



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

Nomor 1072/Pdt.G/2022/PN Dps

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

MICHAEL WILHELM JANSZ, Laki-laki, Umur 56 tahun, Kewarganegaraan Australia, Pemegang Paspor Nomor : PE0370533, Pekerjaan Swasta, Bertempat tinggal di Jl. Segara Wilis, Jl. Prof. Dr. Ida Bagus Mantra, No. 11, Desa Pering, Kecamatan BlahBatuh, Gianyar Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yulia Utomo, S.H. Advokat yang berkantor di Law Firm Christina Krisnawati Utomo & Partners, yang berkedudukan di Jl. Tukad Yeh, Penet/ Kenari, Nomor 4 C, Renon, Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Agustus 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 2 November 2022, dibawah Register Nomor 3335/Daf/2022, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan

DESAK NYOMAN PUTRIWIARI, Perempuan, Kelahiran Denkayu Mengwi, 6 Mei 1976, Kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Br. Sunia Werdi Bhuwana, Desa Werdi Bhuwana, Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya yang bernama : Lukas Banu, S.H., M.H., I Wayan Sukatra, S.H., M.H., Valerianus Liberatus Lobo Wangge, S.H., Putu Parama Adhi Wibawa, S.H., M.H. Joni Lay, SH., Wayan Artana, S.H., Advokat-advokat yang berkantor di "INSTITUTE OF JUSTICE LAW FIRM", Jalan Nuansa Utama II No.3, Kori Nuansa, Jimbaran, Kuta Selatan, Badung, Kode Pos

Halaman 1 dari 43 halaman Putusan Nomor 1072/Pdt.G/2022/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

80361, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Oktober 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 20 Oktober 2022 dibawah Register 3223/Daf/2022, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah mempelajari alat bukti yang diajukan di persidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 18 Oktober 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 19 Oktober 2022 dalam Register Nomor 1072/Pdt.G/2022/PN Dps, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Adapun dasar hukum dan kronologis peristiwa yang menjadi alasan hukum Penggugat mengajukan Gugatan Wanprestasi ini adalah sebagai berikut:

1. Dasar Hukum

Bahwa dasar hukum Pengugat untuk mengajukan gugatan Wanprestasi terhadap Tergugat adalah berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara indonesia, Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I., dan Ajaran Para Ahli Hukum/doktrin, sebagai berikut:

Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, menyebutkan :

“Semua persetujuan yang dibuat secara sah sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. “

Agar suatu kontrak dapat dianggap sah oleh hukum, haruslah memenuhi beberapa persyaratan yuridis tertentu. Terdapat 4 persyaratan yuridis agar suatu kontrak dianggap sah, sebagai berikut:

- 1) Syarat sah obyektif berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata
 - Obyek / Perihal tertentu ;
 - Kausa yang diperbolehkan / dihalalkan / dilegalkan.
- 2) Syarat sah yang subjektif berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata
 - Adanya kesepakatan dan kehendak ;
 - Wenang berbuat.
- 3) Syarat sah yang umum di luar pasal 1320 KUH Perdata
 - Kontrak harus dilakukan dengan l'tikad baik;
 - Kontrak tidak boleh bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku;
 - Kontrak harus dilakukan berdasarkan asas kepatutan;

Halaman 2 dari 43 halaman Putusan Nomor 1072/Pdt.G/2022/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mal. Kontrak tidak boleh melanggar kepentingan umum

4) Syarat sah yang khusus

- Syarat tertulis untuk kontrak-kontrak tertentu;
- Syarat akta notaris untuk kontrak-kontrak tertentu;
- Syarat akta pejabat tertentu (selain notaris) untuk kontrak-kontrak tertentu;
- Syarat izin dari pejabat yang berwenang untuk kontrak-kontrak tertentu;

Menurut ketentuan Pasal 1338 ayat (1) bahwa : perjanjian yang mengikat hanyalah perjanjian yang sah. Supaya sah pembuatan perjanjian harus mempedomani Pasal 1320 KUHPerdota. Oleh karena itu kedua pasal dalam KUHPerdota tersebut saling mempunyai hubungan yang erat dalam perjanjian / perikatan;

Dari ketentuan Pasal 1320 KUHPerdota dan Pasal 1338 KUHPerdota tersebut terdapat beberapa hubungan atau azas-azas atau bisa dikatakan juga prinsip-prinsip yang berlaku dalam perjanjian diantaranya adalah :

a. Asas Kebebasan Berkontrak/Keterbukaan Hukum;

Perjanjian di Indonesia menganut asas kebebasan dalam hal membuat perjanjian (beginself der contracts vrijheid). Asas ini dapat disimpulkan dari pasal 1338 KUHPerdota yang menerangkan bahwa segala perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Sebenarnya yang dimaksudkan oleh pasal tersebut tidak lain dari pernyataan bahwa setiap perjanjian mengikat kedua belah pihak. Tetapi dari pasal ini kemudian dapat ditarik kesimpulan bahwa orang leluasa untuk membuat perjanjian apa saja asal tidak melanggar ketertiban umum atau kesusilaan. Orang tidak saja leluasa untuk membuat perjanjian apa saja, bahkan pada umumnya juga diperbolehkan mengecualikan peraturan-peraturan yang termuat dalam KUHPerdota. Sistem tersebut lazim disebut dengan sistem terbuka (openbaar system) asas ini dibatasi dengan ketentuan dalam pasal 1320 KUHPerdota yaitu isi dari perjanjian tidak boleh melanggar ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan ketentuan umum sistem terbuka artinya para pihak dalam melakukan perjanjian bebas mengemukakan kehendak, mengatur hubungan yang berisi apa saja, asalkan memenuhi syarat sahnya perjanjian.

b. Asas Itikad Baik

Dalam hukum perjanjian dikenal asas itikad baik, yang artinya bahwa setiap orang yang membuat suatu perjanjian harus dilakukan dengan

Halaman 3 dari 43 halaman Putusan Nomor 1072/Pdt.G/2022/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id itikad baik. Asas itikad baik ini dapat dibedakan atas itikad baik yang subyektif dan itikad baik yang obyektif. Itikad baik dalam pengertian yang subyektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang atas dalam melakukan suatu perbuatan hukum yaitu apa yang terletak pada sikap bathin seseorang pada saat diadakan suatu perbuatan hukum. Sedangkan itikad baik dalam pengertian yang obyektif dimaksudkan adalah pelaksanaan suatu perjanjian yang harus didasarkan pada norma kepatutan atau apa yang dirasakan patut dalam suatu masyarakat;

c. Asas Pacta Sun Servada

Adalah suatu asas dalam hukum perjanjian yang berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak adalah mengikat bagi mereka yang membuat seperti kekuatan mengikat suatu undang-undang, artinya bahwa perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak akan mengikat mereka seperti undang-undang. Dengan demikian maka pihak ke tiga bisa menerima kerugian karena perbuatan mereka dan juga pihak ketiga tidak menerima keuntungan karena perbuatan mereka itu, kecuali kalau perjanjian itu termasuk dimaksudkan untuk pihak ke tiga. Asas ini dalam suatu perjanjian dimaksudkan tidak lain adalah untuk mendapatkan kepastian hukum bagi para pihak yang telah membuat perjanjian itu.

Kalaulah diperhatikan istilah perjanjian pada pasal 1338 KUHPerdato, tersimpul adanya kebebasan berkontrak yang artinya boleh membuat perjanjian, baik perjanjian yang sudah diatur adalah KUHPerdato maupun dalam kitab undang-undang hukum dagang atau juga perjanjian jenis baru, berarti di sini tersirat adanya larangan bagi hukum untuk mencampuri isi dari suatu perjanjian. Adapun tujuan dari asas ini adalah untuk memberikan perlindungan kepada para konsumen dalam perjanjian jual beli bahwa mereka tidak perlu khawatir akan hak-haknya karena perjanjian karena perjanjian itu berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.

d. Asas konsensualitas / konsensuil (kesepakatan)

Maksud dari asas ini ialah bahwa suatu perjanjian cukup ada suatu kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian tanpa diikuti oleh perbuatan hukum lain, kecuali perjanjian yang bersifat formil. Ini jelas sekali terlihat pada syarat-syarat sahnya suatu perjanjian dimana harus ada kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian (pasal 1320 kuh perdata). Perjanjian itu sudah ada dalam arti telah mempunyai akibat hukum atau sudah mengikat sejak tercapainya kata sepakat. Sedangkan

Halaman 4 dari 43 halaman Putusan Nomor 1072/Pdt.G/2022/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.ma dalam pasal 1329 KUHPerdara tidak disebutkan suatu formalitas tertentu di samping kata sepakat yang telah tercapai itu, maka disimpulkan bahwa setiap perjanjian itu adalah sah. Artinya mengikat apabila sudah tercapai kata sepakat mengenai hal-hal pokok dari apa yang diperjanjikan. terhadap asas konsensualitas / konsensuil (kesepakatan) ini terdapat pengecualian yaitu apabila ditentukan suatu formalitas tertentu untuk beberapa macam perjanjian dengan ancaman batal apabila tidak dipenuhi formalitas tersebut, misalnya perjanjian penghibahan, perjanjian mengenai benda pada dasarnya perjanjian itu dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan antara kedua belah pihak;

Dikatakan "pada dasarnya", karena ada beberapa bentuk perjanjian, karena perintah dari perundang-undangan harus dibuat dalam bentuk tertulis atau harus disahkan oleh notaris (perjanjian notariil), sehingga perjanjian tersebut baru sah kalau para pihak sudah menandatangani perjanjian atau sejak perjanjian tersebut disahkan oleh notaris. Perjanjian yang tidak tertulis, misalnya: jual beli di pasar, perjanjian ini lahir sejak adanya kesepakatan mengenai harga antara pihak penjual dan pembeli. Sedangkan contoh perjanjian yang tertulis atau perjanjian notariil adalah: perjanjian pengadaan barang/jasa instansi pemerintah, perjanjian peralihan hak atas tanah, dan lain-lain;

e. Asas Berlakunya Suatu Perjanjian

Asas berlakunya suatu perjanjian ini diatur dalam pasal yaitu: pasal 1315 KUHPerdara, yang berbunyi : *"umumnya tidak seorangpun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji daripada untuk dirinya sendiri"*. Pasal 1340 KUHPerdara berbunyi *"persetujuan-persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Persetujuan-persetujuan ini tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga; tidak dapat pihak ketiga mendapat manfaat karenanya; selain dalam hal yang diatur dalam pasal 1317"*;

Adapun dasar hukum seseorang dinyatakan lalai melaksanakan kewajiban atau prestasinya diatur dalam Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara), berbunyi: *"Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan"*.

Dari rumusan Pasal 1238 KUHPerdara di atas dapat diketahui bahwa ada dua kondisi kapan seseorang dianggap lalai atau cedera janji, yaitu:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.1. Dalam hal ditetapkan suatu waktu di dalam perjanjian, tetapi dengan lewatnya waktu tersebut (jatuh tempo) debitur belum juga melaksanakan kewajibannya;

2. Dalam hal tidak ditentukan suatu waktu tertentu, lalu kreditur sudah memberitahukan kepada debitur untuk melaksanakan kewajiban atau prestasinya tapi kreditur tetap juga tidak melaksanakannya kewajiban kepada kreditur;

Pasal 1239 KUHPdata yang telah memberikan pengaturan sebagai berikut: "Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga";

Bahwa Pasal 1246 Kitab undang-undang hukum perdata Menyatakan: "Biaya, Ganti Rugi Dan Bunga, Yang Boleh Dituntut Kreditur, Terdiri Atas Kerugian Yang Telah Dideritanya Dan Keuntungan Yang Sedianya Dapat Diperolehnya";

2. OBJEK JAMINAN

Bahwa yang menjadi objek jaminan dalam perkara wanprestasi ini adalah sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1213/Desa Pering seluas 2835 M2, sesuai dengan Surat Ukur No. 492/2004 yang terletak di Desa Pering, Kecamatan Blahbatuh, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, tercatat atas nama Desak Nyoman Putri Wiari;

3. KRONOLOGI PERISTIWA

1. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah kenal (berteman) semenjak sekitar tahun 2003 ;
2. Bahwa perkara ini bermula ketika Penggugat pada sekitar tahun 2004, mengutarakan maksudnya kepada Tergugat untuk membeli sebidang tanah di Desa Pering, Kecamatan Blahbatuh, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali untuk membangun sebuah Villa. Yang mana atas kehendak dan maksud Penggugat tersebut, Tergugat menjelaskan kepada Penggugat sebagai Warga Negara Asing Penggugat tidak diperbolehkan untuk membeli/ memiliki hak atas tanah di Wilayah Negera Republik Indonesia karena terhalang oleh undang-undang dan peraturan yang berlaku;
3. Bahwa selanjutnya terhadap maksud dan niatan Penggugat sebagaimana diuraikan diatas, Tergugat menyampaikan dan/ atau menawarkan kepada Penggugat bekerjasama membangun usaha villa tersebut, apabila Penggugat bersedia meminjamkan uang kepada

Halaman 6 dari 43 halaman Putusan Nomor 1072/Pdt.G/2022/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Tergugat untuk membeli sebidang tanah seluas 2835 M2 yang terletak di di Desa Pering, Kecamatan Blahbatuh, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali,;

4. Bahwa atas penyampaian/ penawaran Tergugat sebagaimana diuraikan diatas, Penggugat kemudian menyetujuinya dan kemudian memberikan pinjaman uang kepada Tergugat sejumlah Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) yang kemudian dipergunakan oleh Tergugat untuk membeli bidang tanah seluas 2835 M2 yang terletak di di Desa Pering, Kecamatan Blahbatuh, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali sebagaimana nyata dalam Akta jual Beli No.212 tanggal 9 Juni 2004 yang dibuat didepan / dihadapan Notaris/ PPAT AGUS SATOTO, SH, yang berkedudukan di Gianyar Bali ;
5. Bahwa setelah terjadi jual beli atas tanah seluas 2835 M2 yang terletak di di Desa Pering, Kecamatan Blahbatuh, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, Penggugat dan Tergugat kemudian membuat dan/ menandatangani Surat Perjanjian Pakai atau RIGHTS OF USE AGREEMENT yaitu pada tanggal 21 Oktober 2004 yang merupakan manifestasi atas kesepakatan/ Kerjasama antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana diuraikan pada point 4 diatas, yang mana dalam surat Perjanjian Pakai tersebut secara terang dan jelas dinyatakan bahwa Tergugat adalah Pemegang Hak (orang yang berhak/ memiliki) bidang tanah yang telah dibelinya dalam hal ini tanah seluas 2835 M2 yang terletak di di Desa Pering, Kecamatan Blahbatuh, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, fakta tersebut secara terang benderang terlihat dari Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1213/Desa Pering seluas 2835 M2, sesuai dengan Surat Ukur No. 492/2004 yang terletak di Desa Pering, Kecamatan Blahbatuh, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, tercatat atas nama Desak Nyoman Putri Wiari;
6. Bahwa selajutnya terhadap hutang/ pinjaman Tergugat sejumlah Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) tersebut, Tergugat telah membuat/ mendandatangani Akta Pengakuan Hutang dengan Jaminan Nomor : 92 tanggal 31 Januari 2005 yang dibuat didepan/ dihadapan Notaris/ PPAT EDDY NYOMAN WINARTA yang berkedudukan di Kuta Badung Provinsi Bali. Yang mana dalam Akta Pengakuan Hutang tersebut, secara nyata Tergugat mengaku dan menerangkan berhutang/ menerima pinjaman uang dari Penggugat sejumlah Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) untuk membeli sebidang tanah yang terletak di Desa Pering Kecamatan Blahbatuh, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali

Halaman 7 dari 43 halaman Putusan Nomor 1072/Pdt.G/2022/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. (Vide Pasal 1 Akta Pengakuan Hutang dengan Jaminan Nomor : 92 tanggal 31 Januari 2005);

7. Bahwa terhadap hutang/ Pinjaman Tergugat sejumlah Rp. Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), terdapat kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat bahwa "Pengembalian/ pembayaran akan dilakukan oleh Tergugat apabila terdapat Penagihan dari Penggugat, dengan cara / melalui penjualan tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1213/Desa Pering seluas 2835 M2, sesuai dengan Surat Ukur No. 492/2004 yang terletak di Desa Pering, Kecamatan Blahbatuh, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali. Tercatat atas nama Desak Nyoman Putri Wiari dan segala yang ada diatasnya, dan hasil penjualan tersebut akan diterima sepenuhnya oleh Penggugat. (Vide Pasal 3 Akta Pengakuan Hutang dengan Jaminan Nomor : 92 tanggal 31 Januari 2005). Yang mana jaminan cara pembayaran tersebut juga telah tertuang dalam bentuk Akta Pernyataan dan Kuasa Nomor 93 tanggal 31 Januari 2005, Akta Kuasa Menggunakan dan Mendirikan Bangunan No. 94 Tanggal 31 Januari 2005, Akta Kuasa Menyewakan No. 95 tanggal 31 Januari 2005 yang keseluruhan akta tersebut dibuat didepan/ dihadapan Notaris/ PPAT Eddy Nyoman Winarta yang berkedudukan di Kuta Badung Provinsi Bali;
8. Bahwa selanjutnya pada sekitar tahun 2017, dengan berpedoman pada Surat Perjanjian Pakai atau RIGHTS OF USE AGREEMENT yaitu pada tanggal 21 Oktober 2004 dan Akta Kuasa Menggunakan dan Mendirikan Bangunan No. 94 Tanggal 31 Januari 2005, Akta Kuasa Menyewakan No. 95 tanggal 31 Januari 2005 yang keseluruhan akta tersebut dibuat didepan/ dihadapan Notaris/ PPAT Eddy Nyoman Winarta yang berkedudukan di Kuta Badung Provinsi Bali, Penggugat kemudian mulai membangun sebuah Vila/ Pondok Wisata diatas tanah milik Tergugat dalam hal ini tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1213/Desa Pering seluas 2835 M2, sesuai dengan Surat Ukur No.492/2004 yang terletak di Desa Pering, Kecamatan Blahbatuh, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali. Tercatat atas nama Desak Nyoman Putri Wiari, yang kemudian Villa tersebut diberi nama "VILLA SEMBUH";
9. Bahwa setelah bangunan Villa Sembuh tersebut jadi dan bisa dimanfaatkan, pada tahun 2021, tiba-tiba Tergugat melayangkan gugatan kepada Penggugat melalui Pengadilan Negeri Gianyar, yang mempermasalahkan tentang kepemilikan tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1213/Desa Pering seluas 2835 M2, sesuai dengan Surat Ukur

Halaman 8 dari 43 halaman Putusan Nomor 1072/Pdt.G/2022/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.

No.492/2004 yang terletak di Desa Pering, Kecamatan Blahbatuh, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali. Tercatat atas nama Desak Nyoman Putri Wiari, padahal secara nyata Penggugat sama sekali tidak pernah mengklaim sebagai pemilik/ menghaki tanah tersebut, melainkan Penggugat hanya memperoleh Kuasa dari Tergugat untuk mendirikan bangunan dan memperoleh hak pakai atas tanah tersebut;

10. Bahwa Penggugat meyakini, Tergugat menggugat/ mengajukan gugatan terhadap Penggugat, adalah sisat licik Tergugat, demi menguasai bangunan Vila Sembuh yang telah dibangun oleh Penggugat serta dengan maksud untuk mengusir/ menghilangkan hak pakai Penggugat atas vila Sembuh tersebut;
11. Bahwa terhadap gugatan yang diajukan oleh Tergugat tersebut, Penggugat kemudian mengingatkan Tergugat akan hutang/ pinjamannya sejumlah Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) yang dahulunya dipergunakan oleh Tergugat untuk membeli tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1213/Desa Pering seluas 2835 M2, dan mengingatkan pula agar Tergugat tunduk dan patuh pada kesepakatan yang telah tertuang dalam Akta Pernyataan dan Kuasa Nomor 93 tanggal 31 Januari 2005 yang dibuat didepan/ dihadapan Notaris/ PPAT Eddy Nyoman Winarta yang berkedudukan di Kuta Badung Provinsi Bali. Akan tetapi Tergugat justru acuh dan menghiraukan Penggugat;
12. Bahwa perlu Penggugat tekankan kesepakatan/ perjanjian hutang piutang/ pengakuan hutang dengan jaminan yang telah dibuat oleh Penggugat dan Tergugat yang kemudian dituangkan dalam Akta Notaril adalah perikatan yang sah menurut hukum sesuai Pasal 1320 KUHPerdota dan terhadap hal itu berlaku Pasal 1338 KUHPerdota. Yang mana *legalstanding* Penggugat selaku Warga Negara Asing yang melakukan perbuatan perdata dalam bentuk pinjam meminjam dengan warga negara Indonesia sama sekali tidak bertentangan dengan norma hukum dan perundang-undangan yang berlaku;
13. Bahwa dalam Perjanjian/ Akta Pengakuan Hutang dengan Jaminan Nomor : 92 tanggal 31 Januari 2005 yang dibuat didepan/ dihadapan Notaris/ PPAT Eddy Nyoman Winarta yang berkedudukan di Kuta Badung Provinsi Bali a quo, dinyatakan secara tersirat bahwa Tergugat telah memberikan jaminan pembayaran hutangnya kepada Penggugat berupa tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1213/Desa Pering seluas 2835 M2, sesuai dengan Surat Ukur No. 492/2004 yang terletak di Desa Pering, Kecamatan Blahbatuh, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali.

Halaman 9 dari 43 halaman Putusan Nomor 1072/Pdt.G/2022/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Tercatat atas nama Desak Nyoman Putri Wiari dan segala yang ada di atasnya;

14. Bahwa fungsi jaminan secara yuridis adalah demi menciptakan kepastian hukum pelunasan hutang didalam perjanjian hutang piutang. Fungsi lain dari jaminan yaitu untuk pembayaran hutang seandainya terjadi wanprestasi yaitu dengan cara menguangkan atau menjual jaminan itu. Sebagai akibat dari indikator pertama, yaitu penentuan jumlah pembiayaan atau pinjaman utang yang akan diberikan kepada Tergugat dan sebagai salah satu parameter memperoleh keyakinan Penggugat bahwa Tergugat mempunyai kemampuan untuk melunasi hutang yang diberikan kepadanya sesuai yang diperjanjikan ;
15. Bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 3 Akta Pengakuan Hutang dengan Jaminan Nomor : 92 tanggal 31 Januari 2005 yang dibuat didepan/ dihadapan Notaris/ PPAT Eddy Nyoman Winarta terdapat kluasa bahwa Tergugat akan mengembalikan pinjamannya kepada Penggugat yaitu apabila terdapat penagihan dari Penggugat;
16. Bahwa pada tanggal 24 Agustus 2022, Penggugat telah melayangkan Somasi/ teguran hukum yang berisi tagihan (penagihan) agar Tergugat membayar hutang/ pinjamannya sebagaimana yang telah disepakti dalam ketentuan Pasal 3 Akta Pengakuan Hutang dengan Jaminan No. 92 tanggal 31 Januari 2005. Sehingga dapat difahami jatuh tempo pembayaran hutang tersebut adalah Ketika Tergugat menerima somasi/ tagihan tersebut yaitu pada tanggal 25 Agustus 2022. Sedangkan Ketika setelah Tergugat menerima somasi/ tagihan dari Penggugat, Tergugat justru lalai mengembalikan Pinjaman sebagaimana mekanisme yang telah disepakti, yaitu dengan menjual objek jaminan dalam hal ini tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1213/Desa Pering seluas 2835 M2, sesuai dengan Surat Ukur No. 492/2004 yang terletak di Desa Pering, Kecamatan Blahbatuh, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali. Tercatat atas nama Desak Nyoman Putri Wiari dan segala yang ada di atasnya, dan kemudian memberikan hasil penjualan tanah jaminan tersebut kepada Penggugat sebagai pembayaran;
17. Bahwa keengganan dan/atau kelalaian Tergugat tersebut dapat dikualifikasi sebagai perbuatan Wanprestasi dan mengakibatkan kerugian Penggugat. Oleh karenanya sudah sepantasnya apabila Tergugat dihukum untuk membayar hutang kepada Penggugat dengan segala akibat hukum yang menyertainya;

Halaman 10 dari 43 halaman Putusan Nomor 1072/Pdt.G/2022/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan-18. Bahwa sampai dengan hari ini (gugatan ini diajukan) sama sekali tidak terdapat tindakan yang konkrit dan solutif dari Tergugat untuk menyelesaikan permasalahan hutang/ pinjamannya kepada Penggugat, Dengan demikian Tergugat telah menunjukkan sikap tercela/ beriktikad tidak baik terhadap perikatan yang dibuat atas kesepakatan bersama. ;

19. Bahwa akibat perbuatan wanprestasi Tergugat secara nyata telah mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian materil sejumlah Rp.3.300.000.000-, (tiga milyar tiga ratus juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

- Hutang Pokok = Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah)
- Biaya Pembangunan Villa = Rp. 3.000.000.000., (tiga milyar rupiah)

20. Bahwa agar kerugian Penggugat tidak semakin membesar dan/atau semakin menumpuknya hutang Tergugat, maka Penggugat mohon kepastian hukum kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar Tergugat dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat dengan cara memberikan hak bagi Penggugat untuk menjual objek jaminan baik sebagian maupun seluruhnya tanpa persetujuan Tergugat berupa sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1213/Desa Pering seluas 2835 M2, sesuai dengan Surat Ukur No. 492/2004 yang terletak di Desa Pering, Kecamatan Blahbatuh, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali. Tercatat atas nama Desak Nyoman Putri Wiari;

21. Bahwa untuk menjamin hak Penggugat dan untuk menjamin pelaksanaan putusan dalam perkara ini Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Denpasar meletakkan sita jaminan terhadap tanah bersertifikat hak milik sebagaimana yang telah disebutkan sebelumnya;

22. Bahwa oleh karena perbuatan ini termasuk cidera janji (wanprestasi) yang disebabkan kesengajaan Tergugat dengan cara tidak memenuhi prestasinya kepada Penggugat, maka Tergugat patut dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari lalai dalam melaksanakan putusan terhitung sejak putusan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap hingga Tergugat melaksanakan isi putusan perkara ini;

23. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ini melalui Pengadilan Negeri Denpasar, karena merupakan pilihan domisili hukum yang dipilih oleh Penggugat dan Tergugat sebagaimana yang tertuang dalam ketentuan Pasal 10 Akta Pengakuan Hutang dengan Jaminan Nomor : 92 tanggal

Halaman 11 dari 43 halaman Putusan Nomor 1072/Pdt.G/2022/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. 31 Januari 2005 yang dibuat didepan/ dihadapan Notaris/ PPAT Eddy

Nyoman Winarta yang berkedudukan di Kuta Badung Provinsi Bali a quo;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Penggugat mohon kepada majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Untuk Seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi;
3. Menyatakan Penggugat berhak menjual ataupun melakukan peralihan hak apa saja terhadap Objek Jaminan dalam perjanjian berupa sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1213/Desa Pering seluas 2835 M2, sesuai dengan Surat Ukur No. 492/2004 yang terletak di Desa Pering, Kecamatan Blahbatuh, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali. Tercatat atas nama Desak Nyoman Putri Wiari dengan ketentuan apabila hasil penjual ternyata belum mencukupi pelunasan hutang dan kerugian Penggugat, maka Tergugat dibebani kewajiban untuk melunasinya;
4. Menghukum Tergugat membayar kerugian materil dan imateril kepada Penggugat sebesar Rp.3.300.000.000,- (tiga milyar tiga ratus juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut :
 - Hutang Pokok = Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah);
 - Biaya Pembangunan Villa = Rp. 3.000.000.000., (tiga milyar rupiah);
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap objek jaminan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1213/Desa Pering seluas 2835 M2, sesuai dengan Surat Ukur No. 492/2004 yang terletak di Desa Pering, Kecamatan Blahbatuh, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali. Tercatat atas nama Desak Nyoman Putri Wiari;
6. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (setu juta rupiah) setiap hari apabila Tergugat lalai menjalankan isi putusan;
7. Menghukum Tergugat untuk Membayar Biaya Perkara Yang Timbul Dalam Perkara ini;

Dan Apabila hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan para pihak hadir Kuasanya masing-masing;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk A. A. M.

Halaman 12 dari 43 halaman Putusan Nomor 1072/Pdt.G/2022/PN Dps

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Anipati Nawasara, SH., MH., Hakim pada Pengadilan Negeri Denpasar,
sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 30 November 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang oleh Penggugat tetap dipertahankannya dan tidak ada perubahan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 19 Desember 2022, yang isinya sebagai berikut:

Bahwa dalam proses peradilan hukum acara perdata, terdapat upaya hukum berupa tangkisan atau bantahan (*objection*) yang diajukan Tergugat terhadap gugatan Penggugat. Menurut Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata : Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan bahwa eksepsi adalah tangkisan atau bantahan yang ditujukan kepada hal-hal menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan;

Bahwa eksepsi dapat diajukan oleh Tergugat pada saat jawab menjawab surat gugatan Penggugat pada sidang perdata setelah gagalnya proses mediasi yang difasilitasi oleh Pengadilan pertama (*vide* Pasal 121 ayat (2) HIR);

Bahwa dengan ini Tergugat mengajukan jawaban yang berisikan eksepsi dan gugatan reconvensi atas Gugatan Penggugat yang tertanggal 18 Oktober 2022 dan Gugatan Reconvensi dengan alasan yuridis sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

A. Dalam Eksepsi

1. Eksepsi Surat Kuasa Khusus Penggugat Tidak Sah;

- Bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan wanprestasi di Pengadilan Negeri Denpasar kepada Tergugat sebagaimana surat gugatannya tertanggal 18 Oktober 2022, setelah Tergugat mencermati dan perhatikan dengan seksama dalam surat kuasa khusus Penggugat yang belum ditandatangani oleh bagian Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar;
- Bahwa surat kuasa khusus yang tidak dilegalisasi oleh pihak Pengadilan dan belum ditandatangani oleh bagian Kepala Kepaniteraan maka sudah sepatutnya Surat Kuasa Khusus Penggugat tidak sah;
- Bahwa dalam persyaratan pokok surat kuasa khusus yang prinsipal berasal dari luar negeri sama yang dibuat di dalam negeri harus sesuai dengan asas *lex fori* yang dianut hukum perdata internasional dengan doktrin *the law of forum* yaitu hukum acara yang berlaku tunduk kepada ketentuan pengadilan tempat gugatan diajukan atau diterima;

Halaman 13 dari 43 halaman Putusan Nomor 1072/Pdt.G/2022/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa salah satu syarat pokok terhadap Surat Kuasa khusus sebagaimana yang diharuskan dalam pasal 147 ayat (1) R.Bg, SEMA No.1/1971 Jo. SEMA No. 6/1994 dan juga terdapat syarat tambahan yaitu harus dilegalisasi oleh KBRI atau KONJEN setempat dan atau consulate Negara asal Prinsipal tersebut. Maksud dari legalisasi adalah kepastian hukum bagi pengadilan tentang kebenaran dan eksistensi surat kuasa dan pemberi kuasa. Hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Putusan MA No. 3038 K/Pdt/1981 tanggal 18 September 1986 yang menyatakan bahwa keabsahan surat kuasa khusus yang prinsipalnya berasal dari luar negeri selain harus memenuhi persyaratan formil, juga harus dilegalisir lebih dahulu oleh KBRI setempat dan atau consulate Negara asal Prinsipal itu berada;

2. Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*) karena tidak jelasnya objek yang disengketakan Penggugat.
 - Bahwa Penggugat tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dan terhadap gugatan yang tidak menyebut batas objek tanah sengketa oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1559 K/Pdt/1983 tanggal 23-10-1984 dinyatakan obscuur libel dan gugatan tidak dapat diterima;
 - Bahwa begitu juga dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1149 K/Sip/1975 tanggal 17-4-1979, menyebutkan pada intinya surat gugatan yang tidak menyebut dengan jelas letak dan batas-batas tanah sengketa, berakibat gugatan tidak dapat diterima;
 - Bahwa berdasarkan hal diatas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;
3. Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*) karena Penggugat tidak merincikan kerugian yang dialami oleh Penggugat;
 - Bahwa Penggugat dalam Posita dan Petitumnya hanya menyebut kerugian materil menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 19.K/Sip/1983 tanggal 3-9-2003, yang menyatakan: “...karena gugatan ganti rugi tidak diperinci, maka gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima”;
 - Bahwa berdasarkan hal diatas, maka sudah sepatutnya tuntutan ganti rugi materil dan immaterial tersebut haruslah ditolak dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
4. Eksepsi *Plurium Litis Consortium* Gugatan kekurangan pihak;

Halaman 14 dari 43 halaman Putusan Nomor 1072/Pdt.G/2022/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam gugatan Penggugat yang mengenai gugatan wanprestasi yaitu adanya kekurangan pihak dalam gugatan Penggugat, gugatan Penggugat tersebut yang ditarik bukan hanya Tergugat seorang diri akan tetapi ada Tergugat lain yang harus juga ditarik dalam gugatan Penggugat yaitu Notaris Eddy Nyoman Winarta, SH yang selaku membuat Akta-Akta atau perjanjian-perjanjian atas terjadinya wanprestasi terhadap jaminan suatu obyek;

- Bahwa sudah jelas gugatan Penggugat tersebut terjadinya kekurangan pihak dikarenakan pihak Penggugat yang membuat akta-akta tersebut adalah sebuah fiktif belaka yang dapat dijadikan sebuah dramatisir suatu keadaan yang seharusnya tidak terjadi, maka diperlukan ditariknya pihak lagi yaitu Notaris Eddy Nyoman Winarta, SH selaku membuat perjanjian-perjanjian atau akta-akta hutang piutang yang dimana pihak Notaris Eddy Nyoman Winarta, SH harus wajib hadir didalam persidangan untuk dapat dibuktikan kebenarannya tersebut;

5. Eksepsi *litis pendentis* karena Gugatan Penggugat Masih Ada Hubungan Dengan Perkara Lain;

- Bahwa Penggugat menguraikan dalam dalil gugatannya bahwa telah terjadi perjanjian antara Penggugat dan Tergugat yaitu diantaranya sebagai berikut:
 - a. Perjanjian Pinjaman kepada Tergugat tertanggal 21 Oktober 2004;
 - b. Akta Pengakuan Hutang dengan Memakai Jaminan dari Penggugat kepada Tergugat pada Notaris Eddy Nyoman Winarta, SH Nomor 92/2005 tanggal 31 Januari 2005 (*perjanjian yang diuraikan Penggugat pada angka 6, 7, 13, 15, 16, dan 23 dalam kronologi peristiwa*);
 - c. Akta Pernyataan bahwa Tergugat selaku yang membeli atas Obyek Tanah berdasarka Sertifikat Hak Milik Nomor 1213/Desa Pering tertanggal 21 Oktober 2004;
 - d. Akta Pernyataan dan Kuasa dari Penggugat ke Tergugat dari Notaris Eddy Nyoman Winarta, SH Nomor 93/2005 tertanggal 31 Januari 2005 (*perjanjian yang diuraikan Penggugat pada angka 7 dan 11 dalam kronologi peristiwa*);
 - e. Akta Perjanjian Hak Pakai dari Penggugat kepada Tergugat tertanggal 21 Oktober 2004 (*perjanjian yang diuraikan Penggugat pada angka 5, 8 dalam kronologi peristiwa*);
 - f. Akta Notaris Eddy Nyoman Winarta, SH Nomor 94/2005 tentang Kuasa Menggunakan Dan Mendirikan Tanah kepada Tergugat

Halaman 15 dari 43 halaman Putusan Nomor 1072/Pdt.G/2022/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang 31 Januari 2005 (*perjanjian yang diuraikan Penggugat pada angka 7 dalam kronologi peristiwa*);

g. Akta Notaris Eddy Nyoman Winarta, SH Nomor 95/2005 tentang Kuasa Menyewakan Tanah kepada Tergugat tertanggal 31 Januari 2005; (*perjanjian yang diuraikan Penggugat pada angka 8 dalam kronologi peristiwa*);

- Bahwa perjanjian-perjanjian tersebut telah diperiksa dan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Gianyar sebagaimana yang termuat dalam Putusan Nomor : 188/PDT.G/2021/PN.Gin Tanggal 1 Agustus 2022 dengan menyatakan bahwa *perjanjian-perjanjian tersebut adalah termasuk Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) yang bertentangan dengan Undang-undang RI Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dan merupakan bentuk penyelundupan hukum sehingga berakibat bahwa perjanjian-perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat*;
- Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 188/PDT.G/2021/PN.Gin Tanggal 1 Agustus 2022 tersebut telah diajukan banding oleh Penggugat sehingga saat ini perkara tersebut masih sedang dalam proses pemeriksaan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar;
- Bahwa apabila dicermati yang menjadi dasar gugatan Penggugat yaitu perjanjian-perjanjian sebagaimana yang diuraikan diatas sehingga antara Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor : 188/PDT.G/2021/PN.Gin Tanggal 1 Agustus 2022 (Pemeriksaan Masih Sedang Berlangsung Pada Tingkat Banding) pada prinsipnya saling memiliki keterkaitan dan memiliki substansi yang sama pula dengan perkara a quo dan apabila dicermati lebih lanjut ketika nantinya Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor: 188/PDT.G/2021/PN.Gin Tanggal 1 Agustus 2022 telah berkekuatan hukum tetap, maka Putusan tersebut dapat menjadi dasar bagi Majelis Hakim dalam perkara a quo untuk menetapkan hubungan hukum dalam perjanjian-perjanjian tersebut memiliki kekuatan hukum mengikat atau tidak sehingga menjadi jelas dasar dari gugatan wanprestasi yang diajukan oleh Penggugat;
- Bahwa mengacu pada doktrin M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, halaman 461, menyatakan bahwa: "*apabila terdapat gugatan yang sama dengan gugatan di pengadilan lainnya, maka terhadap gugatan tersebut dapat*

Halaman 16 dari 43 halaman Putusan Nomor 1072/Pdt.G/2022/PN Dps

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diajukan eksepsi litis pendentis, di mana tujuan dari eksepsi litis pendentis tersebut adalah untuk mencegah adanya putusan pengadilan yang saling bertentangan terhadap perkara yang sama'.

- Bahwa dalam buku yang sama juga telah dijelaskan pada halaman 461 dengan uraian sebagai berikut : "...Sengketa yang digugat penggugat, sama dengan perkara yang sedang diperiksa oleh Pengadilan. Disebut juga eksepsi sub-judice yang berarti gugatan yang diajukan masih tergantung (aanhanging) atau masih berlangsung atau sedang berjalan pemeriksaannya di Pengadilan (under judicial consideration)".
- Bahwa berdasarkan hal di atas, maka patut dan sangat beralasan hukum apabila Majelis Hakim mengabulkan eksepsi dari Tergugat ini dan menyatakan secara hukum gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard / NO);

B. Dalam Pokok Perkara;

1. Bahwa terhadap dalil-dalil yang telah diuraikan oleh Tergugat dalam eksepsi di atas dianggap dipergunakan kembali dalam pokok perkara ini, singkatnya secara mutatis mutandis dianggap merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam dalil pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat secara tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat karena tidak jelas/kabur dan tidak berdasarkan pada fakta yang sebenarnya, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat dalam perkara ini;
3. Bahwa sebelum Tergugat membantah sat persatu dalil gugatan Penggugat, Maka Tergugat akan menanggapi secara keseluruhan terlebih dahulu yaitu sebagai berikut:
 - Bahwa dalil-dalil yang diuraikan oleh Penggugat dalam Kronologi Peristiwa adalah merupakan dalil yang mengada-ada demi memuluskan perbuatan Penggugat untuk melakukan penyelundupan hukum sehingga Penggugat dapat memiliki tanah dengan status hak milik dengan mengatasnamakan Sertipikat Hak Milik No. 1213/Desa Pering tersebut menjadi atas Tergugat (WNI) tetapi kepemilikannya tetap berada pada Penggugat (WNA);
 - Bahwa fakta yang tidak terbantahkan yaitu bahwa Penggugat adalah merupakan seorang yang memiliki Kewarganegaraan Asing (WNA)/Australia dan berdasarkan Pasal 21 ayat (1) dan ayat (3) UUPA telah menegaskan bahwa hanya WNI yang dapat memiliki sebidang tanah dengan status hak milik sedang WNA dilarang untuk mempunyai tanah dengan status hak milik di Indonesia;

Halaman 17 dari 43 halaman Putusan Nomor 1072/Pdt.G/2022/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa seluruh rangkaian kronologi peristiwa yang diuraikan oleh Penggugat semata-mata adalah untuk menyiasati aturan larangan kepemilikan hak atas tanah bagi Warga Negara Asing dengan melakukan penyelundupan hukum;

- Bahwa bentuk penyelundupan hukum yang dilakukan oleh Penggugat agar dapat memiliki tanah dengan status hak milik dengan mengatasnamakan Sertipikat Hak Milik No. 1213/Desa Pering tersebut menjadi atas Tergugat (WNI) tetapi kepemilikannya tetap berada pada Penggugat (WNA) yaitu dengan membuat perjanjian-perjanjian sebagai berikut:
 - a. Perjanjian Pinjaman kepada Tergugat tertanggal 21 Oktober 2004;
 - b. Akta Pengakuan Hutang dengan Memakai Jaminan dari Penggugat kepada Tergugat pada Notaris Eddy Nyoman Winarta, SH Nomor 92/2005 tanggal 31 Januari 2005;
 - c. Akta Pernyataan bahwa Tergugat selaku yang membeli atas Obyek Tanah berdasarka Sertifikat Hak Milik Nomor 1213/Desa Pering tertanggal 21 Oktober 2004;
 - d. Akta Pernyataan dan Kuasa dari Penggugat ke Tergugat dari Notaris Eddy Nyoman Winarta, SH Nomor 93/2005 tertanggal 31 Januari 2005;
 - e. Akta Perjanjian Hak Pakai dari Penggugat kepada Tergugat tertanggal 21 Oktober 2004;
 - f. Akta Notaris Eddy Nyoman Winarta, SH Nomor 94/2005 tentang Kuasa Menggunakan Dan Mendirikan Tanah kepada Tergugat tertanggal 31 Januari 2005;
 - g. Akta Notaris Eddy Nyoman Winarta, SH Nomor 95/2005 tentang Kuasa Menyewakan Tanah kepada Tergugat tertanggal 31 Januari 2005;

Untuk selanjutnya disebut “Perjanjian-Perjanjian Nominee”

4. Bahwa terhadap dalil pada angka 2 dalam kronologis peristiwa terurai sangat jelas fakta bahwa Penggugat telah menyadari dirinya sebagai WNA dan tidak dapat memiliki tanah dengan status hak milik sehingga agar Penggugat dapat memiliki tanah di Indonesia maka Penggugat bermaksud melakukan penyelundupan hukum dengan membuat perjanjian-perjanjian Nominee sebagaimana yang diuraikan pada angka 3 diatas;
5. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil pada angka 3 dan 4 dalam kronologi peristiwa karena pada dasarnya Tergugat tidak pernah menerima pinjaman apapun dari Penggugat untuk membeli sebidang tanah seluas

Halaman 18 dari 43 halaman Putusan Nomor 1072/Pdt.G/2022/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2835 M2 di Desa Pering, Gianyar dan peristiwa jual-beli sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 1213/Desa Pering seluas 2835 M2 sesuai dengan Surat Ukur No. 492/2004, yang telah dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 212/2004 tertanggal 9 Juni 2004 yang dibuat oleh Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Agus Satoto, SH adalah murni hubungan hukum antara Tergugat dengan penjual tanah sebelumnya, dengan demikian maka secara hukum adalah Tergugat adalah pemilik yang sah atas Sertipikat Hak Milik No. 1213/Desa Pering;

6. Bahwa Tergugat menolak secara tegas dalil Penggugat pada angka 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 15 dan 16 karena seluruh dalil yang diuraikan Penggugat tersebut merupakan rekayasa semata untuk memuluskan penyulundupan hukum yang dilakukan Penggugat tersebut dengan membuat Perjanjian-perjanjian Nominee sehingga Penggugat dapat memiliki tanah dengan status hak milik dengan mengatasnamakan Sertipikat Hak Milik No. 1213/Desa Pering tersebut menjadi atas Tergugat (WNI). Selanjutnya Tergugat akan menyampaikan fakta untuk membantah hal tersebut dengan uraian sebagai berikut:
 - Bahwa Tergugat tidak pernah meminjam uang sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) kepada Penggugat;
 - Bahwa dalam perjanjian-perjanjian nominee sebagaimana yang diuraikan pada angka 3 diatas terlihat jelas bahwa Penggugat bermaksud ingin mengatasnamakan Sertipikat Hak Milik No. 1213/Desa Pering tersebut menjadi atas Tergugat (WNI) karena Penggugat telah menyadari dirinya merupakan WNA sehingga jalan satu-satunya agar Penggugat dapat memiliki tanah di Indonesia yaitu melakukan penyelundupan hukum dengan cara membuat perjanjian nominne dengan Tergugat;
7. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada anngka 9 dan 10. Bahwa mengajukan gugatan ke Pengadilan adalah cara yang baik dan benar yang diperkenankan dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia dan bukanlah siasat licik. Justru Penggugatlah yang memiliki siasat licik dengan melakukan penyelundupan hukum agar dapat memiliki sebidang tanah di Indonesia sehingga Perbuatan Penggugat tersebut merupakan perbuatan yang tidak patut dan dengan sengaja telah merusak Kedaulatan Indonesia dengan cara melakukan penyelundupan hukum;
8. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 11, 16, 17, 18, dan 19 karena Akta Pengakuan Hutang dengan Memakai Jaminan dari Penggugat kepada Tergugat pada Notaris Eddy Nyoman Winarta, SH Nomor 92/2005 tanggal 31 Januari 2005 adalah perjanjian nominne yang

Halaman 19 dari 43 halaman Putusan Nomor 1072/Pdt.G/2022/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- tidak memiliki kedaulatan hukum mengikat. Selain itu, Tergugat juga tidak pernah menerima uang pinjaman sebagaimana yang dimaksud tersebut, sehingga bagaimana mungkin Tergugat harus berkewajiban membayar uang pinjaman yang sekalipun tidak pernah diterima oleh Tergugat;
9. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 20 dan petitum angka 3 karena secara hukum Penggugat merupakan sebagai Pemilik yang sah atas Sertipikat Hak Milik No. 1213/Desa Pering sehingga dengan memberikan hak kepada Penggugat (yang merupakan warga negara asing) untuk menjual atau melakukan peralihan hak, sama saja dengan mengesampingkan kedaulatan hukum di Indonesia. Untuk memiliki Sertipikat Hak Milik atas tanah saja dilarang apalagi memberikan hak kepada Penggugat (WNA) untuk menjual ataupun mengalihkannya. Terlebih lagi, Pengakuan Hutang dengan Memakai Jaminan tersebut merupakan bentuk penyelundupan hukum yang dilakukan oleh Penggugat untuk menyasiasi aturan larangan kepemilikan tanah bagi WNA di Indonesia. Oleh karena itu, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak dan mengesampingkan dalil gugatan Penggugat ini;
 10. Bahwa Tergugat menolak secara tegas dalil Penggugat selain dan selebihnya mengenai perbuatan wanprestasi dan kerugian yang dialami Penggugat karena yang menjadi dasar gugatan Wanprestasi Penggugat adalah Perjanjian Nominee. Oleh karena itu, sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI

Bahwa Tergugat d.K. (dalam Konvensi) /Penggugat d.R (dalam Rekonvensi), dengan ini mengajukan gugatan balik (rekonvensi) terhadap Penggugat d.K (dalam Konvensi) sebagai berikut ini:

1. Bahwa dalil-dalil yang telah digunakan dalam Konvensi dianggap dipergunakan kembali dalam Rekonvensi atau terhadap hal-hal yang telah dikemukakan dalam konvensi, secara mutatis mutandis dianggap tercantum dalam bahagian Rekonvensi ini;
2. Bahwa Tergugat d.R merupakan seorang yang memiliki Kewarganegaraan Asing (WNA). Dan berdasarkan Pasal 21 ayat (1) dan ayat (3) UUPA telah menegaskan bahwa hanya WNI yang dapat memiliki sebidang tanah dengan status hak milik sedang WNA dilarang untuk mempunyai tanah dengan status hak milik di Indonesia;
3. Bahwa untuk menyasiasi aturan larangan kepemilikan hak atas tanah bagi WNA tersebut, sehingga Tergugat d.R dapat memiliki tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 1213/Desa Pering, Tergugat d.R selanjutnya

Halaman 20 dari 43 halaman Putusan Nomor 1072/Pdt.G/2022/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan penyelundupan hukum dengan cara menggunakan nama Penggugat d.R sebagai pemilik yang terdaftar dalam Sertipikat Hak Milik No. 1213/Desa Pering;

4. Bahwa Tergugat d.R telah sengaja melakukan penyelundupan hukum dengan membuat Perjanjian Nominne agar Tergugat d.R dapat memiliki tanah dengan status hak milik dengan mengatasnamakan Sertipikat Hak Milik No. 1213/Desa Pering tersebut menjadi atas Tergugat (WNI) tetapi kepemilikannya tetap berada pada Tergugat d.R (WNA) yaitu dengan membuat perjanjian-perjanjian sebagai berikut:
 - a. Perjanjian Pinjaman kepada Tergugat tertanggal 21 Oktober 2004;
 - b. Akta Pengakuan Hutang dengan Memakai Jaminan dari Penggugat kepada Tergugat pada Notaris Eddy Nyoman Winarta, SH Nomor 92/2005 tanggal 31 Januari 2005;
 - c. Akta Pernyataan bahwa Tergugat selaku yang membeli atas Obyek Tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1213/Desa Pering tertanggal 21 Oktober 2004;
 - d. Akta Pernyataan dan Kuasa dari Penggugat ke Tergugat dari Notaris Eddy Nyoman Winarta, SH Nomor 93/2005 tertanggal 31 Januari 2005;
 - e. Akta Perjanjian Hak Pakai dari Penggugat kepada Tergugat tertanggal 21 Oktober 2004;
 - f. Akta Notaris Eddy Nyoman Winarta, SH Nomor 94/2005 tentang Kuasa Menggunakan Dan Mendirikan Tanah kepada Tergugat tertanggal 31 Januari 2005;
 - g. Akta Notaris Eddy Nyoman Winarta, SH Nomor 95/2005 tentang Kuasa Menyewakan Tanah kepada Tergugat tertanggal 31 Januari 2005;Untuk selanjutnya disebut "Perjanjian-Perjanjian Nominee"
5. Bahwa berdasarkan Perjanjian-Perjanjian Nominee diatas, Tergugat d.R sengaja menahan bukti kepemilikan atas tanah tersebut yaitu Sertipikat Hak Milik No. 1213/Desa Pering seluas 2835 M2 sesuai dengan Surat Ukur No. 492/2004 agar Penggugat d.R tidak dapat melakukan perbuatan hukum apapun diatas tanah tersebut. Selain itu, Tergugat d. R juga menguasai obyek tanah sengketa hingga sampai saat ini berdasarkan perjanjian-perjanjian nominee tersebut. Oleh karena itu, Mohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat mengembalikan obyek tanah sengketa dalam perkara aquo dan Sertifikat Hak Milik No. 1213/Desa Pering seluas 2835m2 sesuai dengan Surat Ukur No. 492/2004 kepada Penggugat d.R" .
6. Bahwa berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku di Indonesia, secara hukum Penggugat d.R merupakan Pemilik yang sah atas

Halaman 21 dari 43 halaman Putusan Nomor 1072/Pdt.G/2022/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebidang tanah seluas 2835 M2 di Desa Pering, Kecamatan Blahbatuh, Gianyar berdasarkan yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 1213/Desa Pering, oleh karena itu, Penggugat d.R berhak melakukan perbuatan hukum apapun di atas tanah miliknya sendiri dan Tergugat d.K berkewajiban menyerahkan Sertipikat Hak Milik No. 1213/Desa Pering seluas 2835 M2 sesuai dengan Surat Ukur No. 492/2004 kepada Penggugat d.K;

7. 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;
8. Bahwa berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menyatakan empat syarat sahnya perjanjian yaitu kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Perjanjian nominee Tidak Memenuhi Syarat "Sebab Yang Halal" karena sebab dibuatnya perjanjian-perjanjian tersebut adalah untuk melakukan hal yang dilarang oleh undang-undang, yaitu agar Tergugat d.R sebagai Warga Negara Australia dapat menguasai dan mempunyai tanah hak milik di Indonesia. Perjanjian tidak memenuhi syarat objektif, maka Perjanjian-Perjanjian Tersebut Menjadi Batal Demi Hukum;

Berdasarkan uraian-uraian diatas, Penggugat d.R/Tergugat d.K mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memutus sebagai berikut:

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi dari Tergugat d.K untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat d.K untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*onvankelijke verlaard*);

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat d.K untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI :

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat d.R./Tergugat d.K untuk seluruhnya;

Halaman 22 dari 43 halaman Putusan Nomor 1072/Pdt.G/2022/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Tergugat d.R./Penggugat d.K. telah melakukan penyelundupan hukum agar dapat memiliki tanah dengan status hak milik dengan mengatasnamakan Sertipikat Hak Milik No. 1213/Desa Pering tersebut menjadi atas Tergugat (WNI) tetapi kepemilikannya tetap berada pada Penggugat (WNA);
3. Menyatakan secara hukum perjanjian-perjanjian dibawah ini adalah:
 - a. Perjanjian Pinjaman kepada Tergugat tertanggal 21 Oktober 2004;
 - b. Akta Pengakuan Hutang dengan Memakai Jaminan dari Penggugat kepada Tergugat pada Notaris Eddy Nyoman Winarta, SH Nomor 92/2005 tanggal 31 Januari 2005;
 - c. Akta Pernyataan bahwa Tergugat selaku yang membeli atas Obyek Tanah berdasarka Sertifikat Hak Milik Nomor 1213/Desa Pering tertanggal 21 Oktober 2004;
 - d. Akta Pernyataan dan Kuasa dari Penggugat ke Tergugat dari Notaris Eddy Nyoman Winarta, SH Nomor 93/2005 tertanggal 31 Januari 2005;
 - e. Akta Perjanjian Hak Pakai dari Penggugat kepada Tergugat tertanggal 21 Oktober 2004;
 - f. Akta Notaris Eddy Nyoman Winarta, SH Nomor 94/2005 tentang Kuasa Menggunakan Dan Mendirikan Tanah kepada Tergugat tertanggal 31 Januari 2005;
 - g. Akta Notaris Eddy Nyoman Winarta, SH Nomor 95/2005 tentang Kuasa Menyewakan Tanah kepada Tergugat tertanggal 31 Januari 2005;Adalah termasuk Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) dan merupakan bentuk penyelundupan hukum;
4. Menyatakan secara hukum perjanjian-perjanjian dibawah ini adalah:
 - a. Perjanjian Pinjaman kepada Tergugat tertanggal 21 Oktober 2004;
 - b. Akta Pengakuan Hutang dengan Memakai Jaminan dari Penggugat kepada Tergugat pada Notaris Eddy Nyoman Winarta, SH Nomor 92/2005 tanggal 31 Januari 2005;
 - c. Akta Pernyataan bahwa Tergugat selaku yang membeli atas Obyek Tanah berdasarka Sertifikat Hak Milik Nomor 1213/Desa Pering tertanggal 21 Oktober 2004;
 - d. Akta Pernyataan dan Kuasa dari Penggugat ke Tergugat dari Notaris Eddy Nyoman Winarta, SH Nomor 93/2005 tertanggal 31 Januari 2005;
 - e. Akta Perjanjian Hak Pakai dari Penggugat kepada Tergugat tertanggal 21 Oktober 2004;

Halaman 23 dari 43 halaman Putusan Nomor 1072/Pdt.G/2022/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- f. Akta Notaris Eddy Nyoman Winarta, SH Nomor 94/2005 tentang Kuasa Menggunakan Dan Mendirikan Tanah kepada Tergugat tertanggal 31 Januari 2005;
- g. Akta Notaris Eddy Nyoman Winarta, SH Nomor 95/2005 tentang Kuasa Menyewakan Tanah kepada Tergugat tertanggal 31 Januari 2005;
- Tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
5. Menghukum Tergugat d.R untuk mengembalikan obyek tanah sengketa dalam perkara aquo dan Sertifikat Hak Milik No. 1213/Desa Pering seluas 2835m2 sesuai dengan Surat Ukur No. 492/2004 kepada Penggugat;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Tergugat d.R./Penggugat d.K. untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau

Apabila Majelis Hakim Pimpinan Sidang yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya. (*ex aequo et bono*;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan Replik tertanggal 9 Januari 2023, selanjutnya Tergugat, mengajukan Duplik tertanggal 16 Januari 2023;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat mengajukan alat bukti Surat yang telah bermeterai cukup, berupa:

1. Foto copy sesuai asli Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 198/2005, Kabupaten Gianyar, tercatat pemegang Hak Tanggungan atas nama Michael Wilhelm Jansz, tertanggal 03 Maret 2005, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Foto copy sesuai asli Salinan Perjanjian RIGHT OF USE AGREEMENT di Kantor Pengacara Austrindo Law Office Antara Michael Wilhelm Jansz and Desak Nyoman Putri Wiari, tertanggal 21 October 2004, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Foto copy sesuai asli Salinan Akta Notaris Kantor Notaris Eddy Nyoman Winarta, SH. No. 92, tertanggal 31 January 2005, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Foto copy sesuai asli Salinan Akta Notaris Kantor Notaris Eddy Nyoman Winarta, SH. No. 93, tertanggal 31 January 2005, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotocopy sesuai asli Salinan Akta Notaris Kantor Notaris Eddy Nyoman Winarta, SH. No. 94, tertanggal 31 January 2005, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotocopy sesuai asli Salinan Akta Notaris Kantor Notaris Eddy

Halaman 24 dari 43 halaman Putusan Nomor 1072/Pdt.G/2022/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Nyoman Wirata, SH. No. 95, tertanggal 31 January 2005, selanjutnya
diberi tanda P-6;

7. Fotocopy sesuai asli Salinan Perjanjian LAW AGREEMENT di Kantor Pengacara Austrindo Law Office Antara Michael Wilhelm Jansz and Desak Nyoman Putri Wiari, tertanggal 21 October 2004, selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Foto copy dari Foto copy Bukti Fax Pembayaran Transfer Uang di Kantor Pengacara Austrindo Law Office Antara Michael Wilhelm Jansz and Kantor Pengacara Austrindo Law Office (ALO) tertanggal 07 Mei 2004, selanjutnya diberi tanda P-8;
9. Foto copy sesuai asli Sertifikat Hak Milik Nomor : 1213, Surat Ukur Nomor 499/2004, tanggal 14-12-2004, seluas 2835 M², terletak di Desa Pering, Kec. Blahbatuh, Kab. Gianyar-Bali, tercatat atas nama Desak Nyoman Putri Wiari, selanjutnya diberi tanda P-9;
10. Foto copy sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT) Tahun 2020, NOP: 51.04.020.002.029-0019.0, atas nama Desak Nyomputri Wiari, Luas Bumi 1500 M², Luas Bangunan 121 M², terletak di Kel. Pering, Kec. Blahbatuh, Kab. Gianyar-Bali, tertanggal 02 Januari 2020, selanjutnya diberi tanda P-10.1;
11. Foto copy sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pemerintah Kabupaten Gianyar, tertanggal 02 April 2020, NOP : 51.04.020.002.029-0019.0, atas nama Desak Nyomputri Wiari, Luas Bumi 1500 M², Luas Bangunan 121 M², terletak di Kel. Pering, Kec. Blahbatuh, Kab. Gianyar-Bali, selanjutnya diberi tanda P-10.2;
12. Foto copy sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT) Tahun 2020, NOP : 51.04.020.002.029-0020.0, atas nama Desak Nyomputri Wiari, Luas Bumi 1730 M², terletak di Kel. Pering, Kec. Blahbatuh, Kab. Gianyar-Bali, tertanggal 02 Januari 2020, selanjutnya diberi tanda P-11.1;
13. Foto copy sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pemerintah Kabupaten Gianyar, tertanggal 02 April 2020, NOP : 51.04.020.002.029-0020.0, atas nama Desak Nyomputri Wiari, Luas Bumi 1730 M², terletak di Kel. Pering, Kec. Blahbatuh, Kab. Gianyar-Bali, selanjutnya diberi tanda P-11.2;
14. Foto copy sesuai asli Statement by Desak Nyoman Putri Wiari (Tergugat), tertanggal 21 Oktober 2004, yang pada intinya menyatakan diri kalau tanah yang dibeli atas namanya dibeli dari uang Michael

Halaman 25 dari 43 halaman Putusan Nomor 1072/Pdt.G/2022/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wihena Jansz (Penggugat), selanjutnya diberi tanda P-12;

15. Foto copy sesuai asli Kumpulan Surat Tagihan Pajak Daerah, Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah, Pemerintah Kabupaten Gianyar, atas NPWPD : 1.0671.02.06, dengan Nama Wajib Pajak VILLA SEMBUH, beralamat di Jalan Pantai Pering, Desa/Kel. Pering, Kec. Blahbatuh, dari tahun 2017 s/d tahun 2021, selanjutnya diberi tanda P-13;

16. Foto copy sesuai Print Out Kumpulan transaksi pembayaran pajak pendapatan VILLA SEMBUH disetiap tahunnya mulai dari tahun 2018 sampai dengan tahun 2021, pembayaran dengan menggunakan aplikasi Klikbca.com, dari rekening Nomor : 0401735479, dengan kode akun Pajak : 411128, atas nama Wajib Pajak Desak Nyoman Putri Wiari, selanjutnya diberi tanda P-14;

17. Foto copy sesuai asli Buku rekening BCA Nomor : 0401735479, atas nama Yuli Utomo S.H 8/02/2020, selanjutnya diberi tanda P-15;

18. Foto copy sesuai Foto copy Surat Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, tertanggal 24 Agustus 2021, sebagaimana yang tercatat dalam kepaniteraan Pengadilan Negeri Gianyar dengan Register Perkara Nomor: 188/Pdt.G/2021/PN Gin, selanjutnya diberi tanda P-16;

19. Foto copy sesuai asli Surat Peringatan/Teguran (SOMASI), tertanggal 24 Agustus 2022, selanjutnya diberi tanda P-17;

20. Foto copy sesuai asli Surat Peringatan/Teguran (SOMASI) II, tertanggal 6 Oktober 2022, selanjutnya diberi tanda P-18;

21. Foto copy sesuai Foto copy Cek Bank Mandiri Cabang Kuta 008-3292, senilai Rp.1.162.083.625,- (Satu Milyar Seratus Enam Puluh Dua Juta Delapa PuluhTiga Ribu Enam Ratus Dua Puluh Lima Rupiah), tertanggal 12 Mei 2004, selanjutnya diberi tanda P-19;

22. Foto copy sesuai Foto copy Kwitansi AUSTRINDO No.01091, senilai Rp.1.162.083.625,- (Satu Milyar Seratus Enam Puluh Dua Juta Delapa PuluhTiga Ribu Enam Ratus Dua Puluh Lima Rupiah), untuk pembayaran pembelian tanah seluas 28,35 Are, tertanggal 13 Mei 2004, selanjutnya diberi tanda P-20;

23. Foto copy dari foto copy Cek Bank Mandiri Cabang Kuta 008-3292, senilai Rp.90.000.000,- (Sembilan Puluh Juta Rupiah), tertanggal 20 April 2004, selanjutnya diberi tanda P-21;

24. Foto copy dari foto copy Kwitansi AUSTRINDO No.01052, senilai Rp.90.000.000,- (Sembilan Puluh Juta Rupiah), untuk pembayaran jual beli tanah untuk akses seluas 2 Are atas nama

Halaman 26 dari 43 halaman Putusan Nomor 1072/Pdt.G/2022/PN Dps

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan, tertanggal 30 April 2004, selanjutnya diberi tanda P-22;

25. Foto copy dari foto copy Kwitansi pembayaran kedua proyek private residence, senilai Rp.65.487.000,- (Enam Puluh Lima Juta Empat Ratus Delapan Puluh Tujuh Ribu Rupiah), tertanggal 22 Juni 2006, dengan lampiran sertifikat pembayaran private residence, Saba, Bali, selanjutnya diberi tanda P-23;
26. Foto copy dari foto copy Kwitansi Nomor : 01/LANDSCAPE/IX/2006, PEMBAYARAN 50% Payment for variation request-landscape, senilai Rp.76.881.227,- (Tujuh Puluh Enam Juta Delapan Ratus Delapan Puluh Satu Ribu Dua Ratus Dua Puluh Tujuh Rupiah), tertanggal 25 September 2006, selanjutnya diberi tanda P-24;
27. Foto copy sesuai asli Voucher Kredit Bank International Indonesia (BII) cabang Denpasar, senilai Rp.18.202.000,- (Delapan Belas Juta Dua Ratus Dua Ribu Rupiah), tertanggal 27 September 2006, dengan lampiran sertifikat pembayaran private residence, Saba, Bali, selanjutnya diberi tanda P-25;
28. Foto copy sesuai asli Voucher Kredit Bank International Indonesia (BII) cabang Denpasar, senilai Rp.80.852.500, (Delapan Puluh Juta Delapan Ratus Lima Puluh Dua Ribu Lima Ratus Rupiah), tertanggal 14 November 2006 untuk pembelian furniture di WOOD2LOVE, selanjutnya diberi tanda P-26;
29. Foto copy dari foto copy Kwitansi Pembayaran kerja tambahan proyek private residence, Saba, Bali, senilai Rp.65.668.000,- (Enam Puluh Lima Juta Enam Ratus Enam Puluh Delapan Ribu Rupiah), tertanggal 15 Nopember 2006, selanjutnya diberi tanda P-27;
30. Foto copy sesuai asli Kwitansi bank BII, tertanggal 08 Maret 2007, senilai Rp.11.754.600,- (Sebelas Juta Tujuh Ratus Lima Puluh Empat Ribu Enam Ratus Rupiah), selanjutnya diberi tanda P-28;
31. Foto copy sesuai asli Invoice Nomor : 00003479, tertanggal 27 Februari 2007, dari CV. Tropical Pool and Spa, untuk pembuatan Kolam Renang, selanjutnya diberi tanda P-29;
32. Foto copy sesuai asli Kumpulan Transaksi Pembayaran Pembuatan Kolam Renang oleh CV. Tropical Pool and Spa, selanjutnya diberi tanda P-30;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan alat bukti saksi, sebagai berikut :

1. Saksi Ni Wayan Anggarani, dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

Halaman 27 dari 43 halaman Putusan Nomor 1072/Pdt.G/2022/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa saksi mengenal Penggugat dan Tergugat;

- Bahwa saksi tahu ada masalah wanprestasi, Penggugat pernah digugat oleh Tergugat di Pengadilan Negeri Gianyar;
- Bahwa saksi tahu Austrindo Law Office tempat saksi dulu bekerja;
- Bahwa Penggugat memberi pinjaman ke Tergugat, Penggugat dan Tergugat sudah membaca asli perjanjian pinjaman;
- Bahwa saksi mengetahui Bukti P-7, saksi pernah melihat bukti surat tersebut dan saksi sebagai saksi juga dalam perjanjian tersebut;
- Bahwa yang memberi pinjaman Penggugat ke Tergugat nilainya Rp 1.300.000.000, - (satu milyar tiga ratus juta rupiah);
- Bahwa saksi mengetahui Bukti P-8, saksi pernah melihat bukti surat tersebut dan benar Austrindo yang membuat;
- Bahwa dalam penyerahan uang saksi tidak pernah melihatnya;
- Bahwa saksi membaca perjanjian itu tidak ada batas waktu pengembalian;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Penggugat pernah mengingatkan atau menagih ke Tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui Rp 1.300.000.000, - (satu milyar tiga ratus juta rupiah) tahu dari cek dan tanda terima karena saksi yang membuat cek kepada penjual bukan kepada Tergugat;
- Bahwa perjanjian sudah diakui oleh Tergugat;
- Bahwa saksi tidak pernah menanyakan Tergugat apakah ia menerima uang pinjaman tersebut;
- Bahwa pada saat tandatangan perjanjian di Austrindo Law Office tahun 2005, yang membuat perjanjiannya saksi, isinya Penggugat memberi pinjaman ke Tergugat untuk membeli tanah, tidak ada penyerahan uang saat itu, uangnya berasal dari Penggugat yang membeli tanah tersebut Tergugat diatasnamakan Tergugat;
- Bahwa sertifikatnya dipecah dulu lalu dibaliknama ke Tergugat, lalu dibuat perjanjian varial yang menyatakan bahwa seluruh uang pembelian tanah tersebut berasal dari Penggugat dan ada surat pernyataan dari Tergugat;
- Bahwa setelah sertifikat keluar atas nama Tergugat lalu dibuat hak tanggungan/hak varial;
- Bahwa pembelian tanahnya Rp 1.300.000.000, - (satu milyar tiga ratus juta rupiah);
- Bahwa pengakuan hutang dari Tergugat tidak ada batas waktunya;

Halaman 28 dari 43 halaman Putusan Nomor 1072/Pdt.G/2022/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa saksi dari masalah wanprestasi dari gugatan di Pengadilan Negeri Gianyar;

- Bahwa masalah Villa secara dokumen milik Tergugat, secara pembiayaan milik Penggugat;
 - Bahwa pada waktu membuat perjanjian AJB di Notaris Eddy Nyoman Winarta, SH, pada saat itu penjual tanah hadir, dari Notaris Eddy Nyoman Winarta, SH, AJB nya diteruskan di Notaris Gianyar;
 - Bahwa untuk pembelian tanah seluas 28 Are Rp 1.200.000.000, - (satu milyar dua ratus juta rupiah), untuk pembelian akses jalan Rp 90.000.000, - (sembilan puluh juta rupiah);
 - Bahwa uang ditransfer dari Australia masuk ke Austrindo Law Office lalu Austrindo Law Office yang membayar menggunakan cek;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui perihal perkara di Pengadilan Negeri Gianyar;
 - Bahwa saksi hanya mengetahui masalah beli tanah untuk Villa, sedangkan masalah pembangunan dan selanjutnya saksi tidak tahu;
2. Saksi I Ketut Suastama, dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :
- Bahwa saksi mengenal Penggugat dan Tergugat, Penggugat adalah bos saksi, saksi dan Tergugat sama-sama sebagai staf, saksi bekerja mulai bulan November 2006 dan saksi tinggal di Villa;
 - Bahwa saksi mengetahui masalah ini dari cerita Penggugat;
 - Bahwa pada awalnya Penggugat dan Tergugat baik-baik saja;
 - Bahwa saksi tahu gugatan di Pengadilan Negeri Gianyar karena saksi yang menerima surat panggilan sidang;
 - Bahwa yang menempati Villa sekarang adalah Penggugat;
 - Bahwa saksi pernah melihat Tergugat tinggal disana dengan partnernya orang asing pada bulan Maret sampai Oktober 2020 selama 6 bulan karena tempat tinggal Tergugat yang sebelumnya kena zona merah;
 - Bahwa yang menguasai Villa sekarang adalah Penggugat;
 - Bahwa Penggugat tidak pernah keberatan Tergugat tinggal disana;
 - Bahwa saksi tahu ada gugatan di Pengadilan Negeri Gianyar tahun 2021, Tergugat yang menggugat Penggugat tetapi saksi tidak tahu masalahnya padahal hubungan Penggugat dan Tergugat baik-baik saja, 5 bulan setelah Tergugat tinggal disana tahu-tahu ada gugatan;
 - Bahwa perkara ini masalah hutang piutang, saksi diceritakan oleh Penggugat, ia curhat kepada saksi, nilainya saksi tidak tahu;

Halaman 29 dari 43 halaman Putusan Nomor 1072/Pdt.G/2022/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa beberapa lama masalah hutang piutang tersebut harus dikembalikan saksi tidak tahu;

- Bahwa saksi tidak pernah mengecek kebenaran hutang piutang tersebut kepada Tergugat;
- Bahwa menurut saksi yang punya Villa tersebut adalah Penggugat;
- Bahwa saksi diceritakan oleh Penggugat alamat Villa tersebut di Desa Pering, Gianyar;
- Bahwa saksi sebagai staf dari tahun 2006, saat itu Villa sudah ada;
- Bahwa Penggugat tinggal disana, saksi sebagai tugas bersih-bersih;
- Bahwa ada manajer yang bertanggung jawab kepada Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu masalah isi gugatan di Pengadilan Negeri Gianyar;
- Bahwa masalah pembangunan Villa dan biayanya saksi tidak tahu;
- Bahwa Tergugat Terakhir tinggal di villa bulan Oktober 2020;
- Bahwa Tergugat jarang datang ke Villa, biasanya kalau Tergugat mau datang untuk renang ia menelpon saksi dulu;
- Bahwa sebelum ada gugatan di Pengadilan Negeri Gianyar, Tergugat datang hanya membantu upacara odalan yang menyiapkan Pak Dewa sebagai manajer;
- Bahwa saksi tahu Villa pernah disewakan ke orang lain setelah ada ijin, masalah hasil sewanya saksi tidak tahu;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi tersebut para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya, Tergugat mengajukan bukti surat yang telah bermeterai cukup, berupa:

1. Foto copy dari Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor : 1213, Surat Ukur Nomor 499/2004, tanggal 14-12-2004, seluas 2835 M², terletak di Desa Pering, Kec. Blahbatuh, Kab. Gianyar-Bali, selanjutnya diberi tanda T-1;
2. Foto copy dari Foto copy Tanda Daftar Perusahaan (TDP) Perusahaan Perorangan (PO), selanjutnya diberi tanda T-2;
3. Foto copy dari Foto copy Izin Tempat Usaha No. 530.08/340/SKP/DPMPTSP/2017, selanjutnya diberi tanda T-3;
4. Foto copy dari Foto copy Tanda Daftar Usaha Pariwisata (TDUP) no. 503/007/DPMPTSP/PW/2018, selanjutnya diberi tanda T-4;
5. Foto copy dari Foto copy sesuai Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan Berita Acara hasil pemeriksaan Permohonan IMB, selanjutnya diberi tanda T-5;
6. Foto copy dari Foto copy Sertifikat Laik Kesehatan Dan Berita Acara

Halaman 30 dari 43 halaman Putusan Nomor 1072/Pdt.G/2022/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemeriksaan Kesehatan Hotel, selanjutnya diberi tanda T-6;

7. Foto copy dari Foto copy Rekomendasi UKL-UPL dengan nomor 660.1/132/DLH.I/2017, selanjutnya diberi tanda T-7;
8. Foto copy dari Foto copy NPWP nomor 24.972.879.1-906.000 atas nama Putriwiari Desak Nyoman, selanjutnya diberi tanda T-8;
9. Foto copy dari Foto copy Surat Keterangan Tempat Usaha (SKTU) n0. 1427/PR/XII/2017, selanjutnya diberi tanda T-9;
10. Foto copy dari Foto copy Surat Pemberitahuan Pemeriksaan Pajak pada tanggal 17 November 2020, selanjutnya diberi tanda T-10;
11. Foto copy dari Foto copy Surat dari Kantor Pajak perihal permintaan penjelasan atas data perubahan fungsi rumah tinggal menjadi pondok wisata (Villa), selanjutnya diberi tanda T-11;
12. Foto copy dari Foto copy Surat Peringatan Kedua Dari Kantor Pajak Tertanggal 09 April 2020, selanjutnya diberi tanda T-12;
13. Foto copy dari Foto copy Perhitungan Jumlah Pajak yang tertunggak oleh konsultan pajak atas pajak-pajak Villa Sembuh, selanjutnya diberi tanda T-13;
14. Foto copy dari Foto copy Somasi pertama tertanggal 7 Juli 2021, selanjutnya diberi tanda T-14;
15. Foto copy dari Foto copy Somasi Kedua tertanggal 30 Juli 2021, selanjutnya diberi tanda T-15;
16. Foto copy dari Foto copy Translate atas Somasi pertama dan kedua, selanjutnya diberi tanda T-16;
17. Foto copy sesuai Print Out Foto-Foto pada saat Villa Sembuh saat dilokasi, selanjutnya diberi tanda T-17;
18. Foto copy sesuai Print Out Putusan Pengadilan Negeri Gianyar, selanjutnya diberi tanda T-18;
19. Foto copy sesuai Print Out Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar, selanjutnya diberi tanda T-19;
20. Foto copy sesuai Asli Tanggapan Somatie kepada Rekan Christina Krisnawati Utomo & Partners, selanjutnya diberi tanda T-20;

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan alat bukti saksi, sebagai berikut :

1. Saksi Sendy Alifiandari, dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :
 - Bahwa saksi mengenal Tergugat sejak tiga tahun yang lalu sebagai sahabat seperti kakak dan adik, sedangkan dengan Penggugat saksi tidak kenal;

Halaman 31 dari 43 halaman Putusan Nomor 1072/Pdt.G/2022/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pada tahun yang lalu Tergugat cerita kepada saksi bahwa ia mempunyai Villa yang terletak di Desa Pering;

- Bahwa Tergugat memiliki Villa tersebut sejak tahun 2004, SHM nya atas nama ibu Putri/Tergugat;
- Bahwa Tergugat tidak pernah cerita masalah utang piutang;
- Bahwa Tergugat tidak suka berutang kepada orang lain;
- Bahwa saksi tidak tahu masalah perjanjian antara Tergugat dengan Penggugat;
- Bahwa Tergugat tidak pernah cerita masalah beli tanah Villa tersebut;
- Bahwa saksi pernah melihat foto copy sertifikat Villa tercantum atas nama ibu Putri/Tergugat;
- Bahwa ijin-ijin Villa atas nama ibu Putri/Tergugat;
- Bahwa saksi ditunjukkan dokumen oleh Tergugat;
- Bahwa saksi tidak pernah datang ke Villa tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui Bukti P-1, saksi hanya lihat sertifikat tidak lihat hak tanggungannya;
- Bahwa yang menguasai Villa tersebut adalah Penggugat;
- Bahwa Tergugat tinggal di Denpasar;
- Bahwa Tergugat pernah bilang tidak ada yang bayar pajak;
- Bahwa Tergugat cerita kepada saksi sebagai pemilik Villa;
- Bahwa saksi tidak tahu asal biaya pembangunan Villa;
- Bahwa saksi pernah melihat SHM dan ijin-ijin Villa;
- Bahwa saksi mengetahui Bukti P-1, itu yang saksi lihat;
- Bahwa saksi tidak pernah datang ke Villa tersebut, saksi hanya lihat SHM saja ;
- Bahwa Tergugat pernah bilang tidak ada yang bayar pajak dan biaya operasional Villa;

Menimbang, bahwa Tergugat juga mengajukan 1 (satu) orang Ahli yaitu :
DR. I Ketut Westra, S.H.,M.H., dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam pasal 1320 KUHPdata, untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi syarat yaitu :
 1. Syarat subyektif;
 2. Syarat Obyektif;
- Bahwa syarat subyektif yaitu :
 1. Adanya kesepakatan para pihak yang membuat perjanjian;
 2. Adanya kecakapan para pihak yang membuat perjanjian;

Halaman 32 dari 43 halaman Putusan Nomor 1072/Pdt.G/2022/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa yang ke 3 syarat Obyektif yaitu suatu perjanjian menentukan obyek secara jelas dan riil ada;

- Bahwa syarat yang ke 4 adanya klausula yang halal yang artinya suatu perjanjian lahir dari sebab yang tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang;
- Bahwa apabila suatu perjanjian sudah memenuhi 4 syarat tersebut maka perjanjian tersebut sah secara hukum dan mengikat bagi para pihak yang membuatnya sebagaimana halnya berlaku sebagai Undang-Undang ;
- Bahwa kalau merujuk dari pasal 1338 KUHPdata dalam ayat 1 disebutkan suatu perjanjian yang dibuat secara sah dan mengikat bagi para pihak yang membuatnya, dalam ayat 2 disebutkan suatu perjanjian yang dibuat secara sah tidak dapat ditarik secara sepihak, dalam ayat 3 disebutkan setiap perjanjian wajib dilakukan dengan etikat baik;
- Bahwa dalam suatu perjanjian apabila syarat subyektif tidak dipenuhi maka perjanjian mengalami kecacatan secara Subyektif maka perjanjian dapat dibatalkan yang artinya dapat dilakukan gugatan ke pengadilan nanti hakimlah yang memutuskan terhadap pembatalan perjanjian;
- Bahwa apabila perjanjian mengalami kecacatan secara obyektif maka perjanjian batal demi hukum maka perjanjian tidak pernah ada dan keadaan dikembalikan seperti semula, ini tidak secara serta merta batal demi hukum wajib dilakukan gugatan ke pengadilan nanti hakim yang akan memutuskan ;
- Bahwa wanprestasi adalah ingkarjanji atau cedrajanji apabila salah satu pihak melaksanakan apa yang telah disepakati dalam perjanjian maka terjadi wanprestasi;
- Bahwa unsur-unsur wanprestasi adalah:
 1. Tidak melaksana kewajiban atau prestasi;
 2. Melaksana kewajiban atau prestasi tetapi tidak tepat waktu;
 3. Melaksana kewajiban atau prestasi tetapi tidak sempurna;
 4. Melaksana kewajiban atau prestasi tetapi tidak sesuai dengan perjanjian;

Ingkarjanji atau cedrajanji apabila salah satu pihak tidak melaksanakan apa yang telah disepakati dalam perjanjian maka terjadi wanprestasi;
- Bahwa salah satu unsur saja tidak dipenuhi ia dapat dikatakan wanprestasi, untuk dapat dikatakan Wanprestasi dapat dilakukan gugatan wanprestasi ke pengadilan, sebelum mengajukan gugatan wanprestasi ke pengadilan dapat dilakukan somasi atau peringatan dan wajib dilalukan dalam bentuk tertulis sebanyak 3 kali;

Halaman 33 dari 43 halaman Putusan Nomor 1072/Pdt.G/2022/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa nomine atau perjanjian pinjam nama artinya bahwa seseorang meminjam nama orang lain untuk dipakai sebagai pihak dalam suatu perjanjian;

- Bahwa nomine jika dilihat dari hukum perdata internasional maka dapat dikatakan sebagai penyelundupan hukum yaitu melakukan tindakan dimana seseorang untuk menghindari hukum yang seharusnya berlaku terhadap dirinya dan memakai hukum orang lain untuk kepentingan dirinya;
- Bahwa perjanjian nomine di Indonesia dilarang oleh Undang-Undang artinya ada salah satu subyeknya orang asing dimana ia untuk memiliki atau menguasai sebidang tanah ia menggunakan perjanjian nomine;
- Bahwa apabila merujuk pada Undang-Undang 5 tahun 1960 yang dapat memiliki tanah adalah warga Indonesia, orang asing tidak dapat sebagai pemilik hak atas tanah, disinilah sebenarnya terjadi penyimpangan hukum dimana orang asing ingin memiliki tanah tetapi Undang-Undang tidak membenarkan atau memperbolehkan lalu ia meminjam nama orang Indonesia, inilah yang dilarang oleh Undang-Undang, ini termasuk dalam klausa yang tidak halal;
- Bahwa ketika perjanjian nomine sebagai induk perjanjian dikatakan tidak sah maka segala perbuatan hukum yang lahir dari perjanjian nomine menjadi tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat karena induknya sudah tidak sah maka anak yang lahir dari perjanjian nomine menjadi tidak sah;
- Bahwa dalam hal perjanjian yang tidak mencantumkan batas waktu, dalam pasal 185 KUHPdata harus ada jangka waktu tertentu hal ini untuk mempertegas kapan mulainya suatu perjanjian kapan berakhirnya suatu perjanjian untuk memberikan kepastian hukum kepada para pihak;
- Bahwa dalam suatu rancangan kontrak harus jelas, singkat, mudah untuk mengerti sehingga tidak menimbulkan interpretasi disini mencantumkan batas waktu;
- Bahwa dalam pasal 26 ayat 2 UUPA disebutkan orang asing baik secara langsung maupun tidak langsung tidak memiliki hak kepemilikan atas tanah ;
- Bahwa apabila dapat dibuktikan secara hukum dimana orang asing dalam perjanjian nomine maka tanah tersebut dapat menjadi milik negara;
- Bahwa Ahli pernah mengetahui sebuah Yurisprudensi namun Ahli lupa nomor Putusannya dimana dalam perjanjian nomine yang menyebut

Halaman 34 dari 43 halaman Putusan Nomor 1072/Pdt.G/2022/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semua uang pembelian tanah berasal dari orang asing sehingga tanahnya menjadi milik negara;

- Bahwa dari penjelasan Ahli syarat Subyektif dan Obyektif suatu perjanjian Kuasa Hukum Penggugat menunjukkan bukti surat P.1, P.3 dan P.7 menurut Ahli setelah melihat bukti surat tersebut apabila perjanjian dibuat secara sah dan memenuhi pasal 1320 KUHPerdara maka dapat dikatakan lahir sebagai perjanjian yang sah;
- Bahwa orang asing dengan meminjamkan sejumlah uang apakah berhak membebaskan hak tanggungan, pendapat Ahli apabila itu milik orang lain atau atas nama orang lain apabila atas dasar hutang piutang boleh oleh siapapun termasuk orang asing;
- Bahwa somasi dilaksanakan minimal 3 kali, itu diatur dalam KUHPerdara;
- Bahwa dalam perjanjian nomine para pihak sudah mengerti, dalam hal ini baik orang asing maupun orang Indonesia yang namanya dipakai oleh orang asing keduanya sama-sama dapat dikatakan beretikad tidak baik;
- Bahwa dalam perjanjian nomine pemberi dan penerima perjanjian nomine sama-sama sudah tahu itu melanggar;

Menimbang, bahwa pihak Penggugat dan Tergugat masing-masing telah mengajukan kesimpulan pada persidangan tanggal 27 Maret 2023;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan 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 Konvensi:

dalam Eksepsi;

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawaban Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi mengajukan eksepsi tentang :

1. Eksepsi Surat Kuasa Khusus Penggugat tidak sah;
 - Bahwa Surat Kuasa khusus Penggugat yang belum ditandatangani dan tidak dilegalisasi oleh bagian Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar maka sudah sepatutnya Surat Kuasa Khusus Penggugat tidak sah;
 - Bahwa dalam persyaratan pokok surat kuasa khusus yang prinsipal berasal dari luar negeri sama yang dibuat di dalam negeri harus sesuai dengan asas lex fori yang dianut hukum perdata internasional dengan

Halaman 35 dari 43 halaman Putusan Nomor 1072/Pdt.G/2022/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dominannya forum yaitu hukum acara yang berlaku tunduk kepada ketentuan pengadilan tempat gugatan diajukan atau diterima;

- Bahwa selain syarat pokok terhadap Surat Kuasa khusus sebagaimana yang diharuskan dalam pasal 147 ayat (1) R.Bg, SEMA No.1/1971 Jo. SEMA No. 6/1994 dan juga terdapat syarat tambahan yaitu harus dilegalisasi oleh KBRI atau KONJEN setempat dan atau consulate Negara asal Prinsipal tersebut;
- 2. Eksepsi Gugatan Kabur (Obscuur Libel) karena tidak jelasnya objek yang disengketakan Penggugat;
 - Bahwa Penggugat tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dan terhadap gugatan yang tidak menyebut batas objek tanah sengketa oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1559 K/Pdt/1983 tanggal 23-10-1984 dinyatakan obscuur libel dan gugatan tidak dapat diterima;
- 3. Eksepsi Gugatan Kabur (Obscuur Libel) karena Penggugat tidak merincikan kerugian yang dialami oleh Penggugat;
 - Bahwa Penggugat dalam Posita dan Petitumnya hanya menyebut kerugian materil menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 19.K/Sip/1983 tanggal 3-9-2003, yang menyatakan: *"...karena gugatan ganti rugi tidak diperinci, maka gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima";*
- 4. Eksepsi Plurium Litis Consortium Gugatan kekurangan pihak;
 - Bahwa gugatan Penggugat kekurangan pihak, seharusnya yang ditarik sebagai pihak bukan hanya Tergugat akan tetapi ada Tergugat lain yang harus juga ditarik yaitu Notaris Eddy Nyoman Winarta, SH yang selaku membuat Akta-Akta atau perjanjian-perjanjian atas terjadinya wanprestasi terhadap jaminan suatu obyek;
- 5. Eksepsi litis pendentis karena gugatan Penggugat masih ada hubungan dengan perkara lain;
 - Bahwa Penggugat menguraikan dalam dalil gugatannya bahwa telah terjadi perjanjian antara Penggugat dan Tergugat yaitu diantaranya sebagai berikut:
 - a. Perjanjian Pinjaman kepada Tergugat tertanggal 21 Oktober 2004;
 - b. Akta Pengakuan Hutang dengan Memakai Jaminan dari Penggugat kepada Tergugat pada Notaris Eddy Nyoman Winarta, SH Nomor 92/2005 tanggal 31 Januari 2005 (*perjanjian yang diuraikan Penggugat pada angka 6, 7, 13, 15, 16, dan 23 dalam kronologi peristiwa*);

Halaman 36 dari 43 halaman Putusan Nomor 1072/Pdt.G/2022/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Akta Pernyataan bahwa Tergugat selaku yang membeli atas Obyek Tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1213/Desa Pering tertanggal 21 Oktober 2004;
 - d. Akta Pernyataan dan Kuasa dari Penggugat ke Tergugat dari Notaris Eddy Nyoman Winarta, SH Nomor 93/2005 tertanggal 31 Januari 2005 (*perjanjian yang diuraikan Penggugat pada angka 7 dan 11 dalam kronologi peristiwa*);
 - e. Akta Perjanjian Hak Pakai dari Penggugat kepada Tergugat tertanggal 21 Oktober 2004 (*perjanjian yang diuraikan Penggugat pada angka 5, 8 dalam kronologi peristiwa*);
 - f. Akta Notaris Eddy Nyoman Winarta, SH Nomor 94/2005 tentang Kuasa Menggunakan Dan Mendirikan Tanah kepada Tergugat tertanggal 31 Januari 2005 (*perjanjian yang diuraikan Penggugat pada angka 7 dalam kronologi peristiwa*);
 - g. Akta Notaris Eddy Nyoman Winarta, SH Nomor 95/2005 tentang Kuasa Menyewakan Tanah kepada Tergugat tertanggal 31 Januari 2005; (*perjanjian yang diuraikan Penggugat pada angka 8 dalam kronologi peristiwa*);
- Bahwa perjanjian-perjanjian tersebut telah diperiksa dan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Gianyar sebagaimana yang termuat dalam Putusan Nomor : 188/PDT.G/2021/PN.Gin Tanggal 1 Agustus 2022 dengan menyatakan bahwa perjanjian-perjanjian tersebut adalah termasuk Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) yang bertentangan dengan Undang-undang RI Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dan merupakan bentuk penyelundupan hukum sehingga berakibat bahwa perjanjian-perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
 - Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 188/PDT.G/2021/PN.Gin Tanggal 1 Agustus 2022 tersebut telah diajukan Banding oleh Penggugat sehingga saat ini perkara tersebut masih sedang dalam proses pemeriksaan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar;
 - Bahwa apabila dicermati yang menjadi dasar gugatan Penggugat yaitu perjanjian-perjanjian sebagaimana yang diuraikan diatas sehingga antara Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor : 188/PDT.G/2021/PN.Gin Tanggal 1 Agustus 2022 (Pemeriksaan Masih Sedang Berlangsung Pada Tingkat Banding) pada prinsipnya saling memiliki keterkaitan dan memiliki substansi yang sama pula dengan

Halaman 37 dari 43 halaman Putusan Nomor 1072/Pdt.G/2022/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara a quo dan apabila dicermati lebih lanjut ketika nantinya Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor : 188/PDT.G/2021/PN.Gin Tanggal 1 Agustus 2022 telah berkekuatan hukum tetap, maka Putusan tersebut dapat menjadi dasar bagi Majelis Hakim dalam perkara a quo untuk menetapkan hubungan hukum dalam perjanjian-perjanjian tersebut memiliki kekuatan hukum mengikat atau tidak sehingga menjadi jelas dasar dari gugatan wanprestasi yang diajukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam repliknya Penggugat konvensi/ Tergugat Rekonsvensi telah menanggapi eksepsi tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa eksepsi Tergugat tentang Surat Kuasa Khusus Penggugat tidak sah;

Surat Kuasa Khusus Penggugat sudah memenuhi ketentuan-ketentuan aturan yang berlaku, serta Pada saat penandatanganan surat kuasa hingga persidangan Penggugat tetap tinggal di Indonesia. Dan terkait pengaturan mengenai legalisasi melalui Kedutaan Besar Republik Indonesia di Negara Asal Penggugat jika dilihat pada Pasal 8 ayat (1) huruf e Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Meterai "Dokumen yang digunakan di Indonesia, untuk dokumen yang dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) Yang dibuat di Luar Negeri;

2. Bahwa Pihak Tergugat mendalilkan gugatan Penggugat Obscuur Libel dikarenakan belum terpenuhinya unsur-unsur Wanprestasi pada diri Pihak Tergugat. Dalam hal ini, Tergugat terlihat kurang cermat dalam membaca gugatan ini karena pembuktian unsur-unsur Wanprestasi masuk kedalam pembahasan pokok perkara dimana nantinya harus dibuktikan terlebih dahulu dalam tahap siding pembuktian di hadapan Pengadilan;

3. Bahwa eksepsi Tergugat tentang Plurium Litis Consortium atau pihak yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap karena Penggugat hanya menggugat tergugat saja kurang tepat. Hal ini dikarenakan hak untuk memilih pihak tergugat jatuh kepada dan hanya kepada Penggugat dan Tergugat;

4. Bahwa eksepsi Tergugat tentang Litis Pedentis karena gugatan Penggugat masih ada hubungan dengan perkara lain karena sudah jelas pokok perkara tidak sama dengan apa yang didalilkan oleh eksepsi tergugat dan merupakan perkara yang berbeda;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi sebagaimana yang telah Tergugat uraikan diatas maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan salah satu eksepsi yang paling esensiil yaitu eksepsi

Halaman 38 dari 43 halaman Putusan Nomor 1072/Pdt.G/2022/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang eksepsi independen karena gugatan Penggugat masih ada hubungan dengan perkara lain;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-18 berupa Putusan Pengadilan Negeri Gianyar dalam perkara Nomor 118/Pdt.G/2021/PN.Gin menjelaskan bahwa pokok gugatan dalam perkara tersebut adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat yang menguasai Sertifikat Hak Milik Nomor 1213/Desa Pering seluas 2.835 M2 sesuai dengan surat ukur No. 492/2004 dan Villa Sembuh milik Penggugat tanpa membayar segala pajak atas segala pajak pendapatan atas Villa Sembuh yang dikuasai oleh Tergugat. Penggugat sebagai pemilik sah Sertifikat Hak Milik Nomor 1213/Desa Pering seluas 2.835 M2 sesuai dengan surat ukur No. 492/2004 dan Villa Sembuh, selanjutnya Tergugat tidak memberikan data-data valid terhadap pajak pendapatan kepada Penggugat, dimana perbuatan Tergugat tersebut mengakibatkan Penggugat menderita kerugian sebagaimana gugatan Penggugat. Bahwa terhadap pokok gugatan Penggugat tersebut diatas Tergugat telah membantah dengan menyatakan Tergugat merasa memiliki tanah dan sebuah bangunan Villa yang dibangun diatas tanah tersebut yang terletak di Desa Pering, Kabupaten Gianyar karena Penggugat hanya pinjam namanya saja dari Tergugat untuk membeli tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut karena dana atau uangnya berasal dari Tergugat, yang kemudian oleh Agus Satoto, S.H dibuktikan Akta Jual Beli No. 212/2004 tertanggal 9 Juni 2004, selanjutnya atas dasar mengamankan aset Tergugat membuat surat perikatan yaitu Pengakuan Hutang dengan memakai jaminan Tergugat selaku yang membeli atas obyek tanah dan Hak pakai yang dibuat;

Menimbang, bahwa dalam perkara aquo pokok gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi adalah Wanprestasi Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi mengenai hutang atau Pinjaman Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi sejumlah Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), yang dipergunakan Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi untuk membeli sebidang tanah seluas 2835 M2 yang terletak di di Desa Pering, Kecamatan Blahbatuh, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali sebagaimana nyata dalam Akta jual Beli No.212 tanggal 9 Juni 2004 yang dibuat didepan atau dihadapan Notaris/ PPAT Agus Satoto, SH, yang berkedudukan di Gianyar Bali. Bahwa terdapat kesepakatan antara Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi bahwa "Pengembalian atau pembayaran akan dilakukan oleh Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi apabila terdapat Penagihan dari Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi, dengan cara atau melalui penjualan tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM)

Halaman 39 dari 43 halaman Putusan Nomor 1072/Pdt.G/2022/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.1213/Desa Sembuh seluas 2835 M2, sesuai dengan Surat Ukur No. 492/2004 yang terletak di Desa Pering, Kecamatan Blahbatuh, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, tercatat atas nama Desak Nyoman Putri Wiari dan segala yang ada diatasnya, dan hasil penjualan tersebut akan diterima sepenuhnya oleh Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi (Pasal 3 Akta Pengakuan Hutang dengan Jaminan Nomor: 92 tanggal 31 Januari 2005). Yang mana jaminan cara pembayaran tersebut juga telah tertuang dalam bentuk Akta Pernyataan dan Kuasa Nomor 93 tanggal 31 Januari 2005, Akta Kuasa Menggunakan dan Mendirikan Bangunan No. 94 Tanggal 31 Januari 2005, Akta Kuasa Menyewakan No. 95 tanggal 31 Januari 2005;

Menimbang, bahwa setelah mencermati pokok gugatan dalam perkara Nomor 118/Pdt.G/2021/PN.Gin dengan perkara aquo walaupun berbeda kualifikasi yaitu dalam perkara Nomor 118/Pdt.G/2021/PN.Gin kualifikasi gugatan adalah perbuatan melawan hukum sedangkan dalam perkara aquo adalah gugatan Wanprestasi namun secara substansi mempunyai keterkaitan yang sangat erat dimana yang dipermasalahkan adalah obyek sengketa berupa sebidang tanah sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1213/Desa Pering seluas 2835 M2, sesuai dengan Surat Ukur No. 492/2004 yang terletak di Desa Pering, Kecamatan Blahbatuh, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, tercatat atas nama Desak Nyoman Putri Wiari, yang mana diatas tanah tersebut telah dibangun sebuah Villa yang bernama Villa Sembuh;

Menimbang, bahwa dalam perkara Nomor 118/Pdt.G/2021/PN.Gin mengenai status hukum tentang kepemilikan obyek sengketa tersebut telah ditentukan dengan menyatakan Penggugat Desak Nyoman Putri Wiari (Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi dalam perkara aquo) adalah sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan Villa Sembuh yang berdiri diatas tanah yang disengketakan namun terhadap perkara tersebut pihak yang dikalahkan yaitu Tergugat Michael Wilhelm Jansz (Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dalam perkara aquo) masih menempuh upaya hukum sehingga perkara tersebut belum berkekuatan hukum tetap oleh karenanya terhadap status kepemilikan obyek sengketa belum ada kepastian secara hukum apakah menjadi hak milik Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi ataukah menjadi hak milik Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa oleh karena status hukum tentang kepemilikan obyek sengketa belum ada kepastian hukum apakah menjadi hak milik Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi ataukah menjadi hak milik Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi maka gugatan Wanprestasi terhadap Pinjaman Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi sejumlah Rp 300.000.000,00 (tiga

Halaman 40 dari 43 halaman Putusan Nomor 1072/Pdt.G/2022/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan mahkamah agung no 1072/Pdt.G/2022/PN Dps tentang tuntutan pembayaran uang pembelian tanah obyek sengketa dalam perkara aquo belum dapat dilakukan karena gugatan terhadap uang pinjaman Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi tersebut barulah dapat dilakukan manakala putusan perkara Nomor 118/Pdt.G/2021/PN.Gin yang menyatakan Penggugat (Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi dalam perkara aquo) sebagai pemilik yang sah terhadap obyek sengketa telah berkekuatan hukum tetap, hal ini dimaksudkan untuk menghindari adanya putusan yang saling tumpang tindih ataupun saling bertentangan satu sama lain yang dapat menimbulkan ketidakpastian hukum dalam penyelesaian sengketa para pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan sebagaimana yang telah diuraikan diatas maka Eksepsi Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi tentang eksepsi litis pendentis karena gugatan Penggugat masih ada hubungan dengan perkara lain beralasan hukum sehingga haruslah dinyatakan untuk dapat diterima;

Menimbang, bahwa karena salah satu eksepsi dari Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi dinyatakan dapat diterima maka eksepsi selain dan selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi adalah mengenai gugatan Wanprestasi sebagaimana telah diuraikan dalam surat gugatannya tersebut di atas;

Menimbang, bahwa karena eksepsi dari Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi dinyatakan telah diterima maka seluruh dalil dalam posita gugatan serta petitum gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan haruslah dinyatakan untuk tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

Dalam Rekonvensi:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah sebagaimna tersebut diatas;

Menimbang, bahwa gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi ini mempunyai keterikatan yang erat dengan gugatan konvensi sementara dalam gugatan konvensi gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi telah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard) maka dengan demikian gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi inipun tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut oleh karenanya haruslah dinyatakan untuk tidak dapat diterima pula (vide Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 551 K/Sip/1974, tanggal 10 Juli 1975 dan Putusan Nomor 1527 K/Sip/1976 tanggal 2 Agustus 1977);

Halaman 41 dari 43 halaman Putusan Nomor 1072/Pdt.G/2022/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung Dalam Rekonsvnsi:

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana yang telah diuraikan diatas telah dinyatakan bahwa gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonsvnsi dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard) maka Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonsvnsi dinyatakan sebagai pihak yang dikalahkan maka Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonsvnsi haruslah dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Mengingat ketentuan-ketentuan dalam Rbg serta ketentuan-ketentuan dalam peraturan Perundang-Undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI

Dalam Konvensi;

Dalam Eksepsi;

- Menyatakan eksepsi Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonsvnsi dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara;

- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonsvnsi tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

Dalam Rekonsvnsi;

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonsvnsi/ Tergugat Konvensi tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

Dalam Konvensi Dan Dalam Rekonsvnsi;

- Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonsvnsi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 560.000,- (lima ratus enam puluh ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, pada hari Kamis tanggal 13 April 2023, oleh kami, I Wayan Suarta, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, I. G. N. A Aryanta Era W., S.H., M.H., dan Putu Ayu Sudariasih, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1072/Pdt.G/2022/PN Dps tanggal 19 Oktober 2022, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 17 April 2023 yang diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh I Made Wisnawa S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Denpasar dengan dihadiri oleh Kuasa

Halaman 42 dari 43 halaman Putusan Nomor 1072/Pdt.G/2022/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dan Kuasa Tergugat Konvensi/

Penggugat Rekonvensi melalui sistem informasi Pengadilan;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd

ttd

Putu Ayu Sudariasih, S.H., M.H.

I Wayan Suarta, S.H., M.H.

ttd

I. G. N. A. Aryanta Era W., S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

I Made Wisnawa, S.H.

Perincian biaya :

| | | |
|-----------------------------|---|----------------------|
| 1. Pendaftaran | : | Rp 30.000,00; |
| 2. Proses..... | : | Rp100.000,00; |
| 3. Panggilan | : | Rp350.000,00; |
| 4. PNBP | : | Rp 20.000,00; |
| 5. Penggandaan Berkas | : | Rp 40.000,00; |
| 6. Materai | : | Rp 10.000,00; |
| 7. Redaksi | : | Rp 10.000,00; |
| Jumlah | : | <u>Rp560.000,00;</u> |

(lima ratus enam puluh ribu rupiah)