

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdul Wahid, Rohadi, dan Siti Malikhatun Badriyah, Serba-Serbi Memahami Hukum Perjanjian di Indonesia, (Yogyakarta: CV Budi Utama, 2022).
- Bakri, Moh, Hak Menguasai Tanah oleh Negara, (Malang: Universitas Brawijaya, 2011).
- C.ST Kansil, Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia, (Jakarta: Pustaka Jakarta, 1989).
- Soekanto, Soerjono Pengantar Penelitian Hukum, (Jakarta: Universitas Indonesia Press (UI-Press), 2007).
- Rahardjo, Satjipto, Ilmu Hukum, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000).
- R. Subekti, Hukum Perjanjian, (Jakarta: Intermasa, 2005).
- Muhammad, Abdulkadir, Hukum dan Penelitian Hukum, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004).
- Khairandy, Ridwan, Iktikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak, (Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2004).
- Kusumaatmadja, Mochtar, Pengantar Hukum Internasional, (Bandung: Sinar Grafika, 2003).
- Mertokusumo, Sudikno, Hukum Acara Perdata Indonesia, (Yogyakarta: Liberty, 1985).
- M. Hadjon, Philipus, Perlindungan Bagi Rakyat di Indonesia, (Surabaya: PT. Bina Ilmu, 1987).
- Rahardjo, Satjipto, Membedah Hukum Progresif, (Jakarta: Kompas, 2017).
- Santoso, Urip, Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, (Jakarta: Kencana, 2010).
- Sjahdeini, Sutan Remy, Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia, (Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993).

Strage, J.G, Pengantar Hukum Internasional, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009).

Subekti, Pokok-Pokok Hukum Perdata, (Jakarta: PT.Intermasa, 2001).

B. Jurnal dan Karya Ilmiah

Arifin Purnama, Implementasi Larangan Pencantuman Klausula Baku Serta Penyeimbangan Kepentingan Hukum Pelaku Usaha dan Konsumen, Tesis, (Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2011).

Eka Priambodo, Penipuan Sebagai Alasan Pembatalan Perjanjian Jual Beli dan Tuntutan Ganti Rugi, Tesis, (Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 2011).

Jovita Sonia Prianto, Perlindungan Hukum Bagi Notaris dalam Praktik Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) di Indonesia, Tesis, (Malang: Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, 2018).

Mariam Darus Badruzaman, Kerangka Dasar Hukum Perjanjian (Kontrak), Hukum Kontrak di Indonesia, (Jakarta:Ellips, 1998).

Muh. Arfan Purnama, Impelementasi Larangan Perncantuman Klausula Baku Serta Penyeimbangan Kepentingan Hukum Pelaku Usaha dan Konsumen, Tesis, (Jakarta: Universitas Indonesia, 2011).

Siti Malikhatun Badriyah, Implementasi Asas Keseimbangan Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Baku, Jurnal Magister Hukum Udayana, (Udayana: Udayana Master Law Journal, 2019), Vol 8, No 1.

Tamri Rusli, Asas Kebebasan Berkontrak Sebgai Dasar Perkembangan Perjanjian di Indonesia, Jurnal Ilmu Hukum, Jurnal Pranata Hukum (Bandar Lampung: Universitas Bandar Lampung, 2006).

C. Artikel

Cahyono, “Pembatasan Asas “*Freedom of Contract*” dalam Perjanjian Komersial”, artikel, Pengadilan Negeri Banda Aceh Kelas IA.

D. Peraturan Perundang-undangan

Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang Undang Hukum Perdata.

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

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 201 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas
Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

LAMPIRAN



PUTUSAN

Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Gianyar yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

Ninik Handayani, NIK.3508104406840010, tempat/tanggal lahir Lumajang/tanggal 4 Juni 1984/36 Tahun, jenis kelamin perempuan, agama Islam, pendidikan SLTA / Sederajat, warga negara Indonesia, status kawin, pekerjaan Wiraswasta, tempat tinggal Jl. Dr. Sutomo No 15, RT/RW. 003/015, Kel/Desa Tompokersan, Kecamatan Lumajang, Jawa Timur, Dalam hal ini memberi kuasa kepada I NYOMAN PUNDUH, S.H., M.H., GEDE PARTA WIJAYA, S.H., I PUTU MEGA MARANTIKA, S.H. dan NI MADE HARNANI, S.H., Para Advokat pada Kantor Hukum "PANDE LAW OFFICE", yang berkedudukan di Jl. Raya Istana Tampaksiring, Br. Kelodan, Desa Tampaksiring, Kecamatan Tampaksiring, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Maret 2021, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

M e l a w a n :

Ingrid J Driehuizen, jenis kelamin perempuan, tempat/tanggal lahir Bennebroek/8 Mei 1954/66 Tahun, alamat Gemeente, Amsterdam, Belanda, Nomor Paspor D1NLD256448964568FF35683X2P99, warga negara Belanda, status kawin, alamat sekarang Villa Pondok Senang, Banjar Batu lumbang, Desa Bedulu, Kec. Belahbatuh, Kab. Gianyar, Bali, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;

Ketut Alit Nariasih Dadu, SH, jenis kelamin perempuan, warga negara Indonesia, status kawin, alamat Jalan Udayana Nomor 164, Desa Buruan, Kecamatan Blahbatuh,

Halaman 1 dari 46 Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Gianyar, Bali, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

Tergugat I dan Tergugat II dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ivonne J.V. Purba, S.H. dan Maria L. Samangun, S.H. Advokat berkantor di Kantor Hukum Emeoni Law Office yang beralamat di Jalan Pantai Masceti Gang Jeruk Ujung, Depan Garasi Batako, Banjar Medahan Kangingan, Desa Medahan Kangingan, Kecamatan Blahbatuh, Kabupaten Gianyar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing tanggal 3 September 2021 dan tanggal 15 September 2021;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 9 Juni 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gianyar pada tanggal 14 Juni 2021 dalam Register Nomor 137/Pdt.G/2021/PN. Gin, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

A. LATAR BELAKANG MASALAH

1. Bahwa pada awalnya Penggugat dengan Tergugat I adalah berteman baik;
2. Bahwa pertemanan antara Penggugat dengan Tergugat I terjadi tahun 2013 ketika Penggugat bekerja di sebuah Spa yang bernama Dewi Secret yang beralamat di jalan Gautama, Desa Padang Tegal, kecamatan Ubud, kabupaten Gianyar, dimana Tergugat I sering sekali datang ke Spa tempat Penggugat bekerja karena pelayanan dan tehnik massage dari Penggugat disukai oleh Tergugat I;
3. Bahwa dari pertemanan baik antara Tergugat I dengan Penggugat, ada keinginan dari Tergugat I untuk memberikan hadiah secara ikhlas dengan membelikan Penggugat 2 (dua) bidang tanah beserta bangunan Villa yang terletak di kawasan Desa Bedulu, Kec. Blahbatuh, Kab. Gianyar;
4. Bahwa keinginan Tergugat I itu di setujui oleh Penggugat sehingga terjadilah proses jual beli tanah beserta bangunan Villa di kantor Tergugat II;

Halaman 2 dari 46 Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa hadiah yang diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat adalah berupa 2 (dua) bidang tanah yang terdiri dari:

5.1. Sebidang tanah beserta bangunan dengan sertifikat hak milik Nomor: 02494, Desa Bedulu sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 21 Juli 2014 Nomor: 1279/Bedulu/2014, Luas: 1.000 M2 (seribu meter persegi) dengan Nomor Identitas Bidang Tanah (NIB) 22.05.02.07.01894. atas nama I KETUT SADIA sebagai Penjual kemudian dijual Kepada Penggugat sebagai Pembeli dengan AKTA JUAL BELI No: 491/2014;

5.2. Sebidang tanah dengan sertifikat Hak Milik: 832, Desa Bedulu, sebagaimana yang di uraikan dalam Gambar situasi tanggal 15 Nopember 1993 Nomor: 3011/1993, Luas: 490 M2 (empat ratus Sembilan puluh meter persegi) dengan Nomor Identitas Bidang Tanah (NIB) 22.05.02.07.01787., dimana NI KETUT SUTARI sebagai Penjual kemudian menjual kepada Penggugat sebagai Pembeli;

6. Bahwa Proses Jual Beli pertama dari I KETUT SADIA sebagai Penjual ke Penggugat sebagai Pembeli di lakukan Hari Rabu, tanggal 5 (lima) bulan Nopember Tahun 2014 (dua ribu empat belas) di Kantor Tergugat II dengan AKTA JUAL BELI No: 491/2014. Dalam akta menerangkan sebagai berikut:

6.1. Lembar Pertama,

Pada hari ini, Rabu, tanggal 5 (lima) bulan Nopember tahun 2014 (dua ribu empat belas) hadir di hadapan saya, KETUT ALIT NARIASIH DADU, SERJANA HUKUM yang berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 24 Juli 1993 Nomor: 63/XI/1993 di angkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya di sebut sebagai PPAT, yang di maksud dalam pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja seluruh kecamatan di Kabupaten Gianyar dan berkantor di Jl. Udayana No 164, Desa Buruan, Kecamatan Belahbatuh, Kabupaten Gianyar dengan di hadiri oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan di sebut pada bagian akhir akta ini;

I. Nona NINIK HANDAYANI, lahir di Lumajang, tanggal 4 Juni 1984, warga Negara Indonesia, pekerjaan karyawan swasta, bertempat tinggal di Jl. Dr. Sutomo Nomor 15. RT/RW. 003/015, Kelurahan/Desa Tompokerasan, Kecamatan Lumajang, Kabupaten Lumajang, Provinsi Jawa Timur;

Halaman 3 dari 46 Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Dengan Kartu Tanda Penduduk Nomor: 3508104406840010,
- Menurut keterangannya dalam melakukan perbuatan Hukum ini bertindak berdasarkan Akta Perjanjian Nomor 52 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor tanggal 32 Oktober 2014 yang keduanya di buat oleh MADE DWITA, SARJANA HUKUM, Notaris di Gianyar yang salinan resminya telah di perlihatkan di hadapan saya, Selaku Pejabat dan di lekatkan pada warkah akta ini sehingga sah untuk dan atas nama mewakili:

- Tuan I KETUT SADIA, lahir di Gianyar, tanggal 11 Mei 1972, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di banjar batu Lumbang, Desa Bedulu, Kecamatan Blahbatuh, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali.

- Dengan Kartu Tanda Penduduk Nomor: 5104021105720001.

Dan dalam menjalankan perbuatan hukumnya telah juga mendapatkan persetujuan dari istrinya yang bernama Nyonya NI NYOMAN SRI WAHYUNI, umur 32 tahun, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal sama dengan Suaminya tersebut, sebagai di urikan dalam akta perjanjian kuasa Menjual tersebut di atas, "SELAKU PENJUAL", untuk selanjutnya di sebut:

PIHAK PERTAMA

II. Untuk dirinya, Nona NINIK HANDAYANI sendiri;

"SELAKU PEMBELI", untuk selanjutnya di sebut:

PIHAK KEDUA

- Para penghadap di kenal oleh saya;
- Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama:

Hak Milik: 02494, Desa Bedulu, atas sebidang tanah sebagaimana di uraikan dalam Surat Ukur tanggal 21 Juli 2014, Nomor: 1279/Bedulu/2014, Luas: 1.000 M2 (seribu meter persegi) dengan Nomor Identitas Bidang Tanah (NIB) 22.05.02.07.01894.

- tanah ini di pergunakan untuk perumahan;
- Terletak di:
- Provinsi : Bali;
- Kabupaten/ Kota : Gianyar;
- Kecamatan : Blahbatuh;

Halaman 4 dari 46 Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Desa : Bedulu;

Jual beli ini meliputi pula:

Segala sesuatu yang ada di atas tanah tersebut;

Selanjutnya semua yang di uraikan di atas dalam akta ini disebut sebagai "Obyek Jual Beli";

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa:

- a. Jual Beli ini dilakukan dengan harga Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas dari Pihak Kedua, dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi);
- 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 kerugian/beban atas obyek jual beli tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua.

Pasal 2.

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

Pasal 3

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

Pasal 4

Nilai jual obyek pajak tanah ini adalah **Rp.36.000.000,- (Tiga puluh enam juta rupiah);**

Pasal 5

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada kantor Panitera Pengadilan Negeri Gianyar;

Pasal 6

Halaman 5 dari 46 Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini di bayar oleh Pihak Kedua;

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

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

Demikian akta ini dibuat para pihak dan:

- Tuan **PUTU GEDE ARYA KORIAWAN, SARJANA HUKUM**, Umur 53 tahun, Warga Negara Indonesia, pekerjaan Karyawan Notaris, bertempat tinggal di Banjar Jasri, Desa Belege, Kecamatan Blahbatuh, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali;
- Nyonya **DEWA AYU ARI WAHYUNI**, Umur 27 tahun, pekerjaan Karyawan Notaris, bertempat tinggal di Lingkungan Triwangsa, Kelurahan Bitere, Kecamatan Gianyar, Propinsi Bali;
- Nyonya **DESAK PUTU RAKAWATI**, Umur 41 tahun Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Banjar Triwangsa, Desa Kelusa, Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali;

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 Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar;

7. Bahwa proses Jual Beli kedua dari NI KETUT SUTARI sebagai Penjual kepada Penggugat sebaga Pembeli di laksanakan Hari Selasa, tanggal 11 (sebelas) bulan Nopember Tahun 2014 (dua ribu empat belas) di Kantor Tergugat II AKTA JUAL BELI No: 497/2014. Dalam akta menerangkan:

7.1. Lembar Pertama,

Pada hari ini, Rabu, tanggal 11 (sebelas) bulan Nopember tahun 2014 (dua ribu empat belas) hadir di hadapan saya, **KETUT ALIT NARIASIH DADU, SERJANA HUKUM** yang berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal **24 Juli 1993 Nomor: 63/XI/1993** di angkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya di sebut sebagai PPAT, yang

Halaman 6 dari 46 Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di maksud dalam pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja seluruh kecamatan di Kabupaten Gianyar dan berkantor di Jl. Udayana No 164, Desa Buruan, Kecamatan Belahbatuh, Kabupaten Gianyar dengan di hadiri oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan di sebut pada bagian akhir akta ini;

I. Nyonya NI KETUT SUTARI, lahir di Gianyar, tanggal 31 Desember 1962, warga Negara Indonesia, pekerjaan karyawan swasta, bertempat tinggal di Banjar Delod Sema, Desa Buit, Kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali;

- Dengan Kartu Tanda Penduduk Nomor: 5102067112620157,
- Bertindak untuk dan atas nama diri sendiri;

Dalam melakukan tindakan hukum ini telah mendapat persetujuan dari suaminya yang bernama I NYOMAN REJEN, Sarjana Ekonomi, umur 53 tahun, pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal sama dengan istrinya tersebut diatas, sesuai dengan Surat Persetujuan dibawah tangan tertanggal 20 Oktober 2014 yang bermeterai cukup dan dilekatkan pada warkah akta ini;

"SELAKU PENJUAL", untuk selanjutnya disebut;

PIHAK PERTAMA

II. Nona NINIK HANDAYANI, lahir di Lumajang, tanggal 4 Juni 1984, warga Negara Indonesia, pekerjaan karyawan swasta, bertempat tinggal di jl. Dr. Sutomo Nomor 15 RT/RW. 003/015, Kelurahan/Desa Tompokerasan, Kecamatan Lumajang, Kabupaten Lumajang, Provinsi Jawa Timur;

- Dengan Kartu Tanda Penduduk Nomor: 3508104406840010,
- Bertindak untuk dan atas nama diri sendiri:

"SELAKU PEMBELI", untuk selanjutnya di sebut:

PIHAK KEDUA

- Para penghadap di kenal oleh saya;
- Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama:

Hak Milik: 832, Desa Bedulu, atas sebidang tanah sebagaimana yang di uraikan dalam Gambar situasi tanggal 15 Nopember 1993 Nomor: 3011/1993, Luas: 490 M2 (empat ratus Sembilan puluh

Halaman 7 dari 46 Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meter persegi) dengan Nomor Identitas Bidang Tanah (NIB) 22.05.02.07.01787;

- tanah ini di pergunakan untuk perumahan;
- Terletak di:
 - Provinsi : Bali;
 - Kabupaten/ Kota : Gianyar;
 - Kecamatan : Blahbatuh;
 - Desa : Bedulu;

Jual beli ini meliputi:

Segala sesuatu yang ada di atas tanah tersebut:

Selanjutnya semua yang di uraikan di atas dalam akta ini disebut sebagai "Obyek Jual Beli".

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa:

- a. Jual Beli ini dilakukan dengan harga Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah).
- b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas dari Pihak Kedua, dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi).
- 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 kerugian/beban atas obyek jual beli tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua;

Pasal 2.

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

Pasal 3

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi obyek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertahanan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil

Halaman 8 dari 46 Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengukuran instansi Badan Pertahanan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan.

Pasal 4

Nilai jual obyek pajak tanah ini adalah Rp.17.640.000,- (Tujuh belas juta enam ratus empat puluh ribu rupiah);

Pasal 5

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

Pasal 6

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini di bayar oleh Pihak Kedua;

Demikian akta ini dibuat para pihak dan:

- Tuan **PUTU GEDE ARYA KORIAWAN, SARJANA HUKUM**, Umur 52 tahun, Warga Negara Indonesia, pekerjaan Karyawan Notaris, bertempat tinggal di Banjar Jasri, Desa Belege, Kecamatan Blahbatuh, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali;
- Nyonya **DEWA AYU ARI WAHYUNI**, Umur 27 tahun, pekerjaan Karyawan Notaris, bertempat tinggal di Lingkungan Triwangsa, Kelurahan Bitere, Kecamatan Gianyar, Propinsi Bali;
- Nyonya **DESAK PUTU RAKAWATI**, Umur 41 tahun, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Banjar Triwangsa, Desa Kelusa, Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali.

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 Kantor Kabupaten Gianyar;

8. Bahwa Batas-batas tanah dengan sertifikat hak milik Nomor: 02494, Desa Bedulu sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 21 Juli 2014

Halaman 9 dari 46 Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor: 1279/Bedulu/2014, Luas: 1.000 M2 (seribu meter persegi) atas nama Penggugat dengan Nomor Identitas Bidang Tanah (NIB) 22.05.02.07.01894., adalah:

Utara : Yayasan Widia Guna;

Timur : Rumah Penduduk;

Selatan : Sungai;

Barat : Villa Tirta

Dan

Batas-batas tanah dengan sertifikat Hak Milik: 832, Desa Bedulu, sebagaimana yang di uraikan dalam Gambar situasi tanggal 15 Nopember 1993 Nomor: 3011/1993, Luas: 490 M2 (empat ratus Sembilan puluh meter persegi) dengan Nomor Identitas Bidang Tanah (NIB) 22.05.02.07.01787 adalah:

Utara : Rumah penduduk

Timur : Jalan menuju bendungan

Selatan : Rumah penduduk

Barat : Yayasan widia guna

Untuk selanjutnya Kedua bidang tanah tersebut diatas disebut sebagai **Objek Sengketa;**

9. Bahwa proses jual beli untuk 2 (dua) Sertipikat Hak Milik tersebut di atas yaitu dari I KETUT SADIA sebagai Penjual ke Penggugat sebagai Pembeli dengan AKTA JUAL BELI No: 491/2014, dan dari NI KETUT SUTARI sebagai Penjual ke Penggugat sebagai Pembeli dengan AKTA JUAL BELI No: 497/2014, di laksanakan di Kantor Tergugat II, dimana berdasarkan kedua akta jual beli tersebut diatas menjadi dasar hukum adanya perubahan nama kepemilikan dalam sertifikat No. 02494 yang semula atas nama I Ketut Sadia menjadi nama Penggugat dan perubahan nama kepemilikan dalam sertifikat No. 832 yang semula atas nama Ni Ketut Sutari menjadi nama Penggugat;

10. Bahwa sesuai dengan bunyi Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Menyebutkan:

Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;

Halaman 10 dari 46 Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa dari Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah di atas jelas membuktikan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas Sertipikat Hak Milik Nomor 02494, Desa Bedulu, dan Sertipikat Hak Milik Nomor 832, Desa Bedulu;
12. Bahwa diatas tanah dengan sertifikat hak milik Nomor: 02494, Desa Bedulu sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 21 Juli 2014 Nomor: 1279/Bedulu/2014, Luas: 1.000 M2 (seribu meter persegi) atas nama Penggugat dengan Nomor Identitas Bidang Tanah (NIB) 22.05.02.07.01894. telah berdiri sebuah bangunan Villa dengan Izin Mendirikan Bangunan Nomor: 775 Tahun 2016 atas nama Penggugat;
13. Bahwa setelah proses jual beli dan sertipikat sudah jadi, Tergugat I membawa Sertipikat Hak Milik Penggugat Nomor 02494, Desa Bedulu, dan Sertipikat Hak Milik Nomor 832, Desa Bedulu, tanpa memberitahukan kepada Penggugat;
14. Bahwa dari tahun 2013 sampai tahun 2018 antara Tergugat I dengan Penggugat hubungannya baik-baik saja. Namun sekitar awal tahun 2019 Tergugat I mulai menjauh atau menjaga jarak dengan Penggugat dan setiap bertemu antara Penggugat dengan Tergugat I terjadilah Percekcokan;
15. Bahwa yang menjadi awal penyebab Percekcokan antara Penggugat dengan Tergugat I adalah ketika Penggugat disuruh oleh Tergugat I untuk mencari tukang untuk memperbaiki kolam renang yang bocor, dan setelah kolam renang diperbaiki oleh tukang yang dicarikan oleh Penggugat, kolam renang tersebut masih bocor yang mengakibatkan Tergugat I marah terhadap Penggugat;
16. Bahwa Tergugat I terus memarahi Penggugat dengan kata kata kasar walaupun Penggugat sudah meminta maaf kepada Tergugat I;
17. Bahwa dari tahun 2019 Penggugat tidak di perbolehkan datang ke Villa Pondok Senang untuk bertemu dengan Tergugat I. Setiap kali Penggugat datang untuk bertemu Tergugat I, selalu di usir oleh Tergugat I sehingga Penggugat merasa bingung karena Penggugat sebagai pemilik sah Sertipikat Hak Milik Nomor 02494, Desa Bedulu, dan Sertipikat Hak Milik Nomor 832, Desa Bedulu;
18. Bahwa setiap terjadi percekcokan antara Penggugat dengan Tergugat I, acapkali Tergugat I berkata kata kasar serta mengatakan ingin menarik kembali hadiah /obyek sengketa yang telah diberikan kepada Penggugat;

Halaman 11 dari 46 Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin

Disclaimer

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



19. Bahwa Penggugat telah berusaha menyelesaikan permasalahan ini dengan baik-baik secara kekeluargaan namun tetap Tergugat I tidak mau bertemu dengan Penggugat, sehingga Penggugat mengajukan Gugatan Perbuatan melawan hukum di Pengadilan Negeri Gianyar dengan Nomor Perkara: 173/Pdt.G/2020/PN Gin;

20. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat dengan Nomor Perkara: 173/Pdt.G/2020/PN Gin dengan amar putusan:

MENGADILI

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklard);

DALAM REKONVENSI;

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklard);

DALAM KONVENSI dan REKONVENSI;

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 1.155.000,00 (satu juta seratus lima puluh lima ribu rupiah);

21. Bahwa oleh karena Gugatan yang diajukan oleh Penggugat dengan Nomor Perkara 173/Pdt.G/2020/PN Gin dengan amar putusan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklard), sehingga berdasarkan hukum Penggugat mengajukan kembali gugatan baru dan atau menggugat ulang;

22. Bahwa dalam Putusan Majelis Hakim Perkara 173/Pdt.G/2020/PN Gin dalam sidang permusyawaratan Majelis hakim, baris ke 16 yang substansinya untuk menarik Notaris/PPAT Ketut Alit Nariasih Dadu, SH sebagai Pihak dalam perkara ini;

23. Bahwa Gugatan ulang yang dilakukan Penggugat telah sesuai dengan Pasal 1917 Kitab Undang Undang Hukum Perdata sehingga secara hukum tidak dapat dinyatakan sebagai Gugatan Nebis in idem;

B. YURISDIKSI KEWENANGAN MENGADILI GUGATAN A QUO

Halaman 12 dari 46 Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24. Bahwa dalam hal ini Tergugat I tercatat Tinggal di Villa yang di klaim miliknya yaitu di Br. Batu lumbang, Desa Bedulu, Kec. Blahbatuh, Kab. Gianyar, Bali;

25. Bahwa Penggugat dan Penjual I KETUT SADIA sepakat dalam AKTA JUAL BELI Nomor: 491/2014 dan AKTA JUAL BELI Nomor: 497/2014 dalam Pasal 5 menyatakan:

Pasal 5

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

26. Bahwa oleh karena Obyek yang menjadi perkara berada di Br. Blungbang, Desa Bedulu, Kec. Blahbatuh, Kab. Gianyar, Bali dan sesuai juga dengan kesepakatan yang tertuang dalam AKTA JUAL BELI Nomor: 491/2014 dan AKTA JUAL BELI Nomor: 497/2014 dalam Pasal 5 maka Pengadilan yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo adalah **Pengadilan Negeri Gianyar;**

C. ALASAN-ALASAN DIAJUKANNYA GUGATAN A QUO

27. Bahwa setelah terjadi Jual Beli Sertipikat Hak Milik dari I KETUT SADIA sebagai penjual ke Penggugat sebagai pembeli pada Hari Rabu, tanggal 5 (lima) bulan Nopember Tahun 2014 (dua ribu empat belas) sesuai dengan AKTA JUAL BELI No :491/2014, Sertipikat Hak Milik Nomor 02494, Desa Bedulu adalah **Sah milik Penggugat;**

28. Bahwa setelah terjadi Jual Beli Sertipikat Hak Milik dari NI KETUT SUTARI sebagai penjual ke Penggugat sebagai pembeli yang di lakukan pada Hari Selasa, tanggal 11 (sebelas) bulan Nopember Tahun 2014 (dua ribu empat belas) dengan AKTA JUAL BELI No: 497/2014, Sertipikat Hak Milik Nomor 832, Desa Bedulu adalah **Sah milik Penggugat;**

29. Bahwa ke 2 (dua) AKTA JUAL BELI tersebut di atas adalah Sah karena Ke 2 (dua) proses jual beli tersebut di lakukan di hadapan Notaris KETUT ALIT NARIASIH DADU, SARJANA HUKUM (Tergugat II) yang memiliki Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal **24 Juli 1993 Nomor: 63/XI/1993** di angkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya di sebut sebagai PPAT;

30. Bahwa dalam AKTA JUAL BELI No: 491/2014 dalam Pasal 1 menyebutkan:

Pasal 1

Halaman 13 dari 46 Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mulai hari ini obyek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah **menjadi milik Pihak Kedua** dan karenanya segala kerugian/beban atas obyek jual beli tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua.

Dan AKTA JUAL BELI No: 497/2014 dalam Pasal 1 menyebutkan:

Pasal 1

Mulai hari ini obyek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah **menjadi milik Pihak Kedua** dan karenanya segala kerugian/beban atas obyek jual beli tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua.

31. Bahwa sesuai Pasal 1 AKTA JUAL BELI No: 491/2014 Sertipikat Hak Milik Nomor 02494, Desa Bedulu, atas sebidang tanah sebagaimana di uraikan dalam surat ukur tanggal 21 Juli 2014 Nomor: 1279/ Bedulu/2014, Luas 1000 M2 (seribu meter persegi) dengan Nomor identifikasi bidang tanah (NIB): 22.05.02.07.01894., adalah **sah Sertipikat Hak Milik Penggugat;**

32. Bahwa sesuai Pasal 1 AKTA JUAL BELI No: 497/2014 Sertipikat Hak Milik Nomor 832, Desa Bedulu, atas sebidang tanah sebagaimanadi uraikan dalam gambar situasi tanggal 15 Nopember 1993, Nomor 3011/1993, Luas: 490 M2(empat ratus lima puluh meter persegi) dengan Nomor Identifikasi bidang tanah (NIB): 22.05.02.07.01787., adalah **sah Sertipikat Hak Milik Penggugat;**

33. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 02494, Desa Bedulu, atas sebidang tanah sebagaimana di uraikan dalam surat ukur tanggal 21 Juli 2014 Nomor: 1279/ Bedulu/2014, Luas 1000 M2 (seribu meter persegi) dengan Nomor identifikasi bidang tanah (NIB): 22.05.02.07.01894. atas nama Penggugat dan Sertipikat Hak Milik Nomor 832, Desa Bedulu, atas sebidang tanah sebagaimana di uraikan dalam gambar situasi tanggal 15 Nopember 1993, Nomor 3011/1993, Luas: 490 M2 (empat ratus lima puluh meter persegi) dengan Nomor Identifikasi bidang tanah (NIB): 22.05.02.07.01787. atas nama Penggugat, ke 2 (dua) Sertipikat Hak Milik tersebut di atas di kuasai oleh **Tergugat I;**

34. Bahwa dalam *Pasal 1365 KUHP*Perdata menyebutkan, *Tiap perbuatan melanggar hukum, dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahnya untuk menggantikan kerugian tersebut.;*

35. Bahwa sesuai dengan KUHPPerdata pasal 1365 di atas karena Tergugat I telah menguasai/memegang Sertipikat Hak Milik Nomor 02494 dan

Halaman 14 dari 46 Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat Hak Milik Nomor 832 yang keduanya atas nama Penggugat, maka Tergugat I telah **melakukan Perbuatan Melawan Hukum** yang menimbulkan kerugian terhadap Penggugat;

36. Bahwa dalam proses jual beli untuk 2 (dua) Sertipikat Hak Milik tersebut di atas yaitu dari I KETUT SADIA sebagai Penjual ke Penggugat sebagai Pembeli dengan AKTA JUAL BELI No: 491/2014, dan dari NI KETUT SUTARI sebagai Penjual ke Penggugat sebagai Pembeli dengan AKTA JUAL BELI No: 497/2014, di laksanakan di Kantor Notaris KETUT ALIT NARIASIH DADU, SERJANA HUKUM (Tergugat II), Tergugat II juga membuat atau menyertakan Surat Pernyataan Yang Sebenarnya yaitu:

1. Surat Pernyataan hal Yang Sebenarnya No. 46 tertanggal 18 Nopember 2014 yang dibuat oleh Notaris KETUT ALIT NARIASIH DADU, SERJANA HUKUM (Tergugat II);
2. Surat Pernyataan hal Yang Sebenarnya No. 48 tertanggal 18 Nopember 2014 yang dibuat oleh Notaris KETUT ALIT NARIASIH DADU, SERJANA HUKUM (Tergugat II);

37. Bahwa Surat No. 46 dan surat No. 48 tertanggal 18 Nopember 2014 yang keduanya dibuat oleh Notaris KETUT ALIT NARIASIH DADU, SERJANA HUKUM (Tergugat II) adalah Surat Pernyataan yang di tandatangi sendiri oleh Notaris KETUT ALIT NARIASIH DADU, SERJANA HUKUM (Tergugat II) **bukan merupakan Surat Perikatan/Surat Perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat;**

38. Bahwa Penggugat tidak pernah menandatangani surat ke Pernyataan dan Perikatan No. 46 tertanggal 18 Nopember 2014 dan Surat Pernyataan dan Perikatan NO. 48 tertanggal 18 Nopember 2014 dimana kedua surat ini yang oleh Tergugat disebut sebagai Surat Pernyataan dan Perikatan, pada hal surat tersebut hanyalah surat Pernyataan yang di tandatangi sendiri oleh Notaris KETUT ALIT NARIASIH DADU, SERJANA HUKUM (Tergugat II) **bukan merupakan Surat Perikatan/Surat Perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat;**

39. Bahwa setelah terjadinya Proses Jual Beli pertama dari I KETUT SADIA sebagai Penjual ke Penggugat sebagai Pembeli di lakukan Hari Rabu, tanggal 5 (lima) bulan Nopember Tahun 2014 (dua ribu empat belas) di Kantor Tergugat II dengan AKTA JUAL BELI No: 491/2014. Dan Proses Jual Beli kedua dari NI KETUT SUTARI sebagai Penjual kepada Penggugat sebaga Pembeli di laksanakan Hari Selasa, tanggal 11 (sebelas) bulan

Halaman 15 dari 46 Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nopember Tahun 2014 (dua ribu empat belas) di Kantor Tergugat II AKTA JUAL BELI No: 497/2014 Tergugat II **tidak memberikan salian akta jual beli keduanya kepada Penggugat sehingga Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;**

40. Bahwa Gugatan Penggugat sudah benar dan tepat di ajukan kepada Tergugat karena Gugatan cukup di tujuan kepada yang secara nyata menguasai barang sengketa, hal ini sesuai dengan *Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor. 1072K/Sip/1982, tanggal 1 Agustus 1983;*

41. Bahwa Gugatan Penggugat sudah benar dan tepat di ajukan kepada Tergugat karena adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat bahwa Penggugat sebagai pemilik sah Sertipikat Hak Milik Nomor 02494, Desa Bedulu, dan Sertipikat Hak Milik Nomor 832, Desa Bedulu, sesuai dengan *Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor. 294K/Sip.1971* dengan kaidah hukum: bahwa gugatan harus di ajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum;

42. Bahwa sesuai dengan UU nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang Undang Pokok Agraria Pasal 19 menyebutkan:

- 1) *Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan - ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.*
- 2) *Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:*
 - a. *pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;*
 - b. *pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;*
 - c. *pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.*

43. Bahwa berdasarkan undang-undang UU nomor 5 Tahun 1960 tersebut di atas untuk menjamin kepastian hukum, Penggugat telah melakukan Pendaftaran Tanah, No. 8/2020, untuk Tanah seluas 1000 m2, Desa BEDULU, Kecamatan BLAHBATUH, Kabupaten GIANJAR dengan No. Bidang: 22.05.02.07.01894, atas nama Penggugat, No. Hak HM 02494-BEDULU, Pada tanggal 29 Januari 2020 di kantor Pertanahan Kabupaten Gianjar;

44. Bahwa berdasarkan undang-undang UU nomor 5 Tahun 1960 tersebut di atas untuk menjamin kepastian hukum, Penggugat telah melakukan Pendaftaran Tanah No. 9/2020, untuk Tanah seluas 490 m2, Desa BEDULU,

Halaman 16 dari 46 Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan BLAHBATUH, Kabupaten GIANYAR dengan No. Bidang : 22.05.02.07.01787, atas nama Penggugat No. Hak HM 00832-BEDULU, Pada tanggal 29 Januari 2020 di kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar;

45. Bahwa karena Tergugat I menguasai/memegang Sertipikat Hak Milik Nomor 02494, dan Sertipikat Hak Milik Nomor 832 Beserta atas sebidang tanah berikut bangunan dan segala turutan yang berdiri di atasnya keduanya atas nama Penggugat dari tahun 2014 sampai dengan sekarang tahun 2020 maka Penggugat merasa di rugikan baik materiil maupun immateriil. Kerugian Penggugat adalah sebagai berikut:

- a. Kerugian Materiil.....Rp. 1.000.000.000,-
- b. Kerugian Immateriil.....Rp. 1.000.000.000,-
- c. Total: Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);

D. YANG DI MOHONKAN DALAM GUGATAN A QUO

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat memohon kepada Yang Terhormat PENGADILAN Negeri Gianyar, majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan hukum Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan hukum Surat Pernyataan hal Yang Sebenarnya No. 46 tertanggal 18 Nopember 2014 yang dibuat oleh Notaris KETUT ALIT NARIASIH DADU, SERJANA HUKUM (Tergugat II) adalah tidak berkekuatan hukum;
5. Surat Pernyataan hal Yang Sebenarnya No. 48 tertanggal 18 Nopember 2014 yang dibuat oleh Notaris KETUT ALIT NARIASIH DADU, SERJANA HUKUM (Tergugat II) adalah tidak berkekuatan hukum;
6. Menyatakan Hukum AKTA JUAL BELI No: 491/2014 yang di tanda tangani oleh Tergugat II di Kantor Notaris KETUT ALIT NARIASIH DADU, SH adalah AKTA JUAL BELI yang Sah;
7. Menyatakan Hukum AKTA JUAL BELI No: 497/2014 yang di tanda tangani Tergugat II di Kantor Notaris KETUT ALIT NARIASIH DADU, SH adalah AKTA JUAL BELI yang sah;

Halaman 17 dari 46 Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum tergugat II untuk memberikan salinan AKTA JUAL BELI No: 491/2014 dan AKTA JUAL BELI No: 497/2014 yang di tanda tangani oleh Tergugat II kepada Penggugat;
9. Menghukum **Tergugat I** untuk mengembalikan Sertipikat Hak Milik Nomor 02494, Desa Bedulu, atas sebidang tanah sebagaimana di uraikan dalam surat ukur tanggal 21 Juli 2014 Nomor: 1279/Bedulu/2014, Luas 1000 M2 (seribu meter persegi) dengan Nomor identipikasi bidang tanah (NIB): 22.05.02.07.01894 kepada Penggugat;
10. Menghukum **Tergugat I** untuk mengembalikan Sertipikat Hak Milik Nomor 832, Desa Bedulu, atas sebidang tanah sebagaimana di uraikan dalam gambar situasi tanggal 15 Nopember 1993, Nomor 3011/1993, Luas: 490 M2 (empat ratus lima puluh meter persegi) dengan Nomor Identipikasi bidang tanah (NIB): 22.05.02.07.01787 kepada Penggugat;
11. Menyatakan dan menetapkan Hukum Penggugat adalah Pemilik dan atau pemegang hak yang Sah atas sebidang tanah berikut bangunan dan segala turutan yang berdiri di atasnya sesuai sertipikat hak milik No 02494, Desa Bedulu, atas sebidang tanah sebagaimana di uraikan dalam surat ukur tanggal 21 Juli 2014 Nomor: 1279/Bedulu/2014, Luas 1000 M2 (seribu meter persegi) dengan Nomor identipikasi bidang tanah (NIB): 22.05.02.07.01894;
12. Menyatakan dan menetapkan Hukum Penggugat adalah Pemilik dan atau pemegang hak yang Sah atas sebidang tanah berikut bangunan dan segala turutan yang berdiri di atasnya sesuai sertipikat hak milik No 832, Desa Bedulu, atas sebidang tanah sebagaimana di uraikan dalam gambar situasi tanggal 15 Nopember 1993, Nomor 3011/1993, Luas: 490 M2 (empat ratus lima puluh meter persegi) dengan Nomor Identipikasi bidang tanah (NIB): 22.05.02.07.01787;
13. Menyatakan dan menetapkan Hukum Penggugat adalah pemilik/pemegang hak yang Sah atas bangunan Villa yang berdiri di atas sebidang tanah sesuai sertipikat hak milik No 02494, Desa Bedulu, atas sebidang tanah sebagaimana di uraikan dalam surat ukur tanggal 21 Juli 2014 Nomor: 1279/Bedulu/2014, Luas 1000 M2 (seribu meter persegi) dengan Nomor identipikasi bidang tanah (NIB): 22.05.02.07.01894.;
14. Menyatakan Sah dan Berharga atas Sita Jaminan (*conservatoir beslaag*) yang berupa: Sebidang tanah berikut bangunan dan segala turutan yang berdiri di atasnya sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor Nomor 02494, Desa Bedulu, atas sebidang tanah sebagaimana di uraikan dalam surat ukur

Halaman 18 dari 46 Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 21 Juli 2014 Nomor: 1279/Bedulu/2014, Luas 1000 M2 (seribu meter persegi) atas nama Penggugat dengan Nomor identifikasi bidang tanah (NIB): 22.05.02.07.01894. terletak di Banjar Batu Lumbang, Desa Bedulu, Kec. Blahbatuh, Kab. Gianyar, Bali.

Dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : yayasan widia guna
- Sebelah Timur : rumah penduduk
- Sebelah Selatan : sungai petanu
- Sebelah Barat : villa tirta;

15. Menyatakan Sah dan Berharga atas Sita Jaminan (*conservatoir beslaag*) yang berupa: Sebidang tanah berikut bangunan dan segala turutan yang berdiri di atasnya sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 832, Desa Bedulu, atas sebidang tanah sebagaimana di uraikan dalam gambar situasi tanggal 15 Nopember 1993, Nomor 3011/1993, Luas: 490 M2 (empat ratus lima puluh meter persegi) atas nama Penggugat dengan Nomor Identifikasi bidang tanah (NIB): 22.05.02.07.01787 di Br. Batu lumbang, Desa Bedulu, Kec. Blahbatuh, Kab. Gianyar, Bali.

Dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : rumah pendudk
- Sebelah Timur : jalan menuju bendungan
- Sebelah Selatan : rumah penduduk
- Sebelah Barat : yayasan Widia Guna

16. Menghukum Tergugat I untuk membayar atas kerugian-kerugian yang di alami oleh Penggugat baik secara materil maupun inmateril sebesar Rp.2.000.000.000,- dengan rincian sebagai berikut :

- | | |
|----------------------------|---------------------|
| a. Kerugian Materiil..... | Rp. 1.000.000.000,- |
| b. Kerugian Inmateril..... | Rp. 1.000.000.000,- |

Total :Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);

17. Menghukum Tergugat I untuk mengosongkan Obyek Sengketa berupa sebidang tanah berikut bangunan dan segala turutan yang berdiri di atasnya sesuai sertipikat hak milik No 02494, Desa Bedulu, atas sebidang tanah sebagaimana di uraikan dalam surat ukur tanggal 21 Juli 2014 Nomor: 1279/Bedulu/2014, Luas 1000 M2 (seribu meter persegi) tercatat atas nama Penggugat dengan Nomor identifikasi bidang tanah (NIB):

Halaman 19 dari 46 Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin



22.05.02.07.01894 terletak di Br. Batu lumbang, Desa Bedulu, Kec. Blahbatuh, Kab. Gianyar, Bali dan menyerahkan objek sengketa tersebut kepada Penggugat, bila perlu dengan bantuan alat negara (Polisi);

18. Menghukum Tergugat I untuk mengosongkan Obyek Sengketa berupa sebidang tanah berikut bangunan dan segala turutan yang berdiri di atasnya sesuai sertifikat hak milik Nomor 832, Desa Bedulu, atas sebidang tanah sebagaimana di uraikan dalam gambar situasi tanggal 15 Nopember 1993, Nomor 3011/1993, Luas: 490 M2 (empat ratus lima puluh meter persegi) tercatat atas nama Penggugat dengan Nomor Identifikasi bidang tanah (NIB): 22.05.02.07.01787 terletak di Br. Batu lumbang, Desa Bedulu, Kec. Blahbatuh, Kab. Gianyar, Bali dan menyerahkan objek sengketa tersebut kepada Penggugat, bila perlu dengan bantuan alat negara (Polisi);

19. Menghukum Tergugat I untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Subsidiar:

Dan bilamana Majelis hakim dalam perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II masing-masing menghadap kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Pasal 33 Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Ida Bagus Made Ari Suamba, S.H., M.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Gianyar, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 3 Agustus 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa di persidangan telah dibacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan dari Penggugat tersebut, Tergugat I tidak mengajukan jawaban sedangkan Tergugat II mengajukan jawabannya sebagai berikut:

A. Dalam Eksepsi.

Gugatan kabur (*obscur libel*)



1. Bahwa pada prinsipnya Tergugat II sangat keberatan dan menolak seluruh dalil Gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat II akan kebenarannya;
2. Bahwa Tergugat II keberatan dengan dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Dalam hal ini Gugatan Penggugat kabur (obscur libel). Penggugat dalam Gugatannya Posita angka 39 memberikan alasan karena Tergugat II tidak memberikan salinan Akta Jual Beli kedua tanah sengketa kepada Penggugat sehingga Tergugat II telah melakukan PMH;
3. Bahwa alasan Penggugat yang demikian adalah dibuat-buat, sebab salinan Akta Jual Beli kedua tanah sengketa tidak pernah ditahan oleh Tergugat II, dalam uraiannya Pengugat tidak menjelaskan bagaimana salinan itu ada pada Tergugat II.;

B. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa pada prinsipnya Tergugat II sangat keberatan dan menolak seluruh dalil Gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat II akan kebenarannya;
2. Bahwa segala dalil yang telah di kemukakan dalam bagian eksepsi di atas mohon dianggap sebagai bagian dan termasuk sebagai jawaban dalam pokok perkara;
3. Bahwa dalam Gugatannya Penggugat telah berbohong dan menutupi fakta yang sebenarnya;
4. Bahwa tidak benar dalil Penggugat yang mengatakan bahwa dirinya telah diberikan hadiah berupa dua bidang tanah yang terletak dan sebuah bangunan Villa yang dibangun di atas tanah tersebut. Yang mana menurut pengetahuan Tergugat II pada kenyataannya tidak demikian karena Tergugat I sama sekali tidak pernah berniat untuk menghadiahkan tanah-tanah dan bangunan villa milik Tergugat I tersebut kepada Penggugat;
5. Bahwa kejadian yang sebenarnya adalah Penggugat datang ke kantor Tergugat II dengan maksud untuk mengurus proses jual beli tanah-tanah yang terletak di Banjar Batu Lumbang, Desa Bedulu, Kecamatan Blahbatuh, Kabupaten Gianyar:

Pertama: Atas nama I KETUT SADIA sebagai Penjual kepada Penggugat sebagai Pembeli dengan Akta Jual Beli No. 491/2014 dengan Sertifikat Hak Milik No. 02494 Desa Bedulu,

Halaman 21 dari 46 Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin



Surat ukur tanggal 21 Juli 2014 No. 1279/Bedulu/2014, Luas 1000 M2 (seribu meter persegi);

Kedua: Atas nama NI KETUT SUTARI sebagai Penjual kepada Penggugat sebagai Pembeli dengan Akta Jual Beli (selanjutnya disebut AJB) No. 497/2014 dengan Sertifikat Hak Milik (selanjutnya disebut SHM) No. 832 Desa Bedulu, Gambar situasi tanggal 15 November 1993 No. 3011 /1993, Luas 490 M2 (empat ratus sembilan puluh meter persegi);

6. Bahwa sebelum proses AJB, Tergugat II tidak mengetahui bahwa tanah dalam perkara aquo dananya adalah dari Tergugat I. Bahwa dalam proses di kantor Tergugat II kemudian Tergugat II mengetahui untuk pembelian tanah dan biaya segala proses surat di kantor Tergugat II, dananya adalah dari Tergugat I;

7. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka dibuatkanlah Surat Perikatan yaitu SURAT PERNYATAAN HAL YANG SEBENARNYA DAN PERIKATAN No. 46 tanggal 18 November 2014 dan SURAT PERNYATAAN HAL YANG SEBENARNYA DAN PERIKATAN No. 48 tanggal 18 November 2014 (selanjutnya disebut PERIKATAN). Dimana pada intinya dalam Perikatan tersebut menyatakan bahwa :

- a. Penggugat hanya dipinjam namanya dalam AJB dan SHM tanah sengketa,
- b. Semua biaya pembelian tanah sengketa dan semua pajak serta biaya surat-surat di Notaris ditanggung oleh Tergugat I.
- c. Yang menjadi penguasa atas tanah dan dapat menikmati tanah dan segala sesuatu di atas tanah tersebut adalah Tergugat I;

8. Bahwa pembuatan AJB tanah perkara aquo adalah tertanggal 5 November 2014, sedangkan pembuatan Surat Pernyataan Yang Sebenarnya (PERIKATAN) adalah tertanggal 18 November 2014. Hal ini dilakukan Tergugat II yaitu membuat Surat Pernyataan Yang sebenarnya (PERIKATAN) adalah karena Tergugat II menyadari bahwa seluruh harta dan dokumen tanah yang ada di AJB dan SHM sebenarnya didanai oleh Tergugat I yang tidak mungkin dihadiahkan kepada Penggugat. Tergugat II bermaksud mengamankan posisi Tergugat I sebagai pembeli yang beritikad baik dengan menyusulkan Pembuatan Surat Pernyataan Yang Sebenarnya (PERIKATAN) itu dilakukan setelah proses AJB;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa sudah menjadi tugas Tergugat II sebagai Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat Akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana disebutkan dalam pasal 1 Undang-undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah dirubah dengan Undang-undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Dalam hal ini Tergugat II berwenang untuk membuat Akta otentik dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang membutuhkan, dalam hal ini dibutuhkan oleh Tergugat I dan Penggugat;

10. Bahwa Perikatan ini merupakan akta otentik yang mempunyai kekuatan hukum dalam pembuktian terkuat sebagaimana dimuat dalam pasal 1870 BW yaitu: Suatu Akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dibuat di dalamnya;

11. Bahwa perjanjian antara dua belah pihak merupakan Undang-Undang yang mengikat para pihak. Walaupun dalam AJB dan SHM tertera tanah tersebut dijual kepada Penggugat, tapi dalam PERIKATAN No. 46 dan No. 48, Tanggal 18 November 2014 telah dengan jelas disebutkan bahwa Penggugat tidak mempunyai hak apapun, hanya namanya dipakai secara sukarela dalam AJB dan kedua SHM tersebut;

12. Bahwa Penggugat sengaja memutar balikkan fakta dan tidak mau mengakui bahwa Penggugat sudah bersedia dan sepakat dan mau menandatangani PERIKATAN No. 46 dan No. 48 tanggal 18 November 2014 untuk namanya dicantumkan baik dalam kedua SHM maupun di dalam kedua AJB tanah-tanah tersebut secara sukarela dan cuma-cuma untuk kepentingan dan gunanya Pihak Tergugat I. Bahwa memang dalam PERIKATAN No. 46 dan No. 48 tanggal 18 November 2014 yang diberikan sebagai salinan, yang menandatangani dalam bukti tersebut hanya Tergugat II sedangkan Minuta akta ini telah ditandatangani dengan sempurna. Kalimat tersebut dapat ditemukan di halaman akhir Bukti PERIKATAN No. 46 dan No. 48 tanggal 18 November 2014;

13. Bahwa Tergugat II telah memberikan salinan AJB tanah-tanah tersebut kepada Penggugat dan Tergugat I maka dalam hal ini Tergugat II merasa tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum yang menyebabkan Penggugat mengalami kerugian sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam Gugatannya. Bahwa Penggugat telah meminta kepada Tergugat II

Halaman 23 dari 46 Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluruh surat yang diperlukan Penggugat dalam mempersiapkan proses gugatannya pada sekitar Juli 2020. Tergugat II sama sekali tidak menghalangi permintaan Penggugat. Sehingga tidak benar bila Penggugat mengatakan tidak mendapatkan salinan akta dari Tergugat II;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, mohon agar Majelis Hakim yang Mulia sudi kiranya memberi putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Tergugat II.
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaring);

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau bila Majelis Hakim yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat II tersebut, Penggugat telah mengajukan repliknya tertanggal 29 September 2021 dan terhadap replik tersebut Tergugat II mengajukan dupliknya tertanggal 6 Oktober 2021;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Akta Jual Beli No.491/2014 yang dikeluarkan oleh Penjabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ketut Alit Nariasih Dadu, SH, tanggal 5 November 2014, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Akta Jual Beli No.497/2014 yang dikeluarkan oleh Penjabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ketut Alit Nariasih Dadu, SH, tanggal 11 November 2014, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pemerintah Kabupaten Gianyar dengan NOP: 51.04.020.007.018-0075.0 atas nama Ninik Handayani, tanggal 13 Maret 2020, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pemerintah Kabupaten Gianyar dengan NOP: 51.04.020.007.018-0074.0 atas nama Ninik Handayani, tanggal 13 Maret 2020, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Tanda Terima Pembayaran Pajak Daerah (SSPD) PBB Kabupaten Gianyar dengan NOP: 51.04.020.007.018-0074.0 tanggal 29 September 2020, diberi tanda P-5;

Halaman 24 dari 46 Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin

Disclaimer

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



6. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2019 dengan NOP: 51.04.020.007.018-0074.0 yang dikeluarkan oleh Kepala Badan Keuangan dan Aset Daerah, tanggal 2 Januari 2019, diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2019 dengan NOP: 51.04.020.007.018-0075.0 yang dikeluarkan oleh Kepala Badan Keuangan dan Aset Daerah, tanggal 2 Januari 2019, diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No:9/2020 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar, tanggal 29 Januari 2020, diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No:8/2020 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar, tanggal 29 Januari 2020, diberi tanda P-9;
10. Fotokopi Surat Izin Mendirikan Bangunan berdasarkan Keputusan Bupati Gianyar Nomor: 775 tahun 2016, yang dikeluarkan oleh Badan Pelayanan dan Perizinan Terpadu, tanggal 11 November 2016, selanjutnya diberi tanda P-10;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat P-1. P-2 dan P-10 tanpa ditunjukkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Kuasa Penggugat mengajukan saksi sebagai berikut:

1. Saksi I Ketut Rinata, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi menjabat sebagai Kepala Desa Bedulu, Kecamatan Blahbatuh, Kabupaten Gianyar sejak tahun 2013 sampai dengan 2019;
 - Bahwa pada tahun 2016, saksi pernah bertemu dengan Penggugat pada saat Penggugat datang ke kantor desa untuk mengurus IMB (Ijin Mendirikan Bangunan);
 - Bahwa pada saat itu Penggugat datang dengan membawa formulir IMB dari Pemda Gianyar;
 - Bahwa pada saat itu Penggugat datang dengan membawa surat formulir permohonan IMB dari Pemda, fotokopi sertifikat dan KTP;
 - Bahwa Penggugat mengurus IMB dengan lokasi Villa di Banjar Batulumbang, Desa Bedulu, Kecamatan Blahbatuh, Kabupaten Gianyar;

Halaman 25 dari 46 Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi saat itu melihat fotokopi sertifikat atas nama Ninik Handayani (Penggugat);

- Bahwa surat permohonan IMB atas nama Penggugat;

- Bahwa luas Villa sekitar 1000 (seribu) meter persegi untuk sertifikat pertama dan sertifikat kedua luasnya sekitar 490 (empat ratus sembilan puluh) meter persegi;

2. Saksi I Made Wardita, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi sebagai Pecalang (keamanan lingkungan) Desa Bedulu, Kecamatan Blahbatuh, Kabupaten Gianyar sejak tahun 2013 sampai sekarang;

- Bahwa saksi pernah berhubungan dengan Penggugat dan Tergugat berkaitan dengan pungutan retribusi program desa adat atas bangunan vila seluas 1000 m²;

- Bahwa saksi melakukan pungutan retribusi setahun sekali;

- Bahwa saksi menagih retribusi kepada Penggugat;

- Bahwa saksi pernah melihat Tergugat I di lokasi Villa tersebut sebanyak 3 sampai 4 kali;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi, Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat menyatakan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya, Kuasa Tergugat I telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Salinan/Grosse/Turunan Surat Pernyataan Hal Yang Sebenarnya Dan Perikatan Nomor: 46, tanggal 18 Nopember 2014, diberi tanda T.I-1;

2. Fotokopi Salinan Surat Pernyataan Hal Yang Sebenarnya Dan Perikatan Nomor: 48, tanggal 18 Nopember 2014, diberi tanda T.I-2;

3. Fotokopi Slip Pemindahan Dana Antar Rekening BCA sejumlah uang Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) No.Rekening 1350316864 atas nama LESLIE ELISABETH L MOURADIAN Ke No.Rekening 1350280151 atas nama I KETUT SADIA, diberi tanda T.I-3;

4. Fotokopi Slip Pemindahan Dana Antar Rekening BCA sejumlah uang Rp.74.000.000,- (tujuh puluh empat juta rupiah) No.Rekening 1350316864 atas nama LESLIE ELISABETH L MOURADIAN Ke No.Rekening 1350280151 atas nama I KETUT SADIA, diberi tanda T.I-4;

5. Fotokopi Kwitansi tanggal 21 Oktober 2014, diberi tanda T.I-5;

Halaman 26 dari 46 Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotokopi Kwitansi tanggal 10 Nopember 2014, selanjutnya diberi tanda T.I-6;
7. Fotokopi Sertifikat Hak Milik SHM No.02494 seluas 1000 M2, terletak di Desa Bedulu, Blahbatuh atas nama NINIK HANDAYANI, diberi tanda T.I-7;
8. Fotokopi Sertifikat Hak Milik SHM No.832 seluas 490 M2, terletak di Desa Bedulu, Blahbatuh atas nama NINIK HANDAYANI, diberi tanda T.I-8;
9. Fotokopi Surat Permohonan dari Ingrid J Driehuizen Pemblokiran SHM.832/Desa Bedulu dan SHM.2494/Desa Bedulu, tanggal 12 Pebruari 2020, diberi tanda T.I-9;
10. Fotocopi sesuai Asli Surat Pernyataan dari Arsitek CHRISTOPHE CADORET, tanggal 29 September 2020, diberi tanda bukti T.I-10;
11. Fotokopi Terjemahan Bukti Tinjauan Pembayaran Luar Negeri dari Ingrid Driehuizen kepada MANGSUR WAHYU HIDAYAT, tanggal 30 September 2020, diberi tanda T.I-11;
12. Fotokopi Surat Pernyataan dari Ingrid Johanna Driehuizen tanggal 14 Oktober 2020, diberi tanda T.I-12;
13. Fotokopi Surat Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Nomor: 51.04.020.007.018-0075.0, diberi tanda T.I-13;
14. Fotokopi Kwitansi tanggal 19 Juli 2021, diberi tanda T.I-14;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat T.I-9 dan T.I-11 tanpa ditunjukkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Kuasa Tergugat I mengajukan saksi sebagai berikut:

1. Saksi Ni Wayan Tutik Kastari Devi, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I sejak tahun 2009/2010 di Yayasan Widia Guna dimana saksi sebagai murid di yayasan tersebut;
 - Bahwa kedudukan Tergugat I di Yayasan Widia Guna, pertama datang ke Bali sebagai Donatur;
 - Bahwa Tergugat I datang ke Bali bersama anaknya;
 - Bahwa Tergugat I membeli tanah dan pada sertifikat diatasnamakan I Ketut Sadia kemudian karena hubungan Tergugat I dengan I Ketut Sadia tidak baik, sertifikat tersebut diganti atas nama Ninik Handayani (Penggugat), dimana Penggugat sebagai terapis panggilan di SPA yang bernama Dewi Secret yang beralamat di Ubud;

Halaman 27 dari 46 Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tahu cerita dari Tergugat I bahwa Tergugat I menjual rumahnya di Belanda dan kemudian membeli rumah di Bali;
- Bahwa saat ini hubungan antara Tergugat I dengan Penggugat tidak baik, menurut cerita dari Tergugat I bahwa Tergugat I dibohongi oleh Penggugat, dimana Penggugat pernah mengancam Tergugat I dan Tergugat I sampai ketakutan, Penggugat mau lompat tembok;
- Bahwa tanah Tergugat I bersebelahan dengan yayasan;
- Bahwa sengketa antara Penggugat dengan Tergugat adalah masalah 2 (dua) bidang tanah;
- Bahwa tanah sengketa sebelumnya milik Sanu (nama panggilannya) kemudian tanah tersebut dibeli oleh Tergugat I, kemudian sertifikatnya atas nama I Ketut Sadia, selanjutnya karena ada hubungan kurang baik antara I Ketut Sadia dengan Tergugat I, sehingga di sertifikat tersebut sebelumnya atas nama I Ketut Sadia diganti atas nama Penggugat;
- Bahwa saksi tahu sertifikat diatasnamakan Penggugat dari cerita Tergugat I;
- Bahwa tanah sengketa berupa 2 (dua) bidang tanah yakni:
 - Tanah yang seluas 490 M2 batas-batasnya adalah:
 - Utara : I Ketut Sadia;
 - Barat : Villa;
 - Timur : Tanahnya Tergugat I yang dipakai Jalan;
 - Selatan : Rumahnya Tergugat I;
 - Tanah sengketa yang luasnya 1000 M2 batas-batasnya adalah:
 - Utara : Rumah penduduk;
 - Barat : Rumahnya Tergugat I dan Yayasan Widia Guna;
 - Timur : Jalan, Sungai Petanu;
 - Selatan : Rumahnya Penduduk;

Bahwa sertifikat tanah tersebut dipegang oleh Tergugat I;

2. Saksi Paulina Mona Poit, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa hubungan saksi dengan Tergugat I adalah saksi yang membersihkan rumah Tergugat I;
- Bahwa Penggugat bertemu dengan Tergugat I ditempat SPA, dimana Penggugat cerita dapat upah sedikit ditempat SPA, kemudian Penggugat disuruh datang ke rumah Tergugat I;

Halaman 28 dari 46 Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin



- Bahwa hubungan Penggugat dengan Tergugat I dulu baik-baik saja namun sekarang tidak baik karena Tergugat tidak percaya dengan Penggugat karena Penggugat sering berbohong kepada Tergugat I, Penggugat sering meminta uang dengan Tergugat I dengan alasan ibunya Penggugat meninggal dunia, Tergugat I menjadi bingung karena Penggugat sering meminta uang, seperti pada saat kolam renang Tergugat I rusak, Penggugat di suruh diperbaiki, namun kepercayaan yang diberikan tidak sesuai dengan harapan, Penggugat tidak baik;

- Bahwa sertifikat tanah sengketa atas nama Penggugat dan yang membangun rumah adalah Tergugat I;

- Bahwa yang memegang sertifikat tanah tersebut sekarang adalah Tergugat I;

- Bahwa Penggugat dan Tergugat membuat perjanjian pinjam nama Penggugat untuk atas nama pada sertifikat tanah sengketa;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi, Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat menyatakan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya, Kuasa Tergugat II telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor: 491/2014, tanggal 5 Nopember 2014, selanjutnya diberi tanda T.II-1;
2. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor: 497/2014, tanggal 11 Nopember 2014, selanjutnya diberi tanda T.II-2;
3. Fotokopi Surat Pernyataan Hal Yang Sebenarnya Dan Perikatan Nomor 46, tanggal 18 Nopember 2014, selanjutnya diberi tanda T.II-3;
4. Fotokopi Surat Pernyataan Hal Yang Sebenarnya Dan Perikatan Nomor 48, tanggal 18 Nopember 2014, selanjutnya diberi tanda T.II-4;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat T.II-1 dan T.II-2 tanpa ditunjukkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Kuasa Tergugat II mengajukan saksi sebagai berikut:

1. Saksi Desak Putu Rakawati, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat I dalam urusan akta jual beli dan surat pernyataan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tujuan dibuatnya surat pernyataan adalah untuk mengamankan aset Tergugat I;
- Bahwa yang mempunyai tanah sengketa adalah Tergugat I;
- Bahwa pada Akta Jual Beli tanah tercantum atas nama Penggugat;
- Bahwa pemilik tanah sengketa adalah Tergugat I, sedangkan Penggugat hanya atas nama saja (pinjam nama);

2. Saksi Gde BM Bhayangkara Putra, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat I karena datang untuk tandatangan Akta di Notaris, dimana saksi juga melihat pada waktu Penggugat dan Tergugat tandatangan di Notaris;
- Bahwa saat itu dibuat surat pernyataan antara Penggugat dan Tergugat untuk mengamankan aset milik Tergugat I;
- Bahwa tanah sengketa adalah milik Tergugat I karena Tergugat I pinjam nama Penggugat untuk atas nama di sertifikat tanah;
- Bahwa Tergugat I pinjam nama Penggugat untuk dicantumkan pada sertifikat karena Tergugat I orang asing yang tidak boleh memiliki tanah;
- Bahwa saat itu juga dibuat akta jual beli atas tanah sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi, Penggugat dan Para Tergugat menyatakan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk memperoleh kejelasan tentang objek sengketa maka berdasarkan ketentuan yang berlaku, pada hari Selasa tanggal 16 Nopember 2021 telah dilakukan pemeriksaan setempat, dimana mengenai hasil pemeriksaan setempat tersebut selengkapnya sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa, para pihak mengajukan kesimpulan masing-masing tanggal 24 Nopember 2021;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Halaman 30 dari 46 Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari eksepsi Tergugat II adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi/tangkisan yang pada pokoknya menyatakan gugatan Penggugat kabur karena Penggugat dalam gugatannya tidak menjelaskan bagaimana salinan akta jual beli ada pada Tergugat II;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat II tidak beralasan oleh karena gugatan Penggugat telah jelas yakni Penggugat mengajukan gugatan atas dasar kepemilikan tanah sengketa dan Penggugat mendalilkan Tergugat I maupun Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum. Bahwa dalil Tergugat II yang menyatakan gugatan tidak menyebutkan alasan mengapa akta jual beli berada pada Tergugat II tidak dapat digunakan untuk menyatakan gugatan kabur;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi Tergugat II tersebut harus ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yang dianggap melanggar ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu dimulai dengan perbuatan Tergugat I yang menguasai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 02494, Desa Bedulu dengan surat ukur tanggal 21 Juli 2014 Nomor: 1279/Bedulu/2014, Luas: 1.000 M2 (seribu meter persegi), serta Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 832, Desa Bedulu dengan Gambar situasi tanggal 15 Nopember 1993 Nomor: 3011/1993, Luas: 490 M2 (empat ratus Sembilan puluh meter persegi) milik Penggugat tanpa pemberitahuan kepada Penggugat dan menuntut kedua sertifikat tersebut dikembalikan kepada Penggugat. Penggugat juga tidak di perbolehkan datang ke Villa Pondok Senang untuk bertemu dengan Tergugat I padahal Penggugat sebagai pemilik sah dari kedua Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 02494 dan Nomor 832, Desa Bedulu tersebut yang telah diberikan secara ikhlas oleh Tergugat I kepada Penggugat, selanjutnya Tergugat II tidak memberikan salinan akta jual beli dari kedua objek sengketa kepada Penggugat, dimana perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut mengakibatkan Penggugat menderita kerugian sebagaimana gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat II pada pokoknya membantah dalil-dalil gugatan Penggugat karena Tergugat I tidak pernah memberikan hadiah kepada

Halaman 31 dari 46 Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin



Penggugat berupa dua bidang tanah dan sebuah bangunan Villa yang dibangun di atas tanah tersebut yang terletak di Banjar Batu Lumbang, Desa Bedulu, Kecamatan Blahbatuh, Kabupaten Gianyar karena Penggugat hanya dipinjam namanya saja oleh Tergugat I untuk membeli 2 (dua) bidang tanah yang menjadi sengketa tersebut karena dana/uangnya dari Tergugat I, yang kemudian oleh Tergugat II dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) No. 491/2014 dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 02494 Desa Bedulu, luas 1000 M2 (seribu meter persegi) atas nama I Ketut Sadia selaku Penjual dan Penggugat selaku Pembeli serta Akta Jual Beli (AJB) No. 497/2014 dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 832 Desa Bedulu, luas 490 M2 (empat ratus sembilan puluh meter persegi) atas nama Ni Ketut Sutari selaku Penjual dan Penggugat selaku Pembeli pada tanggal 05 november 2014, selanjutnya atas dasar untuk mengamankan asset Tergugat I maka Tergugat II membuat Surat Perikatan yaitu SURAT PERNYATAAN HAL YANG SEBENARNYA DAN PERIKATAN No. 46 dan No.48 tanggal 18 November 2014 yang pada intinya dalam Perikatan tersebut menyatakan bahwa Penggugat hanya dipinjam namanya dalam AJB dan SHM tanah sengketa, semua biaya pembelian tanah sengketa dan semua pajak serta biaya surat-surat di Notaris ditanggung oleh Tergugat I dan yang menjadi penguasa atas tanah dan dapat menikmati tanah dan segala sesuatu di atas tanah tersebut adalah Tergugat I;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat tersebut pada pokoknya disangkal kebenarannya oleh Tergugat, maka beban pembuktian dibebankan kepada Penggugat, sebagaimana asas hukum "*Apabila suatu dalil gugatan dibantah oleh Tergugat, Penggugat harus membuktikan dalil gugatannya dan Tergugat harus pula membuktikan dalil bantahannya/siapa yang mendalilkan harus membuktikan dalil gugatannya*" (Pasal 283 Rbg dan 1865 BW);

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Kuasa Penggugat di persidangan telah mengajukan alat bukti berupa surat-surat bertanda bukti P-1 sampai dengan P-10 dan 2 (dua) orang saksi yaitu I Ketut Rinata serta saksi I Made Wardita dan keterangan kedua saksi tersebut sebagaimana telah diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Kuasa Tergugat I dipersidangan telah mengajukan alat bukti berupa surat-surat bertanda T.I-1 sampai dengan T.1-14 dan 2 (dua) orang saksi yaitu saksi Ni



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wayan Tutik Kastari Devi serta saksi Paulina Mona Poit dan keterangan kedua saksi tersebut sebagaimana telah diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Kuasa Tergugat II dipersidangan telah mengajukan alat bukti berupa surat-surat bertanda T.II-1 sampai dengan T.II-4 dan 2 (dua) orang saksi yaitu saksi Desak Putu Rakawati serta saksi Gde BM Bhayangkara Putra dan keterangan kedua saksi tersebut sebagaimana telah diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan para pihak dalam perkara ini, Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang ada relevansinya saja dengan perkara ini dan terhadap bukti-bukti yang tidak ada relevansinya akan dikesampingkan (Vide Putusan Mahkamah Agung RI No.1087/K/Sip/1973 tanggal 1 Juli 1973);

Menimbang, bahwa terhadap hal-hal yang diakui dan tidak dibantah oleh kedua belah pihak merupakan bukti sempurna terhadap mereka yang mengakuinya (Vide Pasal 311 RBg);

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo telah dilakukan pemeriksaan setempat atas obyek sengketa oleh Majelis Hakim untuk mengetahui dengan jelas dan pasti tentang letak, luas dan batas-batas obyek sengketa sebagaimana ketentuan dalam SEMA No.7 tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, Pasal 180 RBg, Pasal 211 Rv dan Putusan Mahkamah Agung No.3537K/Pdt/1984;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari surat gugatan, jawaban Tergugat II, replik Penggugat dan duplik Tergugat II serta kesimpulan dari Para Pihak, bukti surat dan keterangan saksi yang diajukan Para Pihak dipersidangan, telah terungkap fakta-fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa, kedua obyek yang dipersengketakan terletak di Banjar Batu Lumbang, Desa Bedulu, Kecamatan Blahbatuh, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali yang masing-masing obyek telah memiliki Sertifikat Hak Milik Nomor: 02494/Desa Bedulu Luas 1000 m2 dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 832/Desa Bedulu Luas 490 m2, yang terdaftar atas nama Penggugat;
- Bahwa, Penggugat bertindak sebagai Nominee dari Tergugat I sebagaimana disebutkan dalam SALINAN/GROSSE/TURUNAN SURAT PERNYATAAN HAL YANG SEBENARNYA DAN PERIKATAN No. 46 dan No.48 tanggal 18 November 2014;

Menimbang, bahwa sebelum mengkaji lebih jauh akan kebenaran dalil-dalil gugatan Penggugat dan kebenaran dalil-dalil bantahan dari Tergugat II,

Halaman 33 dari 46 Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin



maka dalam perkara ini perlu terlebih dahulu mengkonstantir permasalahan pokok perkara ini dalam bentuk pertanyaan yaitu:

1. Apakah perbuatan Tergugat I yang menguasai Sertifikat Hak Milik Nomor: 02494/Desa Bedulu Luas 1000 m2 dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 832/Desa Bedulu Luas 490 m2, yang terdaftar atas nama Penggugat dan menghalang-halangi Penggugat untuk datang ke Villa Pondok Senang yang berdiri diatas tanah seluas 1000m2 tersebut, sedangkan menurut Tergugat II nama Penggugat hanya dipakai/dipinjam untuk kepentingan Tergugat I berdasarkan SALINAN/GROSSE/TURUNAN SURAT PERNYATAAN HAL YANG SEBENARNYA DAN PERIKATAN No. 46 dan No.48 tanggal 18 November 2014, dapat dianggap merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
2. Apakah sah perikatan yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I pada tanggal 18 November 2014 atas sebidang tanah seluas 1000 m2 dan sebidang tanah seluas 490m2 yang terletak di Banjar Batu Lumbang, Desa Bedulu, Kecamatan Blahbatuh, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali sebagaimana Salinan/Grosse/Turunan Pernyataan Hal Yang Sebenarnya Dan Perikatan No.46 dan No.48 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ketut Alit Nariasih Dadu, S.H./Tergugat II;

Menimbang, bahwa untuk menjawab kedua permasalahan tersebut diatas maka perlu mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai Perikatan antara Penggugat dan Tergugat I yang dibuat dihadapan Tergugat II (*Vide bukti T.I-1 dan T.I-2 yang bersesuaian dengan bukti T.II-3 dan T.II-4 berupa SALINAN/GROSSE/TURUNAN PERNYATAAN HAL YANG SEBENARNYA DAN PERIKATAN No. 46 dan No.48 tertanggal 18 November 2014*), apakah sah serta tidak cacat hukum dengan mendasarkan pada bukti yang diajukan oleh para pihak dalam persidangan dikaitkan dengan ketentuan hukum yang berlaku mengenai perjanjian dan ketentuan hukum lainnya. Sedangkan terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak yang tidak dipertimbangkan dalam pertimbangan putusan ini dan menurut Majelis Hakim tidak ada relevansinya dengan perkara ini maka akan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui apakah suatu perjanjian adalah sah atau tidak sah, maka perjanjian tersebut harus diuji dengan syarat-syarat yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, dimana didalam Pasal 1320 KUHPerdara tersebut terdapat 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian diantaranya yaitu:

Halaman 34 dari 46 Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin



1. Adanya kesepakatan kehendak (Consensus Agreement).
2. Wewenang atau Kecakapan berbuat menurut hukum (Capacity).
3. Adanya objek atau perihal tertentu.
4. Kuasa yang halal (legal).

Menimbang, bahwa 2 (dua) syarat yang pertama di sebut syarat sah yang subyektif karena berkenaan dengan subyek perjanjian, dimana konsekuensi apabila tidak terpenuhinya salah satu dari dua syarat subyektif tersebut maka perjanjian tersebut "*dapat dibatalkan*" atau "*diminta batal*" oleh salah satu pihak yang berkepentingan dan apabila pembatalan tersebut tidak dilakukan, maka perjanjian tersebut harus tetap dilaksanakan sebagai suatu perjanjian yang sah sedangkan 2 (dua) syarat terakhir disebut dengan syarat obyektif karena berkenaan dengan objek perjanjian, dimana konsekuensi hukum apabila tidak terpenuhinya salah satu syarat tersebut di atas menyebabkan perjanjian tersebut "*batal demi hukum*", jadi perjanjian tersebut telah batal sejak perjanjian tersebut dibuat;

Menimbang, bahwa suatu perjanjian dianggap sah oleh hukum apabila kedua belah pihak ada kesesuaian pendapat tentang apa yang diatur oleh perjanjian tersebut, dimana Pasal 1321 KUHPerdara menentukan bahwa kata sepakat tidak sah apabila diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan;

Menimbang, bahwa dari bukti *T.I-1 dan T.I-2 yang bersesuaian dengan bukti T.II-3 dan T.II-4 berupa SALINAN/GROSSE/TURUNAN PERNYATAAN HAL YANG SEBENARNYA DAN PERIKATAN No. 46 dan No.48 tertanggal 18 November 2014*) antara Penggugat (Ninik Handayani) dengan Tergugat I (Ingrid J Driehuisen), keduanya telah menandatangani perikatan tersebut diatas dan fakta ini terungkap dipersidangan;

Menimbang, bahwa syarat kecakapan berbuat maksudnya adalah bahwa pihak yang membuat perjanjian haruslah orang yang oleh hukum memang berwenang membuat perjanjian tersebut, sebagaimana diatur didalam Pasal 1330 KUHPerdara yang menyatakan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan, kecuali Undang-undang menentukan bahwa ia tidak cakap. Dan yang dianggap tidak cakap membuat perjanjian berdasarkan Pasal 1330 KUHPerdara yaitu:

Halaman 35 dari 46 Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin



a.-----

Orang-orang yang belum dewasa;

b.-----

Mereka yang berada dibawah pengampunan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti *T.I-1 dan T.I-2 yang bersesuaian dengan bukti T.II-3 dan T.II-4 berupa SALINAN/GROSSE/TURUNAN PERNYATAAN HAL YANG SEBENARNYA DAN PERIKATAN No. 46 dan No.48 tertanggal 18 November 2014*) antara Penggugat (Ninik Handayani) dengan Tergugat I (Ingrid J Driehuizen), terlihat secara nyata pula oleh Majelis Hakim dipersidangan bahwa para pihak dalam perkara ini sebagai subjek sebagaimana yang tertulis dalam bukti T.I-1 dan T.I-2 yang bersesuaian dengan bukti T.II-3 dan T.II-4 tersebut, telah dewasa dan tidak berada dibawah pengampunan;

Menimbang, bahwa suatu perjanjian haruslah berkenaan dengan hal yang tertentu, jelas dan dibenarkan oleh hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1332 dan 1333 KUHPerdata serta haruslah dibuat dengan maksud/alasan yang sesuai hukum yang berlaku, jadi tidak boleh dibuat suatu perjanjian untuk melakukan hal-hal yang bertentangan dengan hukum dan isi perjanjian tidak dilarang oleh Undang-Undang atau tidak bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum sesuai Pasal 1337 KUHPerdata. Selain itu Pasal 1335 KUHPerdata juga menentukan bahwa suatu perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang adalah tidak mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa bukti T.I-1 dan T.I-2 yang bersesuaian dengan bukti T.II-3 dan T.II-4 berupa SALINAN/GROSSE/TURUNAN PERNYATAAN HAL YANG SEBENARNYA DAN PERIKATAN No. 46 dan No.48 tertanggal 18 November 2014, adalah mengenai 2 (dua) bidang tanah masing-masing seluas 1000 m² dan 490 m², berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 491/2014, tanggal 5 Nopember 2014 dan Akta Jual Beli Nomor: 497/2014, tanggal 11 Nopember 2014 (*Vide bukti surat P-1 dan P-2/T.II-1 dan T.II-2*), yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ketut Alit Nariasih Dadu, Sarjana Hukum (Tergugat II), yang kemudian tercatat atas nama Penggugat sebagaimana berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 02294/Desa Bedulu dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 832/Desa Bedulu (*Vide bukti surat T.I-7 dan T.I-8*);

Menimbang, bahwa, setelah Majelis Hakim membaca dan meneliti secara seksama isi dari bukti surat T.I-1 dan T.I-2 yang bersesuaian dengan bukti surat T.II-3 dan T.II-4, ditemukan beberapa ketentuan sebagai berikut:

Halaman 36 dari 46 Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa Penggugat hanya dipinjam namanya oleh Tergugat I dalam AJB dan SHM tanah sengketa, semua biaya pembelian tanah sengketa dan semua pajak serta biaya surat-surat di Notaris ditanggung oleh Tergugat I dan yang menjadi penguasa atas tanah dan dapat menikmati tanah dan segala sesuatu di atas tanah tersebut adalah Tergugat I, hal tersebut bersesuaian pula dengan keterangan saksi dari Tergugat II yaitu saksi Desak Putu Rakawati dan saksi Gde BM Bhayangkara Putra yang menerangkan jika dibuat surat pernyataan antara Penggugat dan Tergugat I oleh Tergugat II adalah untuk mengamankan aset milik Tergugat I karena tanah sengketa adalah milik Tergugat I dan Tergugat I hanya pinjam nama Penggugat untuk atas nama di sertifikat tanah karena Tergugat I orang asing yang tidak boleh memiliki tanah di Indonesia dan juga telah dibuat akta jual beli atas tanah sengketa tersebut (*Vide bukti surat T.I-1 dan T.I-2/T.II-3 dan T.II-4*);

Menimbang, bahwa Tergugat I sebagaimana identitas Tergugat I adalah Warga Negara Asing/Belanda telah mengeluarkan uang/menyediakan dana untuk pembelian atas 2 (dua) bidang tanah yang terletak di Banjar Batu Lumbang, Desa Bedulu, Kecamatan Blahbatuh, Kabupaten Gianyar sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 02494/Desa Bedulu Luas 1000 m2 dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 832/Desa Bedulu Luas 490 m2 (*Vide bukti surat T.I-7 dan T.I-8*), yang dibuktikan dengan adanya tanda bukti transfer/slip pemindahan dana antar rekening BCA tercatat atas nama Leslie Elisabeth L Mouradian/anak kandung dari Tergugat I (*Vide bukti surat T.I-12*) yang menunjukkan adanya transfer uang sebesar Rp.350.000.000,- (Tiga ratus lima puluh juta rupiah) dan uang sebesar Rp.74.000.000,- (Tujuh puluh empat juta rupiah) ke dalam rekening atas nama I Ketut Sadia (*Vide bukti surat T.I-3 dan T.I-4*) serta adanya pembayaran sejumlah uang dari Christophe Cadoret yang merupakan arsitek dari Tergugat I, sebesar Rp.650.000.000,- (Enam ratus lima puluh juta rupiah) kepada Ni Ketut Sutari untuk pelunasan pembelian sebidang tanah Hak Milik Nomor 832 seluas 490 m2 yang terletak di Desa Bedulu Kecamatan Blahbatu (*Vide bukti surat T.I-5 berupa kwitansi tertanggal 21 Oktober 2014*), hal tersebut bersesuaian pula dengan keterangan saksi dari Tergugat I yaitu saksi Ni Wayan Tutik Kastari Devi dan saksi Paulina Mona Poit yang menerangkan bahwa Tergugat I yang membeli tanah dan membangun Villa namun pada sertifikat diatasnamakan Ninik Handayani (Penggugat) atas dasar kepercayaan Tergugat I pada Penggugat sehingga meminjam nama Penggugat, dimana dahulu Penggugat hanya sebagai terapis Tergugat I hingga akhirnya karena Penggugat sering

Halaman 37 dari 46 Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berbohong dan selalu meminta uang pada Tergugat I maka hubungan antara Penggugat dan Tergugat I menjadi renggang/kurang baik;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mengkaji secara seksama Ketentuan Pasal 1 dan Pasal 2 Salinan/Grosse/Turunan Pernyataan Hal Yang Sebenarnya Dan Perikatan No.46 dan No.48 (*Vide bukti surat T.I-1 dan T.I-2/T.II-3 dan T.II-4*) sebagaimana diuraikan diatas maka hal tersebut dapat dikategorikan sebagai *perjanjian pura-pura (simulasi)* yang juga dikenal pula dengan nama perjanjian *Nominee*, karena sudah jelas tujuan dibuatnya Salinan/Grosse/Turunan Pernyataan Hal Yang Sebenarnya Dan Perikatan No.46 dan No.48, adalah menjadikan Penggugat sebagai *Nominee* untuk kepentingan Tergugat I terkait pembelian terhadap 2 bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 02494/Desa Bedulu Luas 1000 m2 dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 832/Desa Bedulu Luas 490 m2;

Menimbang, bahwa kata *Nominee* berasal dari Bahasa Latin yang artinya "*by name of or under the name of designation of....*" (dengan nama atau di bawah nama penunjukkan). Jadi *Nominee* berarti bahwa seseorang yang telah ditunjuk atau diajukan untuk bertindak menggantikan seseorang lainnya, sehingga yang dimaksud dengan perjanjian *nominee* dalam hal ini adalah suatu kesepakatan antara dua orang atau lebih, dimana terdapat dua pihak yaitu sebagai pihak *nominee* yang tercatat secara hukum dan pihak *beneficiary* yang menikmati setiap keuntungan dan/atau kemanfaatan yang telah dilakukan oleh pihak *nominee* namun perjanjian *nominee* identiknya dikenal sebagai bentuk penyelundupan hukum karena seseorang atau pihak tertentu ingin menghindari akibat dari perbuatan yang dilakukan maupun syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi sesuai dengan peraturan-peraturan tertentu (*Rahmi Jened, 2016, Teori dan Kebijakan Hukum Investasi Langsung, Kencana, Jakarta, h.176*);

Menimbang, bahwa oleh karena perbuatan *Nominee* itu sendiri tidak memiliki dasar hukum dan tidak diatur dalam hukum positif di Indonesia, tentunya perbuatan *Nominee* tersebut dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan yang bertentangan dengan hukum atau melanggar Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, karena Tergugat I adalah Warga Negara Asing yang tidak boleh memiliki tanah Hak Milik di Indonesia, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 9 ayat (1), Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Pasal 9 ayat (1) berbunyi: "*Hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang*

Halaman 38 dari 46 Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sepenuhnya dengan bumi, air, dan ruang angkasa, dalam batas-batas tertentu dalam Pasal 1 dan 2” dan Pasal 21 ayat (1) yang berbunyi : “...Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik...”;

Menimbang, bahwa oleh karena isi dari Salinan/Grosse/Turunan Pernyataan Hal Yang Sebenarnya Dan Perikatan No.46 dan No.48 adalah termasuk Perikatan Nominee yang bertentangan/melanggar Pasal 21 ayat (1) dan (2) Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan merupakan bentuk penyelundupan hukum sehingga berakibat terhadap keabsahan perjanjian/perikatan tersebut yaitu dinyatakan batal demi hukum dan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang berlaku karena sahnya suatu perjanjian harus memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPdt, dimana dua syarat yang pertama dinamakan syarat subjektif karena mengenai orang-orang atau subjeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat terakhir disebut syarat objektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu;

Menimbang, bahwa pinjam nama (nominee) tidak memenuhi unsur suatu sebab yang halal karena menyangkut pemindahan hak atas tanah dari WNI kepada WNA secara tidak langsung yang dilarang dalam Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang berbunyi: “*Setiap jual beli, penukaran, pengibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lainnya dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang disamping Kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat 2 adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara dengan ketentuan bahwa pihak-pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali*”, dan sejalan pula dengan ketentuan Pasal 1335 KUHPdt yang menyatakan bahwa suatu perjanjian yang dibuat dengan causa palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan hukum karena Perjanjian yang dibuat antara WNI dan WNA tersebut didasarkan pada causa yang palsu, yakni perjanjian yang dibuat dengan pura-pura serta menyembunyikan causa yang sebenarnya tidak diperbolehkan;

Menimbang, bahwa seperti yang telah diketahui, bahwa maksud dari dibuatnya perjanjian nominee dalam perkara aquo adalah untuk menyelundupkan hukum dimana Warga Negara Asing yang tidak memiliki Hak

Halaman 39 dari 46 Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik atas tanah di Indonesia seperti yang tercantum dalam ketentuan pasal 21 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1960, maka Warga Negara Asing tersebut melakukan tindakan yaitu meminjam nama Warga Negara Indonesia dengan mengikatnya dengan akta-akta notariil agar dapat memperoleh hak tersebut, kemudian menghindari akibat dari ketentuan pasal 26 ayat (2) dimana segala sesuatu mengenai tanah yang secara langsung maupun tidak langsung bermaksud memindahkan hak atas tanah kepada Warga Negara Asing adalah batal demi hukum. Tentunya hal tersebut bertentangan pula dengan ketentuan pasal 1337 KUH Perdata dan pasal 1320 KUH Perdata dimana perjanjian nominee aquo dibuat oleh sebab yang bertentangan dengan undang-undang serta tidak memenuhi unsur objektif dari sahnya perjanjian yaitu pada unsur "suatu sebab yang halal". Sehingga perjanjian nominee pada perkara ini merupakan perjanjian yang tidak sesuai dengan hukum positif yang berlaku di Indonesia, karena tujuan dari perjanjian tidak memenuhi asas itikad baik dalam suatu perjanjian dan klausula yang ada pada perjanjian ini bertentangan dengan KUHPerdata dan peraturan perundang-undangan lainnya maka dari itu perjanjian ini berakibat batal demi hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena perbuatan hukum sebagaimana dalam bukti surat T.I-1, T.I-2 serta bukti surat T.II-3, T.II-4 yaitu mengenai Perikatan antara Penggugat selaku pihak pertama dan Tergugat I selaku pihak kedua yang merupakan perjanjian nominee, dimana sudah dipertimbangkan diatas dan dinyatakan batal demi hukum yang berarti mengandung konsekuensi bahwa perbuatan hukum tersebut tidak pernah ada, yang membawa akibat tiadanya hak Tergugat I selaku Warga Negara Asing atas tanah milik dalam perjanjian nominee tersebut sehingga akibat yang sama diberlakukan pula kepada Penggugat selaku WNI sekalipun bukti kepemilikan hak atas tanah (SHM) yang menjadi obyek perjanjian nominee atas nama WNI/Penggugat namun tidak serta merta kedudukan tersebut menjadi benar/dibenarkan, mengingat lahirnya/terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor: 02494/Desa Bedulu Luas 1000 m2 dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 832/Desa Bedulu Luas 490 m2 yang terdaftar atas nama Penggugat tersebut diawali dengan adanya perjanjian nominee yang merupakan perbuatan melanggar hukum dan perbuatan diputuskan batal demi hukum sebagai konsekuensi yuridis maka sepantasnyalah kepemilikan Penggugat terhadap 2 (dua) bidang tanah yang menjadi obyek perjanjian nominee juga dibatalkan, dimana hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar

Halaman 40 dari 46 Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pokok-Pokok Agraria yang telah diuraikan diatas maka terhadap 2 (dua) obyek tanah sengketa yang terletak di Banjar Batu Lumbang, Desa Bedulu, Kecamatan Blahbatuh, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali yang masing-masing obyek telah memiliki Sertifikat Hak Milik Nomor: 02494/Desa Bedulu Luas 1000 m² dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 832/Desa Bedulu Luas 490 m² (bukti T.I-7, T.I-8) yang terdaftar atas nama Penggugat maka harus dinyatakan jatuh pada Negara;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan diatas dan dikaitkan dengan dalil pokok dari gugatan Penggugat yang menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana ketentuan pasal 1365 KUHPerdara yaitu setiap perbuatan melawan hukum yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian, namun oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan kerugian yang ditimbulkan oleh Tergugat I yang menurut Penggugat telah menghadiahkan obyek sengketa kepada Penggugat namun dari bukti yang diajukan oleh Penggugat, tidak ada bukti surat maupun saksi yang membuktikan tanah sengketa merupakan hadiah dari Tergugat I kepada Penggugat karena justru Tergugat I yang telah mengeluarkan uang/menyediakan dana untuk pembelian 2 (dua) bidang tanah masing-masing seluas 1000 m² dan 490 m² yang terletak di Banjar Batu Lumbang, Desa Bedulu, Kecamatan Blahbatuh, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali (*Vide bukti surat T.I-3, T.I-4 dan T.I-5*), sedangkan Penggugat hanyalah dipakai/dipinjam namanya saja untuk kepentingan Tergugat I sehingga menegaskan kapasitas Penggugat terkait pembelian 2 (dua) bidang tanah berikut bangunan Villa Pondok Senang yang berdiri diatas tanah tersebut, maka berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas jika dikaitkan dengan tidak dipenuhinya syarat objektif pada Pasal 1320 KUHPerdara dan perjanjian nominee dalam perkara a quo batal demi hukum yang berarti dari semula tidak pernah ada suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan dimana tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan hukum adalah gagal, maka tidak ada dasar bagi Para Pihak untuk saling menuntut didepan hakim, karena substansi perjanjian tersebut telah melanggar syarat objektif dan oleh karena itu batal demi hukum (*Maria S.W. Sumardjono, 2007, Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing, Kompas, Jakarta, h.18*), tentunya berakibat pula terhadap kepemilikan dari obyek

Halaman 41 dari 46 Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa tersebut yang menurut pendapat Majelis adalah jatuh kepada Negara, selanjutnya terhadap petitum Penggugat yang menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena Tergugat II tidak menyerahkan akta jual beli atas tanah sengketa kepada Penggugat, menurut pertimbangan Majelis, hal tersebut tidak dapat dijadikan alasan untuk menyatakan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum, dengan demikian Penggugat tidak dapat membuktikan dalil pokok gugatannya sehingga beralasan hukum untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat selebihnya masing-masing bertanda P- 3, P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9 dan P-10 serta bukti surat T.I-6, T.I-9, T.I-10, T.I-11, T.I-12, T.I-13 dan T.I-14 akan dipertimbangkan sepanjang relevan dengan pembuktian dalam perkara *aquo* dengan meletakkan kewenangan sepenuhnya pada pertimbangan Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil pokok gugatannya maka terhadap petitum lainnya Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena petitum-petitum tersebut adalah petitum ikutan yang pemenuhannya tergantung pada petitum ke 2 dan 3 yang telah dinyatakan tidak terbukti dan ditolak maka terhadap petitum ke 4 sampai dengan petitum 19 pun haruslah ditolak dengan demikian gugatan Penggugat dinyatakan ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak seluruhnya, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

Menimbang, bahwa pertimbangan tersebut diatas adalah pendapat dari Hakim Anggota I dan Hakim Anggota II yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo*, karena dalam sidang permusyawaratan Majelis, tidak dapat dicapai mufakat bulat karena Hakim Ketua Majelis yaitu A.A Putu Putra Ariyana, S.H berpendapat lain atau memiliki pendapat yang berbeda dalam perkara ini sehingga terjadi *dissenting opinion* (DO) dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat mendalilkan tanah sengketa telah bersertifikat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 02494 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 832 atas nama Penggugat yang diperoleh atas dasar jual beli;
- Bahwa dalil Penggugat tersebut telah dibenarkan oleh Tergugat II dan dikuatkan dengan bukti P-1 sama dengan T.II-1 berupa akta jual beli nomor 491/2014 tanggal 5 Nopember 2014, bukti P-2 sama dengan bukti T.II-2 berupa akta jual beli nomor 497/2014 tanggal 11 Nopember 2014 dan bukti T.I-7 berupa sertifikat hak milik nomor 02494 serta bukti T.I-8 berupa

Halaman 42 dari 46 Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sertifikat hak milik nomor 832 yang nota bene merupakan akta autentik yang menurut ketentuan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, sehingga dengan demikian telah menjadi fakta yang tidak terbantahkan bahwa tanah sengketa telah bersertifikat atas nama Penggugat yang diperoleh atas dasar jual beli;

- Bahwa dari bukti yang diajukan oleh Penggugat, tidak ada bukti surat maupun saksi yang membuktikan tanah sengketa merupakan hadiah dari Tergugat I kepada Penggugat sebaliknya Tergugat II mendalilkan bahwa Tergugat I pinjam nama Penggugat dalam akta jual beli tanah dan Tergugat I pinjam nama Penggugat untuk atas nama pada sertifikat tanah sengketa;
- Bahwa Tergugat I maupun Tergugat II mengajukan bukti T.I-1 sama dengan dengan bukti T.II-3 berupa surat pernyataan hal yang sebenarnya dan perikatan nomor 46, tanggal 18 Nopember 2014 dan bukti T.I-2 sama dengan bukt T.II-4 berupa surat pernyataan hal yang sebenarnya dan perikatan nomor 48, tanggal 18 Nopember 2014, dimana setelah bukti tersebut dicermati diketahui bahwa Tergugat I selaku warga negara Belanda pinjam nama Penggugat dalam jual beli tanah sengketa dan pinjam nama Penggugat pada sertifikat tersebut;
- Bahwa Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan menyebutkan dalam penggunaan pinjam nama (nominee arrangement), pemilik sebidang tanah adalah pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat, meskipun tanah tersebut dibeli menggunakan uang / harta / aset milik warga negara asing / pihak lain;
- Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut oleh karena sertifikat tanah sengketa atas nama Penggugat maka pemilik tanah sengketa adalah Penggugat dan oleh karena tanah sengketa maupun sertifikatnya dikuasai oleh Tergugat I maka perbuatan Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum dan Tergugat I harus menyerahkan tanah sengketa beserta sertifikatnya kepada Penggugat;
- Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka petitum nomor 2, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 17 dan 18 beralasan hukum dikabulkan;
- Bahwa kesepakatan yang dibuat oleh Tergugat I yang berkedudukan sebagai warga negara asing meminjam nama Penggugat sebagai warga

Halaman 43 dari 46 Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

negara Indonesia mengenai peralihan hak milik atas tanah, menurut Hakim Ketua kesepakatan tersebut bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdara;

- Bahwa menurut Pasal 1320 KUHPerdara disebutkan syarat-syarat sahnya perjanjian antara lain:

- o Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri;
- o Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
- o Suatu hal tertentu;
- o Suatu sebab yang halal;

- Bahwa dalam kesepakatan Tergugat I dan Penggugat tersebut telah ada suatu sebab yang tidak halal, karena Tergugat I selaku orang asing yang dalam Pasal 21 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria telah menyebutkan hanya Warga Negara Indonesia yang dapat memiliki hak milik atas tanah di Indonesia;

- Bahwa oleh karena kesepakatan tersebut bertentangan dengan KUHPerdara dan peraturan perundang-undangan lainnya maka dari itu kesepakatan tersebut tidak sah dan batal demi hukum dan oleh karena itu petitum nomor 4 dan 5 beralasan hukum untuk dikabulkan;

- Bahwa terhadap petitum Penggugat yang menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena Tergugat II tidak menyerahkan akta jual beli atas tanah sengketa kepada Penggugat, menurut Hakim Ketua hal tersebut tidak dapat dijadikan alasan untuk menyatakan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum, terlebih lagi sertifikat tanah telah atas nama Penggugat sehingga petitum nomor 3 dan 8 beralasan hukum untuk ditolak;

- Bahwa terhadap petitum nomor 16 yang menuntut agar Tergugat I membayar ganti kerugian kepada Penggugat menurut Hakim Ketua petitum tersebut tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat sehingga beralasan hukum untuk ditolak;

- Bahwa terhadap petitum nomor 14 dan nomor 15, oleh karena Majelis Hakim tidak pernah meletakkan sita atas tanah sengketa maka petitum tersebut harus ditolak;

- Bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, maka beralasan hukum untuk mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dan oleh karena itu Tergugat I dihukum membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa dalam musyawarah Majelis Hakim terdapat perbedaan pendapat dalam memutuskan perkara ini sebagaimana diuraikan diatas,

Halaman 44 dari 46 Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai dengan pasal 30 ayat (3) Undang-Undang Nomor 14 tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 tahun 2004 dan diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 tahun 2009 tentang Mahkamah Agung, setelah musyawarah diambil keputusan dengan suara terbanyak dalam hal ini putusan yang diucapkan adalah pendapat dari 2 (dua) orang Hakim yaitu Hakim Anggota I dan Hakim Anggota II yaitu menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Memperhatikan, ketentuan dalam Rbg (*Rechtsreglement Buitengewesten*), Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 3 tahun 2009 tentang Mahkamah Agung, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, Pasal 1320 dan Pasal 1365 KUHPdata serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat membayar ongkos perkara sejumlah Rp.2.973.000,00 (dua juta Sembilan ratus tujuh puluh tiga ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gianyar pada hari Kamis tanggal 25 Nopember 2021 oleh kami A.A. Putu Putra Ariyana, S.H., sebagai Hakim Ketua, Diah Astuti, S.H., M.H dan Erwin Harlond Palyama, S.H., M.H, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 22 Desember 2021 diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi Hakim Anggota, dibantu oleh I Made Pasek Sujana, S.H. Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II.

Hakim hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Diah Astuti, S.H., M.H.

A.A. Putu Putra Ariyana, S.H.

Halaman 45 dari 46 Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin



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

Erwin Harlond Palyama, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

I Made Pasek Sujana, S.H.

Perincian biaya perkara:

1.	Biaya Pendaftaran	Rp
30.000,00		
2.	Biaya ATK	Rp
50.000,00		
3.	Biaya panggilan	Rp
2.053.000,00		
4.	PNBP	Rp 70.000,00
5.	Biaya Pemeriksaan setempat	Rp
750.000,00		
6.	Redaksi	Rp
10.000,00		
7.	Materai	Rp
<u>10.000,00 ±</u>		
J u m l a h	Rp.2.973.000,00 (dua juta Sembilan ratus tujuh puluh tiga ribu rupiah).	