



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 872/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:

LOUISE MARIE FRANCE SUMADI alias **LOUISE MARIE FRANCE WEISS** Perempuan, lahir pada tanggal 16 April 1952, warga negara Australia, pekerjaan wiraswasta, Agama Islam, tempat tinggal saat ini di Villa Sayang, Jalan Bukit Permai 100X, Jimbaran, Badung, Bali, nomor KITAP 2D41E10114-T, dalam hal ini memilih tempat kediaman hukum (domisili) di kantor Kuasanya di **Satu Pintu Solusi**, Puri Ilmu Nasution, Jalan Jepun Putih 8, Gatsu Timur, Denpasar, Bali, Indonesia dalam hal ini telah diwakili oleh Kuasa Hukumnya **Suriantama Nasution, SE, SH, MM, MBA, MH, BKP**, Advokat, dan atau Konsultan Hukum dan atau Konsultan Legal dan Bisnis, yang berkantor di **Satu Pintu Solusi**, Jalan By Pass Ngurah Rai 156, Sanur, Denpasar, Bali, Indonesia atau di Puri Ilmu Nasution, Jalan Jepun Putih 8, Gatsu Timur, Denpasar, Bali, Indonesia berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 027/khusus/Pdt.G/VII/2020 tanggal 27 Juli 2020 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor Register : 2252/Daf/2020 tanggal 23 September 2020 Selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

Lawan

1. **DESAK NYOMAN KARMINI**, Perempuan, lahir di Lombok tanggal 14 Desember 1972, Agama Hindu, Warganegara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan Tukad Unda VIII No. 2, Kertasari, Desa Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar dalam hal ini telah diwakili oleh Kuasa Hukumnya **MF ELYSABETH RG, S.H**, dan **NI WAYAN MESIR S.H**, Para Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor di **BALI SRIKANDI & ASSOCIATES**, Jalan Bhineka Jati Jaya XI, No. 9, Kuta, Badung-Bali berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Oktober 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor Register : 2431/Daf/2020 tanggal 12 Oktober 2020, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**

Halaman 1 dari 47 Putusan Perkara Nomor 872/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **PT Bank Perkreditan Rakyat Padma**, Jalan Raya Sesetan No. 324, Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Bali (0361-7229990 selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I**;
3. **ALFRED VICTOR WEISS, Laki-laki dulu** tinggal di Jalan Padma Utara Gang Abdi 9 B, Legian, Bali, Indonesia **SEKARANG** tidak diketahui alamatnya, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II**
4. **NOTARIS IDA AYU TRISNA WINARTI KUSUMA, SH**, di Jalan Danau Buyan No. 36, Sanur, Denpasar Selatan, Denpasar, Bali. elanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT III**
5. **Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung**, berdomisili di Jalan Dewi Saraswati No.3, Seminyak, Kuta, Badung, Bali 80361 elanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT IV**
6. **KHO TJAUW TIAM**, Laki-laki, lahir di Denpasar tanggal 23 Maret 1949, Warganegara Indonesia, NIK 5102052503480002, Agama Budha, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat tinggal di Jalan Kamboja GG III/10 Tabanan, dalam hal ini telah diwakili oleh Kuasa Hukumnya **NI WAYAN SUKARNI, SH** dan **I NYOMAN PASEK GUNAWAN, SH**, Para Advocat yang berkantor pada Kantor Advocat **NI WAYAN SUKARNI, SH & Rekan**, Alamat Kantor : Jln. Antasura Gang Batusari Timur No. 23 Denpasar Bali, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 12 Maret 2021 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor Register : 993/Daf/2021 tanggal 31 Maret 2021 selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT INTERVENSI**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 25 September 2020 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dibawah register Nomor 872/Pdt.G./2020/PN Dps Tanggal 28 September 2020, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

Objek / PredikatPerdata:

Perbuatan Melawan Hukum atas putusan atas penguasaan hak keperdataan pemberi kuasa atas bidang tanah dan bangunan dan apapun yang melekat dan menjadi turunannya pada bidang tanah di Jalan Bukit Permai 100X, Jimbaran, Badung, Bali, yaitu

Halaman 2 dari 47 Putusan Perkara Nomor 872/Pdt.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

sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 5030, NIB 00672, Surat Ukur tertanggal 23-05-1998, nomor 644/1998, luas 500M2, terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, atas nama Desak Nyoman Karmini.

Dengan batas-batas sebagai berikut;

Utara : Tanah milik (Ibu Sari)
Selatan : Tanah milik (Hotel Le Mariedien)
Barat : Jalan
Timur : Tanah milik (Hotel Le Mariedien)

Posita / Alasan-alasan dan Dasar Hukum

1. Penggugat telah pemilik sah dari bidang tanah dan segala turunannya dan bangunan yang terletak di Jalan Bukit Permai 100X, Jimbaran, Badung, Bali, yaitu sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 5030, NIB 00672, Surat Ukur tertanggal 23-05-1998, nomor 644/1998, luas 500M2, terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, atas nama Desak Nyoman Karmini;

Dengan batas-batas sebagai berikut;

Utara : Tanah milik (Ibu Sari)
Selatan : Tanah milik (Hotel Le Mariedien)
Barat : Jalan
Timur : Tanah milik (Hotel Le Mariedien)

2. Hal ini sesuai dengan seperangkat perjanjian yang dibuat di hadapan Notaris IDA AYU TRISNA WINARTI KUSUMA, SH, di Denpasar, Turut Tergugat III, yaitu adalah;

AKTA KUASA UNTUK MENJUAL, NOMOR 2, TANGGAL 18 OKTOBER 2005

AKTA KUASA UNTUK MENYEWAKAN, NOMOR 3, TANGGAL 18 OKTOBER 2005

AKTA PERJANJIAN, NOMOR 4, TANGGAL 18 OKTOBER 2005

AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI, NOMOR 5, TANGGAL 18 OKTOBER 2005

AKTA PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN, NOMOR 6, TANGGAL 18 OKTOBER 2005

3. Dimana 5 (lima) Akta tersebut pada nomor 2 adalah disebut nominee agreement oleh Tergugat kepada Penggugat;

Halaman 3 dari 47 Putusan Perkara Nomor 872/Pdt.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

4. Berawal dari Tahun 2004, Penggugat datang ke Bali dan berminat membeli properti bidang tanah di Bali, lalu terjadi pengenalan dengan Tergugat yang bekerja di agen properti;
5. Penggugat, saat itu meminta Tergugat mencarikan tanah yang letaknya di tepi pantai, dan akhirnya sepakat untuk membeli tanah yang terletak di tepi pantai Muaya, Jimbaran;
6. Penggugat saat itu berkomunikasi dengan Tergugat atas perihal transaksi bidang tanah tersebut dan masalah kepemilikannya di sertifikat nantinya;
7. Penggugat diberikan keyakinan dan penjelasan oleh Tergugat dengan menyatakan nanti Tergugat akan membantu Penggugat untuk transaksinya dengan menggunakan nominee agreement;
8. Penggugat akhirnya atas penjelasan dan bujuk rayu Tergugat melaksanakan transaksi jual beli atas bidang tanah di Jalan Bukit Permai 100X, Jimbaran, Badung, Bali, yaitu sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 5030, NIB 00672, Surat Ukur tertanggal 23-05-1998, nomor 644/1998, luas 500M2, terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, **yang sekarang atas Tergugat (karena Tergugat sejak awal menjelaskan bahwa ini hanya pinjam nama saja);**
9. Penggugat dalam melaksanakan transaksi bidang tanah tersebut **saat itu** dalam ikatan perkawinan dengan Turut Tergugat II;
10. Penggugat saat ini telah bercerai dan telah terbit dan ada putusan pengadilan kehakiman Australia tentang hak keperdataan atas perceraian dimana bidang tanah di Jalan Bukit Permai 100X, Jimbaran, Badung, Bali, yaitu sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 5030, NIB 00672, Surat Ukur tertanggal 23-05-1998, nomor 644/1998, luas 500M2, terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, adalah milik penggugat yang saat ini atas nama Tergugat;

Dengan batas-batas sebagai berikut;

Utara	: Tanah milik (Ibu Sari)
Selatan	: Tanah milik (Hotel Le Mariedien)
Barat	: Jalan
Timur	: Tanah milik (Hotel Le Mariedien)

11. Bahwa Penggugat, sebagai pembeli, telah **beritikad baik yang perlu dilindungi oleh hukum, dimana berdasarkan kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu di lindungi oleh hukum berdasarkan [Surat Edaran Mahkamah Agung No 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar](#)**

Halaman 4 dari 47 Putusan Perkara Nomor 872/Pdt.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

[Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan](#), sebagai berikut:

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara / prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
 - Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
 - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
 - Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
 - Dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa / Lurah setempat).
 - Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
 - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
 - Penjual adalah orang yang berhak / memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
 - Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
 - Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
 - Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Dalam hal ini Penggugat telah memenuhi syarat menjadi pembeli yang beritikad baik sesuai dengan kriteria tersebut diatas.

12. Hal tersebut, pembeli yang beritikad baik, sebagaimana diatur dalam [Surat Edaran Mahkamah Agung \(SEMA\) No. 7 tahun 2012](#). Di dalam butir ke-IX dirumuskan bahwa: "Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjualan adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah)." Artinya Penggugat jelas terang benerang sebagai pembeli yang

Halaman 5 dari 47 Putusan Perkara Nomor 872/Pdt.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

beritikad baik harus diberikan perlindungan hukum atas bidang tanah yang dibelinya dan juga atashak keperdataannya.

13. Penggugat sampai saat ini, adalah orang yang menduduki, memanfaatkan, menguasai, menempati, dan dengan dasar keterangan **Tergugat sejak awal menjelaskan bahwa ini hanya pinjam nama saja, maka adalah tegas dan terang bahwa hak keperdataan bidang tanah** diJalan Bukit Permai 100X, Jimbaran, Badung, Bali, yaitu sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 5030, NIB 00672, Surat Ukur tertanggal 23-05-1998, nomor 644/1998, luas 500 M2, terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali;

Denganbatas-batassebagaiberikut;

Utara : Tanah milik (Ibu Sari)
Selatan : Tanah milik (Hotel Le Mariedien)
Barat : Jalan
Timur : Tanah milik (Hotel Le Mariedien)

14. Penggugat akhir-akhir ini merasa sangat resah dan terganggu baik secara fisik dan mental karena akhirnya penggugat mengetahui bahwa Tergugat telah berbuat curang, **Perbuatan Melawan Hukum** Tergugat, dengan cara menggadaikan dan atau meletakkan hak tanggungan diatas Sertipikat Hak Milik Nomor 5030, NIB 00672, Surat Ukur tertanggal 23-05-1998, nomor 644/1998, luas 500M2, terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, **yang sekarang atas Tergugat (karena Tergugat sejak awal menjelaskan bahwa ini hanya pinjam nama saja);**

Denganbatas-batassebagaiberikut;

Utara : Tanah milik (Ibu Sari)
Selatan : Tanah milik (Hotel Le Mariedien)
Barat : Jalan
Timur : Tanah milik (Hotel Le Mariedien)

15. Tepatnya tanggal **14 Pebruari 2020**, ada orang yang datang ketempat tinggal Penggugat, dengan menanyakan apakah tanah tersebut dijual, dan akhirnya diketahui oleh Penggugat bahwa sertipikat bidang tanah tersebut sudah dijadikan jaminan di Turut Tergugat I dengan cara **MELAWAN HUKUM**;
16. Hal ini menyebabkan juga rasa malu dan menjadi pembicaraan didesa tempat tinggal Penggugat yang menyebabkan luka hati mendalam yang pada akhirnya menyebabkan Penggugat sakit-sakitan;

Halaman 6 dari 47 Putusan Perkara Nomor 872/Pdt.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

17. Penggugat juga telah dirugikan oleh Tergugat sebesar setidaknya tidak kurang dari IDR 8.5000.000.000,- (delapan milyar lima ratusjuta rupiah) oleh **Tergugat karena telah memanfaatkan lebih dari satu kali dengan cara melawan hukum atas Sertipikat Hak Milik Nomor 5030, NIB 00672, Surat Ukur tertanggal 23-05-1998, nomor 644/1998, luas 500M2, terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, dengan cara menjaminkannya kepada Turut Tergugat I dan mendapatkan pinjaman bank dari Turut Tergugat I;**
18. Atas kondisi ini maka Penggugat **TIDAK LAGI BISA PERCAYA** dengan Tergugat;
19. Penggugat juga berniat hukum mengganti dan merubah dan membatalkan nominee atas nama Tergugat kepada Yth. **DANAN SUMADI, yang adalah suami sah hukum Penggugat;**
20. Atas duduk perkara ini, Penggugat, lewat Penasehat Hukumnya telah mengajukan permohonan dan memblokir **hak keperdataan bidang tanah pada Turut Tergugat IV**, yang berlokasi diJalan Bukit Permai 100X, Jimbaran, Badung, Bali, yaitu sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 5030, NIB 00672, Surat Ukur tertanggal 23-05-1998, nomor 644/1998, luas 500M2, terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, atas nama Tergugat;

Dengan batas-batas sebagai berikut;

Utara : Tanah milik (Ibu Sari)
Selatan : Tanah milik (Hotel Le Mariedien)
Barat : Jalan
Timur : Tanah milik (Hotel Le Mariedien)

21. Atas kondisi dan duduk perkara hukum tersebut maka Penggugat melaksanakan gugatan ini untuk mendapat keadilan didepan hukum.

PETITUM

Berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan sebagaimana tersebut diatas, dengan ini mohon kiranya agar Ketua Pengadilan Negeri Denpasar/Majelis Hakim Yang Terhormat, Cq Ketua Majelis yang memeriksa perkara ini menjatuhkan Putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM PUTUSAN

1. MENGABULKAN GUGATAN PENGGUGAT UNTUK SELURUHNYA

Halaman 7 dari 47 Putusan Perkara Nomor 872/Pdt.G/2020/PN Dps



2. Menyatakan hukum bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menyatakan hukum atas hak keperdataan bidang tanah dan apa yang ada di atasnya beserta turunannya sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 5030, NIB 00672, Surat Ukur tertanggal 23-05-1998, nomor 644/1998, luas 500M2, terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, atas nama Desak Nyoman Karmini, adalah dimiliki dan dihaki keperdataannya oleh Penggugat.
4. Menyatakan hukum membatalkan AKTA KUASA UNTUK MENJUAL, NOMOR 2, TANGGAL 18 OKTOBER 2005, AKTA KUASA UNTUK MENYEWAKAN, NOMOR 3, TANGGAL 18 OKTOBER 2005, AKTA PERJANJIAN, NOMOR 4, TANGGAL 18 OKTOBER 2005, AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI, NOMOR 5, TANGGAL 18 OKTOBER 2005, AKTA PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA, NOMOR 6, TANGGAL 18 OKTOBER 2005 dan menunjuk DANAN SUMADI sebagai orang yang namanya tertera dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 5030, NIB 00672, Surat Ukur tertanggal 23-05-1998, nomor 644/1998, luas 500M2, terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali.
5. Memerintahkan Turut Tergugat I, PT Bank Perkeriditan Rakyat PADMA mengembalikan Sertipikat Hak Milik Nomor 5030, NIB 00672, Surat Ukur tertanggal 23-05-1998, nomor 644/1998, luas 500M2, terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali kepada Penggugat.
6. Memerintahkan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung mencoret namaTergugat pada Sertipikat Hak Milik Nomor 5030, NIB 00672, Surat Ukur tertanggal 23-05-1998, nomor 644/1998, luas 500M2, terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali dan menggantinya menjadi DANAN SUMADI.
7. Menghukum Tergugat membayar kerugian sebesar Rp. 8.500.000.000,-sesaat segera setelah putusan dibacakan.
8. Menghukum tergugat membayar kerugian immaterial sebesar Rp. 1.000.000.000,-sesaat segera setelah putusan dibacakan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menyatakan putusan tersebut diatas adalah uit voebaar bijvoorad (putusan serta merta), dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun putusan hakim mendapat perlawanan atau dimintakan banding dan kasasi.
10. Menghukum seluruh pihak untuk tunduk dan mentaati isi putusan dalam perkara ini.

atau

Bahwa apabila Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Cq. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang ditetapkan, baik Penggugat maupun Tergugat hadir Kuasa Hukumnya tersebut, sedangkan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV yang telah dipanggil secara patut dan sah namun tidak hadir tanpa alasan yang sah dan tidak juga mengutus wakilnya

Menimbang, bahwa atas ketidakhadiran Para Turut Tergugat itu maka haruslah dipandang bahwa Para Turut Tergugat tidak akan mempergunakan haknya dipersidangan untuk menjawab gugatan Penggugat

Menimbang, bahwa karena Penggugat dan Tergugat hadir Kuasa Hukumnya dipersidangan maka persidangan dapat dijalankan secara contradictoir;

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, **Angeliky Handajani Day, SH.,MH.**, Hakim Pengadilan Negeri Denpasar sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 16 Pebruari 2021, (terlampir dalam berkas perkara ini) upaya perdamaian tersebut tidak menghasilkan suatu kesepakatan damai antara kedua belah pihak yang berperkara (gagal);

Menimbang, bahwa meskipun proses mediasi telah dinyatakan gagal, dengan berdasarkan pasal 154 RBG, Majelis Hakim tetap memberi kesempatan kedua belah pihak untuk mengupayakan perdamaian di luar persidangan,

Menimbang, bahwa pemeriksaan perkara aquo dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Kuasa Penggugat

Menimbang, bahwa dipersidangan, Tergugat tidak mengajukan Jawaban,

Halaman 9 dari 47 Putusan Perkara Nomor 872/Pdt.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 di persidangan telah hadir Penggugat Intervensi, yang berdasarkan surat permohonan intervensi tanggal 22 Maret 2021 bermaksud hendak menggabungkan diri dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa atas permohonan intervensi tersebut Penggugat memberikan tanggapan pada pokoknya menyatakan menolak seluruh dalil dan alasan Interveni, tanpa pengecualian apapun

Menimbang, bahwa selanjutnya atas permohonan intervensi tersebut, Kuasa Tergugat telah mengajukan tanggapan pada tanggal 2 Juni 2021, yang pada pokoknya menyatakan secara tegas mengakui akan kebenaran dalil-dalil intervensi dari Interveni untuk seluruhnya

Menimbang, bahwa terhadap permohonan intervensi tersebut Pengadilan menjatuhkan putusan sela tanggal 7 Juni 2021 Nomor **Nomor 872/Pdt.G/2020/PN Dps** yang pada pokoknya mengizinkan Tergugat Intervensi menjadi pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Kuasa Tergugat Intervensi telah memberikan jawaban tertanggal 14 Juni 2021 yang mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat Intervensi telah memberikan jawaban tertanggal 14 Juni 2021 yang mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI :

1. EKSEPSI TENTANG KOMPETENSI RELATIF ;

BAHWA PENGADILAN NEGERI DENPASAR TIDAK BERWENANG MENGADILI PERKARA AQUO.

Bahwa LOUISE MARIE FRANCE WEISS (PENGGUGAT) dan ALFRED VICTOR WEISS (TURUT TERGUGAT II) ke duanya adalah Warga Negara Asing, sehingga mengenai hukum perkawinan, perceraian dengan segala akibat hukumnya tunduk pada hukum Asing ;

Bahwa begitu pula putusan Pengadilan Asing, in casu : "putusan pada Pengadilan Kehakiman Australia Nomor berkas : (P) DGC4031.2009" sebagaimana disebutkan PENGGUGAT melalui kuasanya pada halaman 2 gugatannya, TIDAK dapat dilaksanakan di Indonesia, sehingga tidak dapat pula mengikat benda-benda yang

Halaman 10 dari 47 Putusan Perkara Nomor 872/Pdt.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

melekat pada bumi, air dan kekayaan alam Indonesia, in casu : obyek sengketa berupa tanah dan bangunan ;

Oleh sebab itu Pengadilan Negeri Denpasar sebagai Lembaga Peradilan Indonesia tidak berhak untuk mengadili perkara a quo ;

2. EKSEPSI PERSONA STANDI IN JUDICIO ;

Bahwa PENGGUGAT tidak mempunyai LEGAL STANDING menggugat obyek sengketa ;

Bahwa obyek sengketa yakni tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 5030/Kel. Jimbaran, NIB 00672, Surat Ukur tertanggal 23-05-1998, No. 644/1998, Luas 500 M2, atas nama **Desak Nyoman Karmini**, terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, Indonesia, setempat dikenal dengan Villa Sayang Jalan Bukit Permai No. 100 X Jimbaran Badung, Bali, Indonesia, adalah benda tetap yang hak kepemilikannya dibuktikan dengan SERTIFIKAT HAK MILIK ;

Bahwa berdasarkan UU No. 5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria sertifikat tanah yang sah dimata hukum adalah SERTIFIKAT HAK MILIK (SHM), yaitu sertifikat atas kepemilikan penuh hak lahan dan atau tanah yang dimiliki pemegang sertifikat tersebut, hak paling sempurna atas tanah ;

Bahwa secara Yuridis formal pemilik obyek sengketa adalah TERGUGAT (**Desak Nyoman Karmini**), sehingga hanya **Desak Nyoman Karmini** mempunyai hak untuk menguasai, memiliki mengalihkan dan melakukan segala upaya hukum terhadap obyek sengketa sesuai dengan hukum yang berlaku di Indonesia ;

Sehingga berdasarkan Pasal 1 ayat (20) dan pasal 19 ayat (2) UUPA maka kepemilikan TERGUGAT (**Desak Nyoman Karmini**) terhadap obyek sengketa bersifat sempurna, yang memberikan hak kepadanya untuk melakukan perbuatan hukum mengalihkan obyek sengketa kepada INTERVENIENT (Vide : AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI NO. 17 dan AKTA KUASA NO. 18 keduanya tertangga; 18 Nopember 2012) ;

Bahwa fakta hukum yang tidak terbantahkan, bahwa LOUISE MARIE FRANCE WEISS (PENGGUGAT) maupun ALFRED VICTOR WEISS (TURUT TERGUGAT II) merupakan Warga Negara Asing yang menurut Hukum Pertanahan Indonesia : tidak dapat mempunyai HAK MILIK Atas TANAH di Indonesia sehingga TIDAK PUNYA HAK pula membagi bagi hak kepemilikan atas obyek sengketa milik PENGGUGAT tersebut di Pengadilan Asing ;

Halaman 11 dari 47 Putusan Perkara Nomor 872/Pdt.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

Oleh sebab itu PENGGUGAT sebagai orang asing TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING untuk mengajukan gugatan tentang kepemilikan atas obyek sengketa ;

3. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK / plurium litis consortium ;

Bahwa berdasarkan AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) NO. 17 yang disertai dengan AKTA KUASA NO. 18 keduanya tertanggal 18 Nopember 2012, TERGUGAT sejak tanggal 18 Nopember 2012, telah mengalihkan kepemilikan obyek sengketa kepada INTERVENIENT, meskipun belum dilakukan pencatatan di BPN Badung ATAS PERALIHAN TERSEBUT, namun atas PPJB tersebut telah dilakukan pembayaran LUNAS atas harga yang disepakati antara TERGUGAT dengan INTERVENIENT, sehingga sejak saat itu sampai sekarang ini ASLI Sertifikat Hak Milik atas obyek sengketa berada dalam penguasaan INTERVENIENT ;

Oleh sebab itu sepatutnya PENGGUGAT menarik INTERVENIENT sebagai pihak di dalam gugatannya, yakni pihak yang mendapatkan hak dari TERGUGAT dan yang menguasai Sertifikat Obyek Sengketa dengan cara yang sah (ada ikatan jual beli dan kuasa menjual), akan tetapi sampai INTERVENIENT memasukan diri ke dalam perkara a quo ternyata PENGGUGAT tidak melakukan perbaikan gugatan atau penambahan pihak dalam gugatannya ;

Dengan demikian tanpa ditariknya pihak ketiga yang menguasai sertifikat obyek sengketa maka gugatan PENGGUGAT menjadi kurang pihak / _plurium litis consortium (vide Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 11-11-1975 No. 1078 K/Sip/1972 yang menyatakan bahwa : *tergugat II-pembanding mendalilkan bahwa tanah sengketa telah dijual kepadanya oleh Paultje Pinontoan dan ia minta agar Saatje dan Paultje Pinontoan juga dipanggil dalam perkara ini, bahwa seharusnya Paultje Pinontoan itu diikutsertakan dalam perkara sebagai pihak yang telah menjual tanah tersebut kepada tergugat terbanding dan Saatje Pinontoan berhak penuh atas warisan yang belum dibagi itu, bahwa berdasarkan kekuarangan formail tersebut ini gugatan penggugat terbanding harus dinyatakan tidak adapat diterima)*” ;

Berdasarkan apa yang telah disampaikan dalam EKSEPSI tersebut diatas, maka sudah sepatutnya gugatan PENGGUGAT ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard / N.O) ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam EKSEPSI menjadi satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan POKOK PERKARA ;

Halaman 12 dari 47 Putusan Perkara Nomor 872/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa INTERVENIENT menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan PENGGUGAT terkucuali atas apa yang diakuinya secara tegas ;
3. Bahwa di dalam dalil-dalil gugatan PENGGUGAT (vide angka 1, 2 dan angka 3) secara TERBUKA dan NYATA hendak melegalkan tentang NOMINEE yang jelas-jelas menurut hukum Indonesia adalah merupakan penyelundupan hukum, oleh sebab itu patut kiranya gugatan PENGGUGAT ditolak seluruhnya ;

Bahwa dasar Filosofis dan Yuridis adanya Asas Hukum Pertanahan Indonesia adalah bahwa Hak Milik atas tanah merupakan salah satu jenis hak milik yang sangat penting bagi negara, bangsa dan rakyat Indonesia, maka mengenai pemilikan hak atas tanah, terdapat gambaran bahwa hak milik atas tanah merupakan persoalan yang perlu mendapatkan perlindungan yang sangat ketat ;

Bahwa Perjanjian NOMINEE yang tujuannya hendak mengasingkan kepemilikan **hak milik** atas tanah dan bangunan obyek sengketa terbukti sebagai penyelundupan hukum telah melanggar ketentuan :

- 3.1 Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”
- 3.2 Asas Hukum Pertanahan Indonesia yang menganut asas larangan Pengasingan Tanah (gronds vervonding verbood) yakni asas yang melarang kepemilikan tanah dengan hak selain hak pakai untuk dimiliki oleh warga negara asing;
- 3.3 Pasal 26 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa “Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga-negara yang disamping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarga-negaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2) adalah **h batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara**, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali” ;

Oleh karena gugatan PENGGUGAT jelas-jelas mengandung adanya upaya penyelundupan hukum untuk mendapatkan hak kepemilikan atas tanah dan bangunan obyek sengketa haruslah ditolak ;

4. Bahwa apa yang diuraikan dalam posita angka 3 sampai 9 gugatan PENGGUGAT tidak ada kaitannya dengan INTERVENIENT karena itu merupakan persoalan hubungan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT yang kebenarannya haruslah dibuktikan oleh PENGGUGAT dalam persidangan, namun demikian INTERVENIENT

Halaman 13 dari 47 Putusan Perkara Nomor 872/Pdt.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

menolak dengan tegas prantek-praktek penyelundupan hukum kepemilikan hak atas tanah yang tegas-tegas dilarang oleh hukum di Indonesia ;

5. Bahwa dalil posita angka 10, INTERVENIENT tolak dengan tegas karena Pengadilan Asing tidak berhak mengadili status kepemilikan daripada obyek sengketa yang jelas-jelas merupakan benda tetap yang melekat pada tanah, air dan bumi Indonesia yang tunduk pada Hukum Pertanahan Indonesia ;
6. Bahwa dalil angka 11, 12 gugatan patut ditolak dengan tegas, karena PENGGUGAT adalah pembeli yang beretikad buruk, jika benar terbukti adanya jual beli obyek sengketa ;

Bahwa etikad buruk tersebut dibuktikan dengan pengakuannya tentang adanya perjanjian NOMINEE yang jelas-jelas DILARANG dalam sistem hukum Pertanahan Indonesia ;

7. Bahwa dalil angka 13 gugatan patut ditolak dengan tegas, karena PENGGUGAT tidak mempunyai ALAS HAK yang sah yang membuktikan adanya LEGAL STANDING sebagai pemegang hak milik atas obyek sengketa, sehingga penguasaannya pemanfaatan dan menempati obyek sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;
8. Bahwa angka 14, 15, 16 gugatan harus ditolak dengan tegas, karena PENGGUGAT tidak dapat membuktikan alas HAK nya yang sah atas obyek sengketa, sedangkan jika benar terdapat Perjanjian Nominee, maka Perjanjian tersebut menurut hukum batal sejak saat dibuat karena melanggar hukum, sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
9. Bahwa angka 17, 18, 19 dan 20 gugatan harus ditolak, karena :

9.1 Bahwa PENGGUGAT melakukan perbuatan melawan hukum dengan upaya melegalkan NOMINEE atas obyek sengketa kepada Danan Sumadi (melanggar : Pasal 26 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa *"Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga-negara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarga-negaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2) adalah **batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara**, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali") ;*

Halaman 14 dari 47 Putusan Perkara Nomor 872/Pdt.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

- 9.2 Bahwa obyek sengketa adalah milik INTERVENINET yang diperoleh dengan cara membeli dari pemiliknya semula yakni TERGUGAT (**Desak Nyoman Karmini**), obyek sengketa ketika jual beli dilakukan antara INTERVENINET dengan TERGUGAT sertifikatnya atas nama Desak Nyoman Karmini, ASLI nya diserahkan ketika penandatanganan AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) NO. 17 dan AKTA KUASA NO. 18 keduanya tertanggal 18 Nopember 2012, saat itu pun dilakukan pembayaran LUNAS atas harga yang telah disepakati kepada **Desak Nyoman Karmini** (TERGUGAT) sehingga sejak tanggal 18 Nopember 2012, hak kepemilikan obyek sengketa telah meralih kepada INTERVENIENT ;
- Bahwa pencatatan akte jual beli di BPN adalah hanya merupakan tindakan administratif saja, sehingga jikapun belum dilakukan pencatatan di BPN Badung ATAS PERALIHAN TERSEBUT, namun karena atas PPJB tersebut telah dilakukan pembayaran LUNAS atas harga yang disepakati antara TERGUGAT dengan INTERVENIENT, maka sejak saat itu sampai sekarang ini ASLI Sertifikat Hak Milik atas obyek sengketa berada dalam penguasaan INTERVENIENT ;

Oleh sebab justru perbuatan PENGUGAT yang menguasai, menempati dan memanfaatkan obyek sengketa dan melakukan Blokir terhadap sertifikat obyek sengketa terbukti merupakan perbuatan melawan hukum, oleh sebab itu obyek sengketa berserta sertifikat obyek sengketa haruslah dilepaskan dari persoalan keperdataan antara PENGUGAT dengan TURUT TERGUGAT II ;

Untuk selain dan selebihnya gugatan harus ditolak karena tidak relevan dengan INTERVENIENT ;

Berdasarkan dalil-dalil JAWABAN tersebut, INTERVENIENT mohon Yang Mulia Majelis Hakim pimpinan sidang yang memeriksa perkara a quo berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

I. DALAM PROVISI :

- Memerintahkan kepada PENGUGAT untuk mengosongkan dan meninggalkan obyek sengketa tanpa syarat apapun secara seketika saat ini pun juga ;

II. DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan Eksepsi INTERVENIENT seluruhnya ;

Halaman 15 dari 47 Putusan Perkara Nomor 872/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang mengadili perkara aquo ;
- Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima ;

III. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan PENGGUGAT sebagai orang asing tidak punya hak milik atas obyek sengketa ;
3. Menyatakan obyek sengketa sah milik INTERVENIENT ;
4. Menyatakan mencabut dan menghapus blokir terhadap obyek sengketa ;
5. Menyatakan perbuatan PENGGUGAT menguasai, menempati dan memanfaatkan obyek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum ;
6. Menghukum PENGGUGAT dan siapapun juga yang mendapatkan hak daripadanya untuk mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa kepada INTERVENIENT dalam keadaan bebas dari hak hak dan penguasaan siapapun juga ;
7. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

MOHON PUTUSAN YANG SEADIL-ADILNYA (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Kuasa Tergugat Intervensi tersebut Kuasa Penggugat mengajukan Replik tertulis tertanggal 21 Juni 2021, selanjutnya atas Replik Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat Intervensi maupun Kuasa Tergugat masing-masing telah mengajukan Duplik tertanggal 30 Juni 2021

Menimbang, bahwa Duplik dari Kuasa Tergugat, adalah sebagai berikut :

Dan dengan ini pula kami selaku Kuasa Hukum Tergugat telah mengajukan **Tanggapan/Jawaban atas INTERVENSI** dari Pihak III (Ketiga)/INTERVENIENT sesuai dengan surat Intervensi Nomor 22/III/Intv/WS/2021 dalam Perkara Perdata No. 872/PDT.G/2020/PN.Dps, yang kami kutip Kembali sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat dengan ini menyatakan secara tegas mengakui akan kebenaran dalil-dalil intervensi dari Interveniient untuk seluruhnya ;

Halaman 16 dari 47 Putusan Perkara Nomor 872/Pdt.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

2. Bahwa benar pada saat ini tanah dan bangunan obyek tanah sengketa sesuai dengan **Sertifikat Hak Milik Nomor : 5030/Jimbaran**, Surat Ukur tanggal 23-5-1998 No. 644/1988, luas 500 M2 atas nama Desak Nyoman Karmini, terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, **sudah beralih dari Tergugat kepada Intervenient** berdasarkan **Jual-Beli** dengan :
 - Akta Perjanjian Nomor : 17 tanggal 05 Nopember 2012
 - Akta Kuasa Nomor 18 tanggal 05 Nopember 2012yang keduanya dibuat dihadapan Notaris/PPAT I Gede Semester Winarno, SH.

Dengan demikian secara hukum Intervenient adalah **Pemilik yang SAH atas obyek sengketa** dalam perkara ini, sehingga seluruh dalil Intervensi dari Intervenient yang ikut masuk/turut campur/gabung dalam perkara ini guna mempertahankan Hak dan Kepentingan nya sudah seharusnya dikabulkan untuk seluruhnya ;

3. Bahwa benar sebelum obyek sengketa beralih dari Tergugat kepada Intervenient (sesuai dengan point 2 tersebut diatas), maka Tergugat adalah merupakan Pemilik Sah dari tanah sengketa, hal ini dibuktikan dari **Sertifikat Hak Milik Nomor : 5030/Jimbaran** tercatat atas nama : Tergugat/Desak Nyoman Karmini ;
4. Bahwa menurut **Pasal 1 ayat (20) Undang-Undang Pokok Agraria**, bukti hak milik atas tanah adalah SERTIFIKAT, Sertifikat adalah Surat Tanda Bukti Hak sebagaimana maksud dalam **Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria** untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan ;
5. Bahwa ketentuan dalam point 4 (empat) tersebut diatas ditegaskan Kembali dalam **Pasal 32 PP nomor : 24/1997 ayat (1)** yang berbunyi sebagai berikut : “Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya ...dst “
6. Bahwa gugatan Penggugat yang mengklaim dirinya (yang merupakan warga negara asing) sebagai pemilik tanah sengketa berdasarkan nominee agreement yang dibuat dihadapan Turut Tergugat III (tiga) adalah bertentangan dengan hukum Indonesia, karena praktik nominee agreement atau perjanjian pinjam nama adalah merupakan Tindakan “**Penyeludupan Hukum**” yang bertentangan pula dengan Prinsip Nasionalitas dan berdasarkan **Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria** sudah diatur dan ditentukan bahwa hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik, sehingga tuntutan Penggugat (yang merupakan warga

Halaman 17 dari 47 Putusan Perkara Nomor 872/Pdt.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

negara asing) untuk dinyatakan sebagai pemilik tanah sengketa adalah merupakan tuntutan yang bertentangan dengan hukum Positif di Indonesia

Kemudian atas Gugatan Intervensi dari Interveniens oleh Majelis Hakim sudah dibacakan Putusan Sela yang mengabulkan Permohonan Interveniens untuk masuk/tutur campur/gabung dalam perkara ini, kemudian kami selaku Kuasa Hukum Tergugat menanggapi Replik Penggugat dalam Perkara Perdata No. 872/PDT.G/2020/PN.Dps, sebagai berikut

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat dan replik Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui oleh Tergugat secara tegas
2. Bahwa setelah menganalisa gugatan Penggugat dan Repliknya terbukti gugatan Penggugat kabur/obscurilabel terbukti dari tumpang tindihnya antara Posita dan Petitum gugatan yang mengakibatkan secara formal gugatan ini tidak jelas dan cacat hukum, disatu sisi Penggugat mendalilkan gugatannya sebagai gugatan perbuatan melawan hukum sedangkan disisi lainnya Penggugat melakukan upaya hukum Pengukuhan pada Putusan Pengadilan Kehakiman Australia yang diterangkan oleh Penggugat dengan nomor berkas : (P) DGC4031/2009 atas hak keperdataan terhadap obyek tanah sengketa dalam perkara ini, sementara Putusan dari Negara Asing tersebut (in casu Pengadilan Australia) **secara hukum belum diakui legalitasnya berdasarkan ketentuan hukum Indonesia**, hal ini mengakibatkan secara formal struktur gugatan Penggugat menjadi kabur, tidak jelas dan cacat hukum yang mengakibatkan gugatan Penggugat ini sudah seharusnya dinyatakan ditolak ;
3. Bahwa kemudian gugatan Penggugat juga mengklaim dirinya (yang merupakan warga negara asing) sebagai pemilik tanah sengketa berdasarkan nominee agreement yang dibuat dihadapan Turut Tergugat III (tiga), sementara berdasarkan hukum Indonesia praktik nominee agreement atau perjanjian pinjam nama adalah merupakan Tindakan “Penyeludupan Hukum” yang bertentangan dengan hukum Indonesia, dan Prinsip Nasionalitas dan berdasarkan Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria sudah diatur dan ditentukan bahwa hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik, sehingga tuntutan Penggugat (yang merupakan warga negara asing) untuk dinyatakan sebagai pemilik tanah sengketa adalah merupakan tuntutan yang bertentangan dengan hukum Positif di Indonesia
4. Bahwa terhadap seluruh akta-akta yang dibuat dihadapan Turut Tergugat III (Tiga), antara lain :
 - a) Akta Kuasa Menjual, nomor 2 tanggal 18 Oktober 2005
 - b) Akta Kuasa untuk Menyewakan, Nomor 3 tanggal 18 Oktober 2005

Halaman 18 dari 47 Putusan Perkara Nomor 872/Pdt.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

- c) Akta Perjanjian, Nomor 4 tanggal 18 Oktober 2005
- d) Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli, Nomor 5 tanggal 18 Oktober 2005
- e) Akta Perjanjian Sewa-Menyewa, Nomor : 6 tanggal 18 Oktober 2005

yang justru dibuat atas permintaan dari Penggugat dan mantan suaminya (Turut Tergugat II) yang pada intinya adalah merupakan “Nominee Agreement/Perjanjian Pinjam Nama” adalah merupakan perjanjian yang jelas bersifat melawan hukum karena terhadap perjanjian ini dibuat berdasarkan kausa yang tidak sah, bertentangan dengan hukum, karena tergolong dalam kausa yang tidak sah, maka dengan sendirinya unsur obyektif sebagai syarat sah nya suatu perjanjian vide Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata akan mengakibatkan perjanjian “nominee” ini menjadi Batal Demi Hukum sejak semula ia dibentuk, inilah yang menjadi Konsekwensi Yuridis bagi Penggugat dan mantan suaminya yaitu Turut Tergugat II (dua) ;

5. Bahwa beberapa perbuatan hukum yang dilakukan sekaligus dihari yang sama terhadap obyek tanah yang sama yang bahkan isi materi akte-akte notaris tersebut satu-sama lain saling kontradiktif dan tumpang tindih, seperti Akte sewa-menyewa, Akte pengikatan jual-beli yang dibuat dihari yang sama hanya berbeda dan diselingi waktu $\frac{1}{2}$ (setengah) jam saja, dengan pihak – pihak yang sama dan bahkan **dibuat dengan kondisi berandai-andai dan bergantung pada ketidakpastian waktu**, salahsatu contohnya dapat dilihat pada klausula yang terdapat pada Pasal 1 (satu) Akte Perjanjian Pengikatan Jual-Beli nomor 5 tanggal 18 Oktober 2005, yang mengatur Tergugat untuk berjanji dan mengikatkan diri menjual tanah sengketa kepada Penggugat dan mantan suaminya (Turut Tergugat II) **untuk waktu kemudian hari**, segera setelah peraturan perundangan yang berlaku di Indonesia telah memungkinkan Penggugat dan mantan suaminya (Turut Tergugat II) untuk memiliki tanah dan turutannya adalah merupakan fakta yang menyebabkan kekacauan hukum serta ketidakpastian hukum terhadap status tanah obyek sengketa ;
6. Bahwa perjanjian nominee sama sekali tidak dikenal dalam sistem hukum Indonesia, berdasarkan Pasal 26 ayat (2) Undang -Undang Nomor : 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan : “Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah adalah Batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara ...dst ;

Halaman 19 dari 47 Putusan Perkara Nomor 872/Pdt.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

7. Bahwa perlu Tergugat sampaikan kepada Yang Terhormat Majelis Hakim bahwasanya Tergugat tidak pernah melakukan bujuk rayu kepada Penggugat dan mantan suaminya (Turut Tergugat II) untuk membeli tanah sengketa, akan tetapi justru Penggugat dan Turut Tergugat II (dua) lah yang meminta tolong kepada Tergugat agar mencari tanah untuk dibeli dengan menggunakan nama Tergugat (guna menghindari pajak yang mahal, bermaksud memiliki tanah di Indonesia dengan status Hak Milik, dll) dan setelah Sertifikat Tanah sengketa sudah dibalik nama keatas nama Tergugat, maka Sertifikat Tanah sengketa tersebut sudah diserahkan kepada Penggugat dan mantan suaminya yaitu Turut Tergugat II (dua) ;
8. Bahwa dalam kurun waktu berjalan antara Penggugat, Tergugat dan mantan suami Penggugat (Turut Tergugat II) kemudian sepakat untuk membentuk Kerjasama yaitu membuka Usaha Salon (yang kemudian dinamakan Manik Salon), dengan modal bersama-sama dan ijin-ijin usaha Manik Salon tersebut juga dibuat atas nama Tergugat, akan tetapi sampai saat ini Penggugatlah yang menguasai usaha Manik Salon tersebut tanpa pernah membagikan keuntungan kepada Tergugat, sehingga justru dalam perkara ini Tergugatlah yang secara fakta dirugikan oleh Penggugat ;
9. Bahwa sebelum Turut Tergugat II (dua) bermasalah dengan Penggugat, Turut Tergugat II (dua) banyak meminjam uang dari Tergugat untuk modal pengembangan usaha Manik Salon mulai dari uang Sewa Gedung, biaya pengurusan ijin-ijin usaha, pembelian peralatan salon,dll yang dijanjikan bahwa akan diadakan pembagian keuntungan bersama, namun faktanya hanya Penggugatlah yang menguasai dan mengambil keuntungan dari Manik Salon tersebut sampai saat ini dan pada saat permasalahan rumah tangga antara Penggugat dan mantan suami Penggugat (Turut Tergugat II) memuncak yang berujung saling lapor-melapor kepada pihak kepolisian dan Turut Tergugat II (dua) diusir dari rumahnya sendiri oleh Penggugat tanpa membawa barang apapun, disana Turut Tergugat II (dua) sering meminjam uang kepada Tergugat untuk biaya kehidupannya serta biaya-biaya lain yang diperlukannya, sehingga pada akhirnya Turut Tergugat II (dua) merasa tidak mampu untuk membayar hutangnya karena tidak mempunyai uang tunai, lalu dengan itikad baik menyerahkan Sertifikat Hak Milik atas tanah sengketa kepada Tergugat untuk dimiliki sebagai pembayaran atas hutang-hutangnya dan penyerahan ini telah dikukuhkan dengan suatu **AKTA PERDAMAIAN/ ACTA VAN DADING** sesuai dengan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar dalam register perkara nomor : 323/Pdt.G/2012/PN.Dps tertanggal 25 Juli 2012 yang pada intinya menerangkan antara lain bahwa :

Halaman 20 dari 47 Putusan Perkara Nomor 872/Pdt.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

- a) Turut Tergugat II (dua) telah mengakui berhutang pada Tergugat sebesar Rp. 15.000.000.000,- (Lima belas milyar rupiah) dan sudah jatuh tempo ;
 - b) Turut Tergugat II (dua) tidak memiliki uang tunai untuk melunasi hutang tersebut karenanya akan menyerahkan asset-asset yang dimikinya kepada Tergugat berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 5030/Kelurahan Jimbaran (tanah sengketa dalam perkara ini) dan Sertifikat hak Milik Nomor : 279/Kelurahan Legian ;
Untuk di Eksekusi secara fisik/dijual baik melalui Pengadilan ataupun diluar pengadilan yang akan digunakan sebagai pembayaran hutang tersebut, sehingga pada tanggal 05 November 2012, barulah Tergugat menjual tanah tersebut kepada pihak ketiga/Pembeli sesuai dengan prosedur hukum yang Sah ;
10. Bahwa Akta Perdamaian/Acta Van Dading yang telah dibuat secara Sah (berdasarkan Putusan Pengadilan) pada prinsipnya bersifat mengikat dan mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan Putusan Pengadilan yang telah mempunyai Kekuatan Hukum Tetap ;
 11. Bahwa secara hukum Penggugat bukanlah sebagai Pembeli yang Sah atau beritikad baik dari tanah sengketa yang didasarkan pada perjanjian pinjam nama/Nominee agreement yang praktiknya bertentangan dengan ketentuan hukum Indonesia karena merupakan Tindakan "Penyeludupan Hukum" yang membawa konsekwensi Yuridis pada Penggugat dan Turut Tergugat II, yaitu Perjanjian tersebut secara otomatis akan menjadi Batal demi hukum atau dianggap tidak pernah ada, sehingga dalil-dalil Penggugat yang mengklaim dirinya sebagai Pembeli yang beritikad baik tidak relevan dengan ketentuan hukum Indonesia ;
 12. Bahwa pemahaman Penggugat yang menerangkan bahwa dirinya adalah merupakan pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi oleh hukum adalah merupakan pemahaman yang keliru, Penggugat dan mantan suaminya (Turut Tergugat II) yang merupakan warga negara asing tidak diperbolehkan secara hukum untuk membeli tanah dengan status Hak Milik (inilah yang dimaksud dengan kausa yang tidak sah) sehingga terbuktinya Kausa yang tidak sah akan mengakibatkan Perjanjian Jual-Beli akan menjadi batal demi hukum ;
 13. Bahwa pada saat Tergugat sudah menjual tanah obyek sengketa kepada pihak lain yaitu Bapak Kho Tjauw Tiam sesuai dengan Perjanjian Jual-Beli nomor : 17 tanggal 15-11-2012 melalui Notaris/PPAT I Gede Semester Winarno. SH., di Denpasar, sudah dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang sah sehingga Jual-Beli tersebut adalah Sah secara hukum dan Bapak Kho Tjauw Tiam adalah merupakan Pembeli yang beritikad baik yang patut dilindungi secara hukum ;

Halaman 21 dari 47 Putusan Perkara Nomor 872/Pdt.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

14. Bahwa ketika Jual-Beli atas tanah obyek sengketa adalah Sah secara hukum, maka secara formal hukum Hak dan Kewajiban terhadap tanah sengketa sudah beralih dan diserahkan kepada Pembeli yaitu Bapak Kho Tjauw Tiam, sehingga apabila Penggugat mengaku masih menguasai tanah obyek sengketa secara fisik tanpa alasan hukum yang sah adalah merupakan Hal diluar pengetahuan dan kewenangan Tergugat ;
15. Bahwa disamping alasan-alasan hukum tersebut diatas, tuntutan ganti kerugian yang diminta oleh Penggugat kepada Tergugat adalah merupakan tuntutan yang tidak berdasarkan hukum dan tidak bisa dibuktikan menjadi kerugian Penggugat, terlebih dengan pengakuan Penggugat yang masih menguasai secara fisik tanah obyek sengketa tanpa legalitas yang sah sampai dengan saat ini, sehingga tuntutan ini sudah seharusnya ditolak untuk seluruhnya ;

Berdasarkan alasan-alasan hukum yang telah Tergugat uraikan tersebut diatas, maka Tergugat mohon kepada Yang terhormat Majelis Hakim dalam perkara ini, berkenan memberikan **putusan dengan amar** sebagai berikut :

Dalam Intervensi

Menetapkan bahwa Interveniens/Penggugat Intervensi adalah **Pemilik yang SAH atas obyek sengketa** dalam perkara ini sesuai dengan **Sertifikat Hak Milik Nomor : 5030/Jimbaran** ;

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak Gugatan Penggugat asal untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat asal tidak dapat diterima (Niet ontvankelijk verklaard)
2. Menghukum Penggugat asal untuk membayar segala biaya dalam perkara ini :

ATAU

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, dalam peradilan yang baik mohon putusan yang seadil-adilnya dan patut (**ex aequo et bono**).

Menimbang, bahwa untuk mempertahankan dan meneguhkan dalil-dalil gugatan tersebut, pihak Penggugat telah mengajukan bukti – bukti sebagai berikut ;

Halaman 22 dari 47 Putusan Perkara Nomor 872/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Salinan Asli Putusan Final pada Pengadilan Kehakiman Federal Australia antara Alfred Victor Weiss(Tanda Bukti Hak) No.(P) DGC4031/2009 Putusan Final 3/9/2012, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Akta Kuasa Menjual Nomor: 2 tanggal 18 Oktober 2005 diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Akta Kuasa Menyewakan Nomor : 3 tanggal 18 Oktober 2005 diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 6 tanggal 18 Oktober 2005 diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 5 tanggal 18 Oktober 2005 diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Akta Perjanjian Nomor : 4 tanggal 18 Oktober 2005 diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Penetapan Nomor 562/Pdt.P/2019/PN Dps tanggal 11 Juli 2019 atas nama pemohon Louise Marie France Sumadi diberi tanda P-7;
8. Foto copy Kutipan Akta Pernikahan antara DANAN SUMADI dengan Penggugat, diberi tanda P-8
9. Foto copy Akta Pengakuan Hutang Dengan Memakai Jaminan Nomor 3 tanggal 9 April 2009, diberi tanda P-9
10. Foto copy Sertifikat Hak Milik no 5030 atas nama Desak Nyoman Karmini, diseberi tanda P-10
11. Foto copy Kartu Keluarga Nomor 5103053008170013 atas nama Danan Sumadi diberi tanda P-11
12. Foto copy Surat Akuan Sumpah Alfred Victor Weiss tertanggal 16 Agustus 2021 diberi tanda P-12
13. Foto copy salinan Passport Alfred Victor Weiss berupa stempel keluar masuk Indonesia diberi tanda P-13

Bahwa bukti-bukti surat mana telah dibubuhi materai secukupnya dan telah pula di cocoknya dengan aslinya dan bersesuaian, kecuali bukti P-10 dan bukti P-13 yang oleh Penggugat tidak dapat ditunjukkan aslinya.

Menimbang, bahwa untuk lebih menguatkan dalil-dalil gugatannya tersebut Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang masing – masing telah didengar

Halaman 23 dari 47 Putusan Perkara Nomor 872/Pdt.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

keterangannya di bawah sumpah di persidangan yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut ;

1. Saksi **June Tiara**

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan mantan suami Penggugat yang bernama Alfred Victor Weiss Sejak tahun 2004 sampai sekarang;
- Bahwa Saksi mengenal Penggugat dan mantan suaminya sebab pada tahun 2004 Saksi bekerja sebagai sopir Penggugat
- Bahwa Saksi sering mengantar Penggugat dan mantan suaminya bila ada urusan atau bepergian
- Bahwa Saksi tahu dan mendengar keinginan Penggugat dan mantan suaminya ingin membeli property di Bali
- Bahwa Saksi mendengar cerita dari Penggugat dan mantan suaminya membeli tanah melalui kantor pemasaran yang bernama Bali Realtor
- Bahwa Saksi dengar dari Penggugat bahwa pemilik kantor tersebut bernama Ibu Desak Kiki namun Saksi tidak mengenak Ibu Desak Kiky tersebut
- Bahwa Saksi juga ikut mengantar ke kantor Notaris tempat transaksi tanah Jimbaran lakukan hanya saka Saksi tidak menyaksikan transaksi tersebut sebab Saksi menunggu di luar
- Bahwa Saksi pernah diperlihatkan oleh Penggugat surat-surat dari Notaris yang pada intinya menerangkan bahwa Penggugat dan mantan suaminya lah yang membeli tanah yang terletak di Jimbaran dan saksi sempat membaca surat-surat tersebut
- Bahwa Tanah di Jimbaran di beli sekitar tahun 2005
- Bahwa Mantan suami Penggugat yang bernama Alfred Victor Weiss adalah berkewarganegaraan Australia
- Bahwa Penggugat pernah menjelaskan pada saksi bahwa dalam jual beli tanah terebut, karena Penggugat dan mantan suaminya adalah orang asing, maka harus menggunakan nominee orang Indonesia yaitu atas nama bu Desak Kiki atau Desak Karmini

Hakim Ketua memperlihatkan bukti P.1,P.2,P.3,P.4,P.5, dan P.6 dan dibenarkan oleh Saksi sebagai bukti pembelian tanah oleh Penggugat

- Bahwa Penggugat dan Tergugat bercerai pada tahun 2005
- Bahwa setahu Saksi bangunan obyek sengketa itu baru dibangun pada tahun 2017
- Bahwa pada tahun 2017 Saksi sering ke lokasi tersebut dan saksi tahu batas-batasnya yaitu sebelah Timur dengan tanah kosong, sebelah Selatan tanah kosong, sebelah Barat dengan Jalan, sebelah Utara dengan profeti vila ;

Halaman 24 dari 47 Putusan Perkara Nomor 872/Pdt.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)



2. Robyn Anne Reand,

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat karena saksi berteman dengan Penggugat dan sering bertemu dan bercerita – cerita dengan Penggugat
- Bahwa Setahu saksi Penggugat sampai dengan saat ini masih Warga Negara Australia
- Bahwa Saksi tahu mantan suami Penggugat yang bernama Alfred Victor Weiss juga adalah warga negara Australia
- Bahwa Saksi tahu dari cerita Penggugat kalau Penggugat dan mantan suaminya Alfred Victor Weiss yang membeli tanah dan membangun rumah di Jimbaran
- Bahwa Saksi pernah diperlihatkan oleh Penggugat surat-surat berupa Akte Notaris (dalam versi Bahasa Inggris) yang pada intinya menerangkan mengenai Nominee
- Bahwa Menurut cerita Penggugat kepada saksi maksud surat nominee itu dibuat adalah untuk melindungi kepentingan Penggugat dan mantan suaminya yang adalah warga negara asing, yang mana menurut hukum Indonesia tidak boleh membeli tanah dengan Hak Milik di Indonesia, sehingga Penggugat dan mantan suaminya memakai nominee orang Indonesia atas nama Ibu Desak Karmini
- Bahwa Saksi tidak mengenal Ibu Desak Karmini dan Saksi hanya tahu mengenai Ibu Desak Karmini adalah berdasarkan cerita Penggugat saja
- Bahwa menurut cerita Penggugat, Ibu Desak Karmini adalah pemilik kantor pemasaran yang besar dan terpercaya
- Bahwa Saksi juga pernah diperlihatkan oleh Penggugat akta-akta Notaris (dalam Bahasa Inggris) yang menerangkan mengenai surat pengakuan hutang Ibu Desak Karmini kepada Penggugat dan mantan suaminya Alfred Victor Weiss
- Bahwa Penggugat juga pernah menunjukkan kepada saksi fotokopi Sertifikat Hak Milik tanah yang di Jimbaran
- Bahwa Sertifikat tanah Jimbaran tertera atas nama Ibu Desak Karmini sebagai Pemegang Hak dan Penggugat menyatakan kepada saksi bahwa atas nama tersebut hanyalah sebagai Nominee saja
- Bahwa Kemudian kepada saksi diperlihatkan bukti Salinan Akte Akta No. 2, 3, 4, 5 dan 6 tertanggal 18 Oktober 2005 (dalam Bahasa Indonesia) di depan persidangan, saksi menerangkan tidak mengetahui akte yang berbahasa Indonesia hanya bentuknya mirip dengan akte yang berbahasa Inggris, tetapi yang diperlihatkan oleh Penggugat kepada saksi adalah akta-akta Notaris dalam Bahasa Inggris ;
- Bahwa Penggugat juga menceritakan pada saksi bahwa uang yang dipergunakan membeli tanah di Jimbaran adalah uang milik Penggugat dan mantan suaminya Alfred Victor Weiss

Halaman 25 dari 47 Putusan Perkara Nomor 872/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat juga pernah memperlihatkan Surat Notaris dalam Bahasa Inggris yang berisikan mengenai Pengakuan Hutang antara Ibu Desak Karmini dengan Penggugat dan mantan suaminya
- Bahwa Surat pengakuan hutang itu menerangkan kalau Ibu Desak Karmini berhutang/meminjam uang kepada Penggugat dan suaminya untuk membeli tanah Jimbaran namun saksi tidak ingat berapa jumlah hutangnya saat itu
- Bahwa Setahu saksi Penggugat dan mantan suaminya Victor pada saat ini sudah bercerai, akan tetapi saksi tidak tahu persis penyebab perceraian mereka
- Bahwa Penggugat pernah bercerita pada saksi kalau Penggugat dan mantan suaminya Alfred Victor Weiss menikah di Australia namun saksi tidak ikut menyaksikan pernikahan tersebut
- Bahwa Penggugat pernah menunjukkan kepada saksi fotokopi salinan Putusan Perceraian di Pengadilan Australia antara Penggugat dengan mantan suaminya Alfred Victor Weiss
- Bahwa Setahu saksi, Penggugat saat ini sudah menikah kembali dengan orang Indonesia atas nama Danan Sumadi
- Bahwa Saksi mengetahui saat ini Penggugat dan suaminya Danan Sumadi masih tinggal di rumah Jimbaran
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau saat ini tanah Jimbaran sudah dijual kepada pihak lain
- Bahwa Saksi tidak pernah menyaksikan transaksi atas tanah Jimbaran dilakukan antara Penggugat, Alfred Victor Weiss (mantan suami penggugat) dengan Ibu Desak Karmini
- Bahwa Saksi tidak pernah ikut ke kantor Notaris tempat transaksi tanah Jimbaran dilakukan antara Penggugat, Victor (mantan suami penggugat) dengan Ibu Desak Karmini
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mantan suami Penggugat atas nama Victor pernah berhutang pada Ibu Desak Karmini
- Bahwa Setahu saksi berdasarkan cerita Penggugat justru Ibu Desak Karmini yang mempunyai hutang kepada Penggugat dan mantan suaminya untuk membeli tanah/property di Jimbaran

3. MARGUIRITA LOUISE BOMAN

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat pada tahun 2004 pada saat Saksi berlibur ke Bali

Halaman 26 dari 47 Putusan Perkara Nomor 872/Pdt.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

Bahw awal perkenalan saksi dengan Penggugat karena saksi adalah Customer di Salon Penggugat dan setahu saksi pekerjaan Penggugat adalah seorang Penata Rambut/Hair Stylist dan Penggugat sering menata model rambut saksi ;

- Bahwa Penggugat pernah bercerita kepada saksi kalau Penggugat dan mantan suaminya Alfred Victor Weiss sudah membeli tanah dan membangun rumah di Jimbaran ;
- Bahwa Penggugat juga pernah diajak oleh saksi kerumahnya di Jimbaran
- Bahwa Saksi tahu kalau Penggugat tinggal disana dengan mantan suaminya Alfred Victor Weiss dan saksi melihat ada foto-foto mereka di rumah sana :
- Bahwa Saksi tidak kenal dan tidak pernah bertemu dengan mantan suami Penggugat yang bernama Alfred Victor Weiss dan hanya tahu dari cerita Penggugat saja ;
- Bahwa Setahu saksi Penggugat dan mantan suaminya Alfred Victor Weiss adalah Warga Negara Australia ;
- Bahwa Penggugat juga menceritakan pada saksi kalau saat ini Penggugat sudah bercerai dengan suaminya Alfred Victor Weiss dan sudah menikah kembali dengan orang Indonesia yang bernama Danan Sumadi
- Bahwa Saksi kenal dengan suami Penggugat sekarang dan setahu saksi Penggugat dan suaminya Danan Sumadi sekarang masih tinggal di rumah Jimbaran
- Bahwa Penggugat pernah memperlihatkan kepada saksi surat-surat berupa Akta Notaris (dalam versi Bahasa Inggris) yang pada intinya menerangkan mengenai Nominee;
- Bahwa Penggugat juga pernah menunjukkan fotokopi Sertifikat tanah Jimbaran kepada saksi dan Saksi lihat bahwa sertifikat tertera atas nama Desak Karmini
- Bahwa Berdasarkan cerita Penggugat, Desak Karmini adalah hanya atas nama di dalam sertifikat sebagai nominee Penggugat dan mantan suaminya Alfred Victor Weiss dan keterangan Penggugat pada saksi surat nominee itu dibuat untuk melindungi kepentingan Penggugat dan mantan suaminya yang merupakan warga negara asing yang secara hukum Indonesia tidak bisa memiliki Hak Milik atas property di Indonesia dan setahu saksi surat nominee itu juga menerangkan kalau Desak Karmini tidak boleh menjual atau menyewakan tanah di Jimbaran kepada orang lain

Kepada Saksi diperlihatkan bukti Salinan Akte Akta No. 2, 3, 4, 5 dan 6 tertanggal 18 Oktober 2005 (dalam Bahasa Indonesia) di

Halaman 27 dari 47 Putusan Perkara Nomor 872/Pdt.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

Bahwa saksi tidak mengetahui akte yang berbahasa Indonesia hanya bentuknya mirip dengan akta yang berbahasa Inggris, tetapi yang diperlihatkan oleh Penggugat kepada saksi adalah akta-akta Notaris dalam Bahasa Inggris

- Bahwa Penggugat juga menceritakan pada saksi bahwa Desak Karmini mempunyai hutang kepada Penggugat dan mantan suaminya untuk membeli tanah di Jimbaran dan terhadap hutang tersebut juga dibuatkan Surat Pengakuan Hutang di Notaris
- Bahwa Penggugat juga memperlihatkan Surat Pengakuan Hutang di Notaris (dalam Bahasa Inggris)
- Bahwa Saksi diperlihatkan bukti akte Pengakuan hutang notaris di depan persidangan, saksi menyatakan pernah melihat akte pengakuan hutang yang dalam Bahasa Inggris (bukan dalam Bahasa Indonesia)
- Bahwa Seingat saksi jumlah hutang Desak Karmini terhadap Penggugat dan mantan suaminya untuk membeli tanah dan property di Jimbaran itu sebesar Rp. 210.000.000,- (dua ratus sepuluh juta)
- Bahwa Saksi tidak kenal dan tidak pernah bertemu dengan Desak Nyoman Karmini dan hanya tahu dari cerita Penggugat saja
- Bahwa Saksi juga tidak pernah ikut untuk menyaksikan transaksi tanah/property di Jimbaran antara Penggugat, mantan suami Penggugat dengan Desak Nyoman Karmini
- Bahwa Saksi mengetahui tanah dan rumah Jimbaran berikut nominee adalah berdasarkan cerita dari Penggugat saja karena mereka berteman ;
- Bahwa Setahu saksi sampai saat ini Penggugat dan suaminya yang sekarang (orang Indonesia) masih menempati rumah di Jimbaran
- Saksi tidak tahu kalau tanah dan rumah di Jimbaran saat ini sudah dijual kepada orang lain Atas keterangan Saksi, para Pihak yang berperkara menyatakan akan menanggapinya di dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya dipersidangan, untuk menguatkan dalil bantahan dalam jawabannya, Kuasa Tergugat mengajukan bukti surat yang telah pula dibubuhi meterai yang cukup berupa:

1. Fotokopi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 15 tertanggal 25 Juli 2005 diberi tanda T-1;

Halaman 28 dari 47 Putusan Perkara Nomor 872/Pdt.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

2. Fotokopi Akta Kuasa Menjual Nomor: 2 tertanggal 18 Oktober 2005 diberi tanda T-2;
3. Fotokopi Akta Kuasa Untuk Menyewakan Nomor : 3 tertanggal 18 Oktober 2005 diberi tanda T-3;
4. Fotokopi Akta Perjanjian Nomor : 4 tertanggal 18 Oktober 2005 dan diberi tanda T-4;
5. Fotokopi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 5 tanggal 18 Oktober 2005 diberi tanda T-5;
6. Fotokopi Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 6 tanggal 18 Oktober 2005 diberi tanda T-6;
7. Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 25 Juli 2012 Nomor 323/Pdt.G/2012/PN.Dps diberi tanda T-7;

Bahwa bukti-bukti surat mana telah dibubuhi materai secukupnya dan telah pula di cocoknya dengan aslinya dan bersesuaian. Bahwa bukti-bukti surat mana telah dibubuhi materai secukupnya dan telah pula di cocoknya dengan aslinya dan bersesuaian.

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat tidak mengajukan bukti saksi dipersidangan

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil intervensinya, Tergugat Intervensi telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Akta Perjanjian Nomor : 17 tanggal 5 Nopember 2012 diberi tanda T.Interv-1;
2. Fotokopi Kuasa Nomor : 18 tanggal 5 Nopember 2012 diberi tanda T.Interv-2;
3. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No . 5030 Jimbaran, Surat Ukur tanggal 23-5-1998 No.644/1998, Luas.500 M2 atas nama Desak Nyoman Karmini, terletak di kel.Jimbaran,Kec.Kuta,Kab.Badung ,Propinsi Bali diberi tanda T.Interv-3;
4. Fotokopi dari fotokopi pembayaran pelunasan melalui Bank Central Asia(BCA) diberi tanda T.Interv-4;

Bahwa bukti-bukti surat tersebut telah diberi meterai yang cukup, dan telah dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti T.Intervensi-4 yang oleh Tergugat Intervensi tidak dapat ditunjukkan aslinya;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Tergugat Intervensi tidak mengajukan bukti Saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan keyakinan Majelis hakim mengenai obyek sengketa, pada tanggal 22 Oktober 2021 telah diadakan pemeriksaan setempat di lokasi

Halaman 29 dari 47 Putusan Perkara Nomor 872/Pdt.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

obyek sengketa yang terletak di Jalan Bukit Permai 100X, Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Bali dimana baik oleh Kuasa Hukum Penggugat Kuasa Hukum Tergugat maupun kuasa Hukum Tergugat Intervensi telah ditunjuk satu obyek yang sama dengan batas-batas yang sama yaitu baik sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik, sebelah Selatan berbatasan dengan hotel Le Mariedien, sebelah Timur berbatasan dengan Hotel Le Mariedien dan sebelah Barat berbatasan dengan Jalan;

Menimbang, bahwa setelah Penggugat dan Tergugat masing-masing mengajukan Kesimpulan tertanggal 25 Oktober 2021 akhirnya kedua pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan ini adalah agar perbuatan Tergugat yang telah menggadaikan atau meletakkan hak tanggungan diatas tanah bersertifikat Hak Milik Nomor 5030/Kelurahan Jimbaran atas nama Tergugat padahal diketahui oleh Tergugat bahwa tanah itu adalah milik Penggugat yang diatasnamakan Tergugat berdasarkan nominee agreement adalah perbuatan melawan hukumnya Tergugat;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa karena dalam Jawaban Tergugat Intervensi termuat pula eksepsi yang merupakan sarana untuk membantah pemenuhan syarat formilnya gugatan, maka agar putusan ini tidak sia-sia nantinya, haruslah eksepsi ini dipertimbangkan terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa eksepsi adalah lembaga untuk membantah pemenuhan syarat formil gugatan, oleh sebab itu eksepsi-eksepsi yang pembuktiannya sudah meliputi pembuktian materiil gugatan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa karena eksepsi Tergugat Intervensi telah pula dibantah oleh Penggugat sebagaimana dalam Repliknya maka dengan demikian Majelis akan mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Tergugat Intervensi bahwa Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang mengadili perkara ini sebab selain perceraian antara Penggugat dan mantan suaminya, Alfred Victor Weis tunduk pada hukum asing, di dalam

Halaman 30 dari 47 Putusan Perkara Nomor 872/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

halaman 2 gugatan Penggugat yang menyatakan pada pokoknya bahwa putusan Pengadilan Asing, in casu : "putusan pada Pengadilan Kehakiman Australia Nomor berkas : (P) DGC4031.2009" TIDAK dapat dilaksanakan di Indonesia, sehingga tidak dapat pula mengikat benda-benda yang melekat pada bumi, air dan kekayaan alam Indonesia, in casu : obyek sengketa berupa tanah dan bangunan, Majelis mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa isi amar putusan Pengadilan Kehakiman Australia Nomor berkas : (P) DGC4031.2009 adalah mengenai pembagian harta bersama dalam perkawinan, dimana didalamnya dinyatakan bahwa obyek sengketa ditetapkan menjadi bagian yang dihibah oleh Penggugat, dan karena putusan pembagian harta bersama itu terjadi di Pengadilan Kehakiman Australia dan berlaku bagi Penggugat dan mantan suaminya, Alfred Victor Weiss yang keduanya berkewarganegaraan Australia maka putusan Pengadilan Kehakiman Australia itu berlaku atas keduanya;

Menimbang, bahwa berlaku di Australia, namun eksekusi putusan Pengadilan Kehakiman Australia ini menurut Pasal 436 Ayat (2) RV tidak dapat dilaksanakan di Indonesia, kecuali apabila pokok perkara yang sama disidangkan kembali di Indonesia berdasarkan hukum positif yang berlaku. Hal inilah yang dimaksudkan oleh Tergugat Intervensi bahwa Putusan Pengadilan Kehakiman Australia Nomor berkas : (P) DGC4031.2009 tidak dapat dilaksanakan di Indonesia dan tidak dapat mengikat obyek sengketa;

Menimbang, bahwa karena menurut Pasal 436 Ayat (2) RV, yang tidak dapat dieksekusi di Indonesia adalah putusan Pengadilan Kehakiman Australia Nomor berkas : (P) DGC4031.2009 mengenai pembagian harta bersama, sedangkan perkara gugatan Nomor 872/Pdt.G/2020/PN Dps ini bukan lagi mengenai pembagian harta bersama, melainkan mengenai sengketa kepemilikan atas obyek sengketa yang diajukan Penggugat di Indonesia untuk diperiksa berdasarkan hukum positif yang berlaku di Indonesia, dan karena obyek sengketa berada di dalam wilayah Republik Indonesia dan oleh karenanya tunduk pada hukum positif Indonesia, maka pengajuan gugatan ini untuk diperiksa di Pengadilan Negeri Denpasar tidak bertentangan dengan Pasal 436 Ayat (2) RV;

Menimbang, bahwa dalam hal ini, Majelis tidak meletakkan Putusan Pengadilan Kehakiman Australia sebagai dasar hukum melainkan mendudukkannya sebagai fakta hukum yang harus dihargai;

Menimbang, bahwa atas pertimbangan tersebut diatas, maka eksepsi Tergugat Intervensi ini haruslah ditolak;

Halaman 31 dari 47 Putusan Perkara Nomor 872/Pdt.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 mengenai eksepsi Tergugat Intervensi yang menyatakan bahwa Penggugat tidak mempunyai legal standy in judicio sebab obyek sengketa adalah tanah yang sertifikatnya beratasnamakan Tergugat, sedangkan Penggugat adalah warganegara asing yang tidak dapat memiliki hak milik atas tanah di Indonesia, karena untuk membuktikan eksepsi ini, masing-masing pihak harus juga membuktikan materil gugatan, maka dengan demikian eksepsi ini haruslah ditolak sebab telah masuk pada perkara pokoknya;

Menimbang, bahwa atas pertimbangan tersebut diatas, maka eksepsi Tergugat intervensi haruslah ditolak

Menimbang, bahwa adapun mengenai eksepsi Tergugat Intervensi yang menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak sebab tidak menarik Tergugat Intervensi sebagai pihak yang mendapatkan hak dari Tergugat dan yang menguasai Sertifikat Obyek Sengketa dengan cara yang sah yaitu melalui ikatan jual beli dan kuasa menjual, Majelis mempertimbangkannya sebagai berikut

Menimbang, bahwa dalam dalil (posita) ke 15 gugatannya, Penggugat menyatakan bahwa obyek sengketa telah dijaminan kepada Turut Tergugat I oleh Tergugat, dan dalam petitum angka 5, Penggugat menuntut agar Turut Tergugat I mengembalikan sertifikat Hak Milik atas obyek sengketa kepada Penggugat. Di dalam dalik-dalik Penggugat tidak ada satupun yang menjelaskan mengenai telah dijualnya obyek sengketa oleh Tergugat kepada Tergugat Intervensi

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 8 Ayat (3) RV diketahui bahwa suatu gugatan harus dibuat dengan memuat posita-posita (fundamentum petendi) yang satu dengan lainnya saling berkaitan dan sinkron dengan Tuntutan (Petitum)nya

Menimbang, bahwa karena tidak didalilkan dalam posita mengenai telah dijualnya obyek sengketa oleh Tergugat kepada Tergugat Intervensi maka apabila **dinilai dari sisi pemenuhan syarat formilnya gugatan**, tidak ditariknya Tergugat Intervensi sebagai pihak dalam gugatan membuat gugatan ini sinkron, sehingga gugatan Penggugat haruslah dinyatakan telah memenuhi syarat formilnya pembuatan gugatan;

Menimbang, bahwa adapun mengenai fakta yang diungkapkan oleh Tergugat Intervensi bahwa obyek sengketa telah dijual kepada Tergugat Intervensi, karena fakta itu diajukan Tergugat Intervensi setelah gugatan mulai disidangkan dan masuk dalam materi intervensi yang maka dengan demikian menjadi hal yang harus dibuktikan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa atas pertimbangan tersebut diatas, maka eksepsi ini haruslah ditolak

Halaman 32 dari 47 Putusan Perkara Nomor 872/Pdt.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 karena seluruh eksepsi Tergugat telah dinyatakan ditolak maka dengan demikian Majelis akan mempertimbangkan perkara pokoknya;

DALAM PERKARA POKOK

Menimbang, bahwa telah menjadi fakta hukum sebab tidak dibantah atau telah dibenarkan oleh Tergugat, hal-hal sebagai berikut ;

1. Bahwa Penggugat dan Turut Tergugat II (Alfred Victor Weiss) adalah warganegara Australia yang dahulu adalah sepasang suami istri namun perkawinannya itu telah putus karena perceraian
2. Bahwa sebelum bercerai, pada tahun 2005 Penggugat dan Turut Tergugat II membeli obyek sengketa, dan karena mengetahui bahwa sebagai warganegara asing, Penggugat tidak dapat memiliki tanah maka dibuatlah nomennee agreement atau perjanjian pinjam nama dengan Tergugat yang merupakan warganegara Indonesia
3. Bahwa di dalam Perjanjian itu disepakati bahwa Tergugat tidak dapat menjaminkan obyek sengketa kepada pihak lain
4. Bahwa setelah perceraian terjadi, maka harta bersama dalam perkawinan milik keduanya lalu dibagi berdasarkan Putusan Pengadilan Kehakiman Australia Nomor berkas : (P) DGC4031/2009 sehingga obyek sengketa yang merupakan harta bersama menjadi milik Penggugat
5. Bahwa kemudian, Penggugat menetap di Bali dan menikah kembali dengan Danan Sumadi seorang warganegara Indonesia
6. Bahwa pada tanggal 20 September 2012, Penggugat mengetahui bahwa obyek sengketa telah dijaminkan Tergugat kepada Turut Tergugat I dengan hak tanggungan
7. Menimbang, bahwa pada tanggal 5 November 2012 obyek sengketa oleh Tergugat dijual kepada Tergugat Intervensi

Menimbang, bahwa yang dipersengketakan antara Penggugat dan tergugat serta Tergugat Intervensi adalah mengenai tidak ditepatinya perjanjian nomennee oleh Tergugat sehingga Perjanjian itu harus dibatalkan beserta perjanjian-perjanjian aksesoirnya

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan dalam gugatannya bahwa Tergugat telah menjaminkan obyek perjanjian (obyek sengketa) kepada Turut Tergugat I dan itu merupakan perbuatan melawan hukumnya Tergugat

Menimbang, bahwa karena perbuatan Tergugat itu muncul sebagai akibat adanya perjanjian, yaitu Perjanjian Nomor 4 Tanggal 18 Oktober 2005, dan karena perbuatan Tergugat yang menjaminkan obyek sengketa kepada pihak lain itu sendiri sebelumnya telah diatur dalam Pasal 6 Perjanjian Nomor 4 tanggal 18 Oktober 2005 sebagai perbuatan yang tidak boleh dilakukan oleh Tergugat,, maka dengan dilakukannya

Halaman 33 dari 47 Putusan Perkara Nomor 872/Pdt.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

perbuatan penjaminan obyek sengketa itu kepada Turut Tergugat I oleh Tergugat, haruslah dinilai bahwa perbuatan Tergugat tersebut merupakan cidera janji atau wanprestasi;

Menimbang, bahwa yang dimaksud sebagai cidera janji menurut Pasal 1243 KUHPerdara dapat berupa **tidak melaksanakan apa yang telah disepakati**, dapat juga berbentuk **melaksanakan namun tidak sesuai dengan apa yang disepakati**, atau **melaksanakan yang disepakati namun terlambat**, dan dapat berupa **melaksanakan apa yang telah disepakati untuk tidak boleh dilakukan**.

Menimbang, bahwa dengan telah dilakukannya apa yang menurut perjanjian Nomor 4 tanggal 18 oktober 2005 tidak boleh dilakukan oleh Tergugat, dan oleh karenanya perbuatan itu masuk dalam kategori wanprestasi, maka dengan demikian Majelis akan mempertimbangkan gugatan ini berdasarkan kaidah-kaidah hukum wanprestasi;

Menimbang, bahwa karena Penggugat telah mendalilkan dalam gugatannya mengenai perbuatan wanprestasinya Tergugat maka Penggugat dibebani untuk membuktikan dalil-dalilnya itu;

Menimbang, bahwa telah didalilkan oleh Penggugat bahwa perbuatan wanprestasi nya Tergugat timbul dari adanya perjanjian pinjam nama (nominee agreement) maka harus dibuktikan terlebih dahulu dalam pembuktian perkara ini apakah perjanjian itu benar ada, dan apakah perjanjian itu sah berlaku ;

Menimbang, bahwa telah didalilkan oleh Penggugat dalam dalil ke 7 dan dalil ke 8 gugatannya bahwa pada tahun 2005, antara Penggugat/Turut Tergugat II dan Tergugat telah dibuat suatu perjanjian pinjam nama (nominee Agreement) atas obyek sengketa yang dibeli oleh Penggugat dan Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa dalil-dalil itu telah dikuatkan oleh bukti P-6 yang sama dengan bukti T-4 berupa Akta Perjanjian Notariil tanggal 18 Oktober 2005 yang dibuat dihadapan Notaris Ida Ayu Trisna Winarti Kusuma, S.H di Denpasar, dan dikuatkan pula oleh keterangan Saksi **JUNE TIARA**, Saksi **ROBYN ANNE REAND** dan Saksi **MARGUIRITE LOUISE BOMAN** sehingga menjadi fakta hukum;

Menimbang, bahwa dalil-dalil Penggugat mengenai keberadaan Akta Perjanjian Notariil Nomor 4 Tanggal 18 Oktober 2005 tersebut telah dibenarkan oleh Tergugat dalam Dupliknya, dan oleh Tergugat Intervensi dalam Jawabannya

Menimbang, bahwa mengenai keberadaan Akta Perjanjian Nomor 4 tanggal 18 Oktober 2005 ini, karena akta itu ootentik, yaitu dibuat dalam bentuk akta notariil maka akta itu menjadi bukti yang sempurna mengenai adanya perjanjian pinjam nama antara Penggugat/Turut Tergugat II dengan Tergugat, dan karena tidak dibantah oleh Tergugat

Halaman 34 dari 47 Putusan Perkara Nomor 872/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maupun Tergugat Intervensi, maka keberadaan akta ini menjadi fakta hukum yang harus diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya harus dipertimbangkan pula apakah Perjanjian yang tertuang dalam Akta Notariil No 4 tanggal 18 Oktober 2005 itu sah berlaku

Menimbang, bahwa apabila hanya dinilai dari pelaksanaan isi perjanjian, perbuatan Tergugat yang telah menjaminkan obyek sengketa kepada Turut Tergugat I, jelas merupakan wanprestasinya Tergugat terhadap Pasal 6 Perjanjian No 4 tanggal 18 Oktober 2005, sebab Tergugat telah melakukan perbuatan yang tidak boleh dilakukan menurut pasal itu;

Menimbang, bahwa namun demikian, penilaian hukum terhadap perbuatan Tergugat yang telah menjaminkan obyek sengketa kepada Turut Tergugat I itu menjadi berbeda apabila perjanjian nomor 4 tanggal 18 Oktober 2005 itu dapat dibuktikan sebagai perjanjian yang tidak sah

Menimbang, bahwa mengenai tidak sah nya suatu perjanjian, Pasal 1320 KUHPerdara menyatakan bahwa perjanjian dinyatakan tidak sah apabila perjanjian itu dibuat **tanpa adanya kesepakatan bersama para pembuatnya**, atau apabila **para pembuatnya tidak cakap dalam melakukan perbuatan hukum**, dimana kedua syarat itu disebut sebagai syarat SUBYEKTIF, dan apabila **hal yang diperjanjikan tidak ada atau tidak nyata**, serta apabila **perjanjian itu dibuat secara bertentangan dengan hukum yang berlaku**. Kedua syarat yang terakhir ini disebut sebagai syarat OBYEKTIF sah nya perjanjian;

Menimbang, bahwa keempat dasar untuk menyatakan tidak sah nya suatu perjanjian bersifat alternatif sehingga cukup salah satu syarat SUBYEKTIF terpenuhi maka perjanjian itu dapat dinyatakan BATAL, sedangkan terpenuhinya salah satu syarat OBYEKTIF membuat perjanjian itu BATAL DEMI HUKUM;

Menimbang, bahwa Tergugat melalui dupliknya dan Tergugat Intervensi dalam Jawabannya menyatakan pada pokoknya bahwa Perjanjian No 4 tanggal 18 Oktober 2005 itu tidak sah sebab memuat penyelundupan hukum, sebab menurut Pasal 26 ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria, jual beli atas tanah yang dilakukan kepada orang asing menjadi batal demi hukum, atau dengan kata lain Tergugat Intervensi dan Tergugat hendak menyatakan bahwa perjanjian itu telah memuat klausula yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga melanggar syarat obyektif sah nya perjanjian

Menimbang bahwa mengenai Perjanjian Nomennee (perjanjian Pinjam Nama), perjanjian itu tidak menimbulkan masalah hukum apabila dilakukan antara warganegara

Halaman 35 dari 47 Putusan Perkara Nomor 872/Pdt.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

Indonesia, namun tidak demikian halnya apabila dibuat oleh warganegara asing dimana dengan adanya perjanjian itu, timbul hak kepemilikan warga asing terhadap tanah di dalam wilayah Indonesia, sementara hal itu dilarang oleh aturan hukum yang berlaku di Indonesia;

Menimbang, bahwa tidak dapatnya tanah di dalam wilayah Republik Indonesia dimiliki orang asing itu diatur dalam Pasal 21 Ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang menyatakan bahwa hanya warganegara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik (atas tanah).

Menimbang, bahwa Ayat 1 Pasal 21 itu kemudian dipertegas lagi oleh Ayat 3 dalam Pasal itu juga yang menyatakan pada pokoknya bahwa orang asing yang memilik tanah, sesudah berlakunya UUPA harus melepaskan hak miliknya itu dalam jangka waktu 1 (satu) tahun setelah diperolehnya hak milik tersebut, sedangkan Pasal 26 dalam undang-undang yang sama menyatakan pada pokoknya bahwa jual beli tanah yang dilakukan dengan orang asing membuat perjanjian itu batal demi hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut diatas maka dapat dipastikan bahwa perjanjian apapun yang menimbulkan hak kepemilikan atau membuka celah bagi orang asing untuk menikmati hak atas tanah selayaknya milik nya pribadi menjadi bersifat melawan hukum

Menimbang, bahwa karena telah diakui oleh Penggugat dan tidak pula dibantah oleh Tergugat dan Tergugat Intervensi bahwa Perjanjian Nomor 4 tanggal 18 Oktober 2005 adalah perjanjian pinjam nama, yang dibuat dengan tujuan agar Penggugat dan Turut Tergugat II memperoleh hak kepemilikan atas obyek sengketa, sementara baik Penggugat, Turut Tergugat II maupun Tergugat mengetahui dengan pasti bahwa ada larangan dalam hukum positif di Indonesia bagi warganegara Asing untuk memiliki hak milik atas tanah, maka haruslah dinyatakan bahwa Perjanjian Nomor 4 tanggal 18 Oktober 2005 itu telah memuat klausula yang bertentangan dengan peraturan hukum yang berlaku di Indonesia;

Menimbang, bahwa karena nyata bahwa Perjanjian nomor 4 tanggal 18 Oktober 2005 memuat klausula yang bertentangan dengan hukum yang berlaku, maka Perjanjian itu menjadi tidak sah sebab tidak memenuhi syarat obyektif sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara dan menjadi BATAL DEMI HUKUM oleh karenanya ;

Menimbang, bahwa setelah perjanjian nomor 4 tanggal 18 oktober 2005 dinyatakan BATAL DEMI HUKUM, sementara Akta Jual Beli Nomor 15 tanggal 25 Juli 2005 yang dibuat dihadapan Notaris Ida Ayu Trisna Winarti Kusuma, S.H (bukti T-1) dan Sertifikat Hak Milik atas obyek sengketa No 5030 (Bukti P-10) menjelaskan bahwa obyek

Halaman 36 dari 47 Putusan Perkara Nomor 872/Pdt.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

sengketa adalah milik Tergugat, maka kepemilikan obyek sengketa oleh Penggugat maupun Turut Tergugat II tidak lagi dapat dibuktikan oleh keduanya,

Menimbang bahwa atas pertimbangan tersebut diatas ***maka petitum angka 3 gugatan Penggugat haruslah ditolak;***

Menimbang, bahwa mengenai terdaptarnya sertifikat obyek sengketa atas nama Tergugat, Pasal 19 Ayat (2) huruf c **Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria** Jo. Pasal 29 Ayat (2) **Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah** menyatakan bahwa sertifikat adalah bukti yang kuat tentang hak yang dimiliki seseorang atas tanah, maka dengan terdaptarnya Sertifikat Hak Milik obyek sengketa atas nama Tergugat maka secara hukum sertifikat itu menjadi bukti yang kuat bahwa obyek sengketa adalah milik Tergugat;

Menimbang, bahwa karena obyek sengketa adalah milik Tergugat maka menurut Pasal 20 Ayat (1) **Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria** Jo. Pasal 570 **KUHPdata** Jo. Pasal 37 Ayat (1) **Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah**, Tergugat bebas untuk menikmati obyek sengketa tersebut secara leluasa dan untuk berbuat sepenuhnya atas obyek sengketa itu, termasuk untuk mengalihkan atau untuk menjaminkan tanah tersebut;

Menimbang, bahwa karena setelah Perjanjian Nomor 4 tanggal 18 Oktober 2005 dinyatakan batal demi hukum tidak ada larangan hukum bagi Tergugat untuk mengalihkan obyek sengketa yang dimilikinya itu, maka dijaminkannya obyek sengketa oleh Tergugat kepada Turut Tergugat I bukanlah merupakan wanprestasi (dan juga bukan merupakan perbuatan melawan hukum)

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas maka petitum angka 2 Gugatan Penggugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 4 Gugatan Penggugat yang pada pokoknya menuntut agar seluruh akta perjanjian yang memuat perjanjian pinjam nama (nominee agreement) dinyatakan dibatalkan, Majelis mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa didalilkan oleh Penggugat bahwa tuntutan pembatalan seluruh akta perjanjian pinjam nama itu adalah sebagai akibat dari kerugian yang ia rasakan atas perbuatan Tergugat yang telah menjaminkan sertifikat Hak Milik obyek sengketa No 5030 kepada Turut Tergugat I;

Menimbang, bahwa karena dalam pertimbangan sebelumnya telah dinyatakan bahwa dengan telah batal demi hukumnya nya Perjanjian Nomor 4 tanggal 18 Oktober

Halaman 37 dari 47 Putusan Perkara Nomor 872/Pdt.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

2005 maka perbuatan Tergugat yang menjaminkan obyek sengketa kepada Turut Tergugat I bukanlah merupakan wanprestasinya Tergugat, maka pembatalan perjanjian-perjanjian yang dimintakan oleh Penggugat berdasarkan wanprestasinya Tergugat menjadi tidak berdasarkan hukum,

Menimbang, bahwa namun demikian, karena diketahui bahwa baik **Akta Kuasa Menjual Nomor 2 tanggal 18 Oktober 2005, Akta Kuasa Untuk Menyewakan, Nomor 3 tanggal 18 Oktober 2005, Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 5 tanggal 18 Oktober 2005** dan **Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 6 tanggal 18 Oktober 2005** telah diakui oleh Penggugat dalam dalil ke 3 (tiga) gugatannya sebagai bagian dari perjanjian pinjam nama (nominee agreement), maka sepanjang dapat dibuktikan bahwa keempat akta itu juga memuat klausula yang membuka peluang Penggugat-Turut Tergugat II selaku orang asing memiliki obyek sengketa, keempat perjanjian itu menjadi BATAL DEMI HUKUM

Menimbang, bahwa pada halaman kedua, bagian KHUSUS **Akta Kuasa Menjual Nomor 2 tanggal 18 Oktober 2005** termuat klausula yang menyatakan pada pokoknya bahwa pemberian kuasa dari Pihak Pemberi Kuasa (Tergugat) kepada Pihak Penerima Kuasa (Penggugat) adalah termasuk untuk menjual atau memindahkan hak dan menyerahkan obyek sengketa kepada Penerima Kuasa (Penggugat) sendiri dengan harga yang ditetapkan sendiri oleh Penerima Kuasa;

Menimbang, bahwa karena pemberian kuasa untuk menjual ini membuka peluang bagi Penggugat/Turut Tergugat II selaku orang asing untuk memiliki obyek sengketa, hal mana bertentangan dengan ketentuan Pasal 21 Ayat (1) Jo. Pasal 26 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, maka Perjanjian itu menjadi BATAL DEMI HUKUM sebab tidak memenuhi syarat obyektif sahnyanya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHperdata;

Menimbang, bahwa adapun mengenai **Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 6 tanggal 18 Oktober 2005**, dalam Pasal 1 Perjanjian itu disepakati bahwa obyek sengketa disewa oleh Penggugat/Turut Tergugat II dari Tergugat selama 75 (tujuh puluh lima) tahun yang akan berakhir pada tanggal 18 Oktober 2080, dan dalam Pasal 3 disepakati bahwa harga sewa obyek sengketa adalah sebesar Rp. 1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah) **yang diterima oleh Pihak pertama (Tergugat) dan Pihak Kedua (Penggugat-Turut Tergugat II) melalui pelunasan pembelian harga obyek sengketa kepada Tergugat**

Menimbang, bahwa melalui Pasal 3 Perjanjian itu dapat dipahami bahwa Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 6 tanggal 18 Oktober 2005 telah membuka celah untuk terjadinya peralihan hak kepemilikan atas obyek sengketa dari Tergugat kepada Penggugat melalui pembelian obyek sengketa dengan dalih sewa menyewa, sehingga

Halaman 38 dari 47 Putusan Perkara Nomor 872/Pdt.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

dengan demikian, Perjanjian ini pun menjadi **BATAL DEMI HUKUM** sebab memuat materi yang bertentangan dengan maksud dari Pasal 21 Ayat (1) Jo. Pasal 26 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria ;

Menimbang, bahwa mengenai **Akta Kuasa Untuk Menyewakan Nomor 3 tanggal 18 Oktober 2005** karena perjanjian ini diakui oleh Penggugat dan tidak dibantah oleh Tergugat maupun Tergugat Intervensi sebagai bagian dari Perjanjian pinjam nama (nominee agreement) maka perjanjian ini pun haruslah dinyatakan **BATAL DEMI HUKUM** sebab tidak memenuhi syarat obyektif sahnya perjanjian sebagaimana dalam Pasal 1320 KUHPerdata

Menimbang, bahwa mengenai **Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 5 tanggal 18 Oktober 2005**, didalam Pasal 1 akta tersebut disepakati bahwa jual beli obyek sengketa antara Tergugat dan Penggugat/Turut Tergugat II baru akan dilakukan pada saat telah dimungkinkan Pihak Kedua (selaku warganegara asing) untuk memiliki obyek sengketa, sebab saat itu (18 Oktober 2005) peraturan yang berlaku belum memungkinkan hal tersebut.

Menimbang, bahwa akta Pengikatan Jual Beli ini pada dasarnya bukan bukti mengenai adanya pengalihan hak kepemilikan tanah dari Penjual kepada Pembeli, sebab akta Pengikatan Jual Beli masih merupakan kesepakatan persiapan untuk dilakukannya jual beli, namun [Surat Edaran Mahkamah Agung No 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan](#), menjelaskan hal yang berbeda yaitu bahwa telah dibayarlunasnya obyek sengketa pada waktu ditandatanganinya Akta Pengikatan Jual Beli ini menunjukkan bahwa peralihan hak kepemilikan telah terjadi,

Menimbang, bahwa dalam Pasal 2 Akta Per janjian Pengikatan Jual Beli Nomor 5 Tanggal 18 Oktober 2005, disepakati bahwa Pihak Kedua (Penggugat) telah membayar lunas harga obyek sengketa kepada Pihak Pertama (Tergugat) sebelum akta itu ditandatanganinya, maka dengan demikian pelunasan harga obyek sengketa itu menunjukkan bahwa obyek sengketa telah menjadi milik Penggugat/Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa fakta mengenai telah dibayar lunasnya obyek sengketa pada masa masih berlakunya larangan kepemilikan orang asing atas tanah di Indonesia menunjukkan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli itu telah memuat klausula yang memungkinkan munculnya kepemilikan tanah oleh Penggugat dan Turut Tergugat II selaku orang asing, maka Akta tersebut menjadi **BATAL DEMI HUKUM** sebab tidak memenuhi syarat obyektif sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHperdata yaitu memuat materi yang bertentangan dengan maksud dari Pasal 21 Ayat (1) Jo. Pasal 26 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

Halaman 39 dari 47 Putusan Perkara Nomor 872/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan telah dinyatakan kelima Akta Perjanjian BATAL DEMI HUKUM, dan karena dalam pertimbangan sebelumnya telah dinyatakan bahwa Penggugat tidak terbukti memiliki obyek sengketa, maka Majelis harus menyatakan bahwa Penggugat tidak mempunyai hak untuk menunjuk DANAN SUMADI sebagai orang yang namanya akan dicatat dalam sertifikat Hak Milik Nomor 5030 NIB 00672, Surta Ukur tertanggal 25 Mei 1998 Nomor 644/1998 luas 500 M2, terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali untuk menggantikan nama Tergugat

Menimbang, bahwa atas pertimbangan tersebut diatas maka **petitum angka 4 gugatan Penggugat harus dikabulkan** dengan perubahan isi petitum yaitu dengan menyatakan kelima akta perjanjian itu BATAL DEMI HUKUM dan menghapus klausula ***"dan menunjuk DANAN SUMADI sebagai orang yang namanya tertera dalam sertifikat Hak Milik Nomor 5030 NIB 00672, Surta Ukur tertanggal 25 Mei 1998 Nomor 644/1998 luas 500 M2, terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali"***

Menimbang, bahwa masih dalam pertimbangan yang sama yaitu bahwa Penggugat tidak terbukti memiliki hak atas obyek sengketa maka tuntutan Penggugat kepada Turut Tergugat IV agar nama yang tertera dalam sertifikat Hak Milik Nomor 5030 NIB 00672, Surta Ukur tertanggal 25 Mei 1998 Nomor 644/1998 luas 500 M2, terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, diganti menjadi atas nama DANAN SUMADI tidak berdasarkan hukum

Menimbang, bahwa atas pertimbangan diatas maka **petitum angka 6 gugatan Penggugat haruslah ditolak'**

Menimbang, bahwa hal yang sama juga berlaku pada petitum angka 5 Gugatan Penggugat yang menuntut agar Turut Tergugat I mengembalikan ***sertifikat Hak Milik Nomor 5030 NIB 00672, Surta Ukur tertanggal 25 Mei 1998 Nomor 644/1998 luas 500 M2, terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali*** kepada Penggugat, karena telah dinyatakan dalam pertimbangan sebelumnya bahwa Penggugat bukanlah pemilik obyek sengketa maka tuntutan Penggugat itu menjadi tidak berdasarkan hukum

Menimbang, bahwa atas pertimbangan diatas maka **petitum angka 5 ini haruslah ditolak;**

Menimbang, bahwa mengenai dalil ke 17 Gugatan Penggugat yang menyatakan Penggugat telah mengalami kerugian kurang lebih sebesar Rp. 8.500.000.000,- (delapan milyar lima ratus juta rupiah) akibat perbuatan Tergugat yang telah menjaminkan ***sertifikat Hak Milik Nomor 5030 NIB 00672, Surta Ukur tertanggal 25 Mei 1998 Nomor 644/1998 luas 500 M2, terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta,***

Halaman 40 dari 47 Putusan Perkara Nomor 872/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Badung, Propinsi Bali kepada Turut Tergugat I, karena perbuatan Tergugat bukanlah wanprestasi (dan juga bukan merupakan perbuatan melawan hukum) maka sebagaimana Pasal 1243 KUHperdata dan Pasal 1365 KUHPerdata tidak timbul hak Penggugat untuk menuntut ganti kerugian;

Menimbang bahwa atas pertimbangan tersebut diatas maka **petitum angka 7 dan juga petitum angka 8 Gugatan Penggugat haruslah ditolak**

Menimbang, bahwa adapun petitum angka 9 gugatan Penggugat yang menuntut agar Putusan ini dapat segera dijalankan walaupun atas putusan hakim terdapat perlawanan atau dimintakan banding dan kasasi, karena perkara ini tidak memenuhi kriteria SEMA No 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij Voorraad) dan Provisionil serta SEMA No 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta dan Provisionil, maka dengan demikian petitum angka 9 Gugatan Penggugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa adapun mengenai dalil ke 11 hingga dalil ke 13 gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa berdasarkan [Surat Edaran Mahkamah Agung No 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan](#), dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 7 tahun 2012 Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi, Majelis mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa pada dasarnya, kriteria Pembeli yang beritikad baik itu bukan hanya terbatas pada isi SEMA No 4 Tahun 2016, namun juga menyangkut perluasan dari isi SEMA tersebut;

Menimbang, bahwa pada bagian huruf a, SEMA No 4 Tahun 2016 yang mengulas tentang Prosedur jual beli, dijelaskan bahwa jual beli harus didasari dengan adanya dokumen yang sah. Bahwa ketentuan itu kemudian dijabarkan lagi dalam point 2 huruf a SEMA itu, bahwa pembelian tanah dilakukan dihadapan Pejabat pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997) sehingga dapat dipahami bahwa segala akta notariil yang menjadi dasar dilakukannya jual beli haruslah merupakan dokumen yang sah

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan sebelumnya telah dinyatakan bahwa seluruh dokumen atau akta Perjanjian yang mendasari jual beli obyek sengketa antara Penggugat-Turut Tergugat II dengan Tergugat adalah tidak sah, sebab telah memuat klausula yang bertentangan dengan hukum yang berlaku di Indonesia, dan bahwa telah menjadi fakta hukum sebab dibenarkan oleh Tergugat maupun Tergugat Intervensi bahwa pembuatan akta-akta perjanjian secara tidak sah itu dilakukan oleh Penggugat/Turut Tergugat II dengan Tergugat atas kesadaran dan adanya keinginan kedua belah pihak

Halaman 41 dari 47 Putusan Perkara Nomor 872/Pdt.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

serta atas dasar pengetahuan akan adanya larangan kepemilikan orang asing atas tanah yang berada didalam wilayah Indonesia

Menimbang, bahwa karena jual beli obyek sengketa yang didalilkan Penggugat telah dilakukan berdasarkan dokumen-dokumen jual beli yang tidak sah maka Penggugat selaku Pembelipun harus dinyatakan sebagai Pembeli yang tidak beritikad baik, dan oleh karenanya tidak berhak mendapatkan perlindungan hukum sebagaimana yang disebutkan dalam SEMA No 7 Tahun 2012

DALAM PERKARA INTERVENSI

Menimbang, bahwa Tergugat Intervensi dalam Jawabannya dan Tergugat dalam Dupliknya telah mendalilkan hal yang sama yaitu bahwa obyek sengketa telah dijual Tergugat kepada Tergugat Intervensi,

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil intervensinya, Tergugat Intervensi telah mengajukan bukti surat T.Interv-1 berupa Akta Perjanjian Nomor : 17 tanggal 5 Nopember 2012, bukti surat T.Interv-2 berupa Akta Kuasa Menjual Nomor : 18 tanggal 5 Nopember 2012, kedua akta dibuat dihadapan Notaris/PPAT I Gede Semester Winarno, S.H, Bukti surat T.Interv-3 berupa Sertipikat Hak Milik No . 5030 Jimbaran, Surat Ukur tanggal 23-5-1998 No.644/1998, Luas.500 M2 atas nama Desak Nyoman Karmini, terletak di Kel.Jimbaran, Kec. Kuta, Kab. Badung, Propinsi Bali dan bukti surat T.Interv-4 berupa bukti pembayaran pelunasan melalui Bank Central Asia (BCA)

Menimbang, bahwa atas jual beli obyek sengketa tersebut, Majelis mempertimbangkannya sebagai berikut

Menimbang, bahwa berdasarkan hak kepemilikannya yang dapat Tergugat buktikan melalui Akta Jual Beli Nomor 17 Tanggal 5 November 2012 (bukti T-1) sertifikat hak Milik No 5030 atas obyek sengketa (bukti P-10 yang sama dengan bukti T.Interv-3), perbuatan Tergugat yang telah mengalihkan hak kepemilikan atas obyek sengketa kepada Tergugat Intervensi menjadi cukup berdasarkan hukum namun harus juga dapat dibuktikan oleh Tergugat dan Tergugat Intervensi bahwa jual beli itu sah;

Menimbang, bahwa telah menjadi fakta hukum yang tidak terbantahkan bahwa Penggugat dan Turut Tergugat II adalah orang asing yang berkewarganegaraan Australia sehingga menurut Pasal 21 Ayat (1) Jo. Pasal 26 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria tidak diperbolehkan memiliki hak milik atas tanah di dalam wilayah Indonesia'

Menimbang, bahwa atas pertimbangan tersebut diatas maka **petitum angka 2 Jawaban Tergugat Intervensi haruslah dikabulkan**

Halaman 42 dari 47 Putusan Perkara Nomor 872/Pdt.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 dalam pertimbangan sebelumnya telah dinyatakan BATAL DEMI HUKUM kelima akta perjanjian yang dibuat antara Penggugat-Turut Tergugat II dengan Tergugat karena telah memuat klausula yang bertentangan dengan hukum positif yang berlaku maka dengan demikian tidak ada lagi ikatan hukum antara Penggugat/Turut Tergugat II dan Tergugat mengenai obyek sengketa,

Menimbang, bahwa melalui bukti T.Interv-1 hingga bukti T.Interv-4 yang tidak dibantah oleh Penggugat sehingga menjadi fakta hukum bahwa jual beli yang dilakukan Tergugat dengan Tergugat Intervensi telah melalui prosedur sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 37 **Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997** yaitu dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan Perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa dalam dalil ke 9.2 Jawaban Tergugat Intervensi diuraikan bahwa jual beli obyek sengketa masih dalam bentuk Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yaitu PPJB No 17 tanggal 5 November 2012, namun pelunasan pembayaran telah dilakukan terlebih dahulu oleh Tergugat Intervensi sebagaimana yang dibuktikan oleh Tergugat Intervensi melalui bukti T.Interv-4 berupa kwitansi pembayaran harga obyek sengketa;

Menimbang, bahwa mengenai dilakukannya jual beli atas obyek sengketa dengan didasari akta Perjanjian Pengikatan Jual beli ini, Majelis mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah dipertimbangkan sebelumnya dalam putusan ini, yaitu bahwa menurut [Surat Edaran Mahkamah Agung No 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan](#), dan [Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 7 tahun 2012](#) pelunasan harga tanah yang dilakukan pada saat dibuatnya PPJB telah mengakibatkan beralihnya hak kepemilikan atas tanah, maka haruslah dinyatakan dalam hal ini, jual beli obyek sengketa antara Tergugat selaku penjual dengan Tergugat Intervensi selaku Pembeli adalah sah dan mengikat keduanya selaku pihak yang membuatnya

Menimbang, bahwa karena jual beli antara Tergugat dan Tergugat Intervensi sah berlaku maka dengan demikian kepemilikan Tergugat Intervensi atas obyek sengketa menjadi sah berlaku, dan **petitum angka 3 Tergugat Intervensi haruslah dikabulkan** oleh karenanya;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 4 Tergugat Intervensi yang meminta agar pemblokiran atas obyek sengketa dicabut atau dihapus, karena kepemilikan atas obyek sengketa telah dinyatakan berada di tangan Tergugat Intervensi maka pencabutan

Halaman 43 dari 47 Putusan Perkara Nomor 872/Pdt.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

pemblokiran menjadi cukup beralasan hukum untuk dikabulkan, dan dengan demikian **petitum angka 4 dapat dikabulkan**

Menimbang, bahwa karena obyek sengketa telah dinyatakan sebagai hak milik Tergugat Intervensi maka perbuatan Penggugat yang menguasai, menempati dan memanfaatkan obyek sengketa tanpa seijin dan persetujuan Tergugat Intervensi merupakan perbuatan melawan hukumnya Penggugat dan oleh **karenanya petitum angka 5 dan petitum angka 6 patutlah untuk dikabulkan**

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat telah dikabulkan untuk sebagian maka Tergugat dan Tergugat Intervensi berada pada pihak yang dikalahkan dan oleh karenanya haruslah dihukum untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini yaitu sebesar Rp.

Mengingat Pasal 1365 KUHperdata, Pasal 1320 KUHPerdata, Pasal 1338 KUHPerdata, Pasal 1266 KUHPerdatam Pasal 1247 KUHperdata dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berhubungan dengan perkara ini

MENGADILI

DALAM PROVISI

Menolak tuntutan provisi Tergugat Intervensi

DALAM EKSEPSI

Menyatakan eksepsi Tergugat Intervensi tidak dapat diterima

DALAM PERKARA POKOK

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian
2. Menyatakan hukum Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 2 Tanggal 18 Oktober 2005, Akta Kuasa Untuk Menyewakan Nomor 3 tanggal 18 Oktober 2005, Akta Perjanjian Nomor 4 Tanggal 18 Oktober 2005, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 5

Halaman 44 dari 47 Putusan Perkara Nomor 872/Pdt.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

tanggal 18 Oktober 2005 dan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 6 tanggal 18 Oktober 2005 BATAL DEMI HUKUM

3. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini

DALAM PERKARA INTERVENSI

1. Mengabulkan gugatan Intervensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Penggugat sebagai orang asing tidak punya hak milik atas obyek sengketa ;
3. Menyatakan obyek sengketa sah milik Interveniient ;
4. Menyatakan mencabut dan menghapus blokir atas obyek sengketa
5. Menyatakan perbuatan Penggugat menguasai, menempati dan memanfaatkan obyek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum ;
6. Menghukum Penggugat dan siapapun juga yang mendapatkan hak daripadanya untuk mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa kepada Interveniient dalam keadaan bebas dari hak-hak dan penguasaan siapapun juga ;
7. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.4.070.000,00 (empat juta tujuh puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar Pada Hari Jumat tanggal 5 November 2021 oleh **Angeliky Handajani Day, S.H, M.H** selaku ketua Majelis, **Kony Hartanto, S.H, M.H** dan **AA Made Aripathi Nawaksara, S.H, M.H** selaku Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 872/Pen/2020/PN Dps tertanggal 22 Juni 2021 Putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Senin, tanggal 22 November 2021, oleh Ketua Majelis dengan didampingi Hakim-hakim anggotanya dan dengan dibantu oleh Agustini Mulyani,SH selaku Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Denpasar, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat serta Kuasa Hukum Tergugat, Kuasa Tergugat Intervensi dan tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, dan Turut Tergugat IV ;

Halaman 45 dari 47 Putusan Perkara Nomor 872/Pdt.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

Hakim-Hakim Anggota,

t.t.d.

Kony Hartanto, SH.,MH.

t.t.d.

A.A. Made Aripathi Nawaksara, SH.,MH

Hakim Ketua,

t.t.d.

Angeliky Handajani Day, SH.,MH

Panitera Pengganti,

t.t.d.

Agustini Mulyani, SH.

Perincian Biaya Perkara :

1. Biaya Pendaftaran Gugatan.....	Rp.	30.000,-
2. Biaya proses.....	Rp.	50.000,-
3. Biaya Penggandaan.....	Rp.	35.000,-
4. Biaya periksa Lokasi	Rp.	750.000,-
5. Biaya Panggilan.....	Rp.	3.115.000,-
6. PNBP Relas Panggilan.....	Rp.	70.000,-
7. Materai.....	Rp.	10.000,-
8. Redaksi Putusan.....	Rp.	10.000,-
Jumlah.....	Rp.	4.070.000,-

(empat juta tujuh puluh ribu rupiah) ;



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

Halaman 47 dari 47 Putusan Perkara Nomor 872/Pdt.G/2020/PN Dps