



P U T U S A N

Nomor 580/Pdt.G/2020/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 :

IGOR IERMAKOV, Laki-laki, Umur 43 Tahun, (Lahir: di Ukraina, 28 Januari 1977), Pekerjaan Wiraswasta, Kewarganegaraan Ukraina, Pemegang Paspor Negara Ukraina Nomor : FV060868, beralamat sementara di Jalan Raya Ungasan – Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: 1. NYOMAN GDE SUDIANTARA, SH., I KETUT RINATA, SH., ISWAHYUDI EDY P, SH., para advokat dari Kantor Biro Bantuan Hukum YUDISTIRA ASSOCIATION yang beralamat di Jalan Veteran Nomor 29 Denpasar-Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 02 Maret 2020 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 19 Juni 2020 Reg No. 1412/Daf/2020, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

Lawan:

1. **ANASTASIIA KOLUPAEVA**, Kewarganegaraan Rusia, Perempuan, Umur 26 Tahun (Lahir di Rusia, 14-02-19940 Pemegang Pasport Rusia No.: 713039187, terakhir diketahui bertempat tinggal/beralamat di Villa Colonnade, Komplek Tanah Bali, Jalan Tundun Penyus, Banjar Dinas Bakung Sari, Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan Kabupaten Badung Provinsi Bali, namun saat ini tidak diketahui lagi alamat/keberadaannya, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;
2. **WIDYA ASTUTIE**, WNI, Perempuan, Umur 59 Tahun (Lahir di Pati, 21-03-1961), KTP No. 3174066103610003, bertempat tinggal/beralamat di Jalan Pelita /5A Cilandak RT 006 RW 011 Kel. Cilandak Barat, Kec. Cilandak, Kota Jakarta Selatan Provinsi DKI Jakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada: CHRISTO IMANUEL DUGIS, SH, MHum., dan AGOES EKA WILLY FIJARIAWAN, SH ., Advokat - Advokat / Penasehat Hukum yang berkantor di KANTOR HUKUM (LAW OFFICE) CID & PARTNERS, beralamat di Jalan

Halaman 1 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 580/Pdt.G/2020/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sedap Malam Gang Peony No. 17 Denpasar – Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 12 / CID / SK.Pdt / VII / 2020 tanggal 30 Juli 2020, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I**;

3. **Notaris/PPAT EDDY NYOMAN WINARTA SH.**, beralamat di Komplek Pertokoan Segi Tiga Emas Kav 31-32, Jalan By Pass Ngurah Rai No. 5 Kuta, Kabupaten Badung Provinsi Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada I KETUT SURIANTO, S.H., dan I MADE CANDRA WIRAWAN, S.H., Para advokat / Konsultan Hukum yang berkantor pada **WISNU KENCANA & PARTNERS LAW OFFICE** beralamat di Jalan Jl. Tukad Yeh Aye No. 98 G Renon, Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 56/Sk.Pdt/WK/IX/2020 tanggal 9 September 2020, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II**;

4. **Kementrian ATR/Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung**, beralamat di Jalan Dewi Saraswati No. 3 Seminyak, Badung-Bali, diwakili oleh I GEDE ARYA MAHARTA, SH.,M.H., ANAK AGUNG ALIT EMI YAMA GENI, SH., KADEK ASPARIANI, SH., I GEDE YAMA ANDRIKA, SH.,MH., I MADE SATYA DEWANA, SH., para pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus dari A.A Sri Anggraini SH. MKn Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, tanggal 16 Juli 2020 yang telah didaftarkan di bagian Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dengan Nomor 1906 tanggal 29 Juli 2020, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT III**;

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 22 Juni 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 25 Juni 2020 dalam Register Nomor 81/Pdt.G/2020/PN Dps, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah seorang asing berkewarganegaraan Ukraina bertemu pertama kali dengan Tergugat yang juga seorang asing berkewarganegaraan Rusia pada tahun 2017 di Bali dan sejak saat itu telah terjalin hubungan yang baik antara Penggugat dengan Tergugat.

Halaman 2 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 580Pdt.G/2020/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa kemudian pada tahun 2017 juga Penggugat berkeinginan untuk memiliki tempat tinggal agar dapat ditempati/digunakan untuk beristirahat bila sedang berada di Bali, oleh karena mengingat hubungan pertemanan Penggugat dengan Tergugat yang telah terjalin dengan baik maka Penggugat meminta bantuan Tergugat agar dicarikan tanah/property yang nantinya dapat digunakan sebagai tempat tinggal bila datang ke Bali.
3. Bahwa dengan dasar kepercayaan kepada Tergugat maka sejak tahun 2018 hingga tahun 2020 Penggugat telah mengeluarkan sejumlah uang miliknya dan mempercayakan sepenuhnya mengirimkan uang kepada Tergugat guna kepentingan untuk mencarikan tanah/property di Bali yang kemudian pada akhirnya diperoleh sebidang Tanah dengan Bangunan berupa Bangunan Villa dengan Ijin Mendirikan bangunan/IMB No. 547/BPPT/IMB/2016 yang berlaku hingga 05 April 2028 yang disebut sebagai WHITE HOUSE VILLA dengan harga Rp. 7.500.000.000,00., (tujuh milyar lima ratus juta rupiah), yang awalnya berdiri di atas SHM No. 9797, seluas 570 M², terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan Kabupaten Badung, Provinsi Bali sebagaimana diuraikan dalam SHM tertanggal 30 Juli 2001, dengan perubahan terakhir tanggal 04 November 2015 tertera atas nama Widya Astutie/Turut Tergugat I yang telah diturunkan haknya menjadi Hak Guna Pakai, mohon selanjutnya Tanah beserta Bangunan Villa WHITE HOUSE VILLA disebut sebagai Tanah dan Bangunan Obyek Sengketa.
4. Bahwa kemudian belakangan Penggugat baru mengetahui ternyata Tanah dan Bangunan Obyek Sengketa sebagaimana pada poin 3 (tiga) di atas perolehannya berdasarkan atas Jual Beli dengan Akta Notaris/PPAT Eddy Nyoman Winarta SH./Turut Tergugat II, dengan Akta Nomer : 98 tanggal 06 Mei 2019 yang menerangkan bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 9797/Desa Ungasan atas nama Widya Astutie/Turut Tergugat I beralih Status menjadi HAK GUNA PAKAI No. 523/Desa Ungasan kepada dan atas nama Tergugat, dengan dasar Perjanjian Nomer 36 dan Surat Kuasa tanggal 10 Agustus 2018 yang dibuat pada Notaris/PPAT Eddy Nyoman Winarta SH./Turut Tergugat II, dimana Widya Astutie/Turut Tergugat I memberikan Kuasa kepada Tergugat sebagai Pihak Pertama/Penjual yang menjual kepada Tergugat (juga) sebagai Pihak Kedua/Pembeli.
5. Bahwa fakta sebenarnya adalah Penggugat sejak dari awal niatnya hanya meminta bantuan kepada Tergugat agar dicarikan tanah/property sebagai

Halaman 3 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 580Pdt.G/2020/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

tempat tinggal selama di Bali namun Penggugat tidak pernah meminta dan atau menyuruh Tergugat untuk mengatasnamakannya kepada Tergugat, sehingga dengan perbuatan Tergugat yang tanpa seijin dan tanpa sepengetahuan Penggugat sebelumnya yang berbuat/bertindak untuk mengatasnamakan Tanah dan Bangunan Obyek Sengketa menjadi atas nama Tergugat telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat karena telah mengeluarkan sejumlah uang yang tidak sedikit untuk membeli Tanah dan Bangunan Obyek Sengketa.

6. Bahwa sejak Tanah dan Bangunan Obyek Sengketa diatasmakan oleh Tergugat kepada Tergugat maka hubungan Pengugat dengan Tergugat menjadi tidak baik lagi, akan tetapi Tergugat sejak mendapatkan Tanah dan Bangunan Obyek Sengketa hingga tahun 2020 masih meminta sejumlah uang kepada Penggugat dengan alasan untuk pembiayaan pemeliharaan (*maintenance*) dan biaya gaji para staff yang mengurus Tanah dan Bangunan Obyek Sengketa dan apabila tidak diberikan maka Tergugat **mengancam akan menjual** Tanah dan Bangunan Obyek Sengketa, oleh karena Penggugat selama ini telah mengeluarkan uang miliknya sejumlah Rp. 7.500.000.000,00. (tujuh milyar lima ratus juta rupiah) untuk membeli Tanah dan Bangunan Obyek Sengketa maka membuat Penggugat menjadi was-was dan khawatir serta tertekan secara psikis akan mengalami kerugian secara materiil dan immateriil apabila tidak memberikan lagi uang untuk alasan pemeliharaan/*maintenance* Tanah dan Bangunan Obyek Sengketa. Sehingga apabila dirinci, kerugian materiil yang telah dialami Penggugat selama ini hingga Gugatan ini diajukan yaitu uang milik Penggugat selain sejumlah Rp. 7.500.000.000,00. (tujuh milyar lima ratus juta rupiah) yang digunakan Tergugat untuk membeli Tanah dan Bangunan Obyek Sengketa juga telah mengeluarkan uang dengan alasan digunakan Tergugat untuk biaya pemeliharaan/mengurus Tanah dan Bangunan Obyek Sengketa diperkirakan telah mencapai sejumlah Rp. 12.000.000.000,00., (dua belas milyar rupiah) yang diserahkan dengan cara dikirimkan kepada Tergugat pada tahun 2018, tahun 2019, dan tahun 2020 dengan cara bitcoin transfer.
7. Bahwa peristiwa terjadinya atau dibuatnya Jual Beli dengan Akta Notaris/PPAT Eddy Nyoman Winarta SH.,/Turut Tergugat II, dengan Akta Nomer : 98 tanggal 06 Mei 2019, dengan dasar Perjanjian Nomer 36 dan Surat Kuasa tanggal 10 Agustus 2018 yang dibuat pada Notaris/PPAT
Halaman 4 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 580Pdt.G/2020/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)



Eddy Nyoman Winarta SH.,/Turut Tergugat II, adalah suatu akta yang cacat hukum, yang karenanya secara hukum adalah batal demi hukum atau setidaknya harus dibatalkan, dengan alasannya adalah bahwa sebelum membuat Surat Perjanjian jual beli tanah, kedua belah pihak yang akan mengadakan perjanjian harus memenuhi syarat perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu:

- a. Adanya persetujuan kehendak antara pihak-pihak yang membuat perjanjian (*konsensus*);
- b. Adanya kecakapan untuk membuat suatu perjanjian (*capacity*);
- c. Suatu hal tertentu (*objek*);
- d. **Suatu sebab yang halal (*causa*).**

Sebab yang halal berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara ini memiliki arti tentang isi perjanjian itu, bukan merupakan sebab yang mendorong seseorang membuat suatu perjanjian.

Syarat (a) dan (b) tersebut di atas sebagai syarat subjektif, karena melekat pada diri orang yang mengadakan perjanjian. Jika syarat ini tidak dipenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan. Dalam keadaan ini maka akibat-akibat yang timbul dari perjanjian itu dikembalikan ke keadaan semula sebelum diadakannya perjanjian. Syarat (c) dan (d) disebut syarat objektif, karena mengenai sesuatu yang dijadikan objek perjanjian. Jika syarat ini tidak dipenuhi maka perjanjian batal demi hukum dengan dimintakan pembatalan kepada hakim.

8. Berdasarkan acuan ketentuan hukum tersebut diatas, jelaslah bahwa dibuatnya Akta Jual Beli oleh Notaris/PPAT Eddy Nyoman Winarta SH.,/Turut Tergugat II, dengan Akta Nomer : 98 tanggal 06 Mei 2019, dengan dasar Perjanjian Nomer 36 dan Surat Kuasa tanggal 10 Agustus 2018 yang dibuat pada Notaris/PPAT Eddy Nyoman Winarta SH.,/Turut Tergugat II sebagai suatu Akta Perjanjian Jual Beli yang dibuat melanggar Pasal 1320 KUHPerdara atau dengan kata lain dibuatnya Akta Perjanjian Jual beli tersebut dengan tidak memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu Syarat Obyektif berupa Suatu sebab yang halal (*causa*).
9. Bahwa sebagaimana telah diuraikan di atas, bahwa Penggugat selaku pemilik uang untuk pembelian Tanah dan Bangunan Objek Sengketa tidak pernah mempunyai niatan baik untuk meminjamkan uang kepada Tergugat maupun menguasai dan atau menyuruh kepada Tergugat untuk

Halaman 5 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 580Pdt.G/2020/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengatasnamakan pembelian Tanah dan Bangunan Objek Sengketa kepada Tergugat dan atau pihak lainnya, akan tetapi yang terjadi dalam Akta Jual Beli yang dibuat oleh Notaris/PPAT Eddy Nyoman Winarta SH./Turut Tergugat II, dengan Akta Nomer : 98 tanggal 06 Mei 2019, dengan dasar Perjanjian Nomer 36 dan Surat Kuasa tanggal 10 Agustus 2018 yang dibuat pada Notaris/PPAT Eddy Nyoman Winarta SH./Turut Tergugat II jelas secara hukum hal tersebut merupakan suatu perbuatan yang BEDROG/ Penipuan atau perbuatan Curang atau Persekongkolan Jahat yang dengan sendirinya secara hukum dapat dikategorikan suatu perbuatan yang tidak halal, dan karenanya Akta Jual Beli oleh Notaris/PPAT Eddy Nyoman Winarta SH./Turut Tergugat II, dengan Akta Nomer : 98 tanggal 06 Mei 2019, dengan dasar Perjanjian Nomer 36 dan Surat Kuasa tanggal 10 Agustus 2018 yang dibuat pada Notaris/PPAT Eddy Nyoman Winarta SH./Turut Tergugat II, tersebut adalah suatu Akta yang dibuat dengan tidak memenuhi syarat objektif yaitu syarat Suatu sebab yang halal atau dengan kata lain tidak memenuhi syarat ke-4 sebagaimana yang telah ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yang secara hukum membawa konsekwensi yuridis bahwa Akta Jual Beli oleh Notaris/PPAT Eddy Nyoman Winarta SH./Turut Tergugat II, dengan Akta Nomer : 98 tanggal 06 Mei 2019, dengan dasar Perjanjian Nomer 36 dan Surat Kuasa tanggal 10 Agustus 2018 yang dibuat pada Notaris/PPAT Eddy Nyoman Winarta SH./Turut Tergugat II adalah BATAL DEMI HUKUM.

10. Bahwa oleh karena akibat Perbuatan Tergugat yang menggunakan uang milik Penggugat untuk membeli Tanah dan Bangunan Obyek Sengketa yang tanpa seijin dan atau tanpa sepengetahuan Penggugat untuk mengatasnamakan Tanah dan Bangunan Obyek Sengketa kepada dan atas nama Tergugat adalah sebagai perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian bagi diri Penggugat yaitu kerugian materiil dan imateriil, yaitu berupa kerugian materiil berupa biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat selama tahun 2018, tahun 2019 dan tahun 2020 untuk membeli Tanah dan Bangunan Obyek Sengketa dan biaya yang diminta oleh Tergugat dengan alasan untuk pembiayaan pemeliharaan (*maintenance*) dan biaya gaji para staff yang mengurus/*maintenance* Tanah dan Bangunan Obyek Sengketa yang diperkirakan mencapai Rp. 12.000.000.000,- (dua belas milyar rupiah) serta kerugian imateriil yang diderita oleh Penggugat, walaupun kerugian imateriil tersebut tidak dapat

Halaman 6 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 580Pdt.G/2020/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)



dinilai dengan uang, maka adalah wajar dan pantas apabila kerugian imateriil selama ini yang diderita oleh Penggugat diperkirakan dan ditentukan dengan nilai Rp. 100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah) dan karenanya secara hukum Tergugat harus dihukum untuk membayar kerugian-kerugian yang diderita oleh Penggugat tersebut sebesar Rp. 12.000.000.000,- (dua belas milyar rupiah) ditambah Rp. 100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah) = Rp. 112.000.000.000,- (seratus dua belas milyar rupiah) yang harus dibayarkan kepada Penggugat secara sekaligus dan tunai.

11. Bahwa Pasal 1365 KUHPerdota pada intinya telah menyatakan bahwa tiap perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh seseorang, mewajibkan seseorang yang telah melakukannya untuk mengganti kerugian.
12. Bahwa agar Gugatan Penggugat tidak menjadi *ilusoir* dan juga untuk menghindari upaya Tergugat untuk tidak melaksanakan putusan terhadap perkara ini dan melakukan perbuatan hukum lain terhadap Tanah dan Bangunan Obyek Sengketa dengan Sertifikat HAK GUNA PAKAI No. 523/Desa Ungasan seluas 570 M² (lima ratus tujuh puluh meter persegi) maka sesuai dengan pasal 227 KUHPerdota sudah sewajarnya Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap Tanah dan Bangunan Obyek Sengketa yang terletak di Bukit Bintang, Puri Gading, Jimbaran, Kuta Selatan Kabupaten Badung Provinsi Bali, dengan Sertifikat HAK GUNA PAKAI No. 523/Desa Ungasan seluas 570 M² (lima ratus tujuh puluh meter persegi), dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : Tanah Kosong milik orang lain.
 - Sebelah Timur : Tanah Kosong milik orang lain.
 - Sebelah Selatan : Jalan.
 - Sebelah Barat : Tanah Kosong milik orang lain.
13. Bahwa Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar melalui Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar terhadap Tanah dan Bangunan Obyek Sengketa agar nantinya Penggugat ditetapkan sebagai pihak yang berhak atas Hak Guna Pakai atas Sertipikat Hak GUNA PAKAI No. 523/Desa Ungasan seluas 570 M² (lima ratus tujuh puluh meter persegi)/Tanah dan Bangunan Obyek Sengketa
14. Bahwa Penggugat memohon kepada Majelis Hakim agar memberikan putusan yang menghukum Tergugat maupun setiap orang yang diberikan

Halaman 7 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 580Pdt.G/2020/PN Dps.



kuasa olehnya untuk mengosongkan dalam keadaan semula atas Tanah dan Bangunan Obyek Sengketa aquo yang telah dikuasai Tergugat secara melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak GUNA PAKAI No. 523/Desa Ungasan seluas 570 M² (lima ratus tujuh puluh meter persegi) serta Penggugat mohon kepada Majelis Hakim agar Tergugat dihukum untuk membayar secara langsung, tunai dan seketika uang paksa (*dwangsoom*) kepada Penggugat sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) perhari setiap Tergugat lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan.

15. Bahwa gugatan Penggugat ini dilandasi dari adanya surat-surat bukti otentik maka dengan demikian secara hukum sesuai dengan Pasal 180 KUHPerdara putusan Gugatan Perkara Aquo dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun adanya verzet, banding, ataupun kasasi (*uit voorbaar bij voorraad*).

Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang diuraikan tersebut di atas, Penggugat mohon dengan hormat kepada Pengadilan Negeri Denpasar-Bali, agar sudi kiranya berkenan memeriksa, mengadili serta memutus perkara aquo dengan amar putusannya sebagai berikut:

PRIMAIR:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk keseluruhan.
2. Menyatakan hukum perbuatan Tergugat/ANASTASIIA KOLUPAEVA yang telah mengatasnamakan Tanah dan Bangunan Obyek Sengketa dalam Sertipikat Hak GUNA PAKAI No. 523/Desa Ungasan seluas 570 M² (lima ratus tujuh puluh meter persegi) tanpa seijin dan tanpa sepengetahuan Penggugat/IGOR IERMAKOV kepada dan atas nama Tergugat/ANASTASIIA KOLUPAEVA adalah sebagai Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menyatakan Sita Jaminan (*Conservatoir beslag*) atas Tanah dan Bangunan Obyek Sengketa dengan Sertipikat Hak GUNA PAKAI No. 523/Desa Ungasan seluas 570 M² (lima ratus tujuh puluh meter persegi), yang terletak di Bukit Bintang, Puri Gading, Jimbaran, Kuta Selatan Kabupaten Badung Provinsi Bali, dengan batas-batas :

Utara : Tanah Kosong milik orang lain
Timur : Tanah Kosong milik orang lain
Selatan : Jalan
Barat : Tanah Kosong milik orang lain,

Halaman 8 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 580Pdt.G/2020/PN Dps.



yang dilakukan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Denpasar Bali, atau siapa saja yang ditunjuk secara sah untuk itu adalah sah dan berharga.

4. Menyatakan Jual Beli dengan Akta Notaris/PPAT Eddy Nyoman Winarta SH./Turut Tergugat II, dengan Akta Nomer : 98 tanggal 06 Mei 2019, dengan dasar Perjanjian Nomer 36 dan Surat Kuasa tanggal 10 Agustus 2018 yang dibuat pada Notaris/PPAT Eddy Nyoman Winarta SH./Turut Tergugat II, adalah tidak sah, tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, batal demi hukum atau setidak-tidaknya harus dibatalkan.
5. Menghukum Tergugat/ANASTASIIA KOLUPAEVA untuk membayar kerugian secara tunai kepada Penggugat/ IGOR IERMAKOV sebesar Rp. 12.000.000.000,- (dua belas milyar rupiah) sebagai kerugian materiil dan ditambah Rp. 100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah) sebagai kerugian immateriil sehingga jumlah total menjadi Rp. 112.000.000.000,- (seratus dua belas milyar rupiah).
6. Menghukum Kementrian ATR/Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung (Turut Tergugat III) untuk diperintahkan mematikan/mencoret Sertipikat HAK GUNA PAKAI No. 523/Desa Ungasan, Luas 570 M² yang semula tertera atas nama Tergugat/ANASTASIIA KOLUPAEVA atau atas nama siapa saja yang mendapat hak dari padanya, dan menarik kembali Sertipikat Hak HAK GUNA PAKAI No. 523/Desa Ungasan dari peredaran umum, yang selanjutnya memerintahkan kepada Kementrian ATR/Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung (Turut Tergugat III) untuk menerbitkan kembali Sertipikat HAK GUNA PAKAI No. 523/Desa Ungasan, Luas 570 M² ke atas nama Penggugat/IGOR IERMAKOV.
7. Menghukum Tergugat dan setiap orang yang diberi kuasa olehnya untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat/IGOR IERMAKOV atas Objek aquo (Tanah dan Bangunan dengan Sertipikat HAK GUNA PAKAI No. 523/Desa Ungasan, Provinsi Bali) yang terletak di Bukit Bintang, Puri Gading, Jimbaran, Kuta Selatan Kabupaten Badung Provinsi Bali, dengan batas-batas :

Utara : Tanah Kosong milik orang lain
Timur : Tanah Kosong milik orang lain
Selatan : Jalan

Halaman 9 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 580Pdt.G/2020/PN Dps.



Barat : Tanah Kosong milik orang lain,
bilamana diperlukan maka dengan bantuan aparat keamanan dan atau pihak
yang berwenang untuk itu.

8. Menyatakan putusan dalam perkara aquo dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun adanya verzet, banding, ataupun kasasi (*uit voorbaar bij voorraad*).
9. Menyatakan hukum Tergugat/ANASTASIIA KOLUPAEVA dihukum untuk membayar secara langsung, tunai dan seketika uang paksa (*dwangsoom*) kepada Penggugat/ IGOR IERMAKOV sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) perhari untuk setiap Tergugat/ANASTASIIA KOLUPAEVA lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan.
10. Menghukum Tergugat/ANASTASIIA KOLUPAEVA untuk membayar seluruh biaya-biaya yang timbul dalam perkara aquo.

SUBSIDAIR :

- Bahwa apabila pengadilan berpendapat lain Penggugat mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III datang menghadap diwakili oleh kuasanya tersebut di atas, sedangkan Tergugat tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain untuk datang menghadap sebagai wakil/kuasanya meskipun telah dipanggil secara patut, dan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

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 Ida Ayu Nyoman Adnyadewi, SH.M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Denpasar, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 10 Februari 2021 bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh para Penggugat tanpa ada perubahan;

Halaman 10 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 580Pdt.G/2020/PN Dps.



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Jawaban Turut Tergugat I :

1. Bahwa TURUT TERGUGAT I menolak secara tegas dalil-dalil Gugatan yang disampaikan oleh PENGGUGAT dalam Surat Gugatannya kecuali atas apa yang secara tegas diakui oleh TURUT TERGUGAT I sedangkan yang tidak secara tegas dan nyata diakui oleh TURUT TERGUGAT I mohon dianggap disangkal/ditolak.
2. Bahwa meskipun kedudukan prinsipal kami hanya selaku TURUT TERGUGAT I dalam perkara perdata ini, namun untuk turut menjadikan terang nya suatu perkara sehingga Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini mempunyai gambaran/pandangan yang utuh dan lengkap, maka TURUT TERGUGAT I merasa perlu untuk menyampaikan JAWABAN atas Surat Gugatan PENGGUGAT dimaksud.
3. Bahwa benar TURUT TERGUGAT I sebelumnya adalah pemilik sah sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 9797 / Desa Ungasan, Surat Ukur Nomor : 1035 / Ungasan /2001, Seluas : 570 M2 tertera atas nama Widya Astutie.
4. Bahwa TURUT TERGUGAT I telah menjual sebidang tanah di maksud pada point 3 diatas berikut bangunan (Villa) yang telah berdiri diatasnya dengan bantuan pemasaran dari "Agen Properti" untuk mendapatkan calon pembeli, yang kemudian TURUT TERGUGAT I ketahui calon Pembeli Tanah dan Bangunan milik TURUT TERGUGAT I dimaksud bernama ANASTASIA KOLUPAEVA (TERGUGAT).
5. Bahwa setelah mencapai kesepakatan maka TURUT TERGUGAT I dan TERGUGAT melakukan Transaksi Jual Beli sebagaimana normalnya orang melakukan transaksi jual beli Tanah/Bangunan di hadapan Pejabat Notaris / PPAT Bapak EDDY NYOMAN WINARTA, SH – TURUT TERGUGAT II sebagaimana tertuang dalam PERJANJIAN Nomor 36 dan Surat Kuasa Tanggal 10 Agustus 2018 dilanjutkan dengan AKTA JUAL BELI Nomor : 98 tertanggal 6 Mei 2019.
6. Bahwa pada saat penandatanganan dan pembacaan Perjanjian maupun Akta Jual Beli sebagaimana disebutkan di point 5 diatas, TURUT TERGUGAT I hadir secara langsung di Kantor TURUT TERGUGAT II dan bertemu dengan TERGUGAT serta TURUT TERGUGAT II bersama staf

Halaman 11 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 580Pdt.G/2020/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris/PPAT yang ada di Kantor saat itu, dimana saat transaksi peralihan hak tersebut di lakukan di hadapan TURUT TERGUGAT II selaku Notaris/PPAT yang berwenang dan sepanjang sepengetahuan TURUT TERGUGAT I tidak ada Pihak Lain Lagi yang menyatakan dirinya selaku Pembeli yang sah / Pembeli yang sebenarnya selain dari TERGUGAT – ANASTASIA KOLUPAEVA.

7. Bahwa TURUT TERGUGAT I tidak pernah melakukan perbuatan hukum apapun dalam arti melakukan Perikatan dan atau Perjanjian secara langsung dengan Pihak PENGUGAT terkait Jual-Beli tanah / bangunan aquo di hadapan Pejabat Notaris/PPAT, dan TURUT TERGUGAT I juga tidak mengetahui adanya hubungan hukum dan atau hal-hal apa yang di perjanjikan antara PENGUGAT dengan TERGUGAT sebagaimana di dalilkan oleh PENGUGAT dalam Surat Gugatannya.
8. Bahwa di karenakan TURUT TERGUGAT I tidak mengetahui kebenaran dari hal-hal sebagaimana yang di dalilkan oleh PENGUGAT maka TURUT TERGUGAT I tidak merasa berkewajiban untuk melakukan suatu perbuatan hukum lain selain apa yang telah di lakukan di hadapan Pejabat PPAT/Notaris (TURUT TERGUGAT II) dengan TERGUGAT selaku Pembeli tanah/bangunan aquo saat itu, dan setelah secara resmi peralihan hak nya terjadi maka TURUT TERGUGAT I tidak lagi menguasai / memiliki obyek sengketa tersebut.
9. Bahwa Sepengetahuan TURUT TERGUGAT I segala Perjanjian dan Perikatan terkait transaksi jual beli yang di lakukan dengan TERGUGAT di hadapan TURUT TERGUGAT II selaku Pejabat PPAT / Notaris yang sah sudah berlangsung secara normal, jelas dan sesuai dengan ketentuan hukum yang lazim berlaku, sehingga segala produk hukum yang diterbitkan setelahnya haruslah dianggap sah.

Berdasarkan keterangan dan uraian-uraian tersebut diatas maka dengan ini TURUT TERGUGAT I Mohon kepada Majelis Hakim yang Mulia dalam perkara ini agar dapat memberikan Putusan Yang Seadil-adilnya (Ex Aequo Ex Bono)

Jawaban Turut Tergugat II

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa dalam surat gugatan Penggugat tidak memiliki hak untuk menggugat (**Error in persona dalam jenis Diskualifikasi in person**)

Halaman 12 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 580Pdt.G/2020/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)



dalam perkara *a quo* dikarenakan dalam Akta Nomor : 98 tanggal 06 Mei 2019 Hal : Perjanjian Kesepakatan Jual Beli Tanah dan Akta Nomor : 36 Tanggal 10 Agustus 2018 Hal : Perjanjian, yang menjadi pihak didalamnya) Sdr. ANASTASILA KOLUPAEVA, selaku Pihak Pembeli (Tergugat I) dan Sdr. WIDWA ASTUTIE selaku Pihak Penjual (Turut Tergugat I), EDDY NYOMAN WINARTA, SH., selaku Notaris (Turut Tergugat II);

2. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 442 K/Sip/1973, tanggal 8 Oktober 1973 menyatakan bahwa : "Gugatan dari seseorang yang tidak berhak mengajukan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima", sehingga Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima dikarenakan Penggugat dalam perkara *a quo* tidak mempunyai hak untuk menggugat karena tidak ada hubungan hukum dengan Tergugat dan Turut Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA

Berdasarkan seluruh uraian di atas Turut Tergugat dengan ini memohon kepada Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

1. Bahwa memang benar Akta Nomor : 98 tanggal 06 Mei 2019 Hal : Perjanjian Kesepakatan Jual Beli Tanah dan Akta Nomor : 36 Tanggal 10 Agustus 2018 Hal : Perjanjian , dimana ke-2 (kedua) Akta tersebut dibuat di Kantor Notaris EDDY NYOMAN WINARTA, SH.(Turut Tergugat II) ;
2. Bahwa pada hari Jumat tanggal Sepuluh bulan Agustus Tahun dua ribu delapan belas (10 Agustus 2018), pukul 15.35 wita (lima belas titik tiga puluh lima waktu Indonesia bagian tengah Sdr. WIDWA ASTUTIE selaku Pihak Penjual (Turut Tergugat I) dan Sdr. ANASTASILA KOLUPAEVA, selaku Pihak Pembeli (Tergugat I), datang menghadap Notaris EDDY NYOMAN WINARTA, SH.(Turut Tergugat II) membuat Akta Perjanjian Akta Nomor : 36 Tanggal 10 Agustus 2018, bahwa bangunan villa di lengkapi dengan Ijin Mendirikan Bangunan Nomor : 547/BPPT/IMB/2016, dengan peruntukan bangunan rumah tinggal, yang dikeluarkan oleh Kepala Pelayanan Perizinan terpadu tertanggal 05-04-2016 (lima April dua ribu enam belas) ijin berlaku sampai dengan tanggal 05-04-2028 (lima April dua ribu dua puluh delapan)
3. Bahwa Akta Nomor : 36 Tanggal 10 Agustus 2018 Hal : Perjanjian, Bangunan Villa yang di kenal dengan WHITE HOUSE VILLA, lengkap
Halaman 13 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 580Pdt.G/2020/PN Dps.



dengan perabotan di dalamnya, bangunan yang didirikan diatas sebidang tanah Serifikat Hak Milik Nomor : 9797, menurut Surat Ukur tertanggal 26-7-2001 (dua puluh enam Juli dua ribu satu), Nomor :1035/2001, seluas 570 M2 (lima ratus tujuh puluh meter persegi), terletak di Desa Unggasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Daerah Tingkat II BADUNG, PROVINSI DAERAH Tingkat I Bali satu dan sebagaimana yang jelas diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik tertanggal 20-07-2001 (tiga puluh juli dua ribu satu) dan perubahan terakhir tertanggal 4-11-2015 (empat November dua ribu lima belas) di keluarkan oleh yang berwenang di Kabupaten Badung tertera atas nama WIDYA ASTUTIE (Turut tergugat I), yang sedang dalam proses penurunan hak dari Hak milik menjadi Hak Pakai pada Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Badung (Turut tergugat III)

4. Bahwa pada hari Senin tanggal enam bulan Mei Tahun dua ribu sembilan belas (6 Mei 2019) Sdr. ANASTASILA KOLUPAEVA, selaku Pihak Pembeli (Tergugat I) dan Sdr. WIDWA ASTUTIE selaku Pihak Penjual (Turut Tergugat I) datang menghadap Notaris EDDY NYOMAN WINARTA, SH. (Turut Tergugat II) membuat Akta Perjanjian Kesepakatan Jual Beli Nomor 98, bahwa para pihak sepakat untuk berencana melaksanakan jual beli atas bidang tanah hak pakai lahan yang terletak di Desa Unggasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali yaitu :

“Hak Pakai Nomor 523/ Desa Unggasan atas sebidang tanah sebagai mana yang di uraikan dalam Surat Ukur tanggal 26-07-2001 Nomor 1035/2001, seluas 570 M2 (Lima Ratus Tujuh Puluh Meter Persegi dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 01562 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTBB) Nomor Obyek Pajak (NOP) 51.03.050.002.019.0197.0 terletak di Desa, Unggasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten ,Badung, Provinsi, bali

5. Bahwa dalam Akta Perjanjian Kesepakatan Jual Beli Nomor : 98 tertanggal enam bulan mei Tahun dua ribu Sembilan belas (06 mei 2019) Sdr. ANASTASILA KOLUPAEVA (tergugat), selaku Pihak Pembeli dan Sdr. WIDWA ASTUTIE selaku Pihak Penjual (Turut Tergugat I) dihadapan Notaris EDDY NYOMAN WINARTA, SH, (Turut Tergugat II) bahwa harga yang telah disepakatai sebesar Rp 7.500.000,00.- (tujuh miliar lima ratus juta rupiah) sesuai dengan Akta Nomor : 98 tanggal 06 Mei 2019 Hal :
Halaman 14 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 580Pdt.G/2020/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Kesepakatan Jual Beli Tanah pihak pertama mengakui telah menerima sepenuhnya uang tersebut dari pihak kedua:

6. Bahwa pada point 3 (tiga), gugatan Penggugat, Turut Tergugat II EDDY NYOMAN WINARTA, SH, tidak mengetahui Penggugat telah mengeluarkan sejumlah uang untuk kepada Tergugat untuk mencari tanah/property di bali, Bangunan Villa yang di kenal dengan WHITE HOUSE VILLA, berdasarkan Akta Nomor : 36 Tanggal 10 Agustus 2018 Hal : Perjanjian, Akta Perjanjian Kesepakatan Jual Beli Nomor :98 tertanggal enam bulan mei Tahun dua ribu Sembilan belas (06 mei 2019) Sdr. ANASTASILA KOLUPAEVA (tergugat), selaku Pihak Pembeli dan Sdr. WIDWA ASTUTIE selaku Pihak Penjual (Turut Tergugat I) datang dihadapan Notaris EDDY NYOMAN WINARTA, SH, (Turut Tergugat II), untuk melakukan transaksi, Perjanjian dan Akta Jual Beli,

Berdasarkan seluruh uraian diatas Turut Tergugat dengan ini memohon kepada Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan menerima dalil-dalil yang diajukan Turut Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menolak sebagian gugatan Penggugat, kecuali yang berkenan dengan TURUT TERGUGAT II ;
3. Menghukum Penggugat/Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau,

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo At Bono*);

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III tidak memberikan jawaban atas gugatan Penggugat, dimana Turut Tergugat III baru hadir di persidangan pada saat pembuktian;

Halaman 15 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 580Pdt.G/2020/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat mengajukan alat bukti Surat berupa fotocopy surat-surat yang telah bermeterai cukup, sebagai berikut:

1. Foto Copy sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan tertanggal 1 Februari 2021, diberi tanda bukti P.1.;
2. Foto Copy sesuai dengan aslinya Buku Rekening Bank BNI No.E 1903162, atas nama Anastasiia Kalupaeva, diberi tanda bukti P. 2.;
3. Foto Copy sesuai dengan aslinya Formulir Bank BNI pengiriman uang kepada Anastasiia Kalupaeva tertanggal 29-08-2018, diberi tanda bukti P. 3.;
4. Foto Copy sesuai dengan aslinya Formulir Bank BNI pengiriman uang kepada Anastasiia Kalupaeva tertanggal 27-09-2018, diberi tanda bukti P. 4.;
5. Foto Copy sesuai dengan aslinya Formulir Bank BNI pengiriman uang kepada Anastasiia Kalupaeva tertanggal 11-10-2018, diberi tanda bukti P. 5.;
6. Foto Copy sesuai dengan aslinya Formulir Bank BNI pengiriman uang kepada Anastasiia Kalupaeva tertanggal 19-03-2019, diberi tanda bukti P. 6.;
7. Foto Copy sesuai dengan aslinya Formulir Bank BNI pengiriman uang kepada Anastasiia Kalupaeva tertanggal 19-03-2019, diberi tanda bukti P. 7.;
8. Foto Copy sesuai dengan aslinya Catatan Operasional/Pemeliharaan Bangunan/Tanah Obyek sengketa bulan Februari 2021, diberi tanda bukti P. 8.;
9. Foto Copy sesuai dengan aslinya Catatan Operasional/Pemeliharaan Bangunan/Tanah Obyek sengketa bulan Januari 2021, diberi tanda bukti P. 9.;
10. Foto Copy sesuai dengan aslinya Catatan Operasional/Pemeliharaan Bangunan/Tanah Obyek sengketa bulan Desember 2020, diberi tanda bukti P. 10.;
11. Foto Copy sesuai dengan aslinya Surat Setoran Pajak Daerah/Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan tertanggal 18-04-2018, diberi tanda bukti P. 11.;

Halaman 16 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 580Pdt.G/2020/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)



12. Foto Copy dari fotocopy Surat Bukti Pembayaran pada Bank BPD Bali atas PBB (Pajak Bumi Bangunan) Tanah Obyek Sengketa tertanggal 07-08-2018, diberi tanda bukti P. 12.;

13. Foto Copy sesuai dengan aslinya Tanda Bukti Hak/ Sertifikat Hak Pakai Nomor 523/Desa Ungasan, diberi tanda bukti P. 13.;

14. Foto Copy sesuai dengan aslinya Akta Jual Beli Nomer 98 tanggal 6 Mei 2019, diberi tanda bukti P. 14.;

15. Foto Copy sesuai dengan aslinya Perjanjian Nomer 36 tanggal 10 Agustus 2018, diberi tanda bukti P. 15.;

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

1. **Saksi Kirill Evdakha**, dibawah sumpah/janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengerti hari ini dihadirkan sebagai saksi dipersidangan sehubungan dengan IGOR IERMAKOV yang mengajukan gugatan terhadap ANASTASIIA KOLUPAEVA;
- Bahwa saksi adalah teman dari Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi sudah cukup lama mengenal Penggugat karena saksi yang menempati Villa milik Penggugat yang lain;
- Bahwa Penggugat mengajukan Gugatan terhadap Tergugat karena berawal pada sekitar tahun 2017 Penggugat ingin mencari Villa di Bali dan meminta tolong kepada Tergugat untuk dicarikan Property yang sesuai dengan keinginan Penggugat, kemudian setelah Tergugat menemukan tempat yang sesuai selanjutnya Penggugat mengirimkan sejumlah uang kepada Tergugat untuk membeli property tersebut. Namun ketika dokumen pembelian Property tersebut selesai Penggugat baru mengetahui bahwa dokumen Property tersebut tidak atas nama Penggugat melainkan atas nama Tergugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan pastinya Penggugat mengetahui bahwa property tersebut dibeli atas nama Tergugat, setahu saksi Penggugat baru mengetahui bahwa property tersebut atas nama Tergugat saat Penggugat menerima dokumen property tersebut;

Halaman 17 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 580Pdt.G/2020/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat ini dokumen asli terkait property tersebut dikuasai oleh Penggugat dan dititipkan kepada saksi;
- Bahwa Penggugat yang memegang dokumen asli property tersebut, karena memang seluruh uang yang digunakan untuk pembelian property adalah milik Penggugat;
- Bahwa saat ini tidak ada yang menempati villa tersebut;
- Bahwa biasanya villa tersebut ditempati oleh Penggugat atau teman-temannya saat mereka berkunjung ke Bali;
- Bahwa yang membeli property tersebut adalah Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat yang membeli property tersebut karena saksi mengetahui Penggugat mengirimkan sejumlah uang kepada Tergugat untuk membayar property tersebut;
- Bahwa Penggugat memiliki uang di bitcoin, Penggugat mengirimkan uang kepada Tergugat melalui bitcoin local kemudian dialihkan ke mata uang rupiah baru dialihkan ke rekening BNI atas nama Tergugat ANASTASIIA KOLUPAEVA;
- Bahwa Penggugat mengirimkan uang berulang kali kepada Tergugat;
- Bahwa total pengiriman uang untuk pembayaran Villa sekitar Rp 7.000.000.000,00 (tujuh milyar rupiah);
- Bahwa saksi mengetahui soal transfer uang dari Penggugat ke Tergugat untuk pembelian property karena Penggugat menunjukkan bukti pengiriman uang dari Penggugat kepada Tergugat melalui aplikasi wallet di laptop Penggugat;
- Bahwa uang yang ditunjukkan oleh Penggugat dalam bentuk bitcoin, yang apabila dirupiahkan senilai sekitar Rp 7.000.000.000,00 (tujuh milyar rupiah);
- Bahwa saksi juga mengetahui transaksi berikutnya dengan menggunakan rekening BNI, karena saksi ikut bersama Tergugat ke BNI;
- Bahwa saksi mengetahui lokasi villa yang dibeli oleh Penggugat;
- Bahwa villa tersebut terletak di kawasan Puri Gading;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang transaksi di Notaris;
- Bahwa saksi pernah melihat sertifikat asli villa yang dibeli oleh Penggugat tersebut;
- Bahwa sertifikat tersebut atas nama Tergugat;

Halaman 18 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 580Pdt.G/2020/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)



- Bahwa saat ini saksi yang menyimpan sertifikat tersebut;

2. I Nyoman Mariada, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengenal Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi mengenal Penggugat dan Tergugat karena saksi bekerja di villa milik Penggugat yang berada di Puri Gading;
- Bahwa saksi mengurus villa tersebut sejak tahun 2018 sampai saat ini;
- Bahwa tugas saksi adalah mengelola villa yaitu memelihara kebersihan villa, membayar tagihan listrik dan tagihan internet;
- Bahwa saksi menerima pembayaran gaji dari Penggugat melalui saksi Kiriil;
- Bahwa saksi membayar tagihan villa melalui Indomaret dan uang untuk biaya perawatan villa saksi minta melalui saksi Kiriil;
- Bahwa saksi bekerja di villa tersebut sejak tahun 2018;
- Bahwa saksi mengenal Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi mengenal Penggugat dan Tergugat karena Penggugat dan Tergugat beberapa kali pernah menempati Villa tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui masalah pembelian Villa;
-

3. I Ketut Candu, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengenal Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi mengenal Penggugat dan Tergugat karena saksi bekerja di villa milik Penggugat yang berada di Puri Gading;
- Bahwa saksi bekerja di Villa tersebut sejak sekitar 2 (dua) tahun lalu;
- Bahwa saksi bekerja di Villa sebagai penanggung jawab dapur;
- Bahwa tugas saksi mulai dari berbelanja, masak sampai menghidangkan makanan untuk tamu di Villa;
- Bahwa saksi menerima pembayaran gaji dari Penggugat melalui saksi Kiriil;
- Bahwa saksi bekerja di villa tersebut sejak tahun 2018
- Bahwa saksi mengenal Penggugat dan Tergugat;

Halaman 19 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 580Pdt.G/2020/PN Dps.



- Bahwa saksi mengenal Penggugat dan Tergugat karena Penggugat dan Tergugat beberapa kali pernah menempati Villa tersebut;
- Bahwa Penggugat dan Tergugat tinggal di villa tersebut bersama-sama;
- Bahwa saksi tidak mengetahui masalah pembelian Villa;
- Bahwa saat ini villa dalam keadaan kosong;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya, Turut Tergugat I maupun Turut Tergugat II tidak mengajukan alat bukti surat maupun saksi;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III di persidangan telah mengajukan alat bukti Surat berupa foto copy surat-surat yang telah bermeterai cukup, sebagai berikut:

1. Foto Copy sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Pakai Nomor 523/Desa Ungasan, selanjutnya diberi tanda bukti TT III. 1.;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat di lokasi tanah berikut bangunan obyek sengketa dengan hasil pemeriksaan sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan;

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 EKSEPSI

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawabannya Turut Tergugat II mengajukan eksepsi yang menyatakan bahwa dalam surat gugatan aquo Penggugat tidak memiliki hak untuk menggugat (**Error in persona dalam jenis Diskualifikasi in person**) karena dalam Akta Perjanjian Kesepakatan Jual Beli Nomor : 98 tanggal 06 Mei 2019 dan Akta Jual Beli Nomor : 36 Tanggal 10 Agustus 2018, yang menjadi pihak didalamnya adalah Sdr. ANASTASILA KOLUPAEVA, selaku Pihak Pembeli (Tergugat I) dan Sdr. WIDYA ASTUTIE selaku Pihak Penjual (Turut Tergugat I), serta EDDY NYOMAN WINARTA, SH., selaku Notaris (Turut Tergugat II) sehingga tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat maupun Turut Tergugat;

Halaman 20 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 580Pdt.G/2020/PN Dps.



Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat II tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terlepas dari siapa yang menjadi pihak dalam suatu perjanjian yang tertuang dalam akta Notaris, menurut Majelis Hakim hal itu tidaklah menghapus hak pihak lain untuk mengajukan suatu gugatan ke Pengadilan guna menuntut haknya itu;

Menimbang, bahwa sesuai prinsip hukum acara perdata, untuk menentukan siapa-siapa yang hendak digugat oleh Penggugat dalam suatu gugatan adalah sepenuhnya kewenangan Penggugat, karena Penggugatlah yang mengetahui siapa-siapa orangnya yang dianggap melanggar haknya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat tidak mengandung error in persona, maka eksepsi Turut Tergugat I diatas tidak berdasar dan karenanya ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah mengenai gugatan perbuatan melawan hukum, dimana Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa perbuatan Tergugat/ANASTASIIA KOLUPAEVA yang telah mengatasnamakan Tanah dan Bangunan Obyek Sengketa dalam Sertipikat Hak GUNA PAKAI No. 523/Desa Ungasan seluas 570 M² (lima ratus tujuh puluh meter persegi) menjadi atas nama Tergugat/ANASTASIIA KOLUPAEVA dengan tanpa seijin dan tanpa sepengetahuan Penggugat/IGOR IERMAKOV yang didasarkan pada Akta Jual Beli Nomor 98 tanggal 06 Mei 2019 dan Akta Perjanjian Nomer 36 serta Surat Kuasa tanggal 10 Agustus 2018 adalah perbuatan melawan hukum, karena uang yang dipergunakan untuk membeli tanah dan bangunan obyek sengketa tersebut adalah uang Penggugat, dan Penggugat hanya meminta bantuan Tergugat untuk mencari property sebagai tempat tinggal, akan tetapi Penggugat tidak pernah meminta atau menguasai kepada Tergugat untuk mengatasnamakan tanah dan bangunan obyek sengketa menjadi atas nama Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat I menolaknya karena menurut Turut Tergugat I tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 9797 / Desa Ungasan, Surat Ukur Nomor : 1035 / Ungasan /2001, Seluas : 570 M2 tertera atas nama Widya Astutie, dimana Turut Tergugat I telah menjual tanah berikut bangunan (Villa) diatas tanah tersebut

Halaman 21 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 580Pdt.G/2020/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Tergugat yang transaksi jual belinya dilakukan dihadapan Pejabat/Notaris yang berwenang sebagaimana tertuang dalam PERJANJIAN Nomor 36 dan Surat Kuasa Tanggal 10 Agustus 2018 dilanjutkan dengan AKTA JUAL BELI Nomor : 98 tertanggal 6 Mei 2019, dan Turut Tergugat I tidak mengetahui kebenaran tentang hal-hal yang didalilkan oleh Penggugat, dan setelah secara resmi peralihan haknya terjadi maka Turut Tergugat I tidak lagi menguasai / memiliki obyek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa dalil gugatan Penggugat tersebut juga ditolak oleh Turut Tergugat II karena menurut Turut Tergugat II dalam Akta Perjanjian Kesepakatan Jual Beli Nomor 98 tanggal 06 Mei 2019 antara Sdr. ANASTASI KOLUPAEVA (Tergugat) selaku Pihak Pembeli dan Sdr. WIDYA ASTUTIE (Turut Tergugat I) selaku Pihak Penjual, telah disepakati harganya sebesar Rp 7.500.000,00.- (tujuh miliar lima ratus juta rupiah) dan pihak pertama mengakui telah menerima sepenuhnya uang tersebut dari pihak kedua, dan Turut Tergugat II tidak mengetahui Penggugat telah menyerahkan sejumlah uang kepada Tergugat terkait pembelian tanah dan bangunan Villa yang dikenal dengan WHITE HOUSE VILLA tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil pokok gugatan Penggugat disangkal oleh Turut Tergugat I maupun Turut Tergugat II, maka berdasarkan Pasal 283 Rbg, Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalilnya tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan alat bukti surat P-1 sampai dengan P-15 serta 3 (tiga) orang Saksi, yaitu: Kirill Evdakha, I Nyoman Mariada, dan I Ketut Candu;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I maupun Turut Tergugat II tidak mengajukan alat bukti apapun untuk menguatkan dalil sangkalannya, sedangkan Turut Tergugat III mengajukan alat bukti surat TT.III-1;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mempelajari dalil gugatan Penggugat dihubungkan dengan alat bukti yang diajukan di persidangan, selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebagaimana dikemukakan di atas, Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk dapat menyatakan suatu perbuatan adalah perbuatan melawan hukum sebagaimana Pasal 1365 KUHPdata, harus dipenuhi 4 (empat) hal, yakni:

Halaman 22 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 580Pdt.G/2020/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)



1. Harus ada perbuatan, yang dimaksud dengan perbuatan disini adalah perbuatan baik bersifat positif maupun negatif;
2. Perbuatan itu harus melawan hukum, dapat berupa:
 - a. Bertentangan (melanggar) hak orang lain;
 - b. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
 - c. Bertentangan dengan kesusilaan;
 - d. Bertentangan dengan kepentingan umum;
2. Ada kerugian;
3. Ada hubungan sebab-akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian yang timbul;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan Penggugat di persidangan, yaitu: bukti surat P-13 (sama dengan bukti TT.III-1) tentang Tanda Bukti Hak/ Sertifikat Hak Pakai Nomor 523/Desa Ungasan, dan bukti P-14 tentang Akta Jual Beli Nomor 98 tanggal 6 Mei 2019, serta bukti P-15 tentang Perjanjian Nomor 36 tanggal 10 Agustus 2018, memang benar yang bertindak selaku pembeli dan tertera selaku pihak yang berhak atas obyek sengketa tersebut adalah Anastasiia Kalupaeva (Tergugat);

Menimbang, bahwa sesuai keterangan saksi yang diajukan oleh Penggugat, yaitu: saksi Kirill Evdakha, bahwa sekitar tahun 2017 Penggugat ingin mencari Villa di Bali dan meminta tolong kepada Tergugat untuk dicarikan Property yang sesuai dengan keinginan Penggugat, kemudian setelah Tergugat menemukan tempat yang sesuai, Penggugat mengirimkan sejumlah uang kepada Tergugat untuk membeli property tersebut, dimana total pengiriman uang oleh Penggugat kepada Tergugat untuk pembayaran Villa sekitar Rp 7.000.000.000,00 (tujuh milyar rupiah), akan tetapi setelah Villa itu ditempati oleh Penggugat baru diketahui ternyata dokumen pembelian Villa tersebut atas nama Tergugat;

Menimbang, bahwa keterangan saksi Kirill Evdakha tersebut di atas, bersesuaian dengan bukti P-1 tentang Surat Pernyataan tertanggal 1 Februari 2021, dihubungkan dengan bukti P-2 tentang Buku Rekening Bank BNI No.E 1903162, atas nama Anastasiia Kalupaeva, bukti P-3 sampai dengan P-7 tentang Formulir Bank BNI pengiriman, yang membuktikan bahwa benar Penggugat telah mengirimkan uang ke rekening atas nama Anastasiia Kalupaeva (Tergugat);

Halaman 23 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 580Pdt.G/2020/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya dari keterangan saksi I Nyoman Mariada pada pokoknya menerangkan bahwa saksi yang mengurus villa tersebut sejak tahun 2018 sampai saat ini yang ditugasi untuk memelihara kebersihan, membayar tagihan listrik, tagihan internet, dimana saksi menerima pembayaran gaji dari Penggugat melalui saksi Kirill Evdakha, demikian pula saksi I Ketut Candu pada pokoknya menerangkan bahwa saksi bekerja di Villa sebagai penanggung jawab dapur yang ditugasi untuk berbelanja, masak sampai menghidangkan makanan untuk tamu di Villa, dimana saksi menerima pembayaran gaji dari Penggugat melalui saksi Kirill Evdakha;

Menimbang, bahwa dari bukti surat dan keterangan tersebut di atas, ternyata secara faktual penguasaan tanah dan pengelolaan Villa yang berdiri di atas tanah tersebut (obyek sengketa) dilakukan oleh Penggugat, hal mana dikuatkan dengan adanya bukti P-8 sampai dengan P-10 tentang Catatan Operasional/Pemeliharaan Bangunan/Tanah yang dikeluarkan oleh Penggugat, bahkan berdasarkan bukti P-11 tentang Surat Setoran Pajak Daerah/Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dan bukti P-12 tentang Surat Bukti Pembayaran PBB (Pajak Bumi Bangunan), ternyata pajak atas tanah obyek sengketa tersebut juga dibayar oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dari alat bukti tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa pembeli yang sesungguhnya atas tanah dan bangunan Villa (obyek sengketa) tersebut adalah Penggugat, maka perbuatan Tergugat yang tanpa seijin Penggugat telah mengatas namakan dirinya selaku pembeli obyek sengketa tersebut bahkan tidak memberitahukan keadaan yang sebenarnya kepada Turut Tergugat I maupun Turut Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, karena dokumen peralihan hak maupun tanda bukti hak atas obyek yang dibeli dengan menggunakan uang Penggugat diatas namakan Tergugat, sehingga dengan demikian petitum gugatan angka 2 dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena peralihan hak atas obyek sengketa antara Tergugat dengan Turut Tergugat I yang dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 98 tanggal 06 Mei 2019 dan Akta Perjanjian Nomor 36 tanggal 10 Agustus 2018 yang dibuat pada Notaris/PPAT Eddy Nyoman Winarta SH. (Turut Tergugat II) didasari oleh suatu kebohongan Tergugat dengan menyembunyikan keadaan yang sebenarnya, maka peralihan hak tersebut tidak memenuhi syarat suatu sebab yang halal dalam Pasal 1320 KUHPdata, sehingga akta tersebut

Halaman 24 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 580Pdt.G/2020/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

harus dibatalkan, sehingga dengan demikian petitum gugatan angka 4 dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat adalah pembeli yang sesungguhnya atas obyek sengketa, maka Penggugat adalah pihak yang berhak, karena itu sudah seharusnya tanda bukti hak atas obyek tersebut yaitu Sertifikat Hak Guna Pakai No.523/Desa Ungasan yang diatas namakan Anastasiia Kolupaeva (Tergugat) dirubah menjadi atas nama Igor Iermakov (Penggugat), maka dengan perbaikan redaksional tetapi tidak merubah substansinya terhadap petitum gugatan angka 6 dikabulkan;

Menimbang, bahwa demi kepastian akan hak Penggugat atas obyek sengketa tersebut, maka kepada Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya harus dihukum untuk mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat, sehingga dengan demikian petitum gugatan angka 7 dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap sita jaminan (conservatoir beslag) yang dimohonkan oleh Penggugat, ternyata di persidangan tidak terungkap fakta yang dapat dijadikan dasar bahwa Tergugat akan mengalihkan hak atas obyek sengketa, sehingga permohonan untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas obyek sengketa tidak beralasan dan karenanya petitum gugatan angka 3 ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai ganti kerugian yang dituntut oleh Penggugat, ternyata di persidangan tidak terdapat adanya bukti-bukti yang dapat membuktikan secara rinci dan riil tentang kerugian yang diderita oleh Penggugat, maka karenanya petitum gugatan angka 5 ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai pelaksanaan putusan terlebih dahulu (uit voorbaar bij voorraad), menurut Majelis Hakim tidak memenuhi syarat yang ditentukan dalam Pasal 191 ayat (1) Rbg, maka petitum gugatan angka 8 tidak beralasan hukum dan karenanya ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan pembayaran uang paksa (dwangsom), menurut Majelis Hakim adalah berlebihan dan tidak sesuai dengan rasa keadilan, maka petitum gugatan angka 9 ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, gugatan Penggugat dikabulkan sebagian;

Halaman 25 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 580Pdt.G/2020/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

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, maka Tergugat berada pada pihak yang kalah dan karenanya dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 283 Rbg, Pasal 1320, Pasal 1365 KUHPerdata, dan Peraturan Perundang-undangan lainnya yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

1. Menolak eksepsi Turut Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum perbuatan Tergugat/ANASTASIIA KOLUPAEVA yang telah mengatasnamakan Tanah dan Bangunan Obyek Sengketa dalam Sertipikat Hak GUNA PAKAI No. 523/Desa Ungasan seluas 570 M² (lima ratus tujuh puluh meter persegi) tanpa seijin dan tanpa sepengetahuan Penggugat/IGOR IERMAKOV menjadi atas nama Tergugat/ANASTASIIA KOLUPAEVA adalah sebagai Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Jual Beli dengan Akta Notaris/PPAT Eddy Nyoman Winarta SH./Turut Tergugat II, dengan Akta Nomor : 98 tanggal 06 Mei 2019, dengan dasar Perjanjian Nomor 36 dan Surat Kuasa tanggal 10 Agustus 2018 yang dibuat pada Notaris/PPAT Eddy Nyoman Winarta SH./Turut Tergugat II, tidak sah dan harus dibatalkan;
4. Menghukum Tergugat untuk membalik nama Sertipikat HAK GUNA PAKAI No. 523/Desa Ungasan, Luas 570 M² yang semula tertera atas nama Tergugat/ANASTASIIA KOLUPAEVA menjadi atas nama Penggugat/IGOR IERMAKOV, dan kepada Kementrian ATR/Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung (Turut Tergugat III) agar menarik dan mencoret Sertipikat HAK GUNA PAKAI No. 523/Desa Ungasan, Luas 570 M² yang semula tertera atas nama Tergugat/ANASTASIIA KOLUPAEVA atau atas nama siapa saja yang mendapat hak dari padanya, dan selanjutnya menerbitkan Sertipikat HAK GUNA PAKAI No. 523/Desa Ungasan, Luas 570 M² atas nama Penggugat/IGOR IERMAKOV;
5. Menghukum Tergugat dan setiap orang yang diberi kuasa olehnya untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat/IGOR IERMAKOV atas Objek aquo (Tanah dan Bangunan dengan Sertipikat HAK GUNA PAKAI No. 523/Desa Ungasan, Provinsi Bali) yang terletak di Bukit Bintang,

Halaman 26 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 580Pdt.G/2020/PN Dps.



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

Puri Gading, Jimbaran, Kuta Selatan Kabupaten Badung Provinsi Bali,
dengan batas-batas :

- Utara : Jalan;
- Timur : Tanah kosong milik orang lain;
- Selatan : Got (saluran air);
- Barat : Tanah kosong milik orang lain;

bilamana perlu dilakukan dengan bantuan aparat keamanan dan atau pihak yang berwenang untuk itu;

6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini ditetapkan sejumlah Rp4.375.000,00 (Empat juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar pada hari Senin, tanggal 17 Mei 2021, oleh kami, Dr. I Wayan Gede Rumea, S.H.,M.H. sebagai Hakim Ketua, I Made Pasek, S.H.,M.H. dan I Wayan Sukradana, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari **Rabu, tanggal 18 Mei 2021** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota, dibantu oleh Ida Ayu Andari Utami, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, dengan dihadiri oleh kuasa Penggugat, kuasa Turut Tergugat I, Kuasa Turut Tergugat II, tanpa dihadiri oleh Tergugat dan Turut Tergugat III.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

I Made Pasek, S.H.,M.H.

Dr. I Wayan Gede Rumea, S.H.,M.H.

I Wayan Sukradana, S.H.,M.H .

Panitera Pengganti,

Ida Ayu Andari Utami, S.H.

Halaman 27 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 580Pdt.G/2020/PN Dps.



Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3. Proses	:	Rp50.000,00;
4. PNBP	:	Rp70.000,00;
5. Panggilan	:	Rp3.450.000,00;
6. Pemeriksaan setempat	:	Rp750.000,00;
7. Penggandaan Berkas	:	Rp35.000,00;
Jumlah	:	Rp4.375.000,00;
(empat juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu)		