



**PUTUSAN**

NOMOR 1138/Pdt.G/2020/PN Dps

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan memutus perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

**Ir. I KETUT PARIANA**, laki-laki, Warga Negara Indonesia pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomro 5171030502690001, beralamat di Jalan Pesona Utama Barat Nomor 7, Dusun Tengah Desa Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan Kota Denpasar dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya **I NYOMAN GANDA GUNAWAN SARJANA, SH., CLA.I KOMANG ADI SURYA DARMA, SH. KETUT GDE DANU MERTHA WIGUNA, SH. Dan I WAYAN DEDI PUTRA, SH.** Para Advokat & Konsultan Hukum yang berkantor di Kantor Hukum **G.A.P Legal Partnership** beralamat di Jalan Subita, No. 38 Denpasar-Bali (HP: 082234541888). berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 November, selanjutnya disebut sebagai :

**PENGGUGAT :**

lawan :

1. **STEPHEN PATRICK O’SULLIVAN**, Laki-Laki, Warga Negara Australia, Pemegang Paspor Negara Australia Nomor E4041061, beralamat sementara di Jalan Gua Gong, Banjar Santhi Karya, Ungasan, Badung, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I ;**
2. **JULIE DIANNE O’SULLIVAN**, Perempuan, Warga Negara Australia, Pemegang Paspor Negara Australia Nomor L4675037, beralamat sementara di Jalan Goa Gong, Banjar Santhi Karya, Ungasan, Badung, untuk selanjutnya disebut **Tergugat II ;**
3. **PUTU ANTARI**, Perempuan, Warga Negara Indonesia, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 5108024404920001, beralamat di Banjar Gunung Buduk, Desa Buduk

Hal 1 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 1138/Pdt.G/2021/PN Dps



Kecamatan Mengwi, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III** ;

4. **BRUNO FRANSISKUS HARRY PRASTAWA**, Laki-Laki, Warga Negara Indonesia, selaku Notaris dan PPAT di Kabupaten Badung, dengan alamat Kantor JL. Raya Kerobokan No.26 Br. Taman, Kuta, Badung, Bali. untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV** ;

5. **KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BADUNG**, Jalan Dewi Saraswati No. 3, Seminyak, Kuta, Seminyak, Badung, Kabupaten Badung, Bali. untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat** ;

**PENGADILAN NEGERI** tersebut ;

- Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan ;
- Telah mendengar para pihak dan saksi-saksi di persidangan ;
- Telah meneliti bukti-bukti surat yang diajukan oleh para pihak ;

**TENTANG DUDUK PERKARANYA :**

Menimbang, bahwa Para Penggugat melalui kuasanya dengan surat gugatannya tertanggal 26 Nopember 2020 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 30 Nopember 2021 Reg.No.1138/PDT.G./2021/PN Dps, telah mengemukakan dalil-dalil gugatan sebagai berikut ;

1. Bahwa Penggugat merupakan pemilik sah sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 7109/Desa Ungasan sebagaimana Surat Ukur tanggal 30 Maret 2005 Nomor 03790/Ungasan/2005, seluas 3.500 M2, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali yang diterbitkan pada tanggal 21 November 2017 oleh Turut Tergugat, untuk selanjutnya disebut "**Objek Tanah**" (**Bukti P- 1**)
2. Bahwa Objek Tanah tersebut di peroleh berdasarkan amar Putusan Peninjauan Kembali Nomor 724.PK/PDt/2010 tanggal 23 Pebruari 2011 untuk selanjutnya disebut "**Putusan PK**" (**Bukti P- 2**), yang memerintahkan Tergugat untuk memindahkan hak katas tanah sengketa kepada pihak ketiga (in casu Penggugat) yang akan ditunjuk oleh Para Penggugat (in casu Tergugat I dan Tergugat II), dan Analisis Perkara dari Kantor Pertanahan Kabupaten Badung tanggal 2 Juni 2016 dengan kesimpulan pada hakikatnya menerangkan Menerbitkan Sertifikat

Hal 2 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 1138/Pdt.G/2021/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengganti, dengan yang menerima peralihan adalah atas nama Penggugat. **(Bukti P- 3)**

3. Bahwa pada tanggal 25 Juli 2017 Tergugat I dan Tergugat II melakukan perjanjian dengan Penggugat yang pada pokoknya menentukan adanya kewajiban dari Penggugat selaku Pihak Pertama untuk melakukan proses balik nama menjadi milik Tergugat I dan Tergugat II dan telah di legalisir di kantor Tergugat IV selaku Notaris Kabupaten Dati II Badung di Kuta untuk selanjutnya kita sebut **"Perjanjian Balik Nama"**. **(Bukti P- 4)**
4. Bahwa atas dasar kepercayaan dan rasa pertemanan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, Penggugat menyetujui perjanjian tersebut. Akan tetapi Penggugat pada saat itu tidak mengetahui jika mengalihkan Hak suatu Tanah kepada Warga Negara Asing (in Casu Tergugat I dan Tergugat II) merupakan suatu Perjanjian yang dilarang oleh Undang-undang.
5. Bahwa selanjutnya pada tanggal 15 Mei 2018 di Tempat Tergugat IV. Terjadi penandatanganan Surat Pernyataan yang di buat Tergugat I dan Tergugat II yang mengacu pada Perjanjian Balik Nama dan pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat telah mengalihkan hak kepemilikan tanah tersebut kepada Tergugat III selaku orang yang ditunjuk oleh Tergugat I dan Tergugat II dan pada saat itu tanpa di hadiri dan di tanda tangani oleh Tergugat III. untuk selanjutnya disebut **"Surat Pernyataan"** **(Bukti P- 5)**.
6. Bahwa masih atas dasar kepercayaan dan pertemanan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II walaupun tanpa di hadiri Tergugat III, Penggugat menandatangani Surat Pernyataan tersebut di Kantor Tergugat IV sebagai orang yang mengetahui dan menyetujui pernyataan tersebut.
7. Bahwa setelah penandatanganan Surat Pernyataan tersebut, Penggugat tidak pernah dapat informasi apapun berkaitan dengan kelanjutan pengalihan Objek tanah dari Para Tergugat.
8. Bahwa pada tanggal 3 Februari 2020, Penggugat melalui istrinya melakukan pengecekan status dari Objek Tanah milik Penggugat ke BPN Badung, namun istri Penggugat kaget mendapatkan informasi dari Turut Tergugat bahwa telah terjadi Proses Peristiwa Hukum Balik Nama atas Objek Tanah milik Penggugat dan pada saat itu juga istri Penggugat mendapatkan dokumen yang berkaitan dengan Proses Peristiwa Hukum Balik Nama tersebut yaitu:

Hal 3 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 1138/Pdt.G/2021/PN Dps



- a. Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 29 atas nama Putu Antari yang dibuat dihadapan BF Harry Prastawa, SH Notaris Kab, Dati II Badung di Kuta tertanggal 25 Mei 2018 untuk selanjutnya disebut **"PPJB" (Bukti P- 6)**
  - b. Kuasa Untuk Menjual Nomor 30 atas nama Putu Antari yang dibuat dihadapan BF Harry Prastawa, SH Notari Kab. Dati II Badung di Kuta tertanggal 25 Mei 2018 untuk selanjutnya disebut **"Akta Kuasa Menjual" (Bukti P- 7)**
  - c. Akta Jual Beli Nomor 60/2018 yang dibuat dihadapan BF Harry Prastawa, SH Notaris Kab, Dati II Badung di Kuta dengan harga Rp 12.500.000.000,- (Dua Belas Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) tertanggal 1 Agustus 2018 untuk selanjutnya disebut **"AJB" (Bukti P- 8)**
9. Bahwa setelah melakukan pengecekan status tanah serta mendapatkan informasi dan salinan dokumen proses balik nama dari BPN Badung, istri Penggugat langsung menyampaikan proses balik nama tersebut kepada Penggugat. Penggugat seketika kaget dan bingung dikarenakan Penggugat tidak pernah mengetahui dan/atau mendapatkan informasi mengenai adanya proses Jual Beli Objek Tanah tersebut dan tidak pernah menandatangani dokumen apapun yang berkaitan dengan Jual Beli Objek Tanah.
10. Bahwa sesuai dengan dokumen PPJB dan Akta Kuasa Menjual, keduanya sama-sama ditandatangani pada tanggal 25 Mei 2018 pada pukul 12.10 WITA dan pukul 12.20 WITA di Kantor Tergugat IV. Hal tersebut sangat mustahil karena pada saat itu Penggugat berada di Bandara I Gusti Ngurah Rai Badung, untuk *check in* pada Pukul 12.15 WITA yang merupakan batas waktu penutupan pelaporan keberangkatan (*check in*) yaitu 30 menit sebelum jadwal keberangkatan Pesawat yang dijadwalkan berangkat pada pukul 12.45 WITA menuju Jakarta dengan menggunakan maskapai Garuda Indonesia sebagaimana *Electronic Ticket Recipe* dengan no. tiket 126 2101764399 milik Penggugat **(Bukti P- 8)** dan *Boarding Pass* dengan *Security nb:* 69 - 126210176439901 Penggugat. **(Bukti P- 9)**
11. Bahwa apabila Penggugat dapat berada di dua lokasi tersebut secara bersamaan hal tersebut sangat tidak masuk akal dan mustahil karena jarak tempuh dari Kantor Tergugat IV menuju Bandara I Gusti Ngurah Rai memerlukan waktu kurang lebih 30 Menit dalam keadaan lancar dalam

Hal 4 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 1138/Pdt.G/2021/PN Dps



keadaan tidak ada kemacetan sedangkan pada jam penandatanganan adalah jam makan siang yang biasanya macet pada waktu tersebut di daerah tersebut.

12. Bahwa pada saat perjalanan penerbangan Penggugat tanggal 25 Mei 2018 menuju Jakarta, Penggugat bersama sahabatnya bernama Siti Fatimah Badar S Arya yang saat ini telah menjadi istrinya, sebagaimana *Electronic Ticket Recipe* dengan no. tiket 126 2101764398 **(Bukti P- 10)** serta *Boarding Pass* dengan *Security nb*: 69 – 126210176439801 **(Bukti P- 11)**
13. Bahwa dalam PPJB dan AJB tertera harga jual beli tanah yang disepkati sebesar Rp 12.500.000.000,- (Dua Belas Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) dan telah dibayarkan Lunas oleh Tergugat III kepada Penggugat pada saat Penandatanganan, akan tetapi Penggugat tidak pernah menerima uang sepeserpun dari Tergugat III baik itu melalui Transfer maupun uang Tunai dan baik itu sebelum maupun sesudah dilaksanakannya PPJB dan AJB. Penggugat juga tidak pernah menandatangani atau menerima Kwitansi atau apapun yang menjadi bukti penerimaan uang yang berkaitan dengan tanda terima sejumlah uang sebesar Rp 12.500.000.000,- (Dua Belas Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) sebagai harga jual beli objek tanah.
14. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, Penggugat menyadari adanya itikad tidak baik dari Para Tergugat dalam melakukan perjanjian yang berkaitan dengan Objek Tanah sejak awal, sehingga Penggugat telah berusaha menghubungi Para Tergugat untuk mendapatkan kejelasan berkaitan dengan Jual Beli Objek Tanah akan tetapi hal tersebut tidak direspon baik oleh Para Tergugat.
15. Bahwa atas tidak adanya respon dari Para Tergugat, maka pada tanggal 2 Nopember 2020 Penggugat melalui Kuasa Hukumnya melakukan Proses Permohonan Blokir hak atas tanah terhadap Objek Tanah milik Penggugat melalui Surat No. 1/KLO/X/2020 **(Bukti P- 12)**, dan telah disetujui oleh Turut Tergugat karena menurut Turut Tergugat memang benar sampai saat ini Objek Tanah dalam Perkara a quo masih atas nama Penggugat sebagaimana Surat TERTANGGAL 11 Nopember 2020 dari Turut Tergugat dengan No. MP.01.02/4182 – 51.03/XI/2019 yang pada pokoknya menyatakan penerimaan Proses Blokir Hak atas tanah dari Penggugat. **(Bukti P- 13).**





16. Bahwa saat ini Objek Tanah tersebut dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II padahal secara terang dan jelas Objek Tanah tersebut merupakan hak milik dari Penggugat sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 7109/Desa Ungasan
17. Bahwa dengan adanya itikad tidak baik dari Para Tergugat dan dugaan penipuan atau tipu muslihat dalam suatu perjanjian, maka Penggugat merasa telah dirugikan, karena pada dasarnya Objek Tanah tersebut secara sah masih milik Penggugat dan segala tindakan hukum berkaitan dengan Objek Tanah tersebut harus sejjin dari Penggugat.
18. Bahwa setelah **adanya Proses Peristiwa Hukum Balik nama atas Objek Tanah milik Penggugat, Penggugat selaku pemilik sah dari objek tanah tidak dapat melakukan segala perbuatan hukum yang berkaitan dengan Objek Tanah yang merupakan hak dari Penggugat, seperti menjual Objek Tanah dan/atau memanfaatkan Objek Tanah untuk disewakan dan/atau dipergunakan secara pribadi.**
19. Bahwa berdasarkan fakta tersebut diatas diketahui bahwa Perjanjian Balik Nama antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II merupakan perjanjian atas kausa yang tidak halal dan PPJB, Kuasa Menjual dan AJB merupakan perjanjian yang berdasarkan tipu muslihat dan itikad tidak baik yaitu penipuan, sehingga dapat diajukan pembatalan.

## **PERJANJIAN BALIK NAMA DAN SURAT PERNYATAAN MERUPAKAN PERJANJIAN DENGAN KAUSA TIDAK HALAL.**

20. Bahwa menurut J. Satrio dalam bukunya yang berjudul Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian, Buku II menyatakan bahwa terhadap perjanjian dengan kausa tidak halal selalu diajukan dalam bentuk gugatan kepada pengadilan. Pengadilan akan memberikan putusan yang bersifat konstitutif yaitu putusan yang bersifat menghentikan suatu keadaan hukum atau menimbulkan keadaan hukum baru seperti pembatalan suatu perjanjian.
21. **Bahwa Perjanjian Balik Nama** antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II **merupakan perjanjian yang batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian yaitu suatu sebab/kausa yang halal.**
22. Bahwa Pasal 1320 KUHPdata menentukan syarat sahnya perjanjian yaitu

*"Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;*

1. *Sepakat mereka yang mengikatnya dirinya*

Hal 6 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 1138/Pdt.G/2021/PN Dps



2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal"

Syarat subjektif yaitu kesepakatan dan kecakapan para pihak. Sedangkan adanya objek perjanjian dan sebab yang halal merupakan syarat objektif. Tidak dipenuhinya syarat subjektif mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan, sedangkan **tidak dipenuhinya syarat objektif mengakibatkan perjanjian menjadi batal demi hukum**

23. Bahwa Perjanjian Balik Nama menentukan adanya proses balik nama kepada Tergugat I dan Tergugat II yang merupakan WNA padahal berdasarkan ketentuan Pasal 26 ayat 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ("UU PA") menentukan :

**"Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatanperbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2), adalah batal"**

24. Bahwa atas dasar ketentuan Pasal 26 ayat UU PA sudah terang dan jelas bahwa **Perjanjian Balik Nama tersebut tidak memenuhi unsur suatu sebab yang halal karena keadaan untuk melakukan proses balik nama sebidang tanah kepada WNA dilarang oleh undang-undang.** Mengenai kausa atau sebab yang halal Pasal 1337 KUHPerdara menentukan :

**"kausa atau sebab yang halal adalah apabila keadaan tersebut tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan".**

25. Bahwa batalnya Perjanjian Balik Nama tentunya akan berdampak untuk Surat Pernyataan yang mengacu kepada Perjanjian Balik Nama, yaitu batalnya Perjanjian Balik Nama juga mengakibatkan Surat Pernyataan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat, sehingga terang dan jelas bahwa **Perjanjian Balik Nama dan Surat Pernyataan harus dibatalkan karena merupakan perjanjian yang tidak sah, batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.**



**PPJB, KUASA MENJUAL DAN AJB MERUPAKAN PERJANJIAN YANG TIDAK MEMILIKI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT KARENA BERDASARKAN PENIPUAN**

26. Bahwa PPJB, Akta Kuasa Menjual, dan AJB yang dilaksanakan oleh Tergugat III di kantor Tergugat IV merupakan Perjanjian yang tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat karena perjanjian tersebut diberikan karena penipuan sebagaimana ketentuan Pasal 1321 KUHPerdata yang menentukan :

*“Tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena khilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan”*

27. Bahwa adanya unsur penipuan dalam suatu perjanjian merupakan **SUATU ALASAN UNTUK MEMBATALKAN SUATU PERJANJIAN** sebagaimana ketentuan Pasal 1328 KUHPerdata yang menentukan :

*“Penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu persetujuan, bila penipuan yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat. Penipuan tidak dapat hanya dikira, melainkan harus dibuktikan.”*

28. Bahwa perjanjian berupa PPJB, Akta Kuasa Menjual, dan AJB tersebut dilakukan dengan penipuan dimana Penggugat tidak pernah mengetahui adanya proses PPJB, Akta Kuasa Menjual, dan AJB terjadi dan tidak pernah menandatangani perjanjian-perjanjian tersebut pada saat Waktu yang tertera di PPJB dan Akta Kuasa Menjual atau menerima uang atas jual beli Objek Tanah, sehingga tanpa tipu muslihat berupa penipuan tersebut tentunya proses hukum jual beli Objek Tanah tersebut tidak mungkin terjadi.

29. Bahwa penipuan yang telah dilakukan Tergugat III dan Tergugat IV secara terang dan nyata terbukti karena keberadaan Penggugat pada saat dilaksanakannya penandatanganan PPJB, Kuasa Menjual dan AJB tersebut berbenturan dengan waktu keberangkatan Penggugat ke Jakarta sebagaimana poin 10-12 Gugatan *a quo*, selain itu Penggugat secara nyata tidak pernah menerima uang sepeserpun dari Tergugat III sebagai tanda jadi Jual Beli Objek Tanah.

30. Bahwa berdasarkan uraian fakta tersebut terang dan jelas **PPJB, Kuasa Menjual dan AJB merupakan perjanjian yang tidak sah, batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat** karena berdasarkan

Hal 8 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 1138/Pdt.G/2021/PN Dps





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penipuan sehingga perjanjian tersebut menimbulkan hak untuk dibatalkan sebagaimana ketentuan Pasal 1449 KUHPerdara yang menentukan :

*"Perikatan yang dibuat dengan paksaan, penyesatan atau penipuan, menimbulkan tuntutan untuk membatalkannya.*

31. Bahwa untuk menjamin hak Penggugat dan untuk menjamin pelaksanaan putusan perkara ini Penggugat mohon meletakkan sita jaminan terhadap objek sengketa yaitu :

Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 7109/Desa Ungasan sebagaimana Surat Ukur tanggal 30 Maret 2005 Nomor 03790/Ungasan/2005, seluas 3.500 M2, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali.

32. Bahwa gugatan ini diajukan atas suatu alas hak yang berbentuk akta otentik, berdasarkan akta dibawah tangan yang diakui sebagai mana ketentuan Pasal 191 ayat (1) RBG serta dapat dipertanggungjawabkan secara hukum, sehingga sangat relevan untuk menyatakan putusan perkara *a quo* dapat dilaksanakan secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun mengajukan banding, verzet, kasasi, maupun upaya hukum lainnya.

**Berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan diatas maka Penggugat memohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut.**

**PRIMAIR :**

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah dan berhak atas sebidang Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 7109/Desa Ungasan sebagaimana Surat Ukur tanggal 30 Maret 2005 Nomor 03790/Ungasan/2005, seluas 3.500 M2, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali
3. Menyatakan Tidak Sah, Batal dan Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum yang mengikat pada akta-akta dan/atau Perjanjian dibawah ini, yaitu
  - a. Perjanjian antara Ir, I Ketut Pariana dengan Stephen Patrick O'Sullivan dan Julie Dianne O'Sullivan tertanggal 25 Juli 2017.
  - b. Surat Pernyataan dari Stephen Patrick O'Sullivan dan Julie Dianne O'Sullivan tertanggal 15 Mei 2018.

Hal 9 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 1138/Pdt.G/2021/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 29 atas nama Putu Antari yang dibuat dihadapan BF Harry Prastawa, SH Notaris Kab, Dati II Badung di Kuta tertanggal 25 Mei 2018.
- d. Kuasa Untuk Menjual Nomor 30 atas nama Putu Antari yang dibuat dihadapan BF Harry Prastawa, SH Notari Kab. Dati II Badung di Kuta tertanggal 25 Mei 2018.
- e. Akta Jual Beli Nomor 60/2018 yang dibuat dihadapan BF Harry Prastawa, SH Notaris Kab, Dati II Badung di Kuta tertanggal 1 Agustus 2018.
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap :  
Sebidang Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 7109/Desa Ungasan sebagaimana Surat Ukur tanggal 30 Maret 2005 Nomoe 03790/Ungasan/2005, seluas 3.500 M2, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali.
5. Menyatakan secara hukum bahwa putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu/serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun Para Tergugat mengajukan banding, verzet, kasasi, maupun upaya hukum lainnya.
6. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

## SUBSIDIER :

Mohon Putusan yang seadil-adilnya berdasarkan hukum dan keadilan (***ex equo et bono***).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan untuk Penggugat datang menghadap kuasanya : **I NYOMAN GANDA GUNAWAN SARJANA, SH., CLA, Dkk**, untuk Tergugat I, II dan III datang mengadap kuasanya : Diah Fitriani, SH.MH dan I Gusti Ngurah Bagus Andy Suryawirawan, SH, Advokat/Pengacara & Konsultan Hukum pada kantor Hukum Diah Fitriani, SH.MH & Associates, beralamat di Jalan Hayam Wuruk No. 12 A, Denpasar, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 10 Desember 2020, untuk Tergugat IV datang mengadap kuasanya Yohanes Simon Trombine, SH, Advokat yang berkantor di Ferry Trombine & Wikantara Law Firm, beralamat di Jalan Tegal Wangi, Gg, Swastiastu No. 11, Sesetan, Denpasar, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 04 Desember 2020, sedang untuk turut Tergugat datang

Hal 10 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 1138/Pdt.G/2021/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

menghadap kuasanya Anak Agung Alit Emi Yama Geni, SH dan Kadek Apsariani, SH berkantor di kantor Pertanahan Kabupaten badung Propinsi bali beralamat di Jalan Dewi Saraswati No. 3, Kelurahan Seminyak, Kec. Kuta, Kabupaten Badung, berdasarkan surat kuasa khusus No.39/SK-51.03/XII/2020, tertanggal 22 Desember 2020.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berupaya untuk mendamaikan Para Pihak berperkara melalui Hakim Mediator Kony Hartanto, SH., MH. namun upaya damai tersebut tidak berhasil sebagaimana laporan Hakim mediator tertanggal 2 Februari 2021, lalu dilanjutkan dengan membacakan gugatan Penggugat dan atas pertanyaan Ketua Majelis Penggugat melalui kuasanya mengatakan tetap pada isi gugatan tidak ada perubahan ;

Menimbang, bahwa Tergugat I,II dan III telah membantah kebenaran dalil-dalil gugatan Penggugat dan sebagai dalil sangkalan dipersidangan Tergugat I,II dan III telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 24 Februari 2021 sebaga berikut ;

## DALAM EKSEPSI

- **Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (*Obscuur Libel*)**

Bahwa Penggugat tidak jelas dalam mengkualifikasikan gugatannya apakah termasuk Wanprestasi atau Perbuatan Melawan Hukum (PMH), atau penggabungan dari Wanprestasi dan PMH. Ditinjau dari judul gugatan, posita maupun petitum, Penggugat sama sekali tidak dapat menunjukkan jenis gugatannya (Wanprestasi atau PMH), sehingga Penggugat juga tidak mampu menjelaskan dalil-dalilnya terkait hubungan hukum antara Penggugat dengan Para Tergugat maupun hubungan hukum antara Tergugat satu dengan Tergugat lainnya. Berdasarkan hal tersebut, jelas kiranya bahwa Penggugat tidak mampu mengkualifikasikan gugatannya. Akibatnya gugatan menjadi kabur, tidak jelas dan sangat membingungkan. Hal itu berdampak pula pada tuntutan Penggugat yang menjadi sangat kabur.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang terurai dalam eksepsi (*exceptief verweer*) berlaku secara *mutatis mutandis* dengan uraian dalam jawaban pokok perkara (*verweer ten principale*).

Hal 11 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 1138/Pdt.G/2021/PN Dps



2. Bahwa Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III menolak seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali hal-hal yang diakui dan dibenarkan oleh Tergugat.
3. Bahwa Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III menolak dengan tegas dalil posita 1 gugatan Penggugat yang menyatakan “bahwa Penggugat merupakan pemilik sah sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 7109/Desa Unggasan sebagaimana Surat Ukur tanggal 30 Maret...”. Penting untuk disampaikan bahwa pemilik sah Objek Tanah saat ini adalah Putu Antari (Tergugat III), sehingga Penggugat sudah tidak memiliki hak apapun terhadap Objek Tanah.
4. Bahwa terhadap dalil posita 2 gugatan Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III mengklarifikasi bahwa **pertama**, Penggugat hanyalah pihak sementara yang ditunjuk oleh Tergugat I dan Tergugat II sebelum Tergugat I dan Tergugat II menunjuk pihak ketiga yang memang benar-benar dapat dipercaya serta bermoral baik sebagai atas nama Objek Tanah. **Kedua**, bahwa sejak diterbitkannya Putusan PK, Tergugat I dan Tergugat II sebetulnya berniat menunjuk Tergugat III sebagai pihak ketiga, namun selalu dilarang oleh Penggugat dengan alasan-alasan yang tidak masuk akal dan terlalu dibuat-buat, dan Penggugat dengan daya upayanya mendorong agar Tergugat I dan Tergugat II menunjuk Penggugat sebagai pihak ketiga.
5. Bahwa terkait dalil gugatan Penggugat pada posita 2 dan 3, Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III memberi jawaban sebagai berikut.
  - a. Bahwa memang benar Tergugat I dan Tergugat II dengan Penggugat telah melakukan Perjanjian Balik Nama pada tanggal 25 Juli 2017 yang dilegalisir di Kantor Tergugat IV. Pada prinsipnya para pihak dalam perjanjian tersebut telah saling sepakat dan menyetujui perjanjian yang dibuat.
  - b. Bahwa perlu kami klarifikasi, Perjanjian Balik Nama tersebut bukanlah untuk mengalihkan hak suatu tanah kepada Warga Negara Asing sebagaimana dinyatakan Penggugat pada posita 4, melainkan pengalihan hak atas Objek Tanah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
  - c. Bahwa Pasal 3 Perjanjian Balik Nama menyatakan “*Pihak Pertama (Penggugat) menjamin Pihak Kedua (Tergugat I dan Tergugat II), bahwa Pihak Pertama tidak akan melakukan tindakan hukum apapun terhadap sertifikat tanah tersebut, termasuk tidak akan*

Hal 12 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 1138/Pdt.G/2021/PN Dps



*mengakui Sertifikat tanah tersebut merupakan miliknya, karena Pihak Pertama menyadari bahwa Pihak Pertama **hanya** sebagai kuasa Pihak Kedua dalam rangka melaksanakan amar putusan-putusan jo analisis perkara yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung tertanggal 02 Juni 2016 untuk kepentingan Pihak Kedua". Berdasarkan ketentuan tersebut, sangat jelas dan terang bahwa Penggugat mengakui hanya sebagai kuasa Tergugat I dan Tergugat II dan menyadari betul bahwa Objek Tanah bukanlah miliknya.*

6. Bahwa memang benar pada tanggal 15 Mei 2018 di kantor Tergugat IV telah terjadi penandatanganan Surat Pernyataan oleh Tergugat I dan Tergugat II yang ditandatangani pula oleh Penggugat sebagai bentuk persetujuan terhadap Surat Pernyataan tersebut.
7. Bahwa ketidakhadiran Tergugat III dalam pembuatan Surat Pernyataan tersebut tidak berpengaruh terhadap substansi Surat Pernyataan, karena dalam hal ini jelas yang membuat Surat Pernyataan adalah Tergugat I dan Tergugat II serta diketahui dan disetujui oleh Penggugat.
8. Bahwa Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III menolak dengan tegas dalil posita 9 gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyatakan Penggugat tidak mengetahui adanya proses Jual Beli Objek Tanah dan tidak pernah menandatangani dokumen apapun yang berkaitan dengan Jual Beli Objek Tanah. Padahal, Penggugat jelas-jelas mengetahui proses Jual Beli Objek Tanah tersebut dan ikut secara sadar menandatangani dokumen-dokumen yang berkaitan dengan Jual Beli Objek Tanah.
9. Bahwa terkait dalil gugatan Penggugat posita, 10, 11, 12, dan 13, dapat kami tegaskan sebagai berikut.
  - a. Bahwa sebagai suatu akta otentik, **Perjanjian Ikatan Jual Beli (PPJB)** Nomor 29 atas nama Putu Antari, **Akta Kuasa Menjual** Nomor 30 atas nama Putu Antari dan **Akta Jual Beli (AJB)** Nomor 60/2018 yang dibuat dihadapan Tergugat IV, memiliki dua fungsi. Menurut **Sudikno Mertokusumo**, suatu akta dapat berfungsi sebagai fungsi formil (*formalitas causa*) dan juga dapat berfungsi sebagai alat bukti (*probationis causa*). Sebagai fungsi formil berarti adalah untuk lengkap atau sempurnannya suatu perbuatan hukum, harus dibuatkan suatu akta. Para pihak yang melakukan suatu

Hal 13 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 1138/Pdt.G/2021/PN Dps





perbuatan hukum harus membuatnya dalam bentuk tertulis, baik akta otentik maupun akta dibawah tangan agar menjadi sempurna. Sedangkan sebagai alat bukti berarti sejak semula para pihak dengan sengaja membuat akta untuk suatu pembuktian dikemudian hari. Sifat tertulis suatu perjanjian tidaklah membuat sahnya perjanjian, akan tetapi agar akta dapat dipergunakan oleh mereka sebagai alat bukti bila timbul perselisihan dikemudian hari.

- b. Bahwa sebagaimana kita ketahui bersama, Akta Notaris memiliki tiga kekuatan pembuktian, yaitu kekuatan pembuktian lahiriah, kekuatan pembuktian formil, dan kekuatan pembuktian materiil. **Kekuatan pembuktian lahiriah** artinya kemampuan dari akta itu sendiri untuk membuktikan dirinya sebagai akta otentik. **Kekuatan pembuktian formil** adalah terjaminnya kebenaran dan kepastian tanggal akta, kebenaran tanda tangan yang terdapat dalam akta, identitas dari orang-orang yang hadir (*comparaten*) dan juga tempat dimana akta itu dibuat. Sedangkan **kekuatan pembuktian materiil** yaitu suatu kepastian bahwa para pihak tidak hanya sekedar menghadap dan menerangkan kepada notaris akan tetapi juga membuktikan bahwa mereka juga telah melakukan seperti apa yang tercantum dalam materi akta. Berdasarkan pada teori kekuatan pembuktian Akta Notaris tersebut, sudah sangat jelas bahwa Penggugat terlibat dalam proses pembuatan PPJB dan Akta Kuasa Menjual yang dibuat dihadapan Tergugat IV, karena hal itu sangat tegas dinyatakan dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 29 atas nama Putu Antari dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 30 atas nama Putu Antari.
- c. Selain memiliki dua fungsi dan kekuatan pembuktian, Pasal 1870 KUH Perdata menyatakan penegasan bahwa akta yang dibuat dihadapan notaris mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Pasal 1870 KUH Perdata berbunyi "***suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya***".
- d. Bahwa berdasarkan uraian pada huruf a, b, dan c, maka sudah jelas dalil gugatan Penggugat posita 10, 11, 12, dan 13 sangat tidak beralasan dan mengada-ada serta **telah terbantahkan**.

Hal 14 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 1138/Pdt.G/2021/PN Dps



10. Bahwa Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat posita 14 yang pada pokoknya menyatakan bahwa adanya itikad tidak baik dari Para Tergugat dalam melakukan perjanjian yang berkaitan dengan Objek Tanah. Padahal, justru Penggugatlah yang tidak memiliki itikad baik berkaitan dengan jual beli Objek Tanah. Penggugat berdalih tidak mengetahui proses jual beli Objek Tanah padahal Penggugat telah mengetahui dengan jelas dan menyetujui segala proses jual beli Objek Tanah.
11. Bahwa Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat posita 16 yang menyatakan *"bahwa saat ini Objek Tanah tersebut dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II padahal secara terang dan jelas Objek Tanah tersebut merupakan hak milik dari Penggugat sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 7109/Desa Ungasan."* Penting untuk kami sampaikan bahwa Objek Tanah saat ini dikuasai oleh Tergugat III, karena Objek Tanah tersebut merupakan hak milik dari Tergugat III.
12. Bahwa dalil gugatan Penggugat posita 17 sangat mengada-ada dan sangat tidak beralasan karena segala dokumen, perjanjian, maupun akta yang berkaitan dengan Jual Beli Objek Tanah telah dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta diketahui dan disetujui oleh Penggugat.
13. Bahwa Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat posita 18 yang menyatakan *"bahwa setelah adanya proses peristiwa hukum balik nama atas Objek Tanah milik Penggugat, Penggugat selaku pemilik sah dari objek tanah tidak dapat melakukan segala perbuatan hukum yang berkaitan dengan Objek Tanah yang merupakan hak dari Penggugat, seperti menjual Objek Tanah dan/atau memanfaatkan Objek Tanah untuk disewakan dan/atau dipergunakan secara pribadi"*. Terhadap dalil tersebut, kami menegaskan bahwa setelah adanya peristiwa jual beli Objek Tanah, maka pemilik sah dari Objek Tanah adalah Tergugat III. Sejak saat itu pula Penggugat tidak dapat menyewakan dan menggunakan Objek Tanah apalagi menjualnya.
14. Bahwa Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III membantah dengan keras dalil gugatan Penggugat posita 19 yang pada pokoknya menyatakan PPJB, Kuasa Menjual, dan AJB merupakan perjanjian yang berdasarkan tipu muslihat dan itikad tidak baik yaitu penipuan.

Hal 15 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 1138/Pdt.G/2021/PN Dps



Kembali kami tegaskan bahwa PPJB, Kuasa Menjual, dan AJB merupakan akta autentik yang proses pembuatannya telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Kami **mensomir** Penggugat untuk membuktikan perbuatan hukum Para Tergugat yang memenuhi unsur tipu muslihat dan penipuan karena hal tersebut memiliki akibat hukum yang serius jika tidak dapat dibuktikan.

15. Bahwa terkait dalil gugatan Penggugat posita 20 sampai dengan posita 25 dapat kami tegaskan sebagai berikut.

- a. Bahwa Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III **menolak dengan tegas** dalil gugatan Penggugat posita 20 sampai dengan 25 yang pada kesimpulannya menyatakan bahwa Perjanjian balik Nama antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II merupakan perjanjian yang batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian.
- b. Bahwa ketentuan Pasal 2 Perjanjian Balik Nama menyebutkan *"Segera setelah proses balik nama Sertifikat selesai menjadi atas nama Pihak Pertama, maka para pihak akan melakukan proses balik nama kembali menjadi atas nama Pihak Kedua dengan tunduk pada undang-undang dan peraturan-peraturan yang berlaku."* Bahwa makna ketentuan tersebut menitikberatkan pada kalimat "tunduk pada undang-undang dan peraturan-peraturan yang berlaku", sehingga jelas bahwa hal yang dipersoalkan oleh Penggugat telah terbantahkan.
- c. Bahwa pada faktanya saat ini Objek Tanah sudah sah menjadi milik Tergugat III yang merupakan Warga Negara Indonesia.
- d. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, jelas dan tegas Perjanjian Balik Nama telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata dan **tidak bertentangan** dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Oleh sebab itu, terhadap Perjanjian Balik Nama berlaku asas ***pacta sunt servanda***.

16. Bahwa Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat posita 26 sampai dengan 30 yang pada pokoknya menyatakan PPJB, Kuasa Menjual, dan AJB merupakan perjanjian yang didasarkan dengan penipuan. Kembali kami tegaskan bahwa PPJB, Kuasa Menjual, dan AJB dibuat berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan merupakan akta autentik yang

Hal 16 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 1138/Pdt.G/2021/PN Dps



memiliki fungsi dan kekuatan pembuktian. Oleh sebab itu, dalil-dalil Penggugat yang keberatan atas PPJB, Kuasa Menjual, dan AJB sangat tidak masuk akal dan terlalu dibuat-buat.

## DALAM REKONVENSI

1. Bahwa dalam rekonvensi ini mohon Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III dalam konvensi disebut sebagai Penggugat I, Penggugat II, dan Penggugat III/Para Penggugat, dan selanjutnya pula Penggugat dalam Konvensi mohon disebut sebagai Tergugat.
2. Bahwa pada pokoknya Para Penggugat menolak dalil-dalil yang telah diajukan oleh Tergugat sebagaimana yang terdapat dalam gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Para Penggugat.
3. Bahwa semua alasan dan dalil-dalil yang Para Penggugat ajukan dalam eksepsi dan dalam konvensi mohon menjadi alasan bantahan dalam rekonvensi ini.
4. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II telah melakukan Perjanjian Balik Nama dengan Tergugat pada tanggal 25 Juli 2017 dimana Tergugat sebagai Pihak Pertama dan Penggugat I dan Penggugat II sebagai Pihak Kedua.
5. Bahwa antara Penggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat juga telah membuat Pernyataan tertanggal 15 Mei 2018.
6. Bahwa Pasal 3 Perjanjian Balik Nama menyebutkan "*Pihak Pertama menjamin Pihak Kedua, bahwa **Pihak Pertama tidak akan melakukan tindakan hukum apapun** terhadap Sertifikat tanah tersebut, termasuk tidak akan mengakui Sertifikat tanah tersebut merupakan miliknya, karena Pihak Pertama menyadari bahwa Pihak Pertama hanya sebagai kuasa Pihak Kedua dalam rangka melaksanakan amar putusan-putusan jo analisis perkara yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung tertanggal 02 Juni 2016 untuk kepentingan Pihak Kedua.*"
7. Bahwa Pasal 6 Surat Pernyataan menyebutkan "*bahwa terhitung sejak tanggal hari ini, maka Ir. I KETUT PARIANA (Tergugat) berjanji kepada para penandatangan **untuk tidak akan melakukan tindakan hukum berupa apapun terhadap para penandatangan**, tidak akan menghalangi segala urusan yang berkaitan dengan perijinan dan kegiatan usaha untuk masa kini maupun yang akan datang.*" Selanjutnya Pasal 8 Surat Pernyataan menyebutkan "*bahwa para penandatangan dengan ini telah*

Hal 17 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 1138/Pdt.G/2021/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyelesaikan seluruh kewajiban terhadap Ir. I KETUT PARIANA (Tergugat), yakni sebesar USD 100,000 (seratus ribu Dolar Amerika Serikat), dan dengan diterimanya uang tersebut, maka tidak ada kewajiban lain berupa apapun lagi dari penandatanganan kepada Ir. I KETUT PARIANA.

8. Bahwa ternyata Tergugat telah melanggar komitmen yang tertuang dalam Perjanjian Balik Nama dan Surat Pernyataan dengan beberapa kali melakukan tindakan hukum terkait dengan Objek Tanah, termasuk gugatan yang diajukan dalam perkara ini.
9. Bahwa akibat pelanggaran komitmen yang dilakukan oleh Tergugat, Para Penggugat sangat dirugikan. Total kerugian tersebut mencapai Rp. 6.413.055.000 (enam milyar empat ratus tiga belas juta lima puluh lima ribu rupiah) dengan rincian kerugian materiil sebesar Rp. 1.413.055.000 (satu milyar empat ratus tiga belas juta lima puluh lima ribu rupiah) atau USD 100,000 (seratus ribu Dolar Amerika Serikat) dan kerugian Imateriil sebesar Rp. 5.000.000.000 (lima milyar rupiah).

Berdasarkan atas uraian tersebut diatas, Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut.

## DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

## DALAM REKONVENSI:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Tergugat untuk membayar secara tunai kepada Para Penggugat kerugian materiil sebesar Rp. 1.413.055.000 (satu milyar empat ratus tiga belas juta lima puluh lima ribu rupiah).

Hal 18 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 1138/Pdt.G/2021/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)





3. Menghukum Tergugat untuk membayar secara tunai kepada Para Penggugat kerugian inmateriil sebesar Rp. 5. 000.000.000 ( lima milyar rupiah).
4. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari secara tunai dan seketika apabila Tergugat lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*).
5. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Tergugat IV telah membantah kebenaran dalil-dalil gugatan Penggugat dan sebagai dalil sangkalan dipersidangan Tergugat IV telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 24 Februari 2021 sebaga berikut ;

**DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa pada prinsipnya Tergugat IV menyangkal dan menolak semua dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang secara tegas dan tertulis diakui kebenarannya oleh Tergugat IV dalam perkara a quo;
2. **EKSEPSI MENGENAI GUGATAN PENGGUGAT OBSCUR LIBEL.**
  - a. **Kualifikasi Gugatan Penggugat tidak jelas apakah gugatan wanprestasi ataukah gugatan perbuatan melawan hukum.**

Bahwa setelah membaca dengan cermat gugatan a quo, Penggugat tidak secara tegas mengkualifikasikan gugatannya apakah sebagai gugatan wanprestasi ataukah gugatan perbuatan melawan hukum;

Namun memperhatikan dalil-dalil posita gugatannya, Penggugat mendalilkan seolah-olah telah terjadi perbuatan melawan hukum dalam bentuk pelanggaran maupun kesalahan perdata yakni melanggar ketentuan pasal 26 ayat 2 UU No. 5 tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria, pasal 1337, 1328, 1321 dan 1337 KUH Perdata namun dalam petitum gugatannya Penggugat tidak menuntut secara tegas telah terjadinya perbuatan melawan hukum dan siapa yang telah melakukan perbuatan melawan hukum tersebut, akibatnya gugatan Penggugat menjadi tidak jelas apakah gugatan wanprestasi atau gugatan perbuatan melawan hukum sehingga mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi kabur.

Hal 19 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 1138/Pdt.G/2021/PN Dps



**b. Petitum Gugatan Tidak Jelas.**

Bahwa antara posita dengan petitum gugatan harus saling mendukung, sinkron dan konsiten, hal-hal apa yang dituntut dalam petitum harus mengenai penyelesaian sengketa yang didalilkan dalam posita gugatan, yang apabila tidak dipenuhi mengakibatkan gugatan menjadi kabur (*onduidelijk*), sementara pasal 8 Rv menuntut pokok-pokok gugatan disertai dengan kesimpulan yang jelas dan tertentu (*een duidelijk en bepaalde conclusive*);

Bahwa dalam posita gugatannya Penggugat mendalilkan adanya kausa tidak halal dan penipuan (*bedrog*) pada akta-akat dan/atau perjanjian dimaksud selanjutnya dalam petitumnya Penggugat meminta tidak sah, batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat pada akta-akta dan/atau perjanjian tersebut;

Bahwa memperhatikan petitum dalam gugatannya, Penggugat tidak secara tegas, spesifik dan terinci menuntut kepada majelis hakim agar menyatakan telah terjadi kausa tidak halal dan penipuan (*bedrog*) dalam akta-kata dan/atau perjanjian dimaksud sehingga kemudian patut untuk dinyatakan tidak sah, batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

Bahwa petitum dalam gugatannya juga tidak secara tegas, spesifik dan terinci siapa yang telah melakukan penipuan (*bedrog*);

Bahwa oleh karena petitum gugatan tidak tegas, spesifik dan tidak terinci sehingga mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi kabur (*obsuur libel*);

Bahwa berdasarkan dalil-dalil dan fakta-fakta hukum yang disampaikan dalam eksepsi-eksepsi di atas, maka sangat beralasan apabila Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Bahwa Tergugat IV menyangkal dan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang dengan tegas-tegas dan tertulis diakui oleh Tergugat IV dalam perkara ini;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Tergugat IV mohon agar apa yang disampaikan dalam eksepsi di atas dianggap terulang kembali dan tercantum seluruhnya dalam Jawaban Tergugat IV sebagai bagian yang tidak terpisahkan;
3. Bahwa Tergugat IV hanya akan menanggapi dalil-dalil gugatan Penggugat yang berkaitan dan ditujukan langsung kepada Tergugat IV;
4. Bahwa **tidak benar** posita poin 3 pada halaman 3 yang menyatakan Perjanjian tertanggal 25 Juli 2017 yang ditandatangani oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan Penggugat **dilegalisir di kantor Tergugat IV**, bahwa **yang benar** adalah Perjanjian tertanggal 25 Juli 2017 a quo **didaftarkan atau Waarmeking** di kantor Tergugat IV;
5. Bahwa benar pada tanggal 15 Mei 2018 telah ditandatangani Surat Pernyataan oleh Tergugat I dan Tergugat yang mana Surat Pernyataan tertanggal 15 Mei 2018 tersebut juga **ditandatangani oleh Penggugat sebagai pihak mengetahui dan menyetujui**, bahwa Surat Pernyataan tertanggal 15 Mei 2018 tersebut ditandatangani di kantor Tergugat IV, yang mana pada saat itu yang hadir adalah Tergugat I, Tergugat II, Penggugat serta kakak Penggugat bersama anaknya;
6. Bahwa isi dari Surat Pernyataan tertanggal 15 Mei 2018 antara lain adalah: **Ir. I Ketut Pariana (Penggugat) mengalihkan Obyek Tanah kepada Tergugat III (Putu Antari) selaku orang yang ditunjuk Tergugat I dan Tergugat II; serta pembayaran uang sejumlah USD 100.000 (seratus ribu Dollar Amerika Serikat) kepada Penggugat oleh Tergugat I dan Tergugat II;**
7. Bahwa selanjutnya Penggugat baru bersedia menandatangani perjanjian pengalihan Obyek Tanah kepada Tergugat III setelah memastikan uang sebesar USD 100.000 (seratus ribu Dollar Amerika Serikat) dari Tergugat I dan Tergugat II sudah ada, dan selanjutnya oleh karena Tergugat I dan Tergugat II telah mengirimkan uang sebesar USD 100.000 (seratus ribu Dollar Amerika Serikat) melalui rekening bank milik Tergugat IV di Bank Permata Kerobokan, maka untuk memastikan uang tersebut maka Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV, Penggugat dan juga kakak Penggugat dan anaknya pergi ke Bank Permata Kerobokan;

Bahwa **setelah memastikan uang sebesar USD 100.000 (seratus ribu Dollar Amerika Serikat) telah masuk di rekening Tergugat IV selanjutnya Penggugat saat itu juga di Bank Permata Kerobokan**

Hal 21 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 1138/Pdt.G/2021/PN Dps



**langsung menandatangani Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli termasuk Akta Kuasa Untuk Menjual;**

Bahwa selanjutnya uang sebesar USD 100.000 (seratus ribu Dollar Amerika Serikat) atau setara Rp Rp 1.040.000.000,00 (satu milyar empat puluh lima juta Rupiah) ditransfer oleh Tergugat IV ke rekening bank BCA milik Penggugat pada tanggal 16 Mei 2018;

Bahwa Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Untuk Menjual kemudian baru ditandatangani oleh Tergugat III sebagai pembeli dan penerima kuasa di hadapan Tergugat IV pada tanggal 25 Mei 2018 dan diberi nomor akta 29 dan 30 oleh Tergugat IV;

8. Bahwa fakta hukum di atas yang membantah sekaligus menjawab dalil Penggugat pada posita poin 8, 9, 10, 11, 14, 17, 19, 26, 27, 28, 29 dan 30 tentang adanya unsur penipuan dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 29 tanggal 25 Mei 2018 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 30 tanggal 25 Mei 2018 karena pada waktu itu Penggugat berada di Airport Ngurah Rai untuk pergi ke Jakarta, sehingga tidak beralasan hukum bagi Penggugat untuk meminta agar Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 29 tanggal 25 Mei 2018 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 30 tanggal 25 Mei 2018 yang dibuat di hadapan Tergugat IV untuk dibatalkan;
9. Bahwa Akta Jual Beli Nomor 60/2018 tanggal 1 Agustus 2018 yang dibuat di hadapan Tergugat IV sebagai PPAT ditandatangani oleh Tergugat III dalam kapasitasnya sebagai Kuasa dari Penggugat berdasarkan Akta Otentik yang sah yakni Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 30 tanggal 25 Mei 2018 yang bertalian dengan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 29 tanggal 25 Mei 2018 sehingga tidak beralasan hukum bagi Penggugat untuk meminta pembatalan atas Akta Jual Beli Nomor 60/2018 tanggal 1 Agustus 2018 tersebut;
10. Bahwa dalil Penggugat mengenai harga jual beli atas Obyek Tanah sebesar Rp. 12.500.000.000,00 (dua belas milyar lima ratus juta Rupiah) yang disebutkan dan tertuang dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 29 tanggal 25 Mei 2018 dan Akta Jual Beli Nomor 60/2018 tanggal 1 Agustus 2018 adalah sejatinya semata-mata Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) atas Obyek Tanah sebagai dasar pengenaan dan pembayaran pajak kepada Negara, dan bukannya nilai riil transaksi jual beli tersebut, dan mengenai permasalahan nilai tersebut telah dijelaskan oleh Tergugat IV kepada

Hal 22 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 1138/Pdt.G/2021/PN Dps



Tergugat I, Tergugat II dan Penggugat dan semua pihak mengerti, menerima dan menyetujui permasalahan nilai tersebut yang mana dibuktikan Penggugat menandatangani Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 29 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 30; Bahwa pembayaran pajak-pajak peralihan hak atas Obyek Tanah dari Penggugat kepada Tergugat III tersebut baik itu kewajiban pajak dari Penggugat dan Tergugat III seluruhnya pun dibayar oleh Tergugat I dan Tergugat II;

11. Bahwa kewajiban Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat yakni uang sebesar USD 100.000 (seratus ribu Dollar Amerika Serikat) atau setara Rp Rp 1.040.000.000,00 (satu milyar empat puluh lima juta Rupiah) telah diterima seluruhnya oleh Penggugat pada tanggal 16 Mei 2018;
12. Bahwa fakta hukumnya saat ini Obyek Tanah dengan SHM No. 7109/Desa Ungasan, sebagaimana Surat Ukur tanggal 30 Mei 2005 Nomor: 03790/Ungasan/2005 seluas 3.500 M2, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung atas nama Ir. I Ketut Pariana telah dibalik nama menjadi atas nama Putu Antari berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 60/2018 tanggal 1 Agustus 2018 yang dibuat oleh BF. Harry Prastawa, S.H., selaku PPAT;
13. Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 29 tanggal 25 Mei 2018, Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 30 tanggal 25 Mei 2018 dan Akta Jual Beli Nomor 60/2018 tanggal 1 Agustus 2018 yang seluruhnya dibuat di hadapan Tergugat IV adalah merupakan **Akta Otentik** ;

Bahwa **fungsi dari akta adalah sebagai syarat untuk menyatakan adanya suatu perbuatan hukum dan sebagai alat pembuktian**. Sebagai syarat untuk menyatakan adanya suatu perbuatan hukum dimaksudkan adalah bahwa dengan tidak adanya akta berarti perbuatan hukum tersebut tidak terjadi. Sedangkan sebagai alat bukti dimaksud bahwa dengan tidak adanya akta tersebut berarti perbuatan hukum itu tidak dapat terbukti adanya;

Menurut pasal 1870 KUHPerdata suatu akta otentik memberikan di antara para pihak serta ahli warisnya atau orang mendapatkan dari mereka suatu **bukti yang sempurna** tentang apa yang dimuat di dalamnya. Disamping itu akta otentik merupakan suatu bukti yang **mengikat** dalam arti bahwa apa yang ditulis dalam akte tersebut harus dipercaya oleh hakim, yaitu harus dianggap sebagai benar, selama ketidakbenarannya tidak dibuktikan. Oleh sebab itu pada suatu akta otentik terdapat tiga macam kekuatan yaitu:

Hal 23 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 1138/Pdt.G/2021/PN Dps





- a. **Kekuatan pembuktian formil**, mengandung pengertian bahwa akta otentik membuktikan antara para pihak, bahwa mereka sudah **menerangkan kebenaran apa** yang ditulis dalam akte tadi oleh para penanda tangan. Jadi tentang pengakuan para pihak bahwa mereka telah membuat akta tersebut.
- b. **Kekuatan pembuktian mengikat/material**, membuktikan antara **para pihak** yang bersangkutan, bahwa sungguh-sungguh peristiwa yang disebutkan disitu telah terjadi. Jadi menyangkut kebenaran isi atau meteri dalam akta tersebut.
- c. **Kekuatan pembuktian keluar**, artinya membuktikan tidak saja antara para pihak yang bersangkutan tetapi juga terhadap **pihak ketiga**.

Pasal 1871 KUHPerdara disebutkan bahwa *“Suatu akta otentik namunlah tidak memberikan bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya sebagai “suatu penuturan belaka” selain sekedar apa yang dituturkan itu ada hubungannya langsung dengan pokok isi akte.”*

Dari pasal tersebut diambil kesimpulan bahwa, akta otentik memberikan bukti yang sempurna mengenai segala apa yang menjadi pokok isi akte itu, yaitu segala apa yang dengan tegas, baik dinyatakan oleh para penanda tangan akte tadi.

Jadi akte otentik tadi, tidak hanya mempunyai kekuatan pembuktian formal, yaitu benar para pihak sudah **menerangkan apa** yang ditulis dalam akte tersebut, tetapi juga mempunyai kekuatan pembuktian materil, yaitu bahwa apa yang diterangkan tadi **adalah benar**. Inilah yang dinamakan kekuatan pembuktian **mengikat**, kedua belah pihak yang menanda-tangani akte tadi seolah-olah terikat pada kedudukan yang dituliskan dalam akte tersebut.

Maka berdasarkan seluruh dalil-dalil yang telah Tergugat sampaikan di atas, Tergugat mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo berkenan menjatuhkan putusan dengan amarnya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

1. Menerima dan mengabulkan seluruh dalil Eksepsi Tergugat IV.
2. Menyatakan gugatan Penggugat Obscur libel.
3. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvakerlijke verklaard*).

Hal 24 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 1138/Pdt.G/2021/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).
3. Menghukum dan membebankan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat.

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Demikianlah Eksepsi dan Jawaban atas gugatan Penggugat ini kami ajukan, atas segala perhatian dan perkenannya kami haturkan terima kasih.

Menimbang, bahwa Turut Tergugat telah membantah kebenaran dalil-dalil gugatan Penggugat dan sebagai dalil sangkalan dipersidangan Turut Tergugat telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 24 Februari 2021 sebagai berikut ;

## DALAM EKSEPSI.

1. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil – dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakui oleh Turut Tergugat;
2. **Error In Persona**  
Bahwa dalam gugatan Penggugat salah subyek karena semestinya Turut Tergugat tidak ikut dilibatkan karena hanya sebagai lembaga yang bertugas untuk mencatat pemeliharaan data dan pendaftaran tanah.
3. **Gugatan Penggugat Kabur**
  - a. Bahwa dalam halaman 2 Gugatan Penggugat, Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 7109/Ungasan sebagaimana Surat Ukur tanggal 30 Maret 2005 Nomor 03790/Ungasan/2005, seluas 3.500 m2, terletak di Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali yang diterbitkan pada tanggal 21 November 2017 oleh Turut Tergugat.
  - b. Bahwa dapat Turut Tergugat sampaikan bahwa beralihnya Hak Milik No. 7109/Ungasan kepada Penggugat, didasarkan pada Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 11/Pdt.G/2007/PN.Dps tanggal 30 Agustus 2007, jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No.

Hal 25 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 1138/Pdt.G/2021/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

146/PDT/2007/PT.Dps tanggal 26 Pebruari 2008 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1954 K/Pdt/2008 tanggal 7 Pebruari 2009 jo. Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI No. 724 PK/PDT/2010 tanggal 23 Pebruari 2011, yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, dengan Para Pihak

Penggugat : Stephen Patrick O'Sullivan, dan Julie Dianne O'Sullivan

Melawan

Tergugat I : I Made Sara

Turut Tergugat : PT. Bank Panin Tbk, Cab.Kuta Bali

- c. Bahwa berdasarkan putusan tersebut, Penggugat bukan merupakan pemilik tanah yang sebenarnya tetapi merupakan pemegang nominee yang ditunjuk oleh Tergugat I dan Tergugat II (Semula Penggugat dalam perkara No. 11/Pdt.G/2007/PN.Dps selaku pemenang perkara) sebagai penerima kuasa untuk ditunjuk/dipakai sebagai nama yang berhak dicantumkan dalam Sertipikat Hak Milik No. 7109/Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung seluas 3.500 m2, sesuai dengan Surat Kuasa tertanggal 31 Januari 2011.

Sehingga dalil Penggugat dalam halaman 2 Gugatan Penggugat menjadi kabur.

## **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara;
2. Bahwa Hak Milik No. 7109/Ungasan, Surat Ukur No. 3790/Ungasan/2005 tanggal 30/03/2005 Luas 3500 m2 semula tercatat atas nama I Made Sara.
3. Bahwa kemudian Hak Milik No. 7109/Ungasan, Surat Ukur No. 3790/Ungasan/2005 tanggal 30/03/2005 Luas 3500 m2 beralih kepada Penggugat berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 11/Pdt.G/2007/PN.Dps tanggal 30 Agustus 2007, jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 146/PDT/2007/PT.Dps tanggal 26 Pebruari 2008 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1954 K/Pdt/2008 tanggal 7 Pebruari 2009 jo. Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI No. 724 PK/PDT/2010 tanggal 23 Pebruari 2011, yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
4. Bahwa pada tahun 2018, Hak Milik No. 7109/Ungasan, Surat Ukur No. 3790/Ungasan/2005 tanggal 30/03/2005 Luas 3500 m2 oleh Penggugat dijual kepada Tergugat III berdasarkan Jual Beli sesuai Akta Jual Beli No.

Hal 26 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 1138/Pdt.G/2021/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

60/2018, tanggal 01/08/2018 yang dibuat oleh dan dihadapan BF. Harry Prastawa, SH selaku PPAT.

5. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli No. Akta Jual Beli No. 60/2018, tanggal 01/08/2018 secara perdata Hak Milik No. 7109/Ungasan, Surat Ukur No. 3790/Ungasan/2005 tanggal 30/03/2005 Luas 3500 m2 adalah sah milik Tergugat III.
6. Bahwa Pencatatan Pendaftaran Peralihan Hak atas Hak Milik No. 7109/Ungasan, Surat Ukur No. 3790/Ungasan/2005 tanggal 30/03/2005 Luas 3500 m2, berdasarkan Akta Jual Beli No. 60/2018, tanggal 01/08/2018 yang dibuat oleh dan dihadapan BF. Harry Prastawa, SH tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
7. Bahwa selain dan selebihnya gugatan Penggugat tidak ditanggapi karena tidak ada relevansinya dengan Turut Tergugat.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa perkara ini untuk mengabulkan dan menerima eksepsi Turut Tergugat dan menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima, dengan amarnya sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI :**

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat;
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

## **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Turut Tergugat mohon putusan yang seadil – adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa selanjutnya telah terjadi jawab-jawab sebagaimana Replik Penggugat tertanggal 3 Maret 2021, Duplik Tergugat I, II dan III tertanggal 10 Maret 2021, Duplik Tergugat I tertanggal 10 Maret 2021 dan Duplik Turut Tergugat tertanggal 10 Maret 2021;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil Penggugat disangkal oleh Tergugat I, II dan III, Tergugat IV dan Turut Tergugat maka kepada Penggugat

Hal 27 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 1138/Pdt.G/2021/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibebani beban pembuktian terlebih dahulu dan untuk itu Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan bukti surat masing-masing berupa ;

1. Foto copy dari foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor :7109/Desa Ungasan, atas nama Ir. I Ketut Pariana, Surat Uku Nomor : 03790/Ungasan/2005, tertanggal 30 Maret 2005, seluas 3.500 M2, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, diberi tanda P-1;
2. Foto copy dari foto copy Salinan Putusan Peninjauan kembali Nomor 724.PK/Pdt/2010, tertanggal 23 Pebruari 2011, diberi tanda P-2;
3. Foto copy dari foto copy Surat Kuasa tertanggal 31 Januari 2011, diberi tanda P-3;
4. Foto copy dari foto copy Analisis Perkara dari Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, tertanggal 2 Juni 2016, diberi tanda P-4;
5. Foto copy dari foto copy Perjanjian dibawah tangan, tertanggal 25 Juli 2017, diberi tanda P-5;
6. Foto copy dari foto copy Surat Pernyataan tertanggal 15 Mei 2018, diberi tanda P-6;
7. Foto copy dari foto copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 29 atas nama Putu Antarau yang dibuat dihadapan Tergugat IV, tertanggal 25 Mei 2018, diberi tanda P-7;
8. Foto copy dari foto copy Akta Kuasa untuk menjual Nomor 30 atas nama Putu Antari yang dibuat dihadapan Tergugat IV, tertanggal 25 Mei 2018, diberi tanda P-8;
9. Foto copy dari foto copy Akta Jual Beli Nomor 60/2018 yang dibuat dihadapan Tergugat IV, tertanggal 1 Agustus 2018, diberi tanda P-9;
10. Foto copy Rekening Koran milik Penggugat dari bulan Mei 2018 s/d Agustus 2020, diberi tanda P-10;
11. Foto copy Electronic Tiket Recipe dengan No. tiket 126 2101764399 atas nama I ketut Pariana dan Boarding Pas dengan Security nb : 69-126210176439901 atas nama I Ketut Pariana, diberi tanda P-11a;  
  
Foto copy Electronic Tiket Recipe dengan No. tiket 126 2101764398 atas nama Siti Fatimah dan Boarding Pas dengan Security nb : 69-126210176439801 atas nama Fatimah siti, diberi tanda P-11b

Hal 28 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 1138/Pdt.G/2021/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

12. Foto copy dari fotocopy Surat Permohonan Blokir No. 1/KLO/X/2020, tertanggal 2 Nopember 2020, beserta tanda terima dari BPN Badung, diberi tanda P-12 ;

13. Foto copy Surat No. MP.01.02/4182 – 51.03/XI/2019 tertanggal 11 Nopember 2020 dari Turut Tergugat, diberi tanda P-13;

14. Foto copy dari fotocopy Surat Permohonan Blokir No. 2/KLO/X/2020, tertanggal 1 Desember 2020, beserta tanda terima dari BPN Badung, diberi tanda P-14 ;

Menimbang, bahwa Penggugat melalui kuasanya, disamping mengajukan bukti-bukti surat, juga mengajukan 1 (satu) orang saksi yang telah bersumpah sesuai dengan agamanya, keterangan saksi-saksi mana pada pokoknya adalah sebagai berikut ;

1. Saksi I GEDE SOKA ANTARA :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sebatas teman saja dan tidak ada hubungan keluarga dan saksi tidak kenal dengan Tergugat I, II dan III Tergugat IV ;
- Bahwa saksi tidak tahu perjanjian jual beli ;
- Bahwa seingat saksi, saksi pernah dimintain tolong oleh Penggugat untuk mengantar Penggugat ke Bandara Ngurah Rai pada tanggal 25 Mei 2018 dan saksi disuruh menjemput Penggugat di tempat tinggalnya ;
- Bahwa saksi menjemput Penggugat ditempat tinggalnya saksi sendirian Dari jam 11.00 wita s/d jam 12.00 wita ;
- Bahwa saksi sempat dikasi tiketnya Penggugat karena Penggugat mau pergi ke Jakarta ;
- Bahwa saksi tidak tahu apa tujuannya Penggugat ke Jakarta ;
- Bahwa selain pada tanggal 25 Mei 2018 saksi tidak pernah mengantar Penggugat ke Bandara Ngurah Rai lagi ;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Penggugat jadi berangkat ke Jakarta apa tidak karena saksi hanya mengantar sampai di depan saja tidak ikut mengantar ke dalam ;
- Bahwa saksi hanya sekali saja mengantarkan Penggugat ke Bandara Ngurah Rai karena saksi tidak tahu apakah Penggugat mempunyai sipor pribadi apa tidak ;
- Bahwa saksi pernah dikirimin tiket oleh Penggugat tetapi saksi tidak tahu dalam rangka apa Penggugat mengirimkan tiket kepada saksi ;

Hal 29 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 1138/Pdt.G/2021/PN Dps

**Disclaimer**

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

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tanggal 25 Mei 2018 itu saksi mengantarkan Penggugat ke Bandara Ngura Rai Penggugat hanya menunjukkan tiket saja tidak ada menunjukkan Bording Vasnya kepada saksi ;
- Bahwa saksi sendiri yang mengantarkan Penggugat ke Bandara Ngura Rai tidak ada istrinya karena Penggugat sudah bercerai ;
- Bahwa saksi tidak tahu Penggugat memiliki tanah ;

Menimbang, bahwa sedang Tergugat I,II dan III melalui kuasanya untuk mempertahankan dalil-dalil bantahannya dipersidangan telah mengajukan bukti-bukti surat masing-masing berupa :

1. Foto copy dari fotocopy Passport Nomor PB2007217 atas nama Stephen Patrick O'Sullivan berlaku sampai tertanggal 12 Nopember 2029, diberi tanda T-1 ;
2. Foto copy dari fotocopy Passport Nomor PB2442707 atas nama Julie Dianne O'Sullivan berlaku sampai tertanggal 23 Oktober 2029, diberi tanda T-2 ;
3. Foto copy dari fotocopy Kartu Tanda Penduduk NIK 5108024404920001 atas nama Putu Antari, tertanggal 19 Desember 2017, diberi tanda T-3 ;
4. Foto copy dari fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 7109 Desa/Kelurahan Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten badung, Propinsi Bali, atas nama Pemegang hak Putu Antari, diberi tanda T-4 ;
5. Foto copy dari fotocopy Putusan Peninjauan Kembali Nomor 724/PK/Pdt/2010, diberi tanda T-5 ;
6. Foto copy dari fotocopy Salinan Akta Warmeking Nomor 1474/Pendaftaran/2017, tertanggal 25 Juli 2017, atas nama Stephen Patrick O'Sullivan dan Julie Dianne O'Sullivan, diberi tanda T-6 ;
7. Foto copy Surat Pernyataan tertanggal 15 Mei 2018, diberi tanda T-7 ;
8. Foto copy dari fotocopy Salinan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 29, tertanggal 25 Mei 2018 atas nama Putu Antari, diberi tanda T-8 ;
9. Foto copy dari fotocopy Salinan Akta Kuasa untuk No. 30, tertanggal 30 Mei 2018, atas nama Putu Antari, diberi tanda T-9 ;
10. Foto copy dari fotocopy Salinan Akta Jual Beli Nomor 60, tertanggal 1 Agustus 2018 atas nama Putu Antari, diberi tanda T-10 ;
11. Foto copy Prin Out Email tertanggal 1 Juni 2017, diberi tanda T- 11 ;
12. Foto copy Prin Out Email tertanggal 5 Juni 2017, diberi tanda T- 12 ;

Hal 30 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 1138/Pdt.G/2021/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Foto copy Prin Out Email tertanggal 10 Juni 2017, diberi tanda T- 13 ;
14. Foto copy Prin Out Email tertanggal 16 Juni 2017, diberi tanda T- 14 ;
15. Foto copy Prin Out Email tertanggal 19 Juni 2017, diberi tanda T- 15 ;
16. Foto copy Prin Out Email tertanggal 28 September 2017, diberi tanda T- 16 ;
17. Foto copy Prin Out Email tertanggal 21 Nopember 2017, diberi tanda T- 17 ;
18. Foto copy Prin Out Email tertanggal 12 Februari 2018, diberi tanda T- 18 ;
19. Foto copy dari fotocopy Surat Kuasa tertanggal 31 Januari 2011, diberi tanda T- 19 ;
20. Foto copy dari fotocopy Salinan Putusan Pidana Nomor 13/Pid.B/2020/PN Dps, diberi tanda T-20 ;
21. Foto copy dari Print Foto Penggugat di dalam sel untuk mengikuti proses persidangan perkara Nomor 13/Pid.B/2020/PN Dps, diberi tanda T-21 ;
22. Foto copy dari fotocopy Tanda bukti Pendaftaran Permohon Izin Nomor 190404174005, diberi tanda T-22 ;

Menimbang, bahwa Tergugat I,II dan III melalui kuasanya, disamping mengajukan bukti-bukti surat, juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah bersumpah sesuai dengan agamanya, keterangan saksi-saksi mana pada pokoknya adalah sebagai berikut ;

1. Saksi I NYOMAN SUDARKA :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, kenal dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, tidak kenal dengan Tergugat IV dan Turut Tergugat namun tidak ada hubungan keluarga dengan Penggugat dan Tergugat I,II II IV dan Turut Tergugat ;
- Bahwa saksi bekerja di Villa Asri sejak tahun 2010 ;
- Bahwa saksi pernah berkunjung ke Villa Asri tersebut ;
- Bahwa saksi sering bertemu dengan Tergugat I,II dan III dan mereka sering disana dan Tergugat I sering ngobrol dengan karyawan karena Villa itu atas nama Putu Antari ( Tergugat III ) sejak tahun 2017 ;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena Penggugat sebagai atasan saksi karena saksi kerja dari tahu 2010 sampai dengan tahun 2017 ;
- Bahwa Villanya sekarang sudah tutup karena Vandemi tetapi saksi Masih dibayarkan setengah karena kerja hanya 2 (dua) minggu ;
- Bahwa sebelum Vandemi saksi sering diberikan oleh-oleh dan Bonus oleh Tergugat I tetapi setelah Vandemi tidak pernah ;

Hal 31 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 1138/Pdt.G/2021/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 sebelum Vandemi Tergugat I, II dan III sering ke Villa setelah Vandemi tidak pernah ;
- Bahwa saksi tidak tahu karena masalah apa Penggugat berhenti bekerja di Villa tersebut, karena setahu saksi Penggugat itu sebagai managemennya di Villa Asri dan saksi menerima gaji dari Penggugat ;
- Bahwa Putu Antari itu sebagai pemilik Villanya tetapi saksi tidak tahu perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I ;
- Bahwa saksi lebih dulu kenal dengan Penggugat daripada dengan Tergugat I karena yang menggaji saksi adalah Penggugat karena Penggugat itu juga kerja di Villa Asri karena pemilik Villa Asri itu adalah Tergugat I dan Tergugat II ;
- Bahwa saksi tahu pemilik Villa Asri itu Tergugat I dan Tergugat II karena saksi diberitahukan oleh Karyawan dan Senior saksi ;
- Bahwa Penggugat itu hanya sebagai managemennya dan Penggugat diberikan kepercayaan oleh Tergugat I untuk menggaji saksi ;
- Bahwa sejak tahun 2016 kepemilikannya Villa Asri berubah menjadi atas nama Putu Antari dan saksi mendengar dari karyawannya ;

## 2. Saksi ADRIANUS HERLIN :

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat, namun saksi kenal dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, tidak kenal dengan Tergugat IV dan Turut Tergugat namun tidak ada hubungan keluarga dengan Penggugat dan Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat ;
- Saya bekerja di Villa Asri sejak tahun 2017 ;
- Bahwa setahu saksi Pemilik Villa Asri adalah Tergugat I dan Tergugat II tetapi atas nama Putu Antari dan Putu Antari itu menantu dari Tergugat I dan Tergugat II ;
- Bahwa yang memberikan saksi gaji adalah Pak Bekru selaku Managemennya Villa Asri.
- Bahwa saksi tahu pemilik Villa Asri itu Tergugat I dan Tergugat II karena disampaikan oleh Pak Bekru pada saat Meeting ;
- Bahwa sering ada rapat apabila ada hal penting dan yang memimpin rapat adalah Managemennya dipimpin oleh Pak Bekru ;
- Bahwa saksi tidak tahu pemilik tanah tersebut ;
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan Putu Antari pada saat Natal ;

Menimbang, bahwa Tergugat I, II dan III melalui kuasanya, disamping mengajukan bukti-bukti surat, juga mengajukan 2 (dua) orang saksi, juga

Hal 32 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 1138/Pdt.G/2021/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan 1 (satu) Ahli yang telah bersumpah sesuai dengan agamanya, keterangan saksi-saksi mana pada pokoknya adalah sebagai berikut ;

1. Prof.Dr. Abdul Rachmad Budiono, SH.M.H .

- Bahwa Ahli tidak kenal dengan Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, Tergugat IV ;
- Bahwa Perjanjian **Perjanjian nominee** atau *trustee* adalah Perjanjian yang menggunakan kuasa yaitu perjanjian yang menggunakan nama warga negara Indonesia dan pihak warga negara Indonesia menyerahkan surat kuasa kepada warga negara asing untuk bebas melakukan perbuatan hukum terhadap tanah yang dimilikinya ;
- Bahwa Perjanjian nominee sah di mata hukum Indonesia apabila klausulanya tidak melanggar undang-undang, tidak melanggar ketertiban umum dan tidak melanggar kesusilaan berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata ;
- Bahwa Ketika Suatu PIJB (Perikatan Ikatan Jual Beli) yang berbentuk Akta Otentik yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang terjadi kesalahan tanggal di dalam Akta tersebut tidak serta merta membuat PIJB tersebut batal maka jika terjadi kesalahan pengetikan tanggal di dalam Akta PIJB tersebut maka secara otomatis yang awalnya PIJB berbentuk Akta Otentik maka PIJB tersebut berubah menjadi Perjanjian di bawah tangan, maka PIJB di bawah tangan tetap sah karena bentuk PIJB tidak mengharuskan dalam bentuk Akta Otentik. PIJB selain berbentuk Akta Otentik, PIJB juga bisa berbentuk Perjanjian di bawah tangan bahkan PIJB juga dapat secara lisan semasi para pihak pembuat PIJB baik Pihak Penjual maupun Pihak Pembeli bersepakat menuangkan PIJB dalam bentuk apapun baik dalam bentuk Akta Otentik maupun dalam bentuk perjanjian di bawah tangan bahkan sekalipun PIJB secara lisan;
- Bhw yang patut dilindungi dalam sengketa hukum terkait perjanjian nominee adalah warga Negara asing yang telah mengeluarkan uangnya atas tanah tersebut, terlebih jika warga negara Indonesia yang sebagai nominee tersebut tidak dapat membuktikan bahwa dirinyanyalah sejak awal membeli/mendapatkan tanah yang menjadi obyek perjanjian nominee tersebut ;
- Bahwa Perjanjian Nominee sah dimata Hukum Indonesia sepanjang isinya tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan ;
- Bahwa yang patut dilindungi dalam sengketa hukum terkait perjanjian nominee adalah warga Negara asing yang telah mengeluarkan uangnya

Hal 33 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 1138/Pdt.G/2021/PN Dps





atas tanah tersebut, terlebih jika warga negara Indonesia yang sebagai nominee tersebut tidak dapat membuktikan bahwa dirinyalah sejak awal membeli/mendapatkan tanah yang menjadi obyek perjanjian nominee tersebut ;

- Menurut pendapat Ahli menurut ketentuan hukum di Indonesia WNA tidak boleh memiliki hak milik atas tanah di Indonesia, banyak WNA datang ke Indonesia terutama ke tempat-tempat wisata misalnya Bali, banyak yang menetap di Bali, menikah dengan orang Bali, mungkin memiliki usaha di Bali, yang didalam aktivitasnya memerlukan tanah, Agar terjamin kepentingannya terhadap tanah mereka memilih dengan aturan di Indonesia yang tidak mengizinkan WNA untuk memiliki hak milik atas tanah maka mereka meminta tolong pada WNI untuk pinjam nama yang pemilik asli sebenarnya adalah WNA ;
- Bahwa menurut pendapat Ahli selama tidak ada klausula yang melanggar hukum perjanjian Nominee adalah sah dimata hukum.
- Bahwa merujuk pada pasal 1338 sepanjang isinya tidak ada mengalirkan kepemilikan kepada orang asing tetap diperbolehkan misalnya memberikan kuasa bagi WNA untuk menggunakan tanah tersebut .
- Bahwa menurut pendapat Ahli PPJB selalu menyangkut jual beli yang berkaitan dengan tanah, karena jual beli atas tanah berbeda dengan jual beli Lombok atau jual beli mobil karena jual beli tersebut tidak memerlukan PPJB. Ada sejumlah syarat, ada kemungkinan di suatu ketika orang sudah siap dana masing-masing pihak sudah siap tetapi ada syarat yang belum bisa terpenuhi sehingga untuk menyiasati itu lazim dibuatkan PPJB oleh Notaris. Kalau harga tanah sudah dipenuhi lazim dibuatkan kuasa menjual .
- Bahwa Ahli berpendapat Pasal 38,39, 40 dan 41 UU Notaris yang pada intinya menyatakan Akta Notaris tidak boleh dibuat secara sembarangan karena akta Notaris memiliki kemampuan pembuktian yang sempurna. Dalam pembuatan Akta Notaris para pihak harus hadir disuatu forum secara bersamaan ;
- Bahwa Ahli berpendapat syarat sahnya perjanjian diatur dalam Pasal 1320, hal tertentu suatu perjanjian tidak harus tertulis, bisa juga dengan cara lisan dan bagi orang yang ingin membuat akta otentik harus mengikuti aturan terkait keotentikan akta yaitu UU Jabatan Notaris dengan segala aturannya;

Hal 34 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 1138/Pdt.G/2021/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sedang Tergugat IV melalui kuasanya untuk mempertahankan dalil-dalil bantahannya dipersidangan telah mengajukan bukti-bukti surat masing-masing berupa :

1. Foto copy dari fotocopy Perjanjian tertanggal 25 Juli 2017 dengan Warmerking No. 1474/Pendaftaran/2017, tertanggal 25 Juli 2017, diberi tanda T IV- 1 ;
2. Foto copy dari fotocopy Perjanjian Surat pernyataan tertanggal 5 Mei 2018, diberi tanda T IV- 2 ;
3. Foto copy dari Prin Out bukti Penerimaann uang sebesar AUS 100.000 dari Jullie Dianne O'Sullivan ( T-II ) Ke Tergugat IV, diberi tanda T IV- 3 ;
4. Foto copy bukti pengiriman uang sebesar Rp. 1.045.000.000,00 dari Tergugat IV kepada Penggugat, diberi tanda T IV- 4 ;
5. Foto copy Salinan Akta Ikatan Jual Beli No. 29, tertanggal 25 Mei 2018, diberi tanda T IV- 5 ;
6. Foto copy Salinan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 30, tertanggal 25 Mei 2018, diberi tanda T IV- 6 ;
7. Foto copy Salinan Akta Ikatan Jual Beli No. 60/2018, tertanggal 1 Agustus 2018, diberi tanda T IV- 7 ;
8. Foto copy Penyetoran Pajak Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas tanah atas nama Ir. I Ketut Pariana, tertanggal 25 juni 2018, diberi tanda T IV- 8 ;
9. Foto copy Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atas nama Putu Antari, diberi tanda T IV- 9 ;
10. Foto copy dari fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM ) No. 7109/Desa Ungasan atas nama Putu Antari, diberi tanda T IV- 10 ;
11. Foto copy Surat Ketetapan No. S.Tap/05/II/RES.1.9/2021/Satreskrim, tertanggal 3 Februari 2021, diberi tanda T IV- 11 ;
12. Foto copy Surat Perintah Penghentian Penyidikan No. SPP.SIDIK/535/II/RES.1.9/2021/Satreskrim, tertanggal 3 Februari 2021, diberi tanda T IV- 12 ;
13. Foto copy dari foto Pertemuan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II saat Penandatanganan Surat Pernyataan tertanggal 15 Mei 2018 di Kantor notaris B.F. Harry Prastawa, SH, diberi tanda T IV- 13.a. ;

Hal 35 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 1138/Pdt.G/2021/PN Dps



Menimbang, bahwa Tergugat IV melalui kuasanya didalam persidangan ini tidak mengajukan saksi-saksi ;

Menimbang, bahwa sedang Turut Tergugat melalui kuasanya untuk mempertahankan dalil-dalil bantahannya dipersidangan telah mengajukan bukti-bukti surat masing-masing berupa :

1. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor :7109/Desa Ungasan, Surat Ukur Nomor : 3790/Ungasan/2005, tertanggal 30 Maret 2005, seluas 3.500 M2, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, diberi tanda T.T-1;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat melalui kuasanya didalam persidangan ini tidak mengajukan saksi-saksi ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Jumat tanggal 24 September 2021, hasil pemeriksaan setempat sebagaimana termuat didalam Berita Acara persidangan ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak mengajukan kesimpulannya, masing-masing tertanggal 29 September 2021 sebagaimana terlampir didalam Berita Acara persidangan ini, dan para pihak mengatakan tidak mengajukan sesuatu apalagi kecuali mohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian didalam putusan ini maka segala hal ikhwal yang termuat didalam Berita Acara persidangan ini hendaklah dianggap termuat dan turut dipertimbangkan didalam putusan ini ;

**TENTANG HUKUMNYA :**

**DALAM KONVENSI**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut dalam gugatannya;

**DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa karena dalam Jawaban Para Tergugat 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-eksepsi ini telah kembali mendapat bantahan dari Penggugat melalui Repliknya maka dengan demikian Majelis akan mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV mengenai **Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (*Obscuur Libel*)**, dinyatakan bahwa Penggugat tidak jelas dalam mengkualifikasikan gugatannya, apakah termasuk Wanprestasi ataupun Perbuatan Melawan Hukum (PMH), ataupun penggabungan dari Wanprestasi dan PMH, sehingga gugatan dan petitumnya menjadi kabur dan tidak jelas

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Tergugat I/Tergugat II/Tergugat III dan Tergugat IV tersebut, Majelis telah memperhatikan Pasal 8 Ayat (3) RV yang mengatur mengenai penyusunan surat gugatan, yang pada pokoknya menyatakan bahwa tugas Penggugat dalam menyusun gugatan adalah untuk menguraikan peristiwa-peristiwa yang telah menimbulkan kerugian bagi dirinya, dan kemudian menguraikan tentang dasar hukum yang mendasari peristiwa tersebut,

Menimbang, bahwa walaupun oleh Pasal 8 Ayat (3) RV itu Penggugat dibebani untuk menyebutkan dasar hukumnya gugatan, namun harus dipahami bahwa menurut pasal 5 Ayat (1) Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, hakimlah yang nantinya memformulasikan penerapan hukumnya dengan cara menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum positif dan juga rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat;

Menimbang, bahwa adanya keharusan bagi hakim untuk secara aktif ikut serta dalam meluruskan maksud dan tujuan gugatan adalah agar dapat tercapai tujuan persidangan yang efektif dan tepat guna, dimana darinya para pihak dapat memperoleh keadilan, manfaat dan kepastian hukumnya;

Menimbang, bahwa dalam memformulasikan penerapan hukumnya suatu gugatan, dapat saja terjadi bahwa, walaupun gugatan disusun oleh Penggugat dalam bentuk gugatan perbuatan melawan hukum, namun karena dalam pembuktian dapat ditarik fakta yang berbeda maka Majelis dengan kewenangan yang ada padanya menurut Pasal 5 Ayat (1) Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, dapat memutus sebagai suatu perbuatan wanprestasi atau sebaliknya;

Menimbang, bahwa karena dasar hukum yang disebutkan Penggugat dalam gugatan dapat berubah sesuai dengan pembuktian dalam persidangan,

Hal 37 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 1138/Pdt.G/2021/PN Dps



maka dengan demikian, **untuk menyatakan suatu gugatan telah memenuhi syarat formil** adalah cukup dengan adanya susunan Posita (fundamentum petendi) dan tuntutan (petitum) yang berkaitan dan sinkron, sedangkan mengenai apakah gugatan itu perbuatan melawan hukum atau suatu wanprestasi, penilaian diserahkan sepenuhnya kepada Hakim pemeriksa perkara

Menimbang, bahwa atas pertimbangan tersebut diatas maka eksepsi Tergugat I/Tergugat II/ Tergugat III dan eksepsi Tergugat IV haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa dalam eksepsi Turut Tergugat, dinyatakan oleh Turut Tergugat bahwa gugatan **Error In Persona** sebab, seharusnya Turut Tergugat tidak dilibatkan dalam gugatan karena hanya sebagai lembaga yang bertugas untuk mencatat pemeliharaan data dan pendaftaran tanah. Atas eksepsi ini Majelis mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa mengenai pihak mana saja yang dapat ditarik ke dalam gugatan, menurut Pasal 1365 KUHPerdara, hal itu diserahkan sepenuhnya pada kehendak bebas Penggugat, yaitu sepanjang dapat dibuktikan oleh Penggugat mengenai adanya hubungan hukum antara Para Pihak yang ditariknya itu dengan kerugian yang ia alami

Menimbang, bahwa seturut dengan maksud Pasal 1365 KUHPerdara tersebut diatas, karena Turut Tergugat merupakan lembaga yang telah melakukan proses Balik Nama atas sertifikat obyek sengketa milik Penggugat yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 7109/Desa Ungasan sebagaimana Surat Ukur tanggal 30 Maret 2005 Nomor 03790/Ungasan/2005 atas permintaan Tergugat I/Tergugat II/Tergugat III, perbuatan Tergugat I/Tergugat II, tersebut oleh penggugat didalilkan telah merugikan dirinya, maka untuk melengkapi gugatan ini, penarikan Turut Tergugat agar terikat dan untuk tunduk dan patuh pada isi putusan menjadi sangat diperlukan;

Menimbang, bahwa karena tujuan penarikan Turut Tergugat dalam gugatan ini cukup beralasan hukum maka eksepsi Turut Tergugat ini haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Turut Tergugat bahwa **Gugatan Penggugat Kabur** sebab dalam Gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat adalah pemilik obyek sengketa namun dalam dalil selanjutnya Penggugat menjelaskan bahwa Penggugat bukan merupakan pemilik tanah yang





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebenarnya tetapi merupakan pemegang nominee yang ditunjuk oleh Tergugat I dan Tergugat II, Majelis mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa karena penilaian terhadap pemenuhan syarat formilnya gugatan hanya menyangkut kaidah-kaidah yang mengatur mengenai penyusunan gugatan, maka pembuktian eksepsi ini haruslah dilakukan berdasarkan kaidah-kaidah penyusunan gugatan tanpa masuk dalam pembuktian perkara pokoknya,

Menimbang, bahwa diisyaratkan dalam Pasal 8 Ayat (3) RV Jo. Pasal 1365 KUHPerdara bahwa gugatan dapat dinyatakan telah memenuhi syarat formil apabila penyusunan posita dan petitum saling bertautan dan bersesuaian sehingga dapat terbentuk kausalitas hukum mengenai kerugian yang timbul dan legal standy in judicio nya Penggugat untuk menggugat;

Menimbang, bahwa dalam dalil pertama gugatan, Penggugat menguraikan bahwa ia adalah pemilik obyek sengketa, dan dalam dalil berikutnya Penggugat menjelaskan bahwa ia menderita kerugian akibat perbuatan Para Tergugat yang telah mengalihkan obyek sengketa kepada pihak lain tanpa sepengetahuan Penggugat, lalu berdasarkan posita diatas Penggugat membuat tuntutan agar Para Tergugat membayar ganti kerugian kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa kedua posita Penggugat itu **-apabila dinilai dari sisi pemenuhan syarat formilnya gugatan-** telah bersesuaian sebab hanya orang yang memegang hak keperdataan atas obyek sengketa yang dapat dinyatakan merugi akibat obyek sengketa itu dialihkan kepada orang lain tanpa sepengetahuannya (vide Pasal 1365 KUHPerdara), dan selanjutnya berdasarkan persesuaian posita-posita itu maka tuntutan ganti rugi kepada Para Tergugat pun menjadi bersesuaian pula sebab Penggugat selaku pemilik, mempunyai legal standy in judicio untuk menuntut;

Menimbang, bahwa sedangkan dalam dalil kedua, dalil ketiga, dan dalil keempat ternyata Penggugat mendalilkan hal yang bertentangan dengan dalil pertama yaitu bahwa kepemilikan Penggugat itu muncul sebagai akibat adanya perjanjian yang dibuat oleh Tergugat I/ Tergugat II selaku warga negara asing dengan Penggugat, dimana dalam perjanjian itu Penggugat tidak dapat dengan bebas berbuat atas obyek sengketa melainkan harus mengikuti keinginan Tergugat I dan Tergugat II, termasuk untuk mengalihkan obyek sengketa kepada pihak lain ;

Hal 39 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 1138/Pdt.G/2021/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa mengenai hak kepemilikan Penggugat itu, Pasal 570 KUHPerdara menjelaskan bahwa seorang pemegang hak kepemilikan haruslah dapat menikmati barang miliknya secara leluasa, dan untuk berbuat terhadap barang itu secara bebas sepenuhnya,

Menimbang, bahwa apabila dilandaskan pada posita yang menyatakan bahwa pada diri Penggugat tidak timbul hak kebebasan untuk berbuat terhadap obyek sengketa seturut dengan kehendaknya Penggugat sendiri melainkan seturut dengan kehendak Tergugat I/Tergugat II, maka petitum Penggugat yang menuntut ganti rugi karena telah dialihkannya obyek sengketa kepada pihak lain **-sepanjang hanya dinilai dari pemenuhan syarat formilnya gugatan-** menjadi tidak sinkron sebab Penggugat tidak mempunyai legal standy in judicio untuk menuntut

Menimbang, bahwa karena dalam gugatan ini antara posita yang satu bertentangan dengan posita yang lainnya yang membawa akibat hukum yang berbeda, yang jelas dapat membuat Majelis rancu dalam mempertimbangkannya, maka dengan demikian gugatan ini adalah gugatan yang kabur (obscure libel) dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet ontvankelijke verklaard)

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat telah dinyatakan tidak dapat diterima sebab kabur, maka dengan demikian eksepsi Turut Tergugat haruslah dinyatakan diterima

Menimbang, bahwa karena gugatan telah dinyatakan tidak dapat diterima maka dengan demikian tidak ada alasan lagi Majelis untuk mempertimbangkan perkara pokoknya;

Mengingat Pasal 8 Ayat (3) RV, Pasal 570 KUHPerdara dan Pasal-pasal yang berhubungan dengan perkara ini;

## M E N G A D I L I

### DALAM KONVENSI

### DALAM EKSEPSI

Menerima eksepsi Turut Tergugat

### DALAM POKOK PERKARA

Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard)

Hal 40 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 1138/Pdt.G/2021/PN Dps



**DALAM REKONVENSİ**

Menyatakan Gugatan Rekonvensi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklaard)

**DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSİ**

Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini yaitu sebesar Rp. 3.680.000,- (tiga juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar pada hari Rabu, tanggal 27 Oktober 2021 oleh kami Angeliky Handajani Day, SH.MH. sebagai Hakim Ketua Majelis, Kony Hartanto, SH.MH. dan A.A.Md Aripathi Nawaksara, SH. M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada pada hari Senin, tanggal 1 Nopember 2021 oleh Hakim Ketua tersebut, dihadiri oleh masing-masing hakim Anggota dengan dibantu oleh Ni Putu Kermayati, SH. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, serta dihadiri oleh kuasa Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat I/ Tergugat II/Tergugat III, dan Kuasa Hukum Tergugat IV tanpa dihadiri Turut Tergugat ;

Hakim-hakim anggota :

Hakim ketua

Kony Hartanto, SH.MH.

Angeliky Handajani Day, SH.MH.

A.A.Md Aripathi Nawaksara, SH. M.H.

Panitera Pengganti,

Ni Putu Kermayati, SH.

Perincian biaya :

Hal 41 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 1138/Pdt.G/2021/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Biaya Pendaftaran .....	Rp. 30.000,-
2. Biaya Proses .....	Rp. 50.000,-
3. Biaya Penggandaan berkas .....	Rp. 35.000,-
3. Biaya panggilan Penggugat dan Tergugat .....	Rp. 2.725.000,-
4. PNBP Relas Panggilan .....	Rp. 60.000,-
5. Biaya Pemeriksaan Setempat ( PS ) .....	Rp. 750.000,-
6. Redaksi putusan .....	Rp. 10.000,-
7. Meterai putusan .....	Rp. 10.000,-
<hr/>	
Jumlah .....	Rp. 3.680.000,-
( tiga juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah )	



Hal 43 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 1138/Pdt.G/2021/PN Dps