, Kecamatan Ubud, Kabupaten Dati. II Gianyar, --
Prop. Bali batas-batasnya adalah sebagai berikut : -----

Seluruh

- Sebelah Utara : Tanah Hak Milik (sangat ini ditampati oleh orang-orang) ; -----
- Sebelah Selatan : I Nyoman Sweta alias I Made Sweta ;
- Sebelah Timur : Jalan Raya ; -----
- Sebelah Barat : Sungai ; -----

- Dibeli dari I Nyoman Sweta alias I Made Sweta, seluas 300 M2 (tiga are), terletak di Desa Ubud, Kecamatan Ubud, Kabupaten-Dati. II. Gianyar, Prop. Bali dengan batas-batas sebagai berikut : -----

- Sebelah Utara : I Made Kaler ; -----
- Sebelah Selatan : Made Seleg Anyasa ; -----
- Sebelah Timur : Jalan Raya ; -----
- Sebelah Barat : Sungai ; -----

^ahwa untuk selanjutnya dalam hal ini disebut dengan tanah-tanah sengketa, dan kebetulan letak tanah-tanah sengketa tersebut berdampingan ; -----

④. Bahwa harga kedua tanah sengketa tersebut diatas adalah sebesar Rp. 100.000.000,- Bahwa pada waktu pembayaran kebetulan - Penggugat dR/Tergugat dK masih berada di Prancis, maka untuk memenuhi kewajibannya tersebut Penggugat dR/Tergugat dK mengi rinkan uang dari Prancis melalui Rekening teman Penggugat dR /Tergugat dK yaitu yang bernama Michel Cadiou, yang selanjutnya oleh Michel Cadiou uang tersebut diserahkan kepada Tergugat dR/Penggugat dK ; -----

⑤. Bahwa demi melindungi kepentingan hukum Penggugat dR/Tergugat dK, maka dibuatlah perjanjian dibawah tangan yaitu tertanggal 3 Agustus 1998, antara Penggugat dR/Tergugat dK dengan Pengugat dR/Penggugat dK ; -----

Bahwa dalam Surat Perjanjian tertanggal 3 Agustus 1998 tersebut memang dibuat ketentuan yang menyebutkan seolah-olah telah toy

1991

terjadi perjanjian utang piutang antara Penggugat dR/Tergugat dK dengan Tergugat dR/Penggugat dK. Bahwa hal ini terjadi -- dilakukan oleh Penggugat dR/Tergugat dK karena menurut pertimbangan tidak ada cara lain untuk melindungi kepentingan -- Penggugat dR/Tergugat dK selain dibuat perjanjian utang piutang tersebut, disamping juga karena pada saat itu Penggugat dR/Tergugat dK telah mempercayakan segala sesuatunya kepada Tergugat dR/Penggugat dK ; -----

Bahwa untuk lebih menjamin ketenangan Penggugat dR/Tergugat dK dalam menggunakan atau menempati tanah-tanah sengketa, maka dalam Bab I diaturlah ketentuan yang menyebutkan bahwa --- "Pihak Pertama memberikan kuasa kepada pihak kedua untuk menggunakan tanah tersebut yang mana telah dijelaskan diatas untuk rumah pribadi dan usaha dalam waktu tidak terbatas"; -----
Selanjutnya dalam Bab III ditetapkan pula bahwa "Pihak Pertama tidak dapat menjual tanah dan bangunan tersebut kepada -- lainnya tanpa persetujuan dari pihak kedua" ; -----

⑥ Bahwa kemudian diatas tanah-tanah sengketa tersebut oleh Penggugat dR/Tergugat dK didirikan bangunan yang akan dipergunakan untuk rumah tinggal dan usaha Penanaman Modal Asing (dengan nama PT Vere Investment) ; -----

Adapun biaya yang dipergunakan untuk mendirikan bangunan tersebut keseluruhan berasal dari uang milik Penggugat dR/Tergugat dK ; -----

⑦ Bahwa pada tahun 2001 Penggugat dR/Tergugat dK berkeinginan -- mengambil alih tanah-tanah sengketa berikut bangunan yang telah ada diatasnya dari Tergugat dR/Penggugat dK, dan oleh Penggugat dR/Tergugat dK ini tanah-tanah dan bangunan tersebut yang -- dibalik namanya menjadi atas nama Perusahaan Penanaman Modal Asing Penggugat dR/Tergugat dK (PT. Vere Investment) ; -----

Bahwa

Bahwa terhadap keinginan Penggugat dr/Tergugat dk diatas, Tergugat dr/Penggugat dk telah menyetujuinya, namun dalam hal ini Tergugat dr/Penggugat dk meminta uang dari Penggugat dr/Tergugat dk sebesar Rp. 48.750.000,- sebagai uang-kompensasi atas balik nama tersebut. Dan dengan diterimanya uang sebesar tersebut diatas, Tergugat dr/Penggugat - dk menyerahkan sebuah sertifikat hak milik No. 980/Desa - Ubud, seluas 300 M2 ; -----

- ⑥ Bahwa pada waktu Penggugat dr/Tergugat dk berada di Prancis, Tergugat dr/Penggugat dk pernah mengirimkan E-mail - kepada Penggugat dr/Tergugat dk yang mana isinya adalah - Tergugat dr/Penggugat dk meminta uang sebesar Rp.1.100.000.000,- yang menurut pengakuan Tergugat dr/Penggugat dk --- akan dipergunakan untuk membayar tanah sengketa yang seluas 200 M2 ; -----

Bahwa dengan adanya permintaan dari Tergugat dr/Penggugat dk tersebut diatas, Penggugat dr/Tergugat dk baru mengetahui bahwa ternyata atas tanah-tanah sengketa yang telah - Penggugat dr/Tergugat dk beli terdapat dua sertifikat yang berlainan, karena semula Penggugat dr/Tergugat dk mengira bahwa tanah-tanah sengketa tersebut bersertifikat satu; -

9. Bahwa ternyata Penggugat dr/Tergugat dk baru menerima salah satu SHM dari tanah-tanah sengketa. Dengan demikian - untuk SHM No.979/Desa Ubud tertanggal 26 Mei 1992 seluas-200 M2 masih dikuasai oleh Tergugat dr/Penggugat dk sampai dengan saat ini. Untuk itu sudah seharusnya Tergugat dr / Penggugat dk dihukum untuk menyerahkan SHM tersebut kepada Penggugat dr/Tergugat dk tanpa syarat apapun, karena - secara fakta yang telah membeli tanah sengketa adalah --- Penggugat dr/Tergugat dk, bukan Tergugat dr/Penggugat dk.

Bahwa

Bahwa sudah sepatutnya pula Tergugat dr/Penggugat dk di hukum untuk segera membalik nama SHM No. 979/Desa Ubud, tanggal 26 Mei 1992 seluas 200 M2, atas nama Tergugat - dr/Penggugat dk ; dan SHM. No. 980/Desa Ubud, tertanggal 26 Mei 1992, seluas 300 M2, atas nama Tergugat dr/Penggugat dk, menjadi atas nama Perusahaan Pemukiman Modal -- Acing milik Penggugat dr/Tergugat dk yaitu PT Vero Investment, karena disamping alasan-secara fakta tanah-tanah - sengketa tersebut bukan hak milik dari Tergugat dr/Penggugat dk, juga oleh karena Tergugat dr/Penggugat dk telah menerima uang kompensasi dari Penggugat dr/Tergugat dk ; Bahwa sehubungan dengan adanya tindakan Tergugat dr/Penggugat dk tersebut, Penggugat dr/Tergugat dk juga telah - melaporkan ke Kepolisian Daerah Bali dengan laporan Polisi No. Pol : LP/03/I/2002/Dit Serse tanggal 5 Januari -- 2002 tentang adanya Tindak Pidana Penipuan dan Penggelapan yang diduga dilakukan oleh Tergugat dr/Penggugat dk ;

10. Bahwa bukannya menyerahkan SHM No. 979/Desa Ubud tertanggal 26 Mei 1992, luas 200 M2 tersebut kepada Penggugat - dr/Tergugat dk, tetapi justru pada tanggal 03 September-2001 dan tanggal 11 September 2001 melalui media Internet (E-mail), Tergugat dr/Penggugat dk telah menawarkan-kepada khalayak umum baik dengan menjualnya ataupun hanya menyewakan tanah sengketa sebagaimana dimaksud dalam SHM No. 979/Desa Ubud tertanggal 26 Mei 1992, seluas 200 M2. Bahwa menurut kedua E-mail Tergugat dr/Penggugat dk tersebut diatas, harga tanah sengketa (luas 200 M2) untuk - dijual sebesar Rp. 1.100.000.000,- sedangkan untuk disewakan adalah sebesar Rp. 650.000.000,- per sepuluh tahun. Bahwa berdasarkan Surat Perjanjian tertanggal 3 Agustus-
1998

1998 yang telah sepakati antara Tergugat DR/Penggugat K dengan Penggugat DR/Tergugat DK ditegaskan dalam Bab III bahwa Tergugat DR/Penggugat DK tidak diperbolehkan untuk menjual tanah dan bangunan kepada pihak lain tanpa persetujuan dari Penggugat DR/Tergugat DK, dan karena Tergugat DR/Penggugat DK telah melanggar ketentuan yang telah disepakati bersama tersebut, maka dalam hal ini Tergugat DR/Penggugat DK jelas-jelas telah melakukan Wan Prestasi ;

11. Bahwa dengan tidak diteruskannya SHM No. 979/Desa Ubud - seluas 200 M2 Penggugat DR/Tergugat DK telah menderita - kerugian uang sebesar Rp.48.750.000,- yang semula merupakan uang kompensasi, karena dalam kenyataannya kewajiban tersebut oleh Tergugat DR/Penggugat DK tidak dilaksanakan dengan benar. Untuk itu sudah sepatutnya Tergugat DR/Penggugat DK wajib mengembalikan uang sebesar tersebut diatas, dengan dikenakan bunga sebesar 5% setiap bulannya - yang berlaku terhitung sejak diadakannya perjanjian tertanggal 3 Agustus 1998 sampai dengan gugatan Rekompensi ini diajukan (tanggal 19 September 2002 atau dapat dibatalkan terhitung sejak bulan Agustus 1998 sampai dengan bulan September 2002, Dengan demikian jumlah kerugian materiil adalah sebesar Rp. 168.187.500,- (seratus enam puluh delapan juta seratus delapan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) ; -----

Bahwa disamping kerugian materiil tersebut diatas, ternyata juga menimbulkan kerugian Immateriil bagi Penggugat DR/Tergugat DK yaitu timbulnya raga kecewa, karena tidak dapat menguasai seluruh sertifikat atas tanah yang Penggugat DR/Tergugat DK telah beli serta kecewa karena proses balik nama sertifikat dari Tergugat DR/Penggugat DK menjadi atas nama perusahaan milik Penggugat DR/Tergugat DK tersebut yang telah direncanakan sebelumnya men-

menjadi terhambat sampai dengan saat ini, sehingga keadaan seperti ini menimbulkan rasa malu Penggugat dr/Tergugat dk kepada sesama relasi bisnisnya, yang kemungkinan akan berdampak negatif bagi nama baiknya ; -----
Namun yang membuat kecewa paling mendalam bagi Penggugat dr/Tergugat dk adalah sikap tidak tahu diri dan tidak tahu berterima kasih Tergugat dr/Penggugat dk kepada Penggugat dr/Tergugat dk, karena selama ini Penggugat dr/Tergugat dk telah banyak berbuat baik/membantu Tergugat dr/Penggugat dk dalam segala hal, tidak terkecuali mengenai financial, karena Penggugat dr/Tergugat dk kerap memberi uang kepada Tergugat dr/Penggugat dk namun ternyata bukan balasan baik yang diterima Penggugat dr/Tergugat dk, hustru permasalahan yang diberikan Tergugat dr/Penggugat dk kepada Penggugat dr/Tergugat dk. Untuk itu sudah seharusnya Tergugat dr/Penggugat dk dinukun untuk mengganti kerugian Immateriil yang telah diderita Penggugat dr/Tergugat dk sebesar Rp. 5.000.000.000,- -----

Berdasarkan hal-hal yang telah Penggugat dr/Tergugat dk uraikan diatas, mohon kepada Yth. Majelis Hakim Pimpinan sidang agar memutuskan sebagai berikut : -----

DALAM EKSEPSI :

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Penggugat dr/Tergugat dk ; -----

DALAM FOKOK PERKARA :

DALAM KOMPENSI :

- Menolak gugatan Penggugat dalam Kompensi untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima ; -----

Dalam

DALAM REKONFENSI :

- ①. Mengabulkan gugatan Penggugat dr/Tergugat dk untuk seluruhnya ; -----
- ②. Menyatakan hukum bahwa Surat Perjanjian dibawah tangan tertanggal 3 Agustus 1998 antara Penggugat dr/Tergugat dk dengan Tergugat dr/Penggugat dk adalah sah demi hukum ; -----
- ③. Menyatakan hukum bahwa Tergugat dr/Penggugat dk telah melakukan Wanprestasi ; -----
- ④. Menghukum serta memerintahkan kepada Tergugat dr / Penggugat dk untuk segera menyerahkan SHM No. 979/Desa Ubud, tanggal 26 Mei 1992, seluas 200 M2 kepada Penggugat dr/Tergugat dk tanpa syarat apapun, sekaligus memerintahkan kepada Tergugat dr/Penggugat dk untuk segera membalik nama SHM No. 979/Desa Ubud, tanggal 26 Mei 1992, atas nama Tergugat dr/Penggugat dk dan SHM No. 980/Desa Ubud, tanggal 26 Mei 1992, atas nama Tergugat dr/Penggugat dk menjadi atas nama Perusahaan Perumahan Modal Asing milik Penggugat dr / Tergugat dk yaitu PT. Vero Investment ; -----
- ⑤. Menghukum Tergugat dr/Penggugat dk untuk membayar - kerugian materiil sebesar Rp. 48.750.000,- ditambah bunga yang dihitung 5% setiap bulannya terhitung sejak bulan Agustus 1998 sampai dengan bulan September 2002, yang keseluruhannya adalah sebesar Rp. -- 168.187.500,- yang pembayarannya harus dilakukan secara kontan dan langsung ; -----
6. Menghukum Tergugat dr/Penggugat dk untuk membayar - Imateriil sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), atau jumlah yang dianggap pantas oleh Yth.

Majelis

injelis Hakim, pembayaran mana harus dilakukan secara kontan dan langsung ; -----

- ②. Menghukumi Tergugat dr/Penggugat dk untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,-(satu juta rupiah) untuk - setiap harinya dalam hal Tergugat dr/Penggugat dk terlambat menyerahkan SHM No.979/Desa Ubud, tanggal 26 Mei 1992, terhutang sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap ; -----
- ③. Menyatakan hukum bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Voorraad), walaupun ada pertlawanan - banding maupun Kecasi dari Tergugat dr/Penggugat dk ; -----

DALAM KOLPENSI DAN REKOMPENSI :

- Men bebarkan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat dr/Penggugat dk ; -----

A T A U :

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya dan patut ; -----

----- Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat tersebut, Kuasa Hukum dari Penggugat pada persidangan tanggal 22 Oktober 2002 telah mengajukan Repliknya secara tertulis sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini ; -----

----- Menimbang, bahwa atas Replik dari Penggugat tersebut, Kuasa Hukum Tergugat telah pula mengajukan dupliknya secara tertulis tertanggal 14 November 2002 sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini ; -----

----- Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut ~~Tergugat~~ telah mengajukan alat bukti berupa surat - surat yaitu : -----

- 1. Foto copy buku tanah hak milik No. 979 tertanggal 26 Mei 1992 atas nama Ricky Purwanto (P.1) ; -----
- 2. Foto copy Sertipikat (Tanda bukti hak) tertanggal 26 Mei 1992 hak milik No. 980 atas nama Ricky Purwanto (P.2)

(P.2) ; -----

3. Foto copy Agreement tertanggal 3 Agustus 1998 (P.3) ;

4. Foto copy Kwitansi tertanggal 25 Januari 2001 (P.4) ;

----- Menimbang, bahwa semua surat-surat bukti tersebut telah pula bermeterai cukup, akan tetapi untuk surat bukti P.1, P.2, P.3 tidak disertakan dengan surat aslinya - diajukan dipersidangan, sedangkan untuk P.4 telah sesuai pula dengan surat aslinya ; -----

----- Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut ~~Penggugat~~ juga telah mengajukan 2(dua) orang saksi di -- persidangan yaitu sebagai berikut : -----

1. GUSTI BAGUS ARYA PUTRA : yang dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut : -----

- Bahwa saksi mengetahui tentang tanah yang menjadi sengketa antara Penggugat dan Tergugat sekarang ; -

- Bahwa saksi mengetahui hal tersebut karena saksi berteman dengan Penggugat dan Penggugat mengatakan bahwa ia punya masalah, kemudian saksi membantu menyelesaikannya, dan saat itu diperlihatkan dua buah sertifikat atas nama Penggugat, yang masing-masing luasnya 2 are dan 3 are dan kedua buah sertifikat tersebut katanya baru selesai ; -----

- Bahwa saksi membantu menyelesaikan masalah untuk mencari KTP dan membantu mencari surat-surat kepada Kepala Lingkungan ; -----

- Bahwa selain masalah tanah sengketa tidak ada masalah lain lagi ; -----

- Bahwa saksi tahu letak tanah sengketa tersebut yaitu di Ubud, dan diatas tanah sengketa tersebut ber-

diri

- berdiri bangunan Villa ; -----
- Bahwa menurut keterangan Penggugat tanah sengketa dapat dari membeli dan setahu saksi tanah sengketa milik Penggugat karena dalam sertifikatnya tercantum nama Penggugat dan yang memegang sertifikat itu sekurang adalah Penggugat ; -----
2. I WAYAN WIDIA : yang dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut : -----
- Bahwa tanah sengketa yang luasnya 2 are sebelumnya milik orang tua saksi dan dalam sertifikat tercantum nama orang tua saksi I Made Kaler ; -----
 - Bahwa saksi sendiri yang menjual dan memproses jual beli atas tanah tersebut ; -----
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dirumahnya Pak Tangsi dan saksi bertemu dengan Penggugat sebanyak 3 kali yaitu pertama dirumah Pak Tangsi, kedua di Notaris, dan yang ketiga waktu pembayaran tanah tersebut di Bank Lipo Cabang Ubud ; -----
 - Bahwa pada saat pertemuan yang kedua di Notaris yang hadir di notaris adalah orang tua saksi, saksi sendiri, Pak Tangsi dan Pak Ricky (Penggugat) sedangkan becoknya pada saat pembayaran di Bank Lipo yang hadir waktu itu adalah saksi dan Penggugat ; -----
 - Bahwa saksi tidak pernah mendengar ada perjanjian antara Penggugat dan Tergugat dan saksi yang membayar waktu itu adalah Penggugat ; -----
 - Bahwa tanah yang seluas 2 are tersebut saksi jual seharga Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) ;

- rupiah) ; -----
- Bahwa saksi tidak mengetahui milik siapa tanah yang 3 are yang saksi tahu bahwa tempat tanah yang 3 are tersebut mepet dengan tanah yang seluas 2 are ; ----
 - Bahwa waktu pembayaran tanah dengan Penggugat tersebut adalah bulan Juli 1997 ; -----
 - Bahwa diatas tanah sengketa ada bangunan Villa, dan berdasarkan keterangan Pak Dewa yang bekerja di Villa tersebut bahwa sekarang Villa itu yang menemipati ada lah Veronique ; -----
 - Bahwa saksi tahu nama Veronique sejak tahun 2001 ; -
 - Bahwa tanah yang saksi jual adalah masih atas nama orang tua saksi dan waktu transaksi di Notaris orang tua saksi ikut, dimana sebelumnya saksi sudah menerima uang muka sebesar Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah) dirumah Pak Tangsi, terus kami ke Notaris, pada waktu pembayaran terakhir di Bank Sipo baru saksi dan Penggugat saja yang hadir ; -----
 - Bahwa sebelumnya ada tawar menawar dirumahnya Pak Tangsi dimana harga tawar sebelumnya adalah Rp. 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) namun harga jadinya adalah Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) dan jual beli tersebut terjadi bulan Juli 1997 ; -----
- Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi dari Penggugat tersebut tergugat menyatakan bahwa ia akan menanggapi dalam kesiapulan perkara ini sedangkan Penggugat membenarkan semua keterangan saksi-saksi tersebut ; -----

- Menimbang,

----- Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil dan
tuhannya tergugat telah mengajukan alat bukti berupa sa-
mud-surat yaitu : -----

1. Foto copy Sertipikat (Tanda Bukti hak) tertanggal 26
Mei 1992 hak milik No. 980 atas nama Ricky Purwanto-
(T.1) ; -----
2. Foto copy sertipikat (Tanda bukti hak) tertanggal 26
Mei 1992 hak milik No. 979 atas nama Ricky Purwanto-
(T.2) ; -----
3. Foto copy surat Aplikasi Kiriman uang melalui Bank -
GHI tertanggal 14 Maret 2001 (T.3) ; -----
4. Foto copy surat Badan Koordinasi Penanaman Modal ter-
tanggal 8 Maret 2001 No. 169/I/DMA/2001 (T.4) ; ----
5. Foto copy surat/E-mail De : "Ricky Purwanto" tertang-
gal 12 Maret 2001 (T.5) ; -----
6. Foto copy surat/E-mail De : "Ricky Chintang" tertanggal
8 September 2001 (T.6) ; -----
7. Foto copy surat/E-mail De : "Ricky Chintang" tertanggal
11 September 2001 (T.7) ; -----

----- Menimbang, bahwa semua surat-surat bukti tersebut-
telah pula bermeterai cukup, akan tetapi untuk surat bu-
kti T.2, tidak dicertakan dengan surat aslinya diujukan -
dipersidangan, sedangkan untuk T.1, T.3, T.4, T.5, T.6,-
T.7 telah sesuai pula dengan surat aslinya ; -----

----- Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut
tergugat juga telah mengajukan 2(dua) orang saksi dipers-
idangan yaitu sebagai berikut : -----

1. I DEWA KADE TIRTA : yang dibawah sumpah pada pokoknya
menerangkan sebagai berikut : -----

- bahwa

- Bahwa saksi bekerja sebagai penjaga Villa pada Tergugat dan saksi tidak tahu pasti siapa pemilik Villa itu, namun Tergugat pernah bilang bahwa Villa itu milik Tergugat ; -----
- Bahwa sertifikat tanah Villa tersebut tercantum atas nama Pak Ricky ; -----
- Bahwa saksi digaji oleh Tergugat setiap bulan sebanyak
* Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ; -----
- Bahwa pada saat saksi mulai bekerja di sana Villa tersebut sudah ada dan sedang direnovasi oleh Tergugat dan saksi mengetahuinya karena saksi pernah diharuskan membayar ongkos renovasi tersebut serta biayanya dari Tergugat ; -----
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat bersamaan dengan saksi kenal dengan Tergugat pada tahun 1999 di Nusa Dua ; -----
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat karena dikenalkan oleh kakak saksi di Nusa Dua ; -----
- Bahwa Tergugat pernah bercerita pada saksi tentang masalah tanahnya seluas 5 are yang terdiri dari 2 sertifikat ; -----
- Bahwa selama Villa tersebut direnovasi Tergugat datang sebanyak 3 kali, dan kedatangannya yang terakhir bulan September 2002 ; -----
- Bahwa bagian yang direnovasi adalah Cat tembok dan lain-lainnya diganti ; -----
- Bahwa Penggugat tidak pernah menyuruh saksi merenovasi namun waktu renovasi dikerjakan oleh kontraktor, Penggugat pernah datang ; -----
- Bahwa

- Bahwa saksi tidak tahu hubungan antara Penggugat dengan Tergugat ; -----
 - * - Bahwa selama saksi bekerja di Villa tersebut Penggugat pernah datang sekitar tahun 2000 ; -----
 - Bahwa saksi bekerja di Villa tersebut sejak bulan Agustus 1999 ; -----
 - Bahwa saksi tidak tahu awal berdirinya Villa tersebut, dan sepengetahuan saksi, Tergugat menemukati Villa tersebut sejak bulan Agustus 1999 ; -----
 - Bahwa sejak bulan Januari Villa tersebut dikontrakkan oleh Tergugat kepada tamu Francis dan Tergugat sama --
rang berada di Francis ; -----
 - Bahwa banyaknya karyawan yang bekerja tetap di Villa tersebut adalah tiga orang dan kesemuanya digaji oleh Tergugat, serta menurut saksi Villa tersebut milik Tergugat bersama Daniele ; -----
2. DANIELE LACOENTRE : yang dibawah sumpah pada pokoknya -
menerangkan sebagai berikut : -----
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat ; ---
 - Bahwa saksi kenal dengan Tergugat sejak tahun 1995 di Denpasar ; -----
 - Bahwa Tergugat pernah menceritakan kepada saksi bahwa dia punya tanah di Ubud, tetapi ibunya saksi tidak tahu ; -----
 - Bahwa saksi pernah mentransfer uang kepada Penggugat sebanyak Rp. 48.750.000,- untuk biaya kompensasi balik nama rumah, melalui Bank di Singapura ; -----
 - Bahwa

- Bahwa yang menyuruh saksi mentransfer uang kepada Penggugat sebanyak Rp. 48.750.000,- adalah Tergugat ; -----
- Bahwa saksi diberitahu oleh Tergugat, bahwa Tergugat men --
transfer uang kepada Penggugat sebanyak Rp. 100.000.000,- -
untuk pembelian tanah dan uang tersebut diberikan melalui -
saksi yaitu Michel Cadiev ; -----
- Bahwa setahu saksi, Penggugat pernah meminta uang sebanyak-
Rp. 1.100.000.000,- katanya Penggugat mau menjual rumah ; -
- Bahwa uang tersebut tidak semuanya diterima melalui cek ; --
- Bahwa setahu saksi uang-uang tersebut semuanya milik Tergu-
gat ; -----
- Bahwa setahu saksi, Tergugat tidak tahu tanah sengketa ter-
diri dari 2 sertifikat ; -----
- Bahwa selain uang yang sejumlah Rp. 48.750.000,- tersebut,-
saksi tidak ada mentransfer uang lagi ; -----
- Bahwa biaya untuk merevisi Villa tersebut adalah dari Ter-
gugat ; -----
- Bahwa Villa tersebut direvisi sebanyak dua kali ; -----
- Bahwa setahu saksi hubungan antara Penggugat dengan Tergugat
baik ; -----
- Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi dari Ter-
gugat tersebut, Penggugat menyatakan bahwa ia akan menanggapi
dalam kesimpulan perkara ini, sedangkan Tergugat membenarkan-
semua keterangan saksi-saksi tersebut ; -----
- Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulan-
dalam perkara ini tertanggal 5 Juni 2003, dan Tergugat telah-
pula mengajukan kesimpulan dalam perkara ini tertanggal 2 Ju-
ni 2003 yang masing-masing sebagaimana terlampir dalam berkas
perkara

perkara ini ; -----

----- Menimbang, bahwa pada akhirnya kedua belah pihak tidak mengajukan apa-apa lagi dan mereka masing-masing mehen putusan dalam perkara ini ; -----

----- Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, dianggap telah termuat pula dalam putusan ini ; -----

TENTANG HUKUMNYA :

Dalam Previsi :

----- Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tersebut diatas mengajukan tuntutan revisi yang pada pokoknya :-

1. Memerintahkan kepada Tergugat untuk segera mengesondkan - serta menyerahkan kembali tanah, bangunan dan/atau tanaman yang ada diatasnya berikut segala barang inventaris lainnya dan lain keadaannya seperti semula (lasia) kepada Penggugat tanpa syarat apapun ; -----
2. Memerintahkan kepada Tergugat untuk segera menyerahkan sertifikat hak milik (SHM) No. 960, luas 300 M2 (tiga ratus - meter persegi) di Desa Ubu, Gianyar atas nama Ricky Furwanto kepada Penggugat tanpa syarat apapun ; -----
3. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paku (dwangsom) sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) perhari untuk setiap hari keterlambatan atau kelalaian pelaksanaan putusan - revisi dalam perkara ini kepada Penggugat ; -----

----- Menimbang, bahwa atas tuntutan revisi dari Penggugat tersebut, Majelis Hakim terlebih dahulu telah menjatuhkan putusan sela tertanggal 29 Januari 2003 No : 34/Pdt.3/2002/PN . Gir. yang antara lain isinya pada pokoknya menetapkan bahwa - "menangguhkan putusan revisi yang dimohonkan oleh Penggugat tersebut, dan akan diputus bersama-sama dengan pokok perkara-

pekerjanya " ; -----
 ----- Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim menguji secara
 sekama tentang tuntutan Provisi Pengugat tersebut, maka tun-
 tatan tersebut dapat dipertimbangkan sebagai berikut : -----

----- Menimbang, bahwa tuntutan Provisi yang diajukan oleh --
 Pengugat tersebut ternyata berkaitan erat dengan materi pokok-
 pekerjanya, serta saling tumpang tindih dengan tuntutan Peng-
 ugat dalam pokok pekerjanya (petitum gugatan Pengugat angka
 4,5, dan 6) sehingga sangatlah berlebihan kalau tuntutan ter-
 sebut dipertimbangkan pula dalam tingkat provisi, maka oleh -
 karenanya tuntutan tersebut kurang tepat diajukan pada ting-
 kat provisi ; -----

----- Menimbang, bahwa oleh karena tuntutan provisi Pengugat
 tersebut saling tumpang tindih dengan tuntutan pada pokok per-
 kerjanya sehingga kurang tepat kalau tuntutan tersebut diajukan
 pada tingkat provisi, maka sudah sepatutnya lah gugatan Pengsu-
 gat dalam provisi haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ; -

Dalam Eksepsi :

----- Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawaban gugatannya telah
 mengajukan eksepsi yang pada pokoknya berpendapat bahwa gugat-
 an Pengugat cacat formal atau gugatan Pengugat adalah obscur
 libel yang disebabkan karena hal-hal sebagai berikut : -----

1. Tidak jelas menyebutkan tentang obyek sengketa ; -----
2. Terdapat saling bertentangan antara posita dengan petitum-
 dan juga telah mengandung ketidak sesuaian antara posita -
 dengan petitumnya ; -----

----- Menimbang, bahwa atas eksepsi yang diajukan oleh Tergu-
 gat tersebut, Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sela --
 tertanggal 29 Januari 2003 No. 34/Pat.G/2002/PN.Gir. yang ---
 artinya berbunyi antara lain " Menyatakan bahwa eksepsi yang
diajukan oleh Tergugat tersebut tidak dapat diterima " ; ----

----- Menimbang, bahwa objek litigasi tersebut, eksepsi yang diajukan oleh Penggugat tersebut telah diputus dengan putusan --
Sela dalam perkara ini maka atas eksepsi tersebut tidak per-
la dipertimbangkan lagi ; -----

Dalam pokok perkara :

A. Dalam Konvensi :

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

----- Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya men-
dalikan bahwa : -----

- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah membuat perjanji-
an utang piutang dibawah tangan pada tanggal 3 Agustus 1998
dimana dalam perjanjian dijelaskan bahwa Penggugat meminjam
uang kepada Tergugat senilai Rp.100.000.000,- (seratus juta
rupiah) ; -----
- Bahwa dikemudian hari timbul kekhawatiran Tergugat terhadap-
kemampuan Penggugat untuk melunasi hutangnya tersebut, se-
hingga Tergugat memaksa Penggugat untuk menyerahkan sertipi-
kat tanah hak milik Penggugat kepada Tergugat, atas dasar -
kepercayaan dan etiked baik Penggugat kemudian menyerahkan-
sertipikat hak milik No. 980 luas 300 M2 di Desa Ubud, Gia-
nyar atas nama Ricky Purwanto kepada Tergugat melalui Laurent
Barone pada tanggal 25 Januari 2001 ; -----
- Bahwa Tergugat selaku pihak yang menyusun dan menyiapkan --
materi pokok perjanjian, mempunyai etiked tidak baik dalam-
membuat perjanjian tersebut, yang dalam pelaksanaannya se-
makin merugikan Penggugat, yang disebabkan oleh Tergugat --
yang setelah menguasai sertipikat kemudian memaksa Penggugat
agar bersedia menjual sekaligus mengalihkan kepemilikan ---
atas tanah tersebut kepada Tergugat ; -----
- Bahwa

- Bahwa Penggugat pada tanggal 16 Januari telah mendatangi pihak Tergugat dengan maksud untuk melunasi hutang, serta meminta kembali sertifikat yang pernah diserahkan kepada Tergugat ternyata tidak mendapatkan tanggapan yang positif dari Tergugat, dan Tergugat bersikeras menguasai sertifikat tersebut dan berusaha mengalihkan status kepemilikannya ; - Perbuatan Tergugat yang menguasai sertifikat hak milik Penggugat tanpa hak dan tanpa seizin Penggugat dengan maksud untuk memegang dan memilikinya adalah melanggar ~~Pasal 528~~ --- KUHPer ; -----

- Bahwa dengan tetap dikuasainya sertifikat, tanah berikut bangunan oleh Tergugat, maka Penggugat nyata-nyata telah dirugikan materiil sebesar Rp. 1.603.000.000,- (satu milyar enam ratus tiga juta rupiah), dan imateriil sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), sehingga total seluruh kerugian materiil dan imateriil adalah sebesar Rp. 2.103.000.000,- (dua milyar seratus tiga juta rupiah) ; -----

----- Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawaban gugatannya telah dengan tegas-tegas membantah dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut ; -----

----- Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Penggugat dibantah oleh Tergugat, maka kepada Tergugatlah letak beban pembuktiannya ; -----

----- Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti bertanda P.1, P.2, P.3, P.4 dan dua orang saksi (I Gusti Bagus Arya --- Ruten, I Wayan Widia) ; -----

----- Menimbang, bahwa Tergugat untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya telah mengajukan bukti-bukti surat bertanda T.1, T.2, T.3, T.4, T.5, T.6, T.7 dan dua orang saksi (I Dewa Made Wirta, Danale Laccentro) ; -----

- Menimbang -----

----- Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti baik yang diajukan oleh Penggugat maupun Tergugat tersebut, Majelis Hakim hendak akan mempertimbangkan tentang bukti-bukti yang ada relevansinya dengan perkara ini sehingga yang tidak relevan tidak akan dipertimbangkan dan akan dikesampingkan ; -----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan atas bukti-bukti surat dan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat tersebut maka Majelis Hakim selanjutnya akan mempertimbangkan tentang dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut ; -----

----- Menimbang, bahwa dari rangkaian jawab menjawab dalam persidangan perkara ini yang dihubungkan dengan bukti-bukti yang diajukan baik oleh Penggugat maupun Tergugat, terdapat terdapat bukti telah dibuat perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat tertanggal 3 Agustus 1998 ; -----

----- Menimbang, bahwa dalam perjanjian tertanggal 3 Agustus 1998 tersebut didalamnya memuat klausula tentang " jangka waktu yang tidak terbatas " dan hal tersebut menurut hukum jelas * lah bertentangan dengan azas-azas dan atau syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, dimana suatu perjanjian yang dibuat dengan klausula yang tidak jelas, dengan maksud untuk menyenbayakan tujuan yang sebenarnya tidak diperbolehkan oleh undang-undang sehingga perjanjian yang demikian tersebut adalah batal demi hukum . -----

----- Menimbang, bahwa oleh karena perjanjian yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat tanggal 3 Agustus 1998 batal demi hukum maka keadaan antara kedua belah pihak (Penggugat dengan Tergugat) dikembalikan seperti pada waktu perjanjian belum dibuat ; -----

----- Menimbang, bahwa oleh karena perjanjian yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat tertanggal 3 Agustus 1998 tersebut batal demi hukum maka petitum gugatan Penggugat -----

gugatan

angka 2 dapat dikabulkan ; -----

----- Menimbang, bahwa terhadap sertifikat hak milik No . 980 luas 390 M2 di Desa Ubud, Gianyar atas nama Ricky Purwanto yang dijadikan obyek dalam perjanjian tertanggal 3 - Agustus 1998 tersebut ternyata adalah milik Ricky Purwanto (bukti P.2, T.1, keterangan saksi-saksi dari Penggugat : - I Gusti Bagus Arya Putra, I Wayan Widia, dan keterangan -- saksi-dariTergugat yaitu I ^Dewa Kade Tirta) maka kepada siapa saja yang menguasai sertifikat tersebut sudah sepatunyalah pula diperintahkan untuk menyerahkannya kepada pemiliknya yang sah yaitu Penggugat, sehingga oleh karenanya petitum gugatan Penggugat angka 4 dan 5 dapat dikabulkan ; -----

----- Menimbang, bahwa sesuai dengan keterangan saksi-saksi dari Penggugat (I Gusti Bagus Arya Putra, I Wayan Widia)- dan keterangan saksi-saksi dari Tergugat (I ^Dewa Kade Tirta, Daniele Laccentre) bahwa diatas tanah sengketa berdiri bangunan Villa yang ditempati dan atau dikontrolkan oleh -- Tergugat, maka sudah sepatutnya pula Tergugat diperintahkan untuk segera mengosongkan serta menyerahkan tanah, bangunan yang ada diatasnya dalam keadaan lusa kepada Penggugat ; - Sehingga oleh karenanya petitum gugatan Penggugat angka 6 sepanjang mengenai pengosongan serta penyerahan tanah sengketa beserta bangunan yang ada diatasnya dapat dikabulkan ;

----- Menimbang, bahwa tentang tuntutan Penggugat angka 3 , 7, 8 dan 9 ternyata bahwa tuntutan tersebut tidaklah didukung dengan bukti-bukti yang kuat maka oleh karena itu tuntutan-tuntutan tersebut tidak dapat dikabulkan ; -----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan atas seluruh uraian-uraian

14.

urain pertimbangan hukum tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa penguasaan dan penguasaan hak milik tersebut haruslah dibebaskan untuk sebagian, kecuali untuk sebagian lain dan selbihnya ; -----

----- Menimbang, bahwa oleh karena penguasaan dan penguasaan dibebaskan sebagian maka semua biaya-biaya yang timbul dalam pertemuan konvensi ini haruslah dibebankan kepada Terugat ;

B. DALAM PERKONDISI :

----- Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Jual/Beli/Terugat Konvensi dalam jawaban jawabannya telah menyatakan balik Terugat Rekonvensi/Berterugat Konvensi dan telah memiliki hal-hal sebagai berikut : -----

- Bahwa Terugat Rekonvensi/Berterugat Konvensi adalah orang asing yang menurut pasal 21 ayat 1 U.U. No. 5 tahun 1960 - tidak diperbolehkan memiliki tanah hak milik, maka disepakatilah bahwa tanah-tanah yang dibeli oleh Terugat Rekonvensi/Berterugat Konvensi haruslah Terugat Rekonvensi/Berterugat Konvensi ; -----

Dan tanah yang dibeli oleh Terugat Rekonvensi/Berterugat Konvensi adalah : -----

- Dibeli dari I Made Kaler, seluas 200 M² (dua are), terletak di Desa Ubad, Kecamatan Ubad, Kabupaten Dati. II Gianyar, Prop. Bali, batas-batasnya adalah sebagai berikut : -----

Sebelah Utara : Tanah Hak milik (yang ini ditempati oleh orang Jawa) ; -----

Sebelah Selatan : I Nyoman Satrio dan I Made Nyoman Sweta ; -----

Sebelah Timur : Jalan Raya ; -----

Sebelah Barat : Sungai ; -----

- Dibeli -----

- Dibeli dari I Nyoman Sweta alias I Zanda Sweta, seluas 300 M2 (tiga are), terletak di Desa Ubu, Kecamatan -- Ubu, Kabupaten Dati. II Gianyar, Prop. Bali dengan -- batas-batas sebagai berikut : -----

Sebelah Utara : I Made Kaler ; -----

Sebelah Selatan : Made Seleg Anyara ; -----

Sebelah Timur : Jalan Raya ; -----

Sebelah Barat : Sungai ; -----

Ditawa untuk selanjutnya dalam hal ini disebut dengan tanah-tanah selok, dan ketetapan tanah-tanah selok tersebut berdasarkan : -----

- Bahwa harga kedua tanah selok tersebut diatas adalah sebesar Rp. 100.000.000,- Bahwa pada waktu pembayaran ketetapan Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Rekonpensi masih berada di Prancis, maka untuk memenuhi kewajibannya tersebut Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Rekonpensi mengirinkan uang dari Prancis melalui Rekening tanah Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Rekonpensi yaitu yang bernama Michel Cadiou, yang selanjutnya oleh Michel Cadiou uang tersebut diserahkan kepada Tergugat dalam Rekonpensi/Penggugat dalam Rekonpensi ; -----

- Bahwa demi melindungi kepentingan hukum Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Rekonpensi maka dibuatlah perjanjian dibawah tangan yaitu tertanggal 3 Agustus 1998, antara Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Rekonpensi dengan Tergugat dalam Rekonpensi/Penggugat dalam Rekonpensi ; -----

Bahwa dalam Surat Perjanjian tertanggal 3 Agustus 1998- tersebut memang dimuat ketentuan yang menyebutkan seolah-
olah

seolah-olah telah terjadi perjanjian utang piutang antara --
 Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Kompensi dengan --
 Tergugat dalam Rekonpensi/Penggugat dalam Kompensi ; -----
 Bahwa hal ini terpaksa dilakukan oleh Penggugat dalam Rekon-
 pensisi/Tergugat dalam Kompensi karena menurut pertimbangannya
 tidak ada cara lain untuk melindungi kepentingan Penggugat -
 dalam Rekonpensi/^xtergugat dalam Kompensi selain dibuat per -
 janjian utang piutang tersebut, disamping juga karena pada -
 saat itu Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Kompensi
 telah mempercayakan segala sesuatunya kepada Tergugat dalam
 Rekonpensi/Penggugat dalam Kompensi ;-----

Bahwa untuk lebih menjamin ketenangan Penggugat dalam Rekon-
 pensisi/Tergugat dalam Kompensi dalam menggunakan atau memon--
 opati tanah-tanah sengketa, maka dalam Bab I diturunkan keten-
 tuan yang menyebutkan bahwa " Pihak Pertama memberikan kuasa
 kepada pihak kedua untuk menggunakan tanah tersebut yang -
 mana telah dijelaskan diatas untuk rumah pribadi dan usaha -
dalam waktu tidak terbatas " ;-----

Selanjutnya dalam Bab III ditetapkan pula bahwa " Pihak Per-
 tama tidak dapat menjual tanah dan bangunan tersebut ke pihak
 lainnya tanpa persetujuan dari pihak kedua " ;-----

Bahwa kemudian diatas tanah-tanah sengketa tersebut oleh --
 Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Kompensi didirikan
 bangunan yang akan dipergunakan untuk rumah tinggal dan usaha
 Penanaman Modal Asing (dengan nama PT Vere Investment) ;----
 Adapun biaya yang dipergunakan untuk mendirikan bangunan ter-
 sebut keseluruhan bersumber dari uang milik Penggugat dalam Re-
 konpensi/Tergugat dalam Kompensi ;-----

Bahwa pada tahun 2001 Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat --

dalam

dalam Kompensi berkeinginan mengambil alih tanah-tanah sengketa berikut bangunan yang telah ada diatasnya dari Pengugat - dalam Rekonpensi/Pengugat dalam Kompensi, dan oleh Pengugat dalam Rekonpensi/Pengugat dalam Kompensi SII tanah-tanah sengketa tersebut akan dibaliknkan menjadi aset nama orang pribadi Penanamun Modal Asing Pengugat dalam Rekonpensi/Pengugat dalam Kompensi (K.P. Vero Treatment) ; -----

Bahwa terhadap keinginan Pengugat dalam Rekonpensi/tergugat dalam Kompensi diatas. Tergugat dalam Rekonpensi/Pengugat - dalam Kompensi telah menyetujuinya ; -----

Namun dalam hal ini Tergugat dalam Rekonpensi/Pengugat dalam Kompensi meminta uang dari Pengugat dalam Rekonpensi/tergugat dalam Kompensi sebesar Rp. 48.750.000,- sebagai uang kompensasi atas balik nama tersebut; -----

Dan dengan diterimanya uang sebagai tersebut diatas, Tergugat dalam Rekonpensi/Pengugat dalam Kompensi baru akan menyerahkan sertifikat hak milik No. 981/Desa Ubul, seluas 300 M2 ; -----

- Bahwa pada waktu Pengugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Kompensi berada di Perancis, Tergugat dalam Rekonpensi/Pengugat dalam Kompensi pernah mengirimkan E-mail kepada Pengugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Kompensi yang mana isinya adalah Tergugat dalam Rekonpensi/Pengugat dalam Kompensi meminta uang sebesar Rp. 1.100.000.000,- yang menurut pengakuan -- Tergugat dalam Rekonpensi/Pengugat dalam Kompensi akan di -- pergunakan untuk membayar tanah sengketa yang seluas 200 M2 ;

- Bahwa dengan adanya permintaan dari Tergugat dalam Rekonpensi/Pengugat dalam Kompensi tersebut diatas, Pengugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Kompensi baru mengetahui bahwa ternyata atas tanah-tanah sengketa yang telah Pengugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Kompensi beli terdapat dua sertifikat yang

berlainan

berlainan, karena semula Pengugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Kompensi mengira bahwa tanah-tanah sengketa tersebut bersertipikat satu ; -----

- Bahwa ternyata Pengugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Kompensi baru menerima salah satu SHM dari tanah-tanah sengketa; Dengan demikian untuk SHM No. 979/Desa Ubud tertanggal 26 Mei 1992 seluas 200 M2 masih dikuasai oleh Tergugat dalam Rekonpensi/Pengugat dalam Kompensi sampai dengan saat ini ; Untuk itu sudah seharusnya Tergugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Kompensi dihukum untuk menyerahkan SHM tersebut kepada Pengugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Kompensi tanpa syarat apapun, karena secara fakta yang telah membeli tanah sengketa adalah Pengugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Kompensi, bukan Tergugat dalam Rekonpensi/Pengugat dalam Kompensi ; -----

- Bahwa sudah sepatutnya pula Tergugat dalam Rekonpensi/Pengugat dalam Kompensi dihukum untuk segera mengambil nama SHM No. 979/Desa Ubud, tanggal 26 Mei 1992 seluas 200 M2, atas nama Tergugat dalam Rekonpensi/Pengugat dalam Kompensi, menjadi atas nama Perusahaan Perumahan Madel Asing milik Pengugat dalam Rekonpensi/Pengugat dalam Kompensi yaitu PT. Vere Investment, karena disamping alasan secara fakta tanah-tanah sengketa tersebut bukan hak milik dari Tergugat dalam Rekonpensi/Pengugat dalam Kompensi, juga oleh karena Tergugat dalam Rekonpensi/Pengugat dalam Kompensi telah menerima uang kompensasi dari Pengugat dalam Rekonpensi/Pengugat dalam Kompensi ; -----

Bahwa sehubungan dengan adanya tindakan Tergugat dalam Rekonpensi/Pengugat dalam Kompensi tersebut, Pengugat dalam Rekonpensi/Pengugat dalam Kompensi

Rekonpensi/Tergugat dalam Kepensi juga telah melaporkan ke -
 Kepolisian Daerah Bali dengan laporan Polisi No. Pol : LP/03/
 I/2002/Dit Sersa tanggal 5 Januari 2002 tentang adanya Tindak
 Pidana Penipuan dan Penggelapan yang diduga dilakukan oleh --
 Tergugat dalam Rekonpensi/Penggugat dalam Kepensi ; -----

- Bahwa bukannya menyerahkan SHM No. 979/Desa Ubud tertanggal -
 26 Mei 1992, luas 290 M2 tersebut kepada Pengugat dalam Re -
 konpensi/Tergugat dalam Kepensi tetapi justru pada tanggal -
 06 September 2001 dan tanggal 11 September 2001 melalui media
 Internet (E-mail), Pengugat dalam Rekonpensi/Penggugat da -
 lam Kepensi telah menawarkan kepada kalangan umum baik de --
 ngan menjualnya ataupun hanya menyewakan tanah sengketa se --
 bagaimana dimaksud dalam SHM No. 979/Desa Ubud tertanggal 26-
 Mei 1992 seluas 290 M2 ; -----

Bahwa menurut kedua E-mail Pengugat dalam Rekonpensi/Penggu -
 gat dalam Kepensi tersebut diatas, harga tanah sengketa ---
 (luas 290 M2) untuk dijual sebesar Rp. 1.100.000.000,- se ---
 dangkan untuk disewakan adalah sebesar Rp. 650.000.000,- per-
 sepuluh tahun ; -----

Bahwa berdasarkan Surat Perjanjian tertanggal 3 Agustus 1998-
 yang telah sepakati antara Pengugat dalam Rekonpensi/Penggu -
 gat dalam Kepensi dengan Pengugat dalam Rekonpensi/Tergugat
 dalam Kepensi ditegaskan dalam Bab III bahwa Pengugat dalam-
 Rekonpensi/Penggugat dalam Kepensi tidak diperbolehkan untuk
 menjual tanah dan bangunan kepada pihak lain tanpa persetuju-
 an dari Pengugat dalam Rekonpensi/Pengugat dalam Kepensi, -
 dan karena Pengugat dalam Rekonpensi/Pengugat dalam Kepensi
 telah melanggar ketentuan yang telah disepakati tersebut ter -
 sebut, maka dalam hal ini Pengugat dalam Rekonpensi/Pengugat
 dalam Kepensi jelas-jelas telah melakukan Wan Prestasi ; ---

- Bahwa

- Bahwa akibat dari perbuatan yang dilakukan oleh Pengugat --
Rekonvensi/Pengugat Konvensi tersebut, maka di tempat tempat
pensi/Tergugat Konvensi menderita kerugian materiil sejumlah
Rp. 168.187.500,- (seratus enam puluh delapan ribu seratus -
delapan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) dan kerugian --
imateriil sejumlah Rp. 5.000.000.000,- -----

---- Menimbang, bahwa terhadap gugatan Rekonvensi tersebut Ma
jelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut ; -----

---- Menimbang, bahwa apa yang telah dipertahankan pada ba
gian konvensi haruslah dianggap memuaskan dan bebas dari beban-
dari pertimbangan hukum tentang rekonvensi ini ; -----

---- Menimbang, bahwa ternyata tidak ada pengumpulan bukti -
bukti bukti sumbu (1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7) dan --
bukti-bukti (I Bona Kade Wanta, Daniele Decadent) yang dapat
dipergunakan untuk membuktikan dalil-dalil mengenai Rekonvensi-
nya tersebut, maka oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat --
bahwa Pengugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat me-
buktikan dalil-dalil gugatannya tersebut, sehingga oleh karena
itu sudah sepatutnyalah gugatan Rekonvensi tersebut ditolak se-
luruhnya, karena tidak didukung oleh bukti-bukti yang kuat dan
atau gugatan rekonvensi tersebut tidak berpengaruh hukum ; --

---- Menimbang, bahwa oleh karena gugatan rekonvensi tersebut
ditolak seluruhnya maka semua biaya-biaya yang timbul sebagai
akibat dari gugatan Rekonvensi ini haruslah dibebankan kepada
Pengugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi ; -----

---- Mengingat akan segala peraturan hukum yang berlaku yang
berkaitan ; -----

Pengadilan

D E M O N S T R A S I :

Dalam Frevisi :

-- Menyatakan bahwa gugatan Penggugat dalam revisi tidak dapat diterima ; -----

Dalam Eksepsi :

-- Menyatakan bahwa eksepsi yang diajukan oleh Penggugat tersebut tidak dapat diterima ; -----

Dalam pokok perkara :

A. Dalam Kompensi :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ; -----
2. Menyatakan hukum bahwa perjuangan yang dibuat pada hari-Minggu tanggal 3 Agustus 1998 antara Penggugat dan Tergugat adalah batal demi hukum ; -----
3. Memerintahkan kepada Tergugat untuk segera menyerahkan sertifikat Hak Milik (SHM) No. 980, luas 300 M2 (tiga ratus meter persegi), di Desa Ubud Gianyar, atas nama Ricky Purwanto kepada Penggugat tanpa syarat apapun ; -
4. Menyatakan hukum bahwa sertifikat Hak Milik (SHM) No. 980, luas 300 M2 (tiga ratus meter persegi) di Desa Ubud, Gianyar atas nama Ricky Purwanto adalah hak milik yang sah dari Penggugat ; -----
5. Memerintahkan kepada Tergugat untuk segera mengosongkan serta menyerahkan kembali tanah, bangunan yang ada di atasnya dalam keadaan seperti semula (lucin) kepada Penggugat tanpa syarat apapun ; -----
6. Mengukuhkan kepada Tergugat untuk membayar sejumlah biaya-biaya yang terdapat dalam putusan Kompensi ini yang dianggap kini dianggap sebesar Rp. 444.000,- (empat ratus empat puluh empat ribu rupiah) ; -----

7. Menolak

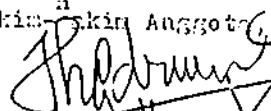
7. Menolak gugatan Penggugat untuk yang lain dan selanjutnya ; -----

B. Dalam Rekonvensi :

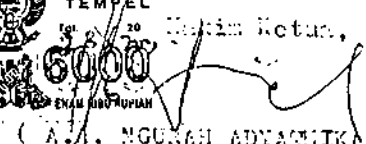
1. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya ; -----

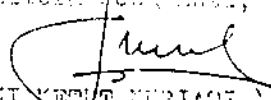
2. Menghukuk Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar semua biaya-biaya yang timbul dalam gugatan-Rekonvensi ini yang hingga kini dianggap N i h i l ;

----- Demikianlah diputuskan dalam rapat persuasyawaratan --
Majelis Hakim pada hari : SENIN, tanggal 23 JUNI 2003, oleh ANAK AGUNG NGURAH ADYATMIKA, SH. Ketua Pengadilan Negeri --
Gianyar, sebagai Ketua Majelis, I MADE SUPARTHA, SH. dan --
GEDE ARIAWAN, SH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, pu-
tusan mana diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum --
pada hari : SENIN, tanggal 30 JUNI 2003, oleh ANAK AGUNG --
NGURAH ADYATMIKA, SH. sebagai Ketua Majelis, GEDE ARIAWAN, SH.
dan I WAYAN SUGIARTAWAN, SH. masing-masing sebagai Hakim --
Anggota, dengan dibantu oleh : KI KEBUT MURIANI, Panitera --
Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, serta dihadiri --
oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat.-----

Hakim Hakim Anggota

(GEDE ARIAWAN, SH.)


(I WAYAN SUGIARTAWAN, SH.)

METERAI
TEMPEL
Rp 6000
ENAM RIBU RUPIAH

(A. A. NGURAH ADYATMIKA, SH.)

Panitera-Pengganti,

(KI KEBUT MURIANI)

Perincian

Perincian biaya :

Biaya Administrasi Rp. 50.000,-
Panggilan-panggilan Rp.385.000,-
Redaksi putusan Rp. 3.000,-
Meterai putusan Rp. 6.000,-

JUMLAH : Rp.444.000,- (empat ratus
empat puluh empat ribu rupiah).

CATATAN :

Dicatat disini bahwa pada tanggal 6 Juli 2003, Pengugat---
Veronique Marie Jose melalui Kuasanya (I Ketut Rinata, SH.)
telah menyatakan mohon banding terhadap putusan Pengadilan-
Negeri Gianyar tertanggal 30 Juni 2003 Nomor : 34/Pdt.G/2002
/PN.Gir. permohonan mana telah didaftarkan dalam register -
untuk itu dibawah Nomor : 22/Pdt.Banding/2003/PN.Gir.- ----

P a n i t i a n
PENGADILAN NEGERI GIANYAR.
/s/ (DESAK PUTU KUMALI)
NIP. 040915797.

Nomor : 34/Pdt.G/2002/PN.Gir.

DEMI KEADILAN.

BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA .

----- Pengadilan Negeri Gianya r yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan - tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sela se- bagaimana tersebut dibawah ini dalam perkara antara:

RICKY PURWANTO _____, bertempat tinggal di Jl. Gu - nung Sopotan, Pndok Galeria - No. 16, Kecamatan Denpasar Ba rat, Kota Denpasar, yang dalam hal ini diwakili oleh kuasa - hukumnya : -----

1. I PUTU YUDA SUPARSANA, SH. - MBA ; -----
2. PUTU GEDE SEPARSJA JAYA , SH.
3. EDY SUPRIHA TNO, SH ; ----
4. MOCHAMAD SUKEDI, SH ; ----
5. DHARMA KUSUMA, SH ; -----
6. I PUTU GEDE ARIS SUBIKSA, SH.

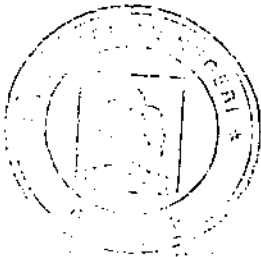
Sama-sama Pengacara/konsultan Hukum yang berkantor di kantor hukum Gita Law Office yang be ralamat di jalan I Gusti Ngu - rah Rai No. 125 X Sanur, Den- pasar, berdasarkan Surat Ku- sa Khusus tertanggal 10 Juni 2002, yang selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai : ----
----- PENGGUGAT ;

M E L A W A N :

VERONIQUE MARIE JOSE, beralamat di 53 Avenue des Go belins 75013 Paris Perancis - yang dalam hal ini diwakili- oleh kuasa hukumnya : -----

1. ERWIN SIREGAR, SH.MBL.MH ;
2. SUTATIK, SH.MBL ; -----

I Ketut



3. I KETUT RINATA, SH.-----
 4. SRI WURYANTI, SH. -----
 Advokat - advokat dan Pengacara-Pengacara/Penasihat Hukum, berkedudukan di Jalan Diponegoro No.98 Denpasar, Komplek Per-tokoan Kartawijaya Blok C-21 Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 13 Agustus 2002 No.046/ESA/SK.Pdt/VIII/2002, yang selanjutnya dalam per-karrah ini disebut sebagai TERGUGAT ;

----- Pengadilan Negeri tersebut ;-----
 ----- Setelah mendengar kedua belah pihak yang berper-kara ;-----
 ----- Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan ;-----

PERTANGGUNGJAWABAN TERGUGAT

----- Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 17 Juni 2002 yang telah didaftarkan di Kantor Pengadilan Negeri Gianyar pada tanggal 18 Juni 2002 dibawah register perkara perdata No. 34/Pdt.C/2002/PN.Gsr, telah mengemukakan hal-hal sebagai mana tersebut dalam surat gugatannya yang terlampir dalam perkara ini ;-----

----- Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, kedua belah pihak telah datang menghadap di persidangan, dan Majelis Hakim telah mengu-sahkan perdamaian akan tetapi tidak berhasil lalu pem-riksaan perkara dimulai dengan membacakan surat gugat-an yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat ;--

----- Menimbang, bahwa atas gugatan dari Penggugat --tersebut, Tergugat melalui Kuasa Hukumnya telah men-gajukan jawaban secara tertulis tertanggal 19 September 2002 yang isinya sebagaimana terlampir dalam berkas- perkara ini ;-----

Menimbang:

----- Menimbang, bahwa atas jawaban dari tergugat ter-
sebut Kuasa Hukum Penggugat telah pula mengajukan re-
plikanya tertanggal sebagaimana terlampir dalam ber-
kas perkara ini ;-----

----- Menimbang, bahwa atas replik dari Penggugat ter-
sebut, Kuasa Hukum Tergugat telah pula mengajukan du-
plikanya tertanggal 14 Nopember 2002 sebagaimana ter-
lampir dalam berkas perkara ini ;-----

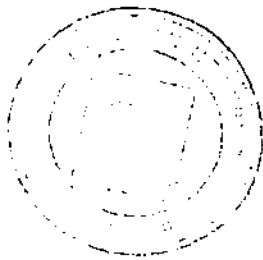
----- Menimbang, bahwa oleh karena dalam gugatan Peng-
gugat memuat tentang Provesi dan disamping itu pula -
Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi, -
maka Majelis Hakim sebelum memutus pokok perkaranya -
terlebih dahulu akan menjatuhkan putusan sela dalam-
perkara ini ;-----

TENTANG HUKUMNYA

----- Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Peng-
gugat adalah sebagaimana tersebut diatas ;-----

DALAM EKSEPSI :

----- Menimbang, bahwa Tergugat mengajukan eksepsi --
yang isinya pada pokoknya adalah hal-hal sebagai ber-
ikut :-----



----- Bahwa gugatan penggugat i.e mengandung kecacatan
secara Formal atau dalam hal ini gugatan penggugat te-
lah Obscur Label, sehingga secara Yuridis menjadikan-
gugatan penggugat TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Ontvan-
kelijk) ;-----

I. Bahwa gugatan penggugat telah tidak jelas menyebut
tentang obyek sengketa, Bahwa berdasarkan hukum --
acara obyek dari sengketa harus dijelaskan secara-
rinci dalam hal :-----

- = harus jelas mengenai letak-lokasi obyek ;-----
- = harus jelas mengenai batas-batasnya ;-----
- = serta harus disebutkan mengenai ukuran dan luas
nya ;-----

Bahwa berdasarkan Jurisprudensi Mahkamah Agung RI.
tanggal 17 April 1971 Nomor 1149 K/Sip/1975, gugat

an

an yang "hanya" tidak menyebutkan LITAK tanah sengketa saja, menjadikan gugatan " tidak dapat diterima " ; -----

Pahwa oleh karena gugatan I.c sama sekali tidak ada penyebutan baik letak maupun batas-batas dari obyek/tanah yang dipersengketakan, maka secara yuridis gugatan penggugat sudah sepatutnya TIDAK DAPAT DITERIMA ;-----

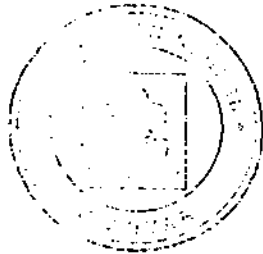
II. Pahwa disamping tidak jelas mengenai obyek sengketa sebagaimana diatas, Gugatan Penggugat I.c terdapat pula cacat formal yang lain yang mana berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1075 K/512/1980 tanggal 6 Desember 1982, dapat menjadikan gugatan tidak dapat diterima, yaitu :-----

a. Pahwa Gugatan Penggugat terdapat saling pertentangan antara Posita dengan Petitumnya ;-----

Pahwa didalam Posita sebagaimana telah tertuang pada point 1 gugatannya, Penggugat telah mengakui perjanjian utang-piutang, yang mana secara tidak langsung mengakui tersebut telah menunjukkan bahwa Penggugat secara keseluruhan juga telah mengakui adanya Surat Perjanjian tertanggal 3 Agustus 1998. Namun didalam petitumnya (petitum nomor 2) Penggugat telah meminta agar surat perjanjian tertanggal 3 Agustus-1998 tersebut dinyatakan batal demi hukum, artinya dalam hal ini Penggugat tidak mengakui tentang materi yang termuat di dalam surat Perjanjian tersebut tidak terkecuali dengan materi yang menyebutkan adanya perjanjian utang piutang ;-----

Dengan demikian Gugatan Penggugat jelas telah terjadi pertentangan antara Posita dengan Petitumnya, yang mana gugatan yang demikian ini telah menyalahi ketentuan hukum Formil, yang mana akibat hukumnya dapat menjadikan Gugatan Tidak Dapat Diterima ;-----

b. Pahwa



b. Bahwa Gugatan Penggugat juga telah mengandung ketidakecocokan antara Posita dengan Petitum ;-----

Bahwa apa yang dituntut dalam petitum tidak diuraikan oleh Penggugat dalam bagian Positanya karena secara hukum hanya hal-hal yang telah diuraikan di dalam Posita saja yang diperbolehkan untuk dituntut di bagian Petitum ;-----

Bahwa Gugatan Penggugat didalam bagian Petitus telah menuntut agar "Tergugat" segera mengosongkan serta menyerahkan kembali tanah bangunan dan/atau tanaman yang ada di atasnya berikut segala barang-inventaris lainnya dalam keadaan seperti semula -- (iasia) kepada Penggugat tanpa syarat", tetapi tuntutan / permintaan sebagaimana telah tertuang dalam petitumnya tersebut oleh Penggugat tidak diuraikan sama sekali di bagian Positanya ;-----

Bahwa secara Yuridis Petitum yang demikian ini tidak boleh dikabulkan, sedangkan mengenai Gugatannya sendiri secara hukum juga sudah seharusnya dinyatakan Tidak Dapat Diterima, karena Gugatan mengandung unsur Obachur Iibal/kabur ;-----

Bahwa apabila Mencermati petitum dari Penggugat tersebut diatas, sangat tidak jelas dalam hal ; tanah dan bangunan yang mana yang harus diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat. Dalam Petitum tersebut tidak dirinci sama sekali mengenai letak tanah batas-batasnya, sehingga telah terjadi kekhawatiran mengenai obyek yang dimaksud oleh Penggugat.

Bahwa berdasarkan pada kondisi-kondisi hukum Formil -- sebagaimana telah Tergugat uraikan tersebut diatas -- yang mana telah jelas bahwa Gugatan Penggugat sama sekali tidak memenuhi ketentuan hukum Formil sebagaimana layaknya Surat Gugat, maka sudah sepatutnya Gugatan Penggugat i.e harus dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (NO) ;-----

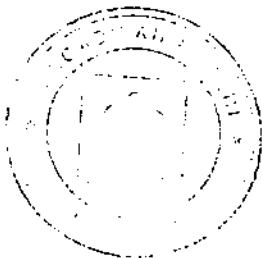
----- Menimbang, bahwa terhadap obyek yang diajukan oleh Tergugat tersebut diatas, Penggugat telah meng-

ajukan

Jukan tanggapannya yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa bila mengacu pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yang berulang kali ditegaskan dalam putusannya, bahwa pengertian dari eksepsi adalah :-----
 " Keberatan Tergugat atas gugatan Penggugat yang -- menyangkut kompetensi absolut maupun kompetensi relatif ". In casu eksepsi Tergugat yang diajukan -- tersebut tidak mengenai kompetensi pengadilan baik kompetensi absolut maupun kompetensi relatif. Akan tetapi menurut Penggugat, eksepsi Tergugat tersebut sudah menyangkut pada pokok perkara, tentunya kebenaran sombong atau yang dimaksud oleh Tergugat akan diperiksa, dipertimbangkan dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara lainnya (hal ini sesuai dengan bunyi Pasal 162 RRG) ;-----

2. Bahwa dari sebab sudah ternyata eksepsi Tergugat tidak menyangkut kompetensi pengadilan baik kompetensi absolut maupun kompetensi relatif, maka eksepsi Tergugat tersebut seyogyanya tidak perlu dipertimbangkan oleh Pengadilan dalam putusannya, oleh karena itu eksepsi Tergugat patutlah ditolak oleh pengadilan ;-----



Bahwa eksepsi yang digunakan Tergugat dalam jawabannya tidak memenuhi ketentuan dalam NIR No.125 NIR serta ketentuan-ketentuan formal tentang eksepsi yang diatur dalam Yurisprudensi :-----

1. Bahwa Tergugat dalam eksepsinya sudah terlampaui jauh menanggapi gugatan Penggugat, dimana sudah terlampaui jauh masuk dalam pokok perkara ;-----
2. Dalam eksepsi Tergugat Point 1 menunjukkan ketidakmampuan Tergugat dalam menanggapi gugatan Penggugat karena Tergugat telah menempatkan TANAH sebagai obyek perkara ini. Sedangkan perihal tanah yang dimaksud oleh Penggugat dalam gugatannya adalah sudah -- jelas merupakan salah satu bagian dari isi/materi -- dari pada PERJANJIAN UTANG PIUTANG yang dibuat di -- bawah tangan antara Penggugat dengan Tergugat pada

tanggal

tanggal 3 Agustus 1998. In Casa PERJANJIAN UTANG PIUTANG tersebutlah yang menjadi OBYEK GUGATAN Penggugat ;-----

Dengan demikian Tergugat telah salah dalam mengutip dan menafsirkan yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No. 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1971, yang tidak ada relevansinya dengan gugatan Penggugat yang menjadikan PERJANJIAN UTANG PIUTANG yang dibuat di bawah tangan pada tanggal 3 Agustus 1998 sebagai obyek gugatan ;-----

Demikian juga Tergugat dalam hal ini sangat tidak teliti dan cermat dalam mengutip suatu yurisprudensi, dimana Tergugat mengutip yurisprudensi dimaksud di atas tertanggal 17 April 1971, pada hal bunyi sebenarnya dari yurisprudensi tersebut tidaklah demikian dan tidak ada korelasinya dengan gugatan ;----

3. Tergugat juga telah salah dalam menafsirkan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 1075 K/Sip/1980 -- tanggal 8 Desember 1982 demi untuk melakukan pembenaran-pembenaran atas dalil-dalil yang diajukannya sehingga mengakibatkan fakta dan permasalahan sesungguhnya yang dapat dilihat dalam :-----

a. Bahwa Tergugat tidak mampu menganalisa posita dan petitum secara baik, sehingga menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima. Karena dalam posita gugatan Penggugat pada poin 1 dan 5 sudah jelas dinyatakan telah terjadi perjanjian, yang dikemudian hari perjanjian tersebut sangat merugikan Penggugat karena disalahgunakan oleh Tergugat yakni untuk menekan dan memaksa Penggugat agar mau menjual tanahnya kepada Tergugat. Oleh karenanya adalah sangat beralasan apabila 2 Penggugat meminta pembatalan terhadap perjanjian dimaksud ;-----

b. Bahwa Tergugat sangat tidak teliti dalam mencermati maksud dan materi gugatan Penggugat dengan mengatakan bahwa gugatan Penggugat telah mengandung ketidaksesuaian antara posita dan petitumnya. Padahal sudah jelas alasan-alasan diajukan

nya

nya gugatan seperti diuraikan dalam posita gugatan Penggugat pada poin 3, 8 dan 9 sebagai dasar diajukannya petitum poin 6. dan provosi poin 1. -----

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka sudah sepatutnya eksepsi Tergugat ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;-----

----- Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mengadili secara bersama mengenai maksud dan tujuan dari Tergugat tersebut, serta tanggapan atas eksepsi tersebut dari Penggugat, maka eksepsi tersebut dapat dipertimbangkan sebagai berikut :-----

----- Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat tersebut tidaklah menyangkut tentang kompetensi Absolut mengenai kompetensi relatif dari pengadilan dalam memeriksa dan mengadili perkara, akan tetapi eksepsi yang diajukan oleh Tergugat sudah menyangkut tentang penilaian materi pokok perkara, maka oleh karenanya tidaklah tepat diajukan dalam tingkat eksepsi, sehingga hal-hal tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam tingkat eksepsi ;-----

----- Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi yang diajukan oleh Tergugat tersebut tidaklah tepat diajukan dalam tingkat eksepsi, maka sudah sepatutnya pula eksepsi tersebut dinyatakan tidak dapat diterima ;-----

Dalam Provisi :

----- Menimbang, bahwa dalam surat gugatannya penggugat memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini sebelum memberikan putusan dalam pokok perkaranya terlebih dahulu menjatuhkan putusan dalam provosi yaitu :-----

1. Memerintahkan kepada Tergugat untuk segera mengosongkan serta menyerahkan kembali tanah, bangunan dan/atau tanaman yang ada diatasnya berikut segala barang, inventaris lainnya dalam keadaan seperti semula (latae) kepada Penggugat tanpa syarat apapun;
2. Memerintahkan kepada Tergugat untuk segera menyerahkan sertifikat Hak Milik (SHM) No.980, luas 300M²

(tjpratus)

(tiga ratus meter persegi), di Desa "bud, Gianyar - atas nama RIKOY PURWANTO kepada Penggugat tanpa -- syarat apapun ;-----

3. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwang som) sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) per hari untuk setiap hari keterlambatan atau kelalaian pelaksanaan putusan provesi dalam perkara ini kepada Penggugat ;-----

----- Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim menelaah tentang segala hal yang berkaitan dengan perkara ini, maka untuk mendapatkan putusan yang seadil-adilnya -- dengan melihat relevansi tuntutan provesi tersebut -- yang berkait erat dengan materi pokok perkara dalam -- perkara ini, dan juga untuk kepentingan para pihak, -- serta kelancaran dalam pemeriksaan perkara ini, Maje- lis Hakim berpendapat bahwa sudah patut serta layak -- apabila tuntutan provesi tersebut ditanggihkan dan -- akan dipertimbangkan dalam pokok perkaranya dalam pu- tusan akhir ;-----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan atas pertimbangan hukum tersebut diatas, maka permohonan provesi Penggugat tersebut haruslah ditanggihkan dan akan diputus -- bersama-sama dengan pokok perkaranya ;-----

----- Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Tergugat dinyatakan tidak dapat diterima, serta tuntutan -- provesi Penggugat ditanggihkan, maka pemeriksaan per- kara ini dapat dilanjutkan ;-----

----- Menimbang, bahwa oleh karena pemeriksaan perkara ini dilanjutkan maka mengenai biaya perkara ini di -- tanggihkan sampai pada putusan akhir ;-----

----- Mengingat peraturan perundang-undangan yang ber- sangkutan ;-----

M E N G A D I L I :

DALAM EKSEPSI :

----- Menyatakan bahwa eksepsi yang diajukan oleh Ter- gugat tersebut tidak dapat diterima ;-----

DALAM



DALAM PROSESI :

- Menangguhkan putusan Provesi yang dimohonkan --
oleh Penggugat tersebut, dan akan diputus ber-
sama-sama dengan pokok perkaranya ;-----
- Menetapkan bahwa pemeriksaan perkara ini dilan-
jutkan ;-----
- Menetapkan bahwa biaya perkara ini ditangguhkan
sampai pada putusan akhir ;-----
- Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan
Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gianyar, pada hari :
R A B U, tanggal 29 Januari 2005, oleh kami :-----
A N I K A G U N G N G U R A H A D Y A T M I K A, SH. Ketua Pengadilan Ne-
geri Gianyar ditunjuk sebagai Ketua Majelis, I M A D E -
S U P A R T H A, SH. dan G E D E A R I A W A N, SH. masing-masing se-
bagai Hakim Anggota, putusan mana pada hari itu juga
dinecapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh
Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh para Ha-
kim Anggota tersebut diatas dengan dibantu oleh NI K E
T U T N U R I A T I, Panitera Pengganti pada Pengadilan Nege-
ri tersebut, serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan
Kuasa Tergugat.-



Hakim-Hakim Anggota :

Ketua Majelis,

I.

ttd.

ttd.

(I MADE SUPARTHA, SH.) (A.A. NGURAH ADYATMIKA, S

II.

ttd.

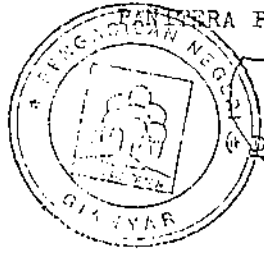
(GEDE ARIAWAN, SH.)

Panitera Pengganti ;

ttd.

(NI KETUT NURIATI)

Untuk turunan resmi,



PANJEREA PENGADILAN NEGERI GIANYAR.

(DESAK TUTU PURNAMI)

NIP: 040015707.

P U T U S A N.

NO. 18/PDT/2004/PT.DPS.

DEMI KEADILAN

BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

----- Pengadilan Tinggi Denpasar yang mengadili perkara -
perdata dalam tingkat banding dalam sidangnya secara Ma -
jelis telah menjatuhkan putusannya sebagai berikut dalam
perkara antara : -----

VERONIQUE MARIE JOSE, beralamat di 53 Avenue des Cobins-
----- 75013, Paris, Perancis, yang dalam
----- hal ini memberikan kuasa kepada --

----- 1. Erwin Sirogar, SH.MH. ; -----
----- 2. Sutatik, SH.MEL. ; -----
----- 3. I Ketut Rinto, SH. ; -----
----- 4. Sri Wuryanti, SH. ; -----
----- sama-sama Advokat dan Pengacara /
----- Pengacah Hukum yang berkantor di-
----- Jalan Diponegoro No.50, Pusat Per-
----- talihan Kartasurabaya Blok C-21 Den-
-----pasar-Juli, berdasarkan Surat Kuasa
----- khusus tertanggal 07 Juli 2003, --
----- yang selanjutnya disebut sebagai :
----- TERGUGAT DALAM KONPENSI / PENGGU -
----- CAT DALAM REKONPENSI / PEMPAINDING;

M e l a w a n : -----

RICKY PURWANNO, bertempat tinggal di Jl. Gunung So-
----- putan, Pondok Galena No. 16, Ka-
----- wanan Denpasar Barat, Kota Den-
-----pasar, yang selanjutnya disebut --
----- sebagai

----- sebagai : -----
 ----- PENGGUGAT DALAM KONPENSI / TERGUGAT
 ----- DALAM REMONPENSI / TERPANDING ; ---
 ----- Pengadilan Tinggi tersebut ; -----
 ----- Telah membaca berkas perkara dan semua surat-surat -
 yang berhubungan dengan perkara ini ; -----
 ----- TENTANG DUDUKNYA PERKARA : -----
 ----- Mengutip serta memperhatikan semua uraian tentang -
 hal ini yang termuat dalam turunan resmi putusan Pengadilan
 an Negeri Gianyar tertanggal 30 Juni 2003 Nomor : 34/Pdt.0
 /2002/Pn.Gir. yang mana isinya berbunyi sebagai berikut:
DALAM PROVISI : -----
 - Menyatakan bahwa gugatan Penggugat dalam provisi tidak-
 dapat diterima ; -----
DALAM EKSEPSI : -----
 - Menyatakan bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat -
 tersebut tidak dapat diterima ; -----
DALAM POKOK PERKARA : -----
 A. DALAM KONPENSI : -----
 1. Mengembalikan gugatan Penggugat tidak sebagian ; -----
 2. Menyatakan hukum bahwa perjanjian yang dibuat pada -
 hari Minggu tanggal 3 Agustus 1998 antara Penggugat-
 dan Tergugat adalah batal demi hukum ; -----
 3. Memerintahkan kepada Tergugat untuk segera menyerah-
 kan sertifikat Hak Milik (SHM) No.980, luas 300 M2 -
 (tiga ratus meter persegi), di Desa Ubud Gianyar, -
 atas nama Ricky Purwanto kepada Penggugat tanpa sye-
 rat apapun ; -----
 4. Menyatakan hukum bahwa sertifikat Hak Milik (SHM) No.
980

980, luas 300 M² (tiga ratus meter persegi) di Desa Ubud, Gianyar atas nama Ricky Purwanto adalah hak milik yang sah dari Penggugat ; -----

5. Menyerintahkan kepada Tergugat untuk segera mengosongkan serta menyerahkan kembali tanah, bangunan yang ada di atasnya dalam keadaan seperti semula (locus) kepada Penggugat tanpa syarat apapun ; ----

6. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar semua biaya-biaya yang timbul dalam gugatan Kompensi ini yang hingga kini dianggarkan sebesar Rp. 444.000,- (empat ratus empat puluh empat ribu rupiah) ; ----

7. Menolak gugatan Penggugat untuk yang lain dan selebihnya ; -----

B. DALAM REKONPENSI : -----

1. Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi untuk seluruhnya ; -----

2. Menghukum Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi untuk membayar semua biaya-biaya yang timbul dalam gugatan Rekonpensi ini yang hingga kini dianggarkan **W i h i l** ; -----

----- Membaca Akte Pernyataan Pemohonan Banding Nomor : 34/Pdt.G/2002/Ph.Gir. yang dibuat oleh Penitera Pengadilan Negeri Gianyar yang menyatakan bahwa pada tanggal 8 Juli 2003 Tergugat Dalam Kompensi / Penggugat Dalam Rekonpensi / Pembanding melalui kuasa hukumnya telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Gianyar tanggal 30 Juni 2003 Nomor : 34/Pdt.G/2002/Ph.Gir. untuk diperiksa dan diputus dalam pengadilan tingkat banding ; -----

----- Membaca Risalah Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor

Nomor : 34/Pdt.G/2002/PN.Gir. yang dibuat oleh Jurusita -
 Pengadilan Negeri Denpasar yang menyatakan bahwa pemohonan
 banding tersebut telah diberitahukan kepada pihak lo -
 wannya dengan saksama pada tanggal 17 Juli 2003 ; -----
 ----- Membaca memori banding yang diajukan oleh Tergugat -
 Konvensi / Penggugat Rekonvensi / Pembanding melalui kuasa
 hukumnya tertanggal 4 September 2003, dan memori banding-
 tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawannya dengan-
 saksama pada tanggal 24 Oktober 2003, sesuai dengan Risa -
 lah Pemberitahuan Memori Banding Nomor :34/Pdt.G/2003/ --
 PN.Gir. ; -----

----- Membaca Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Per -
 kara Nomor : 34/Pdt.G/2002/PN.Gir. kepada Tergugat Dalam -
 Konvensi / Penggugat Dalam Rekonvensi / Pembanding maupun-
 kepada Penggugat Dalam Konvensi / Tergugat Dalam Rekonven-
 si / Terbanding diberi kesempatan untuk memeriksa berkas -
 perkara sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Denpasar, --
 masing-masing pada tanggal 4 September 2003 dan tanggal -
 8 September 2003 ; -----

PERTIMBANGAN HUKUMNYA : -----

----- Menimbang, bahwa permohonan banding dari Tergugat --
 Dalam Konvensi / Penggugat Dalam Rekonvensi / Pembanding -
 tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut -
 tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh-
 Undang-undang maka permohonan banding tersebut dapat di --
 terima ; -----

----- Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa
 dan meneliti dengan saksama berkas perkara beserta tuntutan
 resmi putusan Pengadilan Negeri Gianyar tanggal 30 Juni -

2003

2003 Nomor: 34/Pdt.G/2002/PM.Cir. dan telah pula membaca dan memperhatikan memori banding yang diajukan oleh Tergugat Dalam Keapensi / Penggugat Dalam Rekepensi / Penbanding melalui kuasa hukumnya, yang ternyata tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan lagi, maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim tingkat pertama oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah menast dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan ditingkat banding ; -----

----- Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama tersebut dapat disetujui dan dibenarkan serta dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Ganyer tanggal 30 Juni 2003 Nomor : 34/Pdt.G/2002/PM.Cir. dapat dikuatkan ; -----

---- Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat Dalam Keapensi / Penggugat Dalam Rekepensi / Penbanding berada dipihak yang kalah, maka keraguannya dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ; -----

----- Mengingat peraturan per-Undang-undangan yang berlaku serta pasal-pasal dalam R.R. ; -----

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

-- Menerima permohonan banding dari Tergugat Dalam Keapensi / Penggugat Dalam Rekepensi / Penbanding tersebut ;

-- Mengukuhkan putusan Pengadilan Negeri Ganyer tanggal 30 Juni 2003 Nomor : 34/Pdt.G/2002/PM.Cir. yang dituhkan banding ; -----

-- Menghukun

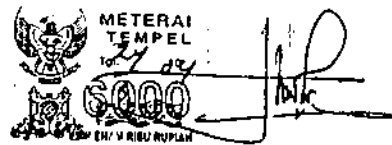
-- Menghukumi Terhugat Dalam Kompensi / Penggugat Dalam Re -
kompensi / Perbanding untuk membayar biaya perkara dalam
kedua tingkat peradilan yang untuk ditingkat banding sa-
ja ditetapkan Rp. 250.000,-- (Dua ratus lima puluh ribu
rupiah) ; -----

----- Demikianlah diputus dalam sidang persusyawaratan Ma-
jelis Pengadilan Tinggi Denpasar, pada hari : R A B U , ---
tanggal 24 MARET 2004 oleh kami : I MADE TARA, SH. Ketua-
Pengadilan Tinggi Denpasar selaku Hakim Ketua Majelis de-
ngan H.M.HATTA ALI, SH.MH. dan H. HARJOTO, SH. masing
masing sebagai hakim anggota, berdasarkan Penetapan Ketua
Pengadilan Tinggi Denpasar tanggal 12 Februari 2004 Nomor
18/Pen.Pdt./2004/PT.Dps. untuk memeriksa dan mengadili per-
kara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut pada
hari dan tanggal itu juga diucapkan dalam sidang terbuka
untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri
Hakim-hakim Anggota serta NI MADE DALEM Panitera Pengga-
ti, akan tetapi tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang
berperkara. -----

HAKIM - HAKIM ANGGOTA,

H.M.HATTA ALI, SH.MH.

HAKIM KETUA MAJELIS,



I MADE TARA, SH.

H. HARJOTO, SH.

Panitera

Panitera Pengganti,



NI MADE DALEHI.

Perincian biaya perkara : -----

1. Materai putusan	Rp. 6.000,--
2. Redaksi putusan	Rp. 1.000,--
3. Administrasi	Rp. 243.000,--

JUMLAH : Rp. 250.000,--


=====

AKTA JUAL BELI

No : 720 / 1999

Lembar Pertama/Kedua

Pada hari ini, Senin -- tanggal 4 - (empat -----)
 bulan Oktober ----- tahun 1999 - (seribu sembilan --
ratus sembilan puluh sembilan (04-10-1999 -----)
 hadir dihadapan saya I GUSTI HJURAH OKA, Sarjana Hukum, -----
 yang berdasarkan Surat Keputusan Menteri Hukum Agraria/Kepala Badan
Portanahan Nasional / tanggal 17-09-1991 -- nomor SK-54-UI-1991.
 diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya
 disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24
 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kota Adminis --
tratif Denpasar / berkantor di Jalan Senta Umar Nomor 123 -----
 Blok 3-4 3 Denpasar. ----- dengan dihadiri oleh
 saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : -----

Notaris
dan tanah

 dan di Kabupaten
Daerah Tingkat II --
idung
dan di Kabupaten
Daerah Tingkat II --
idung

- Nama RAH HIR ANIMILATI, umur 27 Tahun, Warga Negara Indonesia --
 Pekerjaan Pegawai Swasta, bertempat tinggal di Jalan Matraman
Rukun Tetangga 01, Rukun Warga 006, Kelurahan Pegangsaan -----
Kecamatan Menteng, Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta. -----
 Menurut keterangannya bertindak untuk dirisendiri dan -----
pada saat ini belum menikah. -----
 Jalaku Penjual untuk selanjutnya dalam akta ini disebut : -----
PENJUAL PERTAMA, -----
- Nama I NYCHAE DIBIK, umur 28 Tahun, Warga Negara Indonesia --
 Pekerjaan Pegawai Swasta, bertempat tinggal di Dusun Kawen -----
Desa Mas, Kecamatan Ubud, Kabupaten Daerah Tingkat II Gianyar. -----
 Menurut keterangannya didalam hal ini bertindak untuk -----
diri sendiri. -----
 Jalaku Pembeli untuk selanjutnya dalam akta ini disebut : -----
PELAK KEDUA. -----

(Handwritten mark)

Para penghadap dikenal oleh saya/Penghadap _____
_____ saya kenal dan yang lain diperkenalkan olehnya
kepada saya/Para penghadap diperkenalkan kepada saya oleh saksi pengenal
yang akan disebutkan pada akhir akta ini.

Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan
Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama.

- ~~Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai~~ _____
Nomor **3805/Ds. Ungasan** --- atas sebidang tanah sebagaimana
diuraikan dalam Surat Ukur/~~Gambar Situasi~~ tanggal **21-08-1999**. ---
Nomor **389/1999** --- seluas **500** --- m² (**lima ratus**
_____ meter persegi) dengan
Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB)
- Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai _____
atas sebagian tanah Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna
Bangunan/Hak Pakai Nomor --- _____ dengan
Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) _____
yaitu seluas kurang lebih _____ m² (
_____ meter persegi). dengan batas-batas: _____

_____ sebagai
_____ sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/peta tanggal _____
Nomor _____ yang dilampirkan pada akta ini.

- Hak Milik atas sebidang tanah: _____
Porsil Nomor _____ Blok _____ Kohir Nomor _____
seluas kurang lebih _____ m² (
_____ meter persegi). dengan batas-batas: _____

c. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut : -----

----- Pasal 1 -----

Mulai hari ini obyek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas obyek jual beli tersebut diatas menjadi hak/beban pihak kedua. -----

----- Pasal 2 -----

Pihak Pertama menjamin, bahwa obyek jual beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun. -----

----- Pasal 3 -----

Mengenai jual beli ini telah diperoleh izin pemindahan hak dari
Nomor _____ tanggal _____

----- Pasal 4 -----

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan jual beli ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam pernyataannya tanggal _____

----- Pasal 5 -----

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi obyek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan.

----- Pasal -----

salah coretan

..... Pasal 4

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Denpasar.

..... Pasal 5

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh Pihak Kedua.

Akhirnya hadir juga di hadapan saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan akan disebutkan pada akhir akta ini:

yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan di atas dan menyetujui jual beli dalam akta ini.

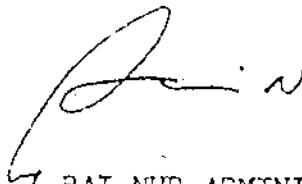
Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan :

Tuan NOAKAN PUTU RAI, Sarjana Hukum dan Nona I GUSTI AYU SRIASIH, Sarjana Hukum, kedua-duanya pegawai --- Kantor Notaris dan bertempat tinggal di Denpasar. --

sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani/cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II Badung. -----
untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini. -----

Pihak Pertama

Pihak Kedua



(RAI NUR ARMINIATI)



(I NYOMAN DUDIK)

Persetujuan

.....
Saksi

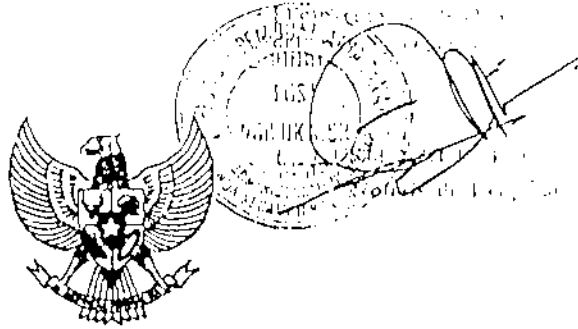
Saksi

(NGAKAN PUTU RAI, SH)

(I GUSTI AYU SRIASIH, SH)

Pejabat/Pemkuat Akta Tanah

(I GUSTI NGURAH OKA, S H)



I GUSTI NGURAH OKA, SH

NOTARIS

DAN

Pejabat Pembuat Akte Tanah

Di

Kotamedya (Kotlp) Daerah Tingkat II Denpasar,
dan semua Kecamatan
yang ada di Kabupaten Daerah Tingkat II Badung

Jalan Teuku Umar No. 123 Blok 3 - 4 C
Telp. : 239714 Fax. : (0381) 226646
DENPASAR

AKTA : PENGAKUAN HUTANG DENGAN
MEMAKAI JAMINAN.

TANGGAL : 24 September 1999

NOMOR : 66.

TURUNAN : I (Pertama).





Pada hari ini, Jumat dua puluh empat September tahun
sembilan ratus sembilan puluh sembilan (24-09-1999).

Telah menghadap kepada saya, I GUSTI NEURAH OKA, -----
Sarjana Hukum, Notaris di Denpasar, dengan dihadiri
oleh saksi-saksi, yang saya, Notaris kenal dan akan
disebutkan pada akhir akta ini :

1. Tuan I NYOMAN DUDIK, umur 28 tahun, Warga Negara
Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal
di Dusun Kawah, Desa Mas, Kecamatan Ubud,
Kabupaten Daerah Tingkat II Gianyar, Pemegang
Kartu Tanda Penduduk Nomor : 22.0504.090571.0001.-

-Dan selanjutnya akan disebut juga :

Pihak Pertama/Peminjam

1. Tuan MARK DAVID GRIFFITHS, umur 36 Tahun, Warga
Negara Australia, Pemegang Passport Nomor K1580738
2. Nyonya KATRINA NANETTE COOK, umur 29 tahun,
Warga Negara Australia, Pemegang Passport Nomor
K1581633.

-pada saat ini berada di Denpasar.

-dan untuk selanjutnya akan disebut juga:

Pihak Kedua/Yang Memberi Pinjaman

1. Tuan I Nyoman Dudik ;
2. Tuan Mark David Griffiths dan Nyonya Katrina
Nanette Cook ;

Yang menghadap telah dikenal oleh saya, Notaris,
dan saya Pihak Pertama mengaku benar-benar dan
dengan baik telah berhutang/menadams pinjaman dari

(jumlah nilai 1.000.000.000,00).

Yang kami maksud telah dialui diterima dengan cukup oleh Pihak Pertama, dan untuk penertamaan yang selanjutnya tersebut diatas akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansinya).

Pihak Kedua dengan ini menerangkan menerima balik pengakuan hutang Pihak Pertama tersebut diatas.

Berhubung dengan hal-hal tersebut diatas, maka dengan ini para penghadap untuk diri sendiri dan dengan bertindak seperti tersebut diatas mengakukan perjanjian dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut

Pasal 1.

Pihak Pertama atau penerima pinjaman dengan ini berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar kembali hutang tersebut kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua sepakat, bahwa hutang-hutang tersebut akan dibayar setelah diadakan penjualan jaminan yang akan disebutkan kemudian.

Penjualan mana akan dilaksanakan oleh Pihak Kedua yang untuk keperluan tersebut selanjutnya Pihak Pertama akan memberi kuasa untuk menjual kepada Pihak Kedua, yang dibuat pada hari ini dengan nomor akta setelah nomor akta ini dibuat.

Pasal 2.

Seluruh hutang dapat ditagih dengan seketika dan selanjutnya pula segala sesuatu yang harus dibayar oleh Pihak Pertama/penerima pinjaman kepada bilamana :
1. Penerima pinjaman tidak membayarkan pokok hutang dan/atau bunga-bunga, tersebut menurut waktu.

Disposisi

1. Penerima pinjaman dan/atau pemberi jaminan adalah wajib, diarah dibawah pengampuan atau minta pengampuan pembayaran hutang-hutangnya atau jika tidak berhak lagi mengurus dan menguasai harta kekayaan karena sebab apapun, meninggal dunia, atau meninggalkan kuasa atau tidak mengatur harta bendanya;

2. Atas kekayaan penerima pinjaman dan/atau pemberi jaminan dikenakan sitaan penjualan atau sitaan penjiwaan yang disahkan Pengadilan Negeri.

3. Kekayaan Pihak Pertama/penerima pinjaman atau nilai barang yang dijadikan tanggungan tersebut pasal 4. dibawah ini menjadi sedemikian rupa berkurang, sehingga tidak lagi merupakan jaminan cukup bagi hutang Pihak Pertama/ penerima pinjaman satu dan lainnya melulu menurut pertimbangan Pihak Kedua sendiri.

4. Pihak Pertama apabila hendak mengembalikannya pinjaman yang berdasarkan akta ini, tidak dapat dilakukan sepihak tanpa persetujuan dari Pihak Kedua dan/atau pemberi pinjaman.

Pasal 3.

Semua biaya pengadilan baik di depan maupun di luar pengadilan dan lain lain, biaya akibat akta ini ditanggung dan dibayar sepenuhnya oleh Pihak Pertama/penerima pinjaman.

Pasal 4.

Selanjutnya untuk menaati kepastian ketertiban

...berdasarkan akta ini ...
...perubahan, perpanjangan dan/atau ...
...lainnya pada waktu menurut peraturan ...
...yang telah ditetapkan, maka penghadap ...
...I Nyoman Dudik, tersebut untuk selanjutnya ...
disebut juga :

" Pemberi Kuasa "

dengan ini memberikan kuasa dengan hak substitusi ...
kepada Pihak Kedua (pemberi pinjaman).
(untuk selanjutnya semuanya cukup disingkat dengan ...
barang jaminan tersebut).

-Dengan menakai syarat-syarat yang lazim untuk ...
memasang Hak Tanggungan, terutama syarat-syarat yang ...
dimaksudkan dalam Undang-undang Hak Tanggungan Nomor ...
4, tahun 1996 dan syarat lainnya yang dikehendaki ...
oleh Pihak Kedua.

PERTAMA.

-Untuk memasang Hak Tanggungan pertama sampai jumlah ...
yang dipandang baik oleh Pihak Kedua dan kepentingan ...
Pihak Kedua atas:

-Sebidang tanah Hak Milik Nomor 3805, luas ...
500 M² (lima ratus meter persegi), terletak di ...
Desa Ungasan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Daerah ...
Tingkat II Badung, sebagaimana diuraikan dalam ...
Surat Ukur tanggal 21 Agustus 1999, Nomor ...
1497/1999, terdaftar atas nama I Nyoman Dudik.

PERTAMA.

-Untuk memasang Hak Tanggungan dengan ...
syarat-syarat yang dimaksud diatas untuk dan atas ...

Menghadap Tuan L Nyoman Budik, Tersebut menerangkan bahwa dalam hal Pihak Pertama menerima pinjaman Jawa membayar hutang pada Pihak Kedua yang terdapat di atas berdasarkan akta ini, sedang Hak Tanggungan menerangkan dengan ini memberi kuasa kepada Pihak Kedua untuk dan atas nama pihak ketiga menjual, memindahkan dan melepaskan hak atau membuat perjanjian sedemikian rupa dengan pihak lain atas persil tersebut diatas, baik dihadapan umum maupun dibawah tangan dengan memakai syarat-syarat dan perjanjian-perjanjian serta persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama.

-Menghadap dimana perlu, memberikan keterangan keterangan, membuat suruh membuat dan menanda tangani semua surat-surat pemindahan hak dan pelepasan hak atas perjanjian atau akta jual belinya.

-Mempergunakan uang hasil penjualan atau uang ganti ruginya untuk melunasi hutang pokok berikutnya ongkos-ongkos dari Pihak Pertama/penerima pinjaman kepada Pihak Kedua baik yang telah ada atau yang akan dibuat diantara Pihak Pertama/penerima pinjaman dengan Pihak Kedua, dengan ketentuan jika masih ada sisa maka menyerahkan sisa uang itu kepada Pihak Pertama pemberi jaminan, akan tetapi tanpa Pihak Kedua berkewajiban untuk membayar bunga atas sisa utang tersebut.

Dalam hal Pihak Pertama/penerima pinjaman tidak dapat melunasi hutangnya tersebut dan Pihak Kedua

Diwajibkan menandatangani persil tersebut guna -----
 Pihak Kedua atau pihak lain yang ditunjuk
 oleh Pihak Kedua, selambat-lambatnya dalam waktu 14
 (empat belas) hari setelah memberitahukan maksudnya
 secara tertulis kepada Pihak Pertama. -----

Dikada tanggal tersebut persil tadi ternyata -----
 belum berada dalam keadaan kosong, maka dengan -----
 lewatnya waktu saja telah cukup menjadi bukti yang -----
 nyata akan kelalaian Pihak Pertama dan Pihak Pertama -----
 sehingga peringatan dengan surat juru sita -----
 atau surat-surat lain serupa itu tidak diperlukan -----
 lagi, maka untuk setiap hari keterlambatan Pihak -----
 Pertama dan Pihak Pertama dikenakan denda yang -----
 jumlahnya ditentukan oleh Pihak Kedua yang harus -----
 dibayar dengan seketika dan sekaligus lunas oleh -----
 Pihak Pertama kepada Pihak Kedua tersebut, sedang -----
 segala ongkos untuk menagih jumlah uang tersebut -----
 didalam maupun diluar Pengadilan, termasuk pula upah -----
 bagi kuasa atau wakil Pihak Kedua tersebut sedang -----
 segala ongkos untuk menagih menjadi tanggungan yang -----
 harus dibayar seketika dan sekaligus lunas oleh Pihak -----
 Pertama/penerima pinjaman. -----

----- Pasal 6. -----

Bekas dan menurut akta ini tidak dapat dipisahkan -----
 dari persetujuan-persetujuan akta ini yang -----
 telah atau di kemudian hari akan dibuat diantara -----
 pemerintah dengan pihak pertama atau penerima -----
 pinjaman dan persetujuan-persetujuan tidak dibuat tanpa -----
 pemberian kuasa dan tidak berahat karena salah satu

1400/2014
1400/2014
1400/2014

Yang tercantum dalam Undang-undang dan Tanggungannya.

..... Pasal 1.

Biaya akta ini dan biaya-biaya yang berhubungan dengan akta ini ditanggung dan dibayar sepenuhnya oleh Pihak Pertama/penerima pinjaman.

Tentang akta ini dengan segala akibatnya para pihak memilih tempat kediaman yang umum dan tidak berubah di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Denpasar.

DEMIKIANLAH AKTA INI.

Dibuat dan dilaksanakan di Denpasar, pada hari dan tanggal seperti tersebut diatas dengan dihadiri oleh Nona I Gusti Ayu Sriasih, Sarjana Hukum dan Nyonya Ni Putu Putri Wahyuni, Sarjana Hukum, kedua-keduanya Pegawai Kantor Notaris, bertempat tinggal di Denpasar, sebagai saksi-saksi.

Setelah akta ini dibacakan oleh saya, Notaris kepada para penhadap dan saksi-saksi, maka segera akta ini ditanda tangani oleh para penhadap kemudian saksi-saksi dan saya, Notaris.

Dilaksanakan dengan memakai tinta perubahan tua karena coretan tanpa ganti dan satu karena coretan memakai ganti.

Akta aslinya telah ditanda tangani dengan sempurna.

Diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya.

The image shows a circular notary seal for the Denpasar District Court. The seal contains the text 'KANTOR NOTARIS PANITERA PENGADILAN NEGERI DENPASAR'. To the right of the seal is a handwritten signature and the number '1520'.

(I GUSTI NGURAH DYA, S.H.)