



**SURAT PELAKSANAAN PENELITIAN**

## Lampiran 1. Surat Permohonan Penelitian



### KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI UNIVERSITAS PENDIDIKAN GANESHA FAKULTAS HUKUM DAN ILMU SOSIAL

Alamat : Jalan Udayana No. 11 Singaraja  
Telepon : (0362) 23884, Fax : (0362) 29884, Email : fhis@undiksha.ac.id

Nomor : 2255/UN48.8.1/PT.01.04/2025  
Lampiran : -  
Hal : Pengumpulan Data

Singaraja, 4 September 2025

Kepada Yth. :  
Kantor Notaris Anak Agung Bagus Putrajaya, S.H.  
Jalan Raya Mas, Br. Batanancak No. 154, Desa Mas, Kecamatan Ubud,  
Kabupaten Gianyar - Bali  
di Tempat

Dengan hormat, dalam rangka melengkapi syarat-syarat penyusunan skripsi dengan judul "**Tinjauan Yuridis Pembatalan Akta Notariil (Akta Perjanjian Nominee) Dalam Putusan Nomor 259/Pdt.G/2020/PN.GIn**", kami mohon ijin untuk melakukan pengumpulan data melalui wawancara, yang diperlukan oleh:

Nama Mahasiswa : Dewa Gede Swamitra Mahottama  
Nomor Induk Mahasiswa : 2214101101  
Fakultas : Hukum dan Ilmu Sosial (FHIS)  
Jurusan : Hukum dan Kewarganegaraan  
Program Studi : Ilmu Hukum

Atas perhatiannya dan bantuan Saudara, kami sampaikan terima kasih.

A.n. Dekan,  
Wakil Dekan I,



Dewa Gede Sudika Mangku  
NIP 198412272009121007

Tembusan  
1. Arsip



Catatan:  
• UU III No. 11 Tahun 2008 Pasal 5 ayat 1 Adalah Dokumen Elektronik dan Dokumen Elektronik dan atau hasil cetakan merupakan alat bukti hukum yang sah"  
• Dokumen di tanda di depannya secara elektronik menggunakan sertifikat elektronik yang diberikan Bap  
• Sertifikat digunakan kewajiban dengan menggunakan *or* *and* yang telah tersedia



## Lampiran 2. Surat Izin Penelitian



### Kantor Notaris

ANAK AGUNG BAGUS PUTRAJAYA, S.H.

Jl. Cempaka (Sebelah Timur Pasar Desa Mas)  
Mas – Ubud – Gianyar – Bali – Telp/Fax : (0361) 976203

Nomor : 32/ads/not/2025

Gianyar, 23 September 2025

Lampiran :

Perihal : Surat Keterangan Wawancara

Kepada Yth.  
Dekan Fakultas Hukum dan Ilmu  
Sosial Universitas Pendidikan  
Ganesha  
di Tempat

Menindaklanjuti surat Dekan Fakultas Hukum dan Ilmu Sosial Universitas Pendidikan Ganesha Nomor : 2255/UN48.8.1/PT.01.04/2025 tanggal 04 September 2025 perihal Pengumpulan Data, maka dengan ini kami sampaikan bahwa :

Nama Mahasiswa : Dewa Gede Swamitra Mahottama

NIM : 2214101101

Fakultas : Hukum dan Ilmu Sosial (FHIS)

Jurusan : Huum dan Kewarganegaraan

Program Studi : Ilmu Hukum

Telah melaksanakan Pengumpulan Data terkait dengan penyusunan skripsi dengan judul "Tinjauan Yuridis Pembatalan Akta Notariil (Akta Perjanjian Nominee) Dalam Putusan Nomor 259/Pdt.G/2020/PN.Gin" pada Kantor saya, Notaris di Kabupaten Gianyar.

Demikian surat ini untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya. Atas perhatiannya saya ucapan terima kasih.

Notaris  
  
(ANAK AGUNG BAGUS PUTRAJAYA, SH)



Lampiran 3. Pedoman Wawancara

**Judul : TINJAUAN YURIDIS PEMBATALAN AKTA NOTARIIL (AKTA PERJANJIAN *NOMINEE*) DALAM PUTUSAN NOMOR 259/PDT.G/2020/PN.GIN**

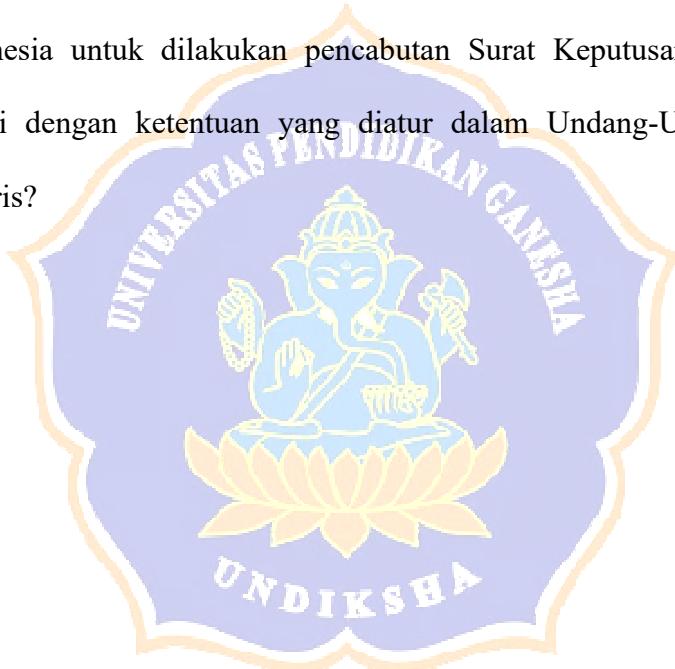
**A. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana pertanggungjawaban notaris terhadap pembatalan akta notariil (akta perjanjian *nominee*) atas Putusan Nomor 259/Pdt.G/2020/PN.Gin?
2. Bagaimana akibat hukum atas pelanggaran kode etik dan UUJN oleh notaris dalam pembuatan akta notariil (akta perjanjian *nominee*) atas kepemilikan tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) di Indonesia?

**B. Pertanyaan untuk Narasumber atau Informan**

1. Bagaimana struktur organisasi Ikatan Notaris Indonesia beserta kewenangannya?
2. Apakah putusan pengadilan yang berkaitan dengan pembatalan akta notaris akibat perjanjian *nominee* disampaikan kepada Ikatan Notaris Indonesia?
3. Apakah terdapat hubungan antara pembatalan akta notaris oleh putusan pengadilan yang memuat causa *nominee* dengan terjadinya pelanggaran terhadap kode etik yang berlaku bagi seorang notaris?
4. Bagaimana tahapan mekanisme sidang kode etik yang berkaitan dengan notaris yang melakukan pelanggaran atas Kode Etik Notaris atau UUJN?
5. Apa yang dimaksud dengan Majelis Pengawas Notaris dan apa saja kewenangannya?

6. Apa saja perbedaan antara Dewan Kehormatan Notaris dan Majelis Pengawas Notaris?
7. Apa saja jenis sanksi atau hukuman yang dapat dijatuhkan kepada seorang notaris yang terlibat dalam pembuatan akta perjanjian *nominee*?
8. Apakah keputusan terkait pemecatan yang dikeluarkan oleh Ikatan Notaris Indonesia atau Majelis Pengawas Notaris terhadap seorang notaris yang terbukti melanggar kode etik, khususnya terkait dengan pembuatan akta perjanjian *nominee*, disampaikan kepada Kementerian Hukum Republik Indonesia untuk dilakukan pencabutan Surat Keputusan (SK) notaris sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris?





## Lampiran 4. Data Narasumber

### 1) Narasumber

Nama : Anak Agung Bagus Putrajaya, S.H.  
Jabatan : Kepala Kantor Notaris Anak Agung Bagus Putrajaya,  
S.H.





## Lampiran 5. Dokumentasi Penelitian



Wawancara dengan Bapak Anak Agung Bagus Putrajaya, S.H. selaku Notaris di Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali sekaligus berada dalam keanggotaan organisasi Ikatan Notaris Indonesia (INI)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor 259/Pdt.G/2020/PN. Gin

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. DAVID JOHN LOCK, Umur : 80 Tahun, Jenis Kelamin : Laki-Laki, Tempat / tanggal lahir : Wagga Wagga, Australia pada tanggal 08 Juli 1940, Kewarganegaraan : Australia, Pekerjaan : Pensiunan, Pemegang Passport Nomor : P A 5837469, Alamat / tempat tinggal : 33 Cantwell Street Anstead Queensland, 4070 Australia, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I**;
2. ANN LILIAN LOCK, Umur : 79 Tahun, Jenis Kelamin : Perempuan, Tempat / tanggal lahir : Sydney, Australia, pada tanggal 24 Agustus 1941, Kewarganegaraan : Australia, Pekerjaan : Pensiunan, Pemegang Passport Nomor : P A 5837428, Alamat / tempat tinggal : 33 Cantwell Street Anstead Queensland, 4070 Australia, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat II**;

Dalam hal ini Para Penggugat memberikan kuasa kepada 1. YULIUS BENYAMIN SERAN, SH, 2. K. JOHNY MAX RIWOE, SH, 3. I PUTU MAHENDRA, SH, 4. LAURENSIUS BRINDISI DERU, SH, 5. NALDI ELFIAN SABAN, SH dan 6. ADRIANUS HALE, SH, Pekerjaan : Para Advokat pada Law Firm Benjamin Seran Jr. & Partners, yang beralamat di Jalan Tukad Barito Timur No. 7 E Renon, Kodya Denpasar - Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 044/SK.Pdt./LF BS-Jr./III/2020, tanggal 10 Maret 2020, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gianyar pada tanggal 21 Oktober 2020 dibawah Register Nomor 493/2020, selanjutnya Penggugat I dan Penggugat II disebut sebagai **Para Penggugat**;

Lawan:

1. ANAK AGUNG GEDE OKA YULIARTHA, Jenis Kelamin : Laki- Laki, Tempat / tanggal lahir : Gianyar, 28 Juli 1984, Kewarganegaraan : Warga Negara Indonesia, Pemegang KTP No. 22.0504.280784.0001, Alamat / tempat tinggal : Dusun Satria, Desa Mas, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

dalam hal ini Tergugat memberikan kuasa kepada 1. A.A. GDE ANOM

Halaman 1 dari 73 Putusan Nomor 259/Pdt.G/2020/PN Gin

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu kewaktu. 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

WEDHAGUNA, S.H., 2. I MADE SUKA ARDANA, S.H., 3. I MADE GEDE SUBAGIA, S.H. dan 4. I NYOMAN ADHI DHARMA WIDYADNYANA, S.H., Pekerjaan : Para Advokat, yang memilih kediaman hukum (domisili) di Kantor Advokat "A.A. GDE ANOM WEDHAGUNA, S.H. & PARTNERS", beralamat di Jalan Raya Mas, Puri Saren Kelod, Banjar Satria, Desa Mas, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 18 Oktober 2020, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gianyar pada tanggal 4 November 2020 dibawah Register Nomor 505/2020, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

DAN

1. Notaris / PPAT Anak Agung Bagus Putrajaya, Sarjana Hukum, berkedudukan di Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali, beralamat di Jalan Cempaka Timur Pasar Desa Mas, Ubud, Gianyar Bali. Tlp. (0361) 976203, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;
2. Notaris / PPAT Ni Made Arini, Sarjana Hukum, berkedudukan di Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali, beralamat di Jalan Patih Jelantik 9 X Gianyar, Bali. Tlp. (0361) 943032, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi yang dihadirkan dalam perkara ini;

## TENTANG DUDUK PERKARA:

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 13 Oktober 2020, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gianyar pada tanggal 14 Oktober 2020 dalam Register Nomor 259/Pdt.G/2020/PN Gin, telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat merupakan pasangan suami istri berkebangsaan Australia yang telah lanjut usia yakni 80 dan 79 tahun, sedangkan Tergugat adalah seseorang warga Negara Indonesia yang saat ini berusia 36 tahun;
2. Bahwa hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat diawali dengan sebuah kepercayaan dalam hal pembelian tanah. Dimana pada tahun 2005 Para Penggugat mentransfer sejumlah uang kepada Tergugat untuk

Halaman 2 dari 73 Putusan Nomor 259/Pdt.G/2020/PN Gin

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu kewaktu. 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)

Halaman 2



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipergunakan sebagai uang pembelian tanah-tanah dan mendirikan bangunan di atasnya yang dikenal dengan nama Villa Puncak Bukit (Hilltop Hideaway) yang berlokasi di Banjar Tegal Bingin, Desa Mas, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali;

3. Bahwa total dana / uang milik Para Penggugat yang dipergunakan untuk membayar pembelian tanah-tanah, biaya balik nama, biaya notaris, pajak dan biaya lainnya yang timbul serta untuk membiayai pembangunan Villa Puncak Bukit (Hilltop Hideaway) yang ditransfer melalui rekening Tergugat dan/atau rekening ayah Tergugat seluruhnya berjumlah AUD 460.000. (empat ratus enam puluh ribu Dollar Australia) ditambah biaya operasional dan biaya lainnya sejumlah AUD 400.000. (empat ratus ribu Dollar Australia) sehingga total dana yang diinvestasikan oleh Para Penggugat adalah sebesar AUD 860.000. (Delapan Ratus enam puluh ribu Dollar Australia, sesuai bukti pengiriman uang yang pastinya akan disampaikan di hadapan persidangan;

4. Bahwa uang milik Para Penggugat tersebut di atas kemudian dipergunakan untuk membeli tanah dan membangun Villa Puncak Bukit (Hilltop Hideaway) pembelian furniture, interior dan untuk membiayai operasionalnya. Bidang tanah yang dibeli dari uang milik Para penggugat diantaranya adalah;

Sebidang tanah hak milik berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2659/Desa Mas, Kecamatan ubud, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali, Surat Ukur tertanggal 30-03-2005, Nomor: 550/2005, seluas 200M2 tercatat atas nama Tergugat, dan;

Sebidang tanah hak milik berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) PBB Nomor: 51.04.050.003.014-0022.0, terletak di Desa Mas, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali, sebelumnya terdaftar atas nama I Made Meriasa, seluas 1800M2, bidang tanah yang sama setelah dilakukan pengukuran ulang kemudian terbit Sertifikat Hak Milik No. 2725/Desa Mas atas nama Tergugat, terjadi penyesuaian luasnya menjadi 1.150 M2;

5. Bahwa Tergugat sendiri dalam hal pembelian tanah-tanah tersebut hanyalah dipakai / dipinjam namanya untuk sementara waktu sebagai persyaratan legal formil dalam pendaftaran hak milik, maka bertolak dari fakta inilah kemudian dibuatkan Akta antara Para Penggugat dengan Tergugat yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat I untuk menegaskan hak keperdataan Para Penggugat sekaligus menegaskan kapasitas Tergugat terkait pembelian kedua bidang tanah tersebut yakni masing-masing:

Akta No. 10 tertanggal 20 September 2005 yang menegaskan bahwa bidang tanah seluas 200M2 berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor:

Halaman 3 dari 73 Putusan Nomor 259/Pdt.G/2020/PN Gin

## Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu kewaktu. 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

2659/Desa Mas tersebut, sebenarnya Tergugat hanyalah dipakai / dipinjam namanya saja untuk kepentingan Para Penggugat; dan

Akta No. 12 tertanggal 20 September 2005 yang menegaskan bahwa pembelian bidang tanah seluas 1800M2 berdasarkan SPPT PBB Nomor: 51.04.050.003.014-0022.0 dari I Made Meriasa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 289/2004 tertanggal 08-12-2004 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ni Made Arini, Sarjana Hukum, yang kemudian tercatat atas nama Tergugat sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor: 2725/Desa Mas seluas 1150M2, sebenarnya Tergugat hanyalah dipakai / dipinjam namanya saja untuk kepentingan Para Penggugat;

6. Bahwa pada tahun 2009 pasca krisis moneter, Para Penggugat dan Tergugat sepakat agar untuk menutupi biaya perawatan, listrik, air termasuk gaji staf Para Penggugat menyerahkan tanggungjawab kepada Tergugat untuk mengelolah Villa Puncak Bukit / Hilltop Hideaway dan melaporkan kepada Para Penggugat setiap bulannya, namun Tergugat tidak melakukan pelaporan sebagaimana yang telah dibicarakan sebelumnya;
7. Bahwa oleh karena sejak tahun 2009 Para Penggugat tidak pernah mendapatkan laporan dari Tergugat perihal pengelolaan Villa Puncak Bukit / Hilltop Hideaway sehingga pada bulan Mei tahun 2017 Para Penggugat menyampaikan keinginannya kepada Tergugat agar Villa Puncak Bukit / Hilltop Hideaway tersebut dijual kemudian uang hasil penjualan bagi juga kepada Tergugat setelah modal milik Para Penggugat dikembalikan;
8. Namun, tanpa alasan yang jelas Tergugat justru menolak untuk menjual bahkan Tergugat mengancam akan memblokade / menutup akses masuk menuju ke Villa Hilltop Hideaway tersebut. Disinilah awal mula timbul masalah hukum sehingga pada bulan Juli tahun 2018 Para Penggugat sempat meminta bantuan pengacara dari Kantor Advokat Austrindo Law Office untuk mengupayakan penyelesaian secara non-litigasi namun berbuntut penolakan dikarenakan Tergugat bersikap menghalangi-halangi proses penjualan dan tidak kooperatif;
9. Bahwa Para Penggugat tidak patah arang, perjuangan dilanjutkan pada bulan April 2019 kali ini Para Penggugat meminta bantuan hukum dari Kantor Hukum Benjamin Seran Jr & Partner untuk mengupayakan penyelesaian secara kekeluargaan (win win solution) sehingga telah diadakan 4 kali pertemuan antara Kuasa Hukum Para Penggugat dengan Tergugat untuk menawarkan penyelesaian yang terbaik bagi kedua belah pihak, namun lagi – lagi upaya secara kekeluargaan tersebut tidak sampai menemui kata sepakat;
10. Terakhir, etikad baik dari Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya dengan menemui dan menyerahkan Surat Permintaan Penyelesaian Masalah Secara

Halaman 4 dari 73 Putusan Nomor 259/Pdt.G/2020/PN Gin

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu kewaktu. 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Kekeluargaan dan Somasi tertanggal 28 Agustus 2020 namun sama sekali tidak diindahkan oleh Tergugat, bahkan sampai dengan gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gianyar tidak ada tanggapan apapun dari Tergugat;

11. Bawa perbuatan Tergugat tersebut jelas-jelas melanggar hak subyektif Para Penggugat yang dikualifikasi sebagai Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata yang berbunyi:

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, wajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengantikan kerugian tersebut”

Menurut Rosa Agustina, dalam bukunya yang berjudul Perbuatan Melawan Hukum, Cetakan I, Jakarta, Halaman 53-54, mengatakan Perbuatan Melawan Hukum dalam arti luas dapat diartikan dengan cukup luas yaitu:

Melanggar hak subyektif orang lain, berarti melanggar wewenang khusus yang diberikan oleh hukum kepada seseorang. Yurisprudensi memberi arti hak subyektif sebagai berikut :

- Hak-Hak perorangan seperti kebebasan, kehormatan, nama baik;
- Hak atas harta kekayaan, kebendaan dan hak mutlak lainnya;

Suatu pelanggaran terhadap hak subyektif orang lain merupakan perbuatan melawan hukum apabila perbuatan tersebut itu secara langsung melanggar hak subyektif orang lain dan menurut pandangan dewasa ini diisyaratkan adanya pelanggaran terhadap tingkah laku, berdasarkan hukum tertulis maupun hukum tidak tertulis yang seharusnya tidak dilanggar oleh pelaku dan tidak ada alasan pemberar menurut hukum;

Sementara Munir Fuady dalam bukunya yang berjudul Perbuatan Melawan Hukum : Pendekatan Kontemporer, Cetakan kedua, Bandung, penerbit PT. Citra Aditya Bakti, 2005 halaman 10 menulis bahwasanya setelah melakukan penelusuran terhadap makna dari perbuatan melawan hukum maka kiranya haruslah dilengkapi dengan membahas unsur-unsur yang ada dalam perbuatan melawan hukum sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, adalah sebagai berikut:

- Adanya suatu perbuatan;

Suatu perbuatan melawan hukum diawali dengan suatu perbuatan dari si pelakunya. Umumnya diterima anggapan bahwa dengan perbuatan disini dimaksudkan baik berbuat sesuatu (dalam arti aktif) maupun tidak berbuat sesuatu dalam arti pasif. Karena itu terhadap perbuatan melawan hukum,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak ada unsur persetujuan atau kata sepakat dan tidak ada juga unsur *causa* yang diperbolehkan;

2. Perbuatan tersebut melawan hukum;

Sejak tahun 1919, unsur perbuatan melawan hukum diartikan dalam arti yang sangat seluas-luasnya, yakni meliputi hal-hal seperti berikut: perbuatan yang melanggar Undang-Undang yang berlaku, melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan;

3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;

Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggungjawabnya secara hukum jika memenuhi unsur-unusur sebagai berikut:

a. Unsur kesengajaan;

b. Unsur kelalaian;

c. Tidak ada alasan pemberar atau pemaaf seperti keadaan memaksa, membela diri, tidak waras dan lain-lain;

4. Adanya kerugian bagi korban;

5. Adanya kerugian bagi korban (Para Penggugat) adalah merupakan syarat agar gugatan berdasarkan Pasal 1365 KUHP Perdata dapat dipergunakan. Disamping kerugian materil, Yurisprudensi juga mengakui konsep kerugian imateril, yang juga akan dinilai dengan uang;

Maka berdasarkan prinsip hukum "juris praecepta sunt luxec, honestevivere, alterum non laedere, suum cuique tribuere" yang berarti hidup secara jujur, tidak merugikan orang lain, dan memberikan orang lain haknya. Sudah sepatutnya Tergugat bersikap kooperatif untuk bersama-sama dengan Para Penggugat menjual kedua bidang tanah dan bangunan Villa Hilltop Hideaway yang terdapat hak keperdataan Para Penggugat terkait sumber dana yang telah dipergunakan dalam pembelian tanah-tanah dan bangunan Villa Puncak Bukit / Hilltop Hideaway, apalagi tentang status Tergugat telah dinyatakan secara tegas di dalam Akta No. 10 dan Akta No. 12 tertanggal 20 September 2005 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I selaku Pejabat Notaris / PPAT;

12. Adapun kerugian yang diderita oleh Para Penggugat adalah sebagai berikut;

## KERUGIAN MATERIL

Kerugian materil berupa kehilangan manfaat investasi dari total uang milik Para Penggugat yakni seluruhnya sebesar AUD 840.000. yakni apabila dihitung dalam mata uang Rupiah dengan rate 1 Dollar = Rp. 10.595 (rate BI per hari ini, Selasa 13 Oktober 2020) adalah senilai Rp. 9.111.846.200,-

Halaman 6 dari 73 Putusan Nomor 259/Pdt.G/2020/PN Gin

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu kewaktu. 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)

Halaman 6



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Sembilan miliar seratus sebelas juta, delapan ratus empat puluh enam ribu, dua ratus rupiah);

Kerugian Materil berupa kehilangan pemasukan dari penghasilan bersih uang sewa Villa Puncak Bukit (Hilltop Hideaway) dimana rata-rata net profit sewa Vila dengan fasilitas lengkap di seputaran Desa Mas, Ubud senilai Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta) per tahun maka Para Penggugat telah kehilangan pendapatan dari sewa Villa Puncak Bukit (Hilltop Hideaway) selama 3 tahun terakhir yakni sejak 2017 s.d 2020, sehingga total kerugian materil dari nilai uang sewa adalah sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu miliar dua ratus juta rupiah);

Jadi, total kerugian materil yang diderita oleh Para Penggugat adalah sebesar Rp. 10.311.846.200,- (sepuluh miliar tiga ratus sebelas juta rupiah, delapan ratus empat puluh enam ribu dua ratus rupiah);

## KERUGIAN IMMATERIL

Bawa Para Penggugat yang telah lanjut usia sangat menderita secara psikis sehingga mengalami stress yang berkepanjangan karena di saat keduanya tidak lagi produktif harapan satu-satunya adalah mendapatkan kembali dana investasinya yang digunakan untuk membeli dua bidang tanah dan membangun Villa Hilltop Hideaway yang berlokasi di Banjar Tegal Bingin, Desa Mas, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar, Bali. Beban pendertiaan batin Para Penggugat semakin bertambah sebab uang yang digunakan untuk pembelian tanah-tanah di Ubud, Bali dan mendirikan Villa Hilltop Hideaway tersebut, berasal dari uang hasil penjualan lahan pertanian milik Para Penggugat di Australia. Kerugian mana tidak dapat ditaksir atau diukur dengan nominal uang berapapun namun untuk kepentingan tuntutan ganti rugi immateril dalam perkara a quo, Para Penggugat menuntut ganti rugi immaterial setara dengan Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah);

Jadi, total keseluruhan kerugian materil dan immateril yang diderita oleh Para Penggugat seluruhnya berjumlah Rp.15.311.846.200,- (lima belas miliar tiga ratus sebelas juta delapan ratus empat puluh enam ribu dua ratus rupiah);

13. Bawa karena perbuatan Tergugat nyata-nyata telah melanggar hak subyektif Para Penggugat selaku pemilik dana / uang yang digunakan untuk pembelian tanah – tanah dan mendirikan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Posita angka 3 dan 4, maka sudah sepatutnya dan beralasan hukum, Judex Factie tingkat pertama membuat putusan provisi sebelum memutus pokok perkara sebagai tindakan pendahuluan;

14. Bawa dasar gugatan Para Penggugat didukung dengan Alat bukti yang kuat

Halaman 7 dari 73 Putusan Nomor 259/Pdt.G/2020/PN Gianyar

### 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 kewaktu. 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)

Halaman 7



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh karena itu untuk menjamin gugatan ini tidak sia-sia maka Para Penggugat mohon agar dilakukan sita jaminan (consevatoir beslaag) terhadap harta benda tidak bergerak yang tertulis atas nama Tergugat yakni;

Sebidang tanah hak milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2659/Desa Mas, Kecamatan ubud, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali, Surat Ukur Tgl. 30-03-2005, Nomor: 550/2005, seluas 200M2 tercatat atas nama Tergugat, dan;

Sebidang tanah hak milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2725/Desa Mas, Kecamatan ubud, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali, Surat Ukur tertanggal 552/2005 Tgl. 30-03-2005 seluas 1.150 M2 tercatat atas nama Tergugat berikut bangunan Villa Puncak Bukit / Hilltop Hideaway yang dibangun di atas kedua bidang tanah tersebut;

15. Bahwa perkara ini timbul sebagai akibat adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat serta dengan pertimbangan kemanusiaan mengingat usia Para Penggugat yang telah lanjut yakni 79 tahun dan 80 tahun, maka demi tegaknya hukum dan keadilan sudah sepatutnya Judex Factie pada tingkat pertama menetapkan agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan dengan serta merta (uitvoerbaar bijvoorraad) meskipun ada upaya hukum banding maupun kasasi;

Bawa berdasarkan uraian dalil-dalil posita sebagaimana tersebut di atas, mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Gianyar atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan menentukan hari dan tanggal persidangan serta memanggil para pihak untuk menghadap di persidangan guna memeriksa dan mengadili perkara ini dan selanjutnya mengambil putusan dengan amar sebagai berikut:

## DALAM PROVISI

Menyatakan hukum bahwa dua bidang tanah dan dokumen kepemilikan berupa Asli Sertifikat Hak Milik Nomor: 2659/Desa Mas, seluas 200M2 dan Asli Sertifikat Hak Milik Nomor: 2725/Desa Mas seluas 1.150 M2 atas nama Tergugat ditempatkan dalam status quo;

Memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan / Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gianyar agar melakukan tindakan pemblokiran terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor: 2659/Desa Mas, seluas 200M2 dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2725/Desa Mas seluas 1.150 M2 atas nama Tergugat sampai dengan pelaksanaan lelang;

Menghentikan segala bentuk pengelolaan dan menyatakan hukum penguasaan fisik tanah dan bangunan oleh Tergugat maupun Pihak Ketiga setelah adanya putusan provisi adalah illegal dan melawan hukum;

Halaman 8 dari 73 Putusan Nomor 259/Pdt.G/2020/PN Gin

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu kewaktu. 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)

Halaman 8



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memberikan hak kepada Para Penggugat atau kuasanya yang sah untuk masuk ke areal Villa Puncak Bukit / Hilltop Hideaway sekedar melakukan pemeliharaan dan penjagaan sampai dengan adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa dana / uang yang telah dipergunakan untuk membeli dua bidang tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2659/Desa Mas, seluas 200M2 dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2725/Desa Mas seluas 1.150 M2 yang terdaftar atas nama Tergugat, dan uang yang dipergunakan untuk membangun Villa Puncak Bukit / Hilltop Hideaway adalah sah uang yang berasal dari Para Penggugat;
3. Menyatakan hukum bahwa perbuatan Tergugat yang mempersulit, menghambat, menghalangi dan/atau menolak untuk menjual dua bidang tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2659/Desa Mas, seluas 200M2 dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2725/Desa Mas seluas 1.150 M2 yang terdaftar atas nama Tergugat berikut bangunan Vila Puncak Bukti (Hilltop Hideaway) telah melanggar hak subyektif Para Penggugat dan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materil maupun imateril kepada Para Penggugat sebesar Rp.15.311.846.200,- (lima belas miliar tiga ratus sebelas juta delapan ratus empat puluh enam ribu dua ratus rupiah).
5. Menyatakan hukum sah dan berharga sita jaminan (consevatoir beslaag) terhadap harta benda tidak bergerak yakni;

Sebidang tanah hak milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2659/Desa Mas, Kecamatan ubud, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali, Surat Ukur Tgl. 30-03-2005, Nomor: 550/2005, seluas 200M2 tercatat atas nama Tergugat, dan;

Sebidang tanah hak milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2725/Desa Mas, Kecamatan ubud, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali, Surat Ukur tertanggal 552/2005 Tgl. 30-03-2005 seluas 1.150 M2 tercatat atas nama Tergugat berikut bangunan Villa Puncak Bukit / Hilltop Hideaway yang dibangun di atas kedua bidang tanah tersebut;

6. Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Gianyar bersama-sama dengan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPNL) agar melaksanakan lelang atas dua bidang tanah masing-masing sesuai SHM No. 2659/Desa Mas, seluas 200M2 dan SHM No. 2725/Desa Mas, seluas 1.150 M2 keduanya terdaftar atas nama Tergugat berikut bangunan Villa Puncak Bukit /

Halaman 9 dari 73 Putusan Nomor 259/Pdt.G/2020/PN Gin

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu kewaktu. 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)

Halaman 9



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hilltop Hideaway dan seluruh turutan yang berada di atasnya untuk selanjutnya uang hasil pelelangan digunakan untuk membayar ganti rugi kepada Para Penggugat atau ahli warisnya yang sah;

7. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walau ada upaya hukum verzet, banding atau kasasi dari Tergugat (uitvoerbaar bijvoorraad);

8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Para Penggugat sebesar Rp 5.000.000. (lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan ini dengan baik, terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;

9. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau, apabila Yang Mulia Hakim pemeriksa perkara (judex factie) berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, Para Penggugat dan Tergugat hadir Kuasa Hukumnya masing-masing untuk menghadap di persidangan sedangkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak datang walaupun telah dipanggil 2 (dua) kali berturut-turut tanpa alasan yang sah dan tidak pula menyuruh orang lain atau kuasanya untuk menghadap ke persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk KHALID SOROINDA, S.H., MH., Hakim pada Pengadilan Negeri Gianyar sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 27 Januari 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil. Oleh karena itu, pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan jawaban yang dibuat secara tertulis tanggal 17 Februari 2021, sebagai berikut:

## **DALAM KONVENSI :**

### **B. DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bawa Tergugat Konvensi menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali mengenai hal-hal yang secara tegas telah diakui kebenarannya oleh Tergugat Konvensi;
2. Bawa apa yang disampaikan Para Penggugat Konvensi yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan : "Para Penggugat yang merupakan pasangan suami istri yang berkebangsaan Australia.....dstnya....."

## **Terhadap dalil gugatan Penggugat diatas Tergugat tanggapi sebagai berikut :**

Bawa oleh karena Para Penggugat Konvensi berkebangsaan Australia maka berdasarkan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2011 Tentang Keimigrasian, maka Para Penggugat Konvensi adalah Orang Asing dan bukan Warga Negara Indonesia;

3. Bawa apa yang disampaikan Para Penggugat Konvensi pada point 2, 3, dan 4 dalam gugatan yang menyatakan :

"Bawa hubungan hukum Para Penggugat Konvensi dengan Tergugat diawali dengan sebuah kepercayaan dalam hal pembelian tanah. Dimana pada tahun 2005 Para Penggugat Konvensi mentransfer sejumlah uang kepada Tergugat Konvensi untuk dipergunakan sebagai uang pembelian tanah-tanah dan mendirikan bangunan diatasnya yang dikenal dengan nama Villa Puncak Bukit (Hilltop Hideaway) yang berlokasi di Banjar Tegal Bingin, Desa Mas, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali."

"Bawa total dana/uang milik Para Penggugat yang dipergunakan untuk membayar pembelian tanah-tanah , biaya balik nama, biaya notaris, pajak dan biaya lainnya yang timbul serta untuk membiayai pembangunan Villa Puncak Bukit (Hilltop Hideaway) yang ditransfer melalui rekening Tergugat dab/atau Rekening ayah Tergugat seluruhnya berjumlah AUD 460,000. (empat ratus enam puluh ribu Dollar Australia) dtambah biaya operasional dan biaya lainnya sejumlah SUD 400,000. (empat ratus ribu Dollar Australia) sehingga total dana oleh Para Penggugat adalah sebesar AUD 860.000. (delapan ratus enam puluhribu Dollar Australia) sesuai bukti pengiriman uang yang pastinya akan disampaikan dihadapan persidangan."

"Bawa uang milik Para Penggugat tersebut diatas kemudian dipergunakan untuk membeli tanah dan membangun Villa Puncak Bukit (Hilltop Hideaway) pembelian furniture, interior dan untuk membiayai operasionalnya. Bidang tanah yang diberli dari uang milik Para Penggugat diantaranya adalah :

- Sebidang tanah hak milik berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1659/Desa Mas, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar, provinsi Bali,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Surat Ukur tertanggal 30-03-2005, Nomor : 550/2005, Seluas 200 M<sup>2</sup> tercatat atas nama Tergugat;*

*- Sebidang tanah hak milik berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang SPPT PBB Nomor : 51.04.050.003.014-0022.0, terletak di Desa Mas, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, sebelumnya terdaftar atas nama I Made Meriasa, Seluas 1800 M<sup>2</sup>, sebidang tanah yang sama setelah dilakukan pengukuran ulang kemudian terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 2725/Desa Mas atas nama Tergugat, terjadi penyesuaian luasnya menjadi 1.150 M<sup>2</sup>;*

## **Terhadap dalil gugatan Penggugat diatas Tergugat tanggapi sebagai berikut :**

Memang benar hubungan Para Penggugat dengan Tergugat diawali dengan sebuah kepercayaan, bahwa awalnya Para Penggugat berkenalan dengan ayah Tergugat, dari berkenalan tersebut berlanjut menjadi berhubungan baik dan hubungan baik antara Para Penggugat tidak hanya dengan ayah Tergugat, tetapi termasuk juga dengan Tergugat dan keluarga Tergugat, hubungan baik tersebut tidak sebatas hanya berteman baik akan tetapi hubungan antara Para Penggugat dengan ayah Tergugat, demikian juga dengan Tergugat dan keluarga Tergugat sudah seperti keluarga dekat, dan bahkan Tergugat sendiri sudah dianggap sebagai anak angkat oleh Para Penggugat dan diberi biaya sekolah oleh Para Penggugat, dengan dianggap sebagai anak angkat maka dalam pembelian tanah tersebut diatas namakan Tergugat baik dalam perjanjian, akta jual beli maupun dalam sertifikat;

Bawa karena hubungan baik antara Para Penggugat dengan ayah Tergugat, kemudian Para Penggugat memberi dana kepada ayah Tergugat sebesar ± Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) untuk membeli tanah berlokasi di Banjar Tegal Bingin, Desa Mas, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar:

- a. Sebidang tanah seluas ± 1800 M<sup>2</sup> (kurang lebih seribu delapan ratus meter persegi), Perjanjian Jual Beli tanah tersebut dibuat antara I Made Meriasa selaku pemilik tanah/penjual dan Tergugat selaku pembeli, sesuai Perjanjian Nomor 8 tanggal 12 Agustus 2005, yang dibuat dihadapan Notaris Ni Made Arini, SH;
- b. Bawa tanah seluas ± 1800 M<sup>2</sup> (kurang lebih seribu delapan ratus



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meter persegi), tersebut diatas yang berlokasi di Banjar Tegal Bingin, Desa Mas, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar, kemudian di Sertifikatkan dan terjadi penyesuaian luas menjadi 1.150 M2 (seribu seratus lima puluh meter persegi) dan dibuatkan pengikatan jual beli tanah antara I Made Meriasa dengan Tergugat berdasarkan Akta Jual Beli No. 239, Tanggal 1 September 2006 dihadapan Notaris Ni Made Arini, S.H. dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2725 /Desa Mas, Surat Ukur Tanggal 30-3-2005, Nomor 552/2005 atas nama ANAK AGUNG GEDE OKA YULIARTHA (Tergugat);

c. Bahwa tanah yang dibeli tersebut diatas tidak ada akses jalan menuju tanah tersebut kemudian Tergugat bersama-sama dengan Ayah Tergugat membeli tanah milik I Wayan Madra seluas 200 M2 (dua ratus meter persegi) berlokasi di Banjar Tegal Bingin, Desa Mas, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar, untuk akses jalan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 117/2004, tanggal 13 Desember 2004 yang dibuat dihadapan PPAT Luh Ketut Manik Swasti, SH., dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2659/Desa Mas, Surat Ukur Tanggal 30-3-2005, Nomor 550/2005 atas nama ANAK AGUNG GEDE OKA YULIARTHA (Tergugat);

Bahwa pemberian dana untuk pembelian tanah oleh Para Penggugat kepada Tergugat sebagaimana Tergugat uraikan diatas, Para Penggugat kemudian mengikat Tergugat dengan membuat Surat Perjanjian :

- Akta Perjanjian Nomor 10, Tanggal 20 September 2005;
- Akta Perjanjian Nomor 12, Tanggal 20 September 2005;
- Akta Kuasa Nomor : 11, Tanggal 20 September 2005;
- Akta Kuasa Nomor : 13, Tanggal 20 September 2005;

Yang di buat dihadapan Notaris Anak Agung Bagus Putrajaya, SH.,

Bahwa selain memberi dana untuk membeli tanah, Para Penggugat pada Tahun 2006 juga memberi dana kepada Ayah Tergugat untuk membangun sebuah bangunan dan juga sebuah kolam yang nantinya diperuntukan untuk villa, sebesar : ± Rp.1.265.582.000,- (satu miliar dua ratus enam puluh lima juta lima ratus delapan puluh dua ribu rupiah). Dengan perincian sebagai berikut :

- Bangunan satu lantai dengan tiga kamar tidur dan satu ruang tamu (teras) luas 22 m x 10 m dan dapur 4,5 m x 7,5 m : Rp.800.000.000,-



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kolam Renang dengan luas 9 x 7 meter : Rp.127.582.000.-
- Biaya Sertifikat : Rp.4.000.000,- x 3 = Rp.12.000.000,-
- Biaya Sesajen untuk memohon keselamatan mulai membangun dan biaya sesajen untuk upacara selamatan mengucapkan puji syukur kepada Tuhan Yang Maha telah selesai membangun dengan selamat dan biaya gamelang angklung : Rp.5.000.000,-
- Biaya senderan pondasi pertama pada tahun 2007, setinggi 7 meter biayanya sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah). Setelah di guyur hujan lebat, senderan itu longsor dan menyebabkan kerugian, dan Mr. David Lock (Para Penggugat) sudah mengetahui kejadian tersebut;
- Biaya sebesar Rp. 160.000.000,- (Seratus enam puluh juta rupiah) untuk membangun pondasi senderan pada bulan Nopember Tahun 2009, panjang 11 m x 5 m tinggi 7 m;
- Biaya sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus juta rupiah) untuk membangun dua pondasi senderan, 4m x 4m tinggi 7 m dan 4m x 7m tinggi 7 m;
- Tahun 2013 pemasangan CCTV sebesar Rp.11.000.000,-

Jadi biaya yang telah dikeluarkan oleh Para Penggugat untuk membeli tanah dan membiayai pembangunan villa adalah sebesar ± Rp.1.765.582.000,- (satu miliar tujuh ratus enam puluh lima juta lima ratus delapan puluh dua ribu rupiah);

Bawa selama pembangunan villa tersebut Tergugat dan Ayah Tergugat beserta keluarga Tergugat tidak mendapatkan upah seperserpun, dan setelah villa selesai dibangun pada Tahun 2007 villa tersebut ditempati dan dikelola oleh Para Penggugat;

Pada Tahun 2008 Para Penggugat (Mr. David John Lock) memberitahukan kepada kedua orang tua Tergugat, bahwa Para Penggugat tidak bisa memberikan biaya untuk perawatan rumah, gaji 5 orang staff, 2 orang tenaga security, 1 orang tukang kebun, 1 tukang masak, 1 cleaning service, listrik, biaya perawatan kolam, dan lain-lain, semua ini berlangsung selama 2 tahun lamanya dan semua biaya-biaya sebagaimana diuraikan diatas, dengan total biaya secara keseluruhan selama 2 Tahun yaitu dari tahun 2008 sampai dengan 2009 sebesar Rp 72.000.000,- (Tujuh puluh juta rupiah) ditanggung oleh kedua orang tua



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat dan juga Tergugat, biaya tersebut diperoleh dengan cara meminjam di Lembaga Perkreditan Desa Adat Mas, pinjaman tersebut tidak pernah dibayar hingga tahun 2017 menjadi Rp. 302.000.000,- (tiga ratus dua juta rupiah), dan saat ini tunggakan hutang tersebut sebesar Rp. 163.123.300,- (Seratus enam puluh tiga juta seratus dua puluh tiga ribu tiga ratus rupiah), karena telah dibayar dan uangnya diperoleh dari hasil menyewakan villa;

Bahwa dari mulai selesainya villa di bangun Tahun 2007 sampai tahun 2013 Para Penggugat yang menempati dan mengelola villa dan kemudian pada tahun 2013 villa diserahkan pengelolaannya kepada Agen Ubud Property hanya selama enam bulan, yaitu sampai tahun 2014, dan dari tahun 2014 villa dikelola oleh Tergugat, dan Para Penggugat bersama keluarganya masih sering datang menempati villa, akan tetapi mulai tahun 2017 Para Penggugat sudah tidak pernah datang lagi hingga sampai sekarang. Para Penggugat tidak datang karena bisnisnya mengalami kebangkrutan;

Disamping itu Ayah Tergugat yang diangkat sebagai manajer villa dari Tahun 2007 sampai meninggal tanggal 31 Juli 2020 tidak pernah di bayar gajinya, dengan total gaji secara keseluruhan yang seharusnya diterima dari tahun 2007 sampai Juli 2020 sebesar Rp.1.278.000.000,00 (satu miliar dua ratus tujuh puluh delapan juta rupiah), dengan perincian :

- Gaji per bulan Rp.5.000.000,- (lima juta) dari tahun 2007 s/d tahun 2008 sebesar Rp.120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah);
- Gaji per bulan Rp. 6.000.000,- (enam juta) dari Tahun 2009 s/d tahun 2010, sebesar Rp. 142.000.000,- (seratus empat puluh dua juta);
- Gaji per bulan Rp. 7.000.000,- (tujuh juta) dari tahun 2011 s/d 2012 sebesar Rp. 168.000.000,- (seratus enam puluh delapan juta);
- Gaji per bulan Rp. 8.000.000,- (delapan juta rupiah), dari tahun 2013 s/d 2014 sebesar Rp. 192.000.000,- (seratus sembilan puluh enam juta);
- Gaji per bulan Rp.9.000.000,- (sembilan juta), dari tahun 2015 s/d 2016 sebesar Rp. 218.000.000,- (dua ratus delapan belas juta);
- Gaji per bulan Rp.10.000.000,- (sepuluh juta), dari tahun 2017 s/d 2018 sebesar Rp. 240.000.000,- (dua ratus delapan belas juta);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Gaji per bulan Rp.11.000.000,- (sebelas juta), dari tahun 2019 s/d bulan juli 2020 sebesar Rp. 198.000.000,- (dua ratus delapan belas juta);

Jadi total gaji secara keseluruhan dari tahun 2007 sampai dengan bulan Juli 2020 yang belum diterima oleh ayah Tergugat sebesar Rp. 1.278.000.000,- (satu milliar dua ratus tujuh puluh delapan juta rupiah);

Bahwa oleh karena Para Penggugat sudah tidak pernah memberikan biaya untuk perawatan dan pengelolaan villa maka hasil penyewaan villa baik harian, bulanan, maupun tahunan dipergunakan sepenuhnya untuk biaya perawatan dan pengelolaan villa dan membayar hutang hutang;

**Bahwa berkaitan dengan Pembangunan villa dari sejak awal antara Para Penggugat dengan Tergugat demikian juga dengan Ayah Tergugat tidak ada membuat Perjanjian Kerjasama baik dalam hal pengelolaan maupun bagi hasil villa tersebut;**

Pada tahun 2019 Tergugat membangun dapur baru dan kantor baru dilokasi villa, termasuk memasang listrik baru dan juga memasang internet, dengan total biaya pengeluaran secara keseluruhan sebesar Rp.237.113.045,- (dua ratus tiga puluh tujuh juta seratus tiga belas ribu empat puluh lima rupiah), dan biaya-biaya tersebut diperoleh dari meminjam, di Koperasi Udyana Asta Kencana Rp. 11.140.000,- (Sebelas Juta seratus empat puluh ribu rupiah), dari KUR Bank Mandiri. Sebesar Rp. 196.833.045,- (Seratus sembilan puluh enam juta delapan ratus tiga puluh tiga ribu empat puluh lima rupiah), dan dari Pegadaian Cabang Sukawati Rp. 29.140.000,- (Dua puluh sembilan juta seratus empat puluh ribu rupiah);

Berdasarkan uraian yang dikemukakan tersebut diatas bahwa dari mulai membeli tanah, mengurus akses jalan menuju lokasi villa, mengurus pembangunan villa, dan mengurus perawatan dan pengelolaan villa, termasuk juga membangun dapur baru dan juga kantor baru, dilakukan oleh kedua orang tua Tergugat termasuk juga Saudara-Saudara Tergugat dan juga Tergugat, akan tetapi villa tersebut diklaim sendiri oleh Para Penggugat yang notabene Orang Asing dengan mengabaikan jerih payah dan pengorbanan yang dilakukan oleh kedua orang tua Tergugat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

termasuk juga Saudara-Saudara Tergugat dan juga Tergugat;

Dari apa yang dikemukakan tersebut diatas Para Penggugat mengeluarkan dana untuk membeli tanah dan membiayai bangunan villa sebesar Rp.1.765.582.000,- (satu miliar tujuh ratus enam puluh lima juta lima ratus delapan puluh dua ribu rupiah), akan tetapi Para Pengugat telah menempati villa tersebut dari baru selesai dibangun Tahun 2007 sampai dengan 2017, disamping itu juga Para Penggugat memiliki Tuggakan Hutang kepada Tergugat :

- Gaji ayah Tergugat secara keseluruhan yang seharusnya diterima dari tahun 2007 sampai Juli 2020 sebesar Rp.1.278.000.000,- (satu milliar dua ratus tujuh puluh delapan juta rupiah);
- Membangun dapur baru dan kantor baru dilokasi villa, termasuk memasang listrik baru dan juga memasang internet, dengan total biaya pengeluaran secara keseluruhan sebesar Rp.237.113.045,- (dua ratus tiga puluh tujuh juta seratus tiga belas ribu empat puluh lima rupiah);
- Sisa hutang untuk biaya operasional villa yang diperoleh dari meminjam di Lembaga Perkreditan Desa Adat Mas saat ini sebesar Rp.163.123.300,- (Seratus enam puluh tiga juta seratus dua puluh tiga ribu rupiah), dari hutang sebelumnya sebesar Rp. 302.000.000,- (tiga ratus dua juta rupiah);

Jadi total tunggakan hutang Para Penggugat kepada Tergugat secara keseluruhan adalah sebesar Rp.1.678.236.345,- (satu milliar enam ratus tujuh puluh delapan juta dua ratus tiga puluh enam ribu tiga ratus empat puluh lima rupiah);

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka tidak benar dan tidak masuk akal serta mengada-ada apa yang disampaikan Para Penggugat, dan atas dasar apa bahwa Para Penggugat telah mengeluarkan biaya untuk membeli tanah dan mengeluarkan biaya untuk bangunan villa sebesar “*berjumlah AUD 460,000. (empat ratus enam puluh ribu Dollar Australia) ditambah biaya operasional dan biaya lainnya sejumlah AUD 400,000. (empat ratus ribu Dollar Australia) sehingga total dana oleh Para Penggugat adalah sebesar AUD 860.000. (delapan ratus enam puluh ribu Dollar Australia)* ”, karena Para Penggugat tidak merinci uang yang dikeluarkan tersebut untuk membiayai apa saja;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bawa dalam mengelola Villa apabila tidak ada tamu yang menyewa, villa tersebut harus tetap dirawat dan dipelihara, demikian juga dengan gaji karyawan, listrik dan lain lainya harus tetap dibayar dan hal tersebut memerlukan biaya operasional pengelolaan;

Bawa Para Penggugat yang notabene adalah warga negara asing bisa memiliki tanah dan Villa di Banjar Tegal Bingin, Desa Mas, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar dengan mengeluarkan biaya sebesar Rp.1.765.582.000,- (satu miliar tujuh ratus enam ratus lima juta lima ratus delapan puluh dua ribu rupiah) dengan cara membeli tanah Hak Milik dengan meminjam nama/memakai nama Tergugat dalam Sertifikat Hak Milik;

Timbul pertanyaan apakah bisa Para Penggugat adalah Warga Negara Asing memiliki tanah Hak Milik dengan cara membeli tanah Hak Milik dan membangun Villa di Indonesia (Ubud) dengan tanpa bantuan Tergugat atau dengan tanpa meminjam nama/memakai nama Tergugat (nominee) dalam Sertifikat Hak Milik??;

4. Bawa apa yang disampaikan oleh Para Penggugat dalam dilil gugatannya angka 5 halaman 4, yang pada pokoknya mendalillkan :

“...Bawa Tergugat sendiri dalam hal pembelian tanah-tanah tersebut hanyalah dipakai/dipinjam namanya untuk sementara waktu sebagai persyaratan legal formil dalam pendaftaran hak milik, maka bertolak dari fakta inilah kemudian dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat I untuk menegaskan hak keperdataan Para Penggugat sekaligus menegaskan kapasitas Tergugat terkait pembelian kedua bidang tanah tersebut yakni masing-masing:

**1. Akta No. 10 tertanggal 20 September 2005 yang menegaskan bahwa bidang tanah seluas 200M2 berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2659/Desa Mas tersebut, sebenarnya Tergugat hanyalah dipakai/dipinjam namanya saja untuk kepentingan Para Penggugat; dan**

**2. Akta No. 12 tertanggal 20 September 2005 yang menegaskan bahwa pembelian bidang tanah seluas 1800M2 berdasarkan SPPT PBB Nomor: 51.04.050.003.014-0022.0 dari I Made Marisa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 289/2004 tertanggal 8-12-2004 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ni Made Arini, Sarjana Hukum,**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang kemudian tercatat atas nama Tergugat sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor: 2725/Desa Mas seluas 1150M2, **sebenarnya Tergugat hanyalah dipakai/dipinjam nama saja untuk kepentingan Para Penggugat...**"

## 4.a. Terhadap dalil gugatan Para Penggugat diatas Tergugat tanggapi sebagai berikut :

Bahwa Perjanjian yang dibuat oleh Para Penggugat dengan Tergugat dengan Akta Perjanjian Nomor 10, Tertanggal 20 September 2005 dan Akta Perjanjian Nomor 12, Tertanggal 20 September 2005 yang dibuat dihadapan Notaris Anak Agung Bagus Putrajaya, SH, untuk menegaskan hak keperdataan Para Penggugat sekaligus menegaskan kapasitas Tergugat terkait pembelian kedua bidang tanah diatas sebagaimana Akta Perjanjian Nomor 10, Tertanggal 20 September 2005;

Pasal 1 berbunyi :"*Bahwa pemilik yang sebenarnya dari tanah hak tersebut adalah Pihak Kedua sedangkan Pihak Pertama hanyalah dipakai/dipinjam namanya saja, secara sukarela dan Cuma-Cuma untuk kepentingan dan guna Pihak Kedua, dan dengan demikian maka segala resiko atas tanah hak tersebut ada pada Pihak Kedua sepenuhnya, demikian pula segala keuntungan menjadi haknya Pihak Kedua sepenuhnya, sedangkan Pihak Pertama sama sekali tidak dapat dibebani resiko sedikitpun serta tidak berhak atas keuntungan yang didapat.*"

Pasal 2 berbunyi :"*Bahwa untuk mempelancar pelaksanaan hak-haknya Pihak Kedua, maka dengan akta saya, Notaris, tertanggal hari ini dibawah nomor 11 (sebelas), Pihak Pertama telah memberikan kuasa kepada Pihak Kedua secara penuh, luas serta mutlak yang tidak dapat dicabut/ditarik kembali serta tidak dapat gugur/berakhir karena apapun juga, baik menurut perundang-undangan yang berlaku maupun menurut adat kebiasaan.*"

Dan juga sebagaimana Akta Perjanjian Nomor 12, Tertanggal 20 September 2005;

Pasal 1 berbunyi : "*Bahwa pemilik yang sebenarnya dari tanah hak*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut adalah Pihak Kedua sedangkan Pihak Pertama hanyalah dipakai/dipinjam namanya saja, secara sukarela dan cuma-cuma untuk kepentingan dan guna Pihak Kedua, dan dengan demikian maka segala resiko atas tanah hak tersebut ada pada Pihak Kedua sepenuhnya, demikian pula segala keuntungan menjadi haknya Pihak Kedua sepenuhnya, sedangkan Pihak Pertama sama sekali tidak dapat dibebani resiko sedikitpun serta tidak berhak atas keuntungan yang didapat."

Pasal 2 berbunyi : "Bawa untuk mempelancar pelaksanaan hak-haknya Pihak Kedua, maka dengan akta saya, Notaris, tertanggal hari ini dibawah nomor 13 (tiga belas), Pihak Pertama telah memberikan kuasa kepada Pihak Kedua secara penuh, luas serta mutlak yang tidak dapat dicabut/ditarik kembali serta tidak dapat gugur/berakhir karena apapun juga, baik menurut perundang-undangan yang berlaku maupun menurut adat kebiasaan."

Akta Kuasa Nomor 11, tanggal 20 September 2005 yang berbunyi :

"Untuk dan atas nama penghadap (Pemberi Kuasa) menyewakan, menjual/memindah-tangankan dan/atau menyerahkan hak kepada pihak lain dan/atau badan maupun kepada Penerima Kuasa sendiri maupun perbuatan hukum lainnya, atas :

Sebidang tanah dengan kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 2659/Desa Mas, terletak di Desa Mas, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali, Surat Ukur Tanggal 30-3-2005 (tiga puluh Maret dua ribu lima) Nomor 550/2005 seluas 200 M2 (dua ratus meter persegi) **atas nama ANAK AGUNG GEDE OKA YULIARTHA.**

Akta Kuasa Nomor 13, tanggal 20 September 2005 yang berbunyi :

"Untuk dan atas nama penghadap (Pemberi Kuasa) menyewakan, menjual/memindah-tangankan dan/atau menyerahkan hak kepada pihak lain dan/atau badan maupun kepada Penerima Kuasa sendiri maupun perbuatan hukum lainnya, atas :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebidang tanah dengan kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2725 /Desa Mas, terletak di Desa Mas, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali, Surat Ukur Tanggal 30-3-2005 (tiga puluh Maret dua ribu lima) Nomor 552/2005 seluas 1.150 M2 (seribu seratus lima puluh meter persegi) **atas nama ANAK AGUNG GEDE OKA YULIARTHA.**

Bahwa dengan mengkaji secara seksama Ketentuan Pasal 1 dan Pasal 2 Perjanjian Nomor 10 dan Pasal 1 dan Pasal 2 Perjanjian Nomor 12 serta Akta Kuasa Nomor 11 dan Akta Kuasa Nomor 13 sebagaimana diuraikan diatas maka keempat Pengikatan (Perjanjian) tersebut dapat dikategorikan sebagai *perjanjian pura-pura (simulasi)* yang juga dikenal pula dengan nama perjanjian *Nominee*, karena sudah jelas tujuan dibuatnya Akta Perjanjian Nomor 10 tertanggal 20 September 2005 dan Akta Perjanjian Nomor 12 tertanggal 20 September 2005, adalah untuk menjadikan Tergugat sebagai Nominee untuk Para Penggugat terkait pembelian tanah terhadap 2 bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2659/Desa Mas, seluas 200M2 dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2725/Desa Mas seluas 1150M2 dan kedua perjanjian tersebut bertentangan atau melanggar Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, karena sudah sangat jelas sekali bahwa Para Penggugat adalah Warga Negara Asing dan Warga Negara Asing tidak boleh memiliki tanah Hak Milik di Indonesia, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 9 ayat (1), Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Pasal 9 ayat (1) berbunyi : "Hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air, dan ruang angkasa, dalam batas-batas tertentu Pasal 1 dan 2" dan Pasal 21 ayat (1) yang berbunyi : "...Hanya warga negera Indonesia dapat mempunyai hak milik...".

Sehingga dengan demikian oleh karena Perjanjian Nomor 10 dan Perjanjian Nomor 12 bertentangan/melanggar Pasal 21 ayat (1) dan (2) Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, maka Perjanjian Nomor 10 dan Perjanjian Nomor 12 dinyatakan batal demi hukum dan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang berlaku, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 26 ayat (2) berbunyi : "Setiap jual beli, penukaran, pengibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lainnya dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang disamping Kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termasuk dalam Pasal 21 ayat 2, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan, bahwa pihak-pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali."

Bahwa sejalan dengan apa yang Tergugat Konvensi kemukakan diatas dalam Yurisprudensi Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor : 980/K/PDT/2002, Tanggal 30 September 2006 dan Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor : 505 PK/PDT/2008, Tanggal 29 Januari 2009, mengemukakan :

"Menimbang berdasarkan pasal 21 Undang Undang No. 5/1960 orang asing tidak boleh memiliki tanah di Indonesia oleh karena itu apabila bukti P1 dan P2 (T1 dan T2) dimaksudkan melindungi perbuatan Penggugat yang membeli tanah sengketa, tetapi tanah tersebut diatas namakan pada Penggugat I maka hal tersebut tidak dapat dibenarkan."

"Menimbang bahwa peraturan yang mengatur bahwa orang asing tidak boleh memiliki tanah bukanlah merupakan suatu kekosongan hukum sehingga setiap produk hukum yang dikeluarkan yang bermaksud untuk menyimpangi atau menyelundupi ketentuan bahwa orang asing tidak boleh memiliki tanah di Indonesia, maka produk tersebut adalah bertentangan dengan hukum."

"Menimbang bahwa apabila Tergugat I karena ia orang asing apabila ia ingin menanam modal dan berusaha dalam wilayah Republik Indonesia maka ia harus mengikuti peraturan peraturan di bidang penanaman modal (Indonesia)."

Bahwa menurut DR.Herlien Budiono dalam bukunya yang berjudul Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Hal. 270 mengemukakan : **"Didalam praktik ditemukan perjanjian pura-pura (simulasi) yang dikenal pula dengan nama perjanjian Nominee, yakni dalam hal pemilikan tanah hak oleh Warga Negara Asing yang**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilarang Undang-Undang untuk memiliki hak atas tanah (pasal 21 UUPA) atau Hak Guna Bangunan [Pasal 36 ayat (1)]. Pada Perjanjian tersebut diperjanjikan bahwa tanah hak menggunakan nama dari warga negara asing dan adanya pernyataan dari pihak warga Negara Indonesia bahwa sebenarnya tanah hak tersebut adalah milik warga negara asing tersebut. Perjanjian beserta kuasa semacam ini bertentangan dengan Undang-Undang dan berakibat batal demi hukum. Perjanjian *Nomine* tersebut selain merupakan perjanjian pura-pura, juga mengandung kausa yang terlarang (Pasal 1335 KUHPerdata).

Bahwa berkaitan dengan Akta Perjanjian Nomor 10 dan Akta Perjanjian Nomor 12 menurut Pendapat Dr. Ir. Anita Dewi Anggraeni Kolopaking, SH.,MH dalam bukunya yang berjudul Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah DI Indonesia Hal. 166 mengemukakan : “**Bila dilihat sepintas lalu, Perjanjian dilakukan secara Notarial diatas seolah-olah tidak menyalahi Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku karena tidak berbentuk pemidahan hak secara langsung. Namun bila isi Perjanjian diperiksa dengan seksama, menurut Maria. S.W. Sumadsono semua perjanjian tersebut secara tak langsung dimaksudkan memindahkan tanah HM (Hak Milik) kepada WNA.**

1. **Perjanjian Pemilik Tanah (PPT) dan Pemberian Kuasa dalam PTT Pihak WNI mengakui bahwa tanah HM yang didaftar atas namanya bukanlah miliknya, tetapi milik WNA yang telah menyediakan dana untuk pembelian tanah HM beserta bangunan. Selanjutnya pihak WNI memberi kuasa yang tidak dapat ditarik kembali kepada pihak WNA untuk melakukan segala tindakan hukum terhadap tanah HM dan bangunan.“**

Bahwa jika dijelaskan lebih rinci Perjanjian Nominee menurut Dr. Ir. Anita Dewi Anggraeni Kolopaking, SH.,MH dalam bukunya yang berjudul Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah DI Indonesia Hal. 228 mengemukakan : “**apabila dikemudian hari Pihak Trustee/Nomine mengingkari Perjanjian Trustee Nominee dengan tidak mengakui akan kepemilikan HM (Hak Milik) atas tanah sesungguhnya diketahui Trustor sebagai**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**WNA yang melanggar atas Asas Nasionalitas, yang dipercayai padanya untuk memakai namanya sebagai pemilik dengan meminjam nama/Nominee, kemudian Pihak Trustor ingin melakukan gugatan kepada Pihak WNI sebagai Trustee/Nomine. Hal ini tidak dapat dilakukan karena perjanjian itu sendiri batal demi hukum dan pada dasarnya perjanjian itu dianggap tidak pernah ada. Mengingat isi Perjanjian yang dibuat Para Pihak mengandung causa tidak halal, yaitu terdapat isi perjanjian bahwa : Pihak WNI mengakui bahwa tanah HM yang didaftar atas namanya bukanlah miliknya, tetapi milik WNA yang telah menyediakan dana untuk pembelian tanah HM beserta bangunannya. Sebagai subyek hukum dalam melakukan perjanjian jelas tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian terpenuhinya Pasal 1320 ayat (4) KUHPerdata atas causa yang halal, karena hukum tidak mengatur, bahkan perbuatan hukum itu sendiri dilarang oleh Undang-Undang. Hukum pertanahan juga tidak membolehkan, sehingga bertentangan dengan objek yang diperjanjikan adalah tidak menjadi halal jika terdapat larangan kepemilikan hak atas tanah jenis HM oleh WNA yang jelas melanggar Asas Nasionalitas Pasal 21 ayat (1) UUPA, dan menjadi kerugian negara.”**

**“Pada dasarnya, Perjanjian yang dibuat diketahui Trustor untuk menutupi keberadaan kepemilikan HM atas Tanah yang sebenarnya adalah dirinya, sedang UU melarang kepemilikan HM atas nama bagi orang asing. Sehingga pihak WNA bersembunyi dibalik nama pihak WNI untuk memiliki melalui Perjanjian Trustee yang dibuat. Bahwa WNI sebagai Nominee mengatas namakan diri sebagai pemilik hak atas tanah tersebut yang berfungsi sebagai Legal Owner....dstnya....”**

Dengan demikian terhadap jual beli 2 bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2659/Desa Mas, seluas 200M2 dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2725/Desa Mas seluas 1150M2 yang dilakukan oleh Tergugat dan diikuti dengan dibuatnya Akta Nomor 10 tertanggal 20 September 2005 dan Akta Nomor 12 tertanggal 20 September 2005 secara notariil antara Para Penggugat dengan Tergugat dibelakangnya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terkait penegasan hak keperdataan Para Penggugat sekaligus menegaskan kapasitas Tergugat hanya dipakai/dipinjam nama saja telah jelas-jelas menunjukkan terjadi penyelundupan hukum yang dilakukan oleh Para Penggugat guna mensiasati pembelian tanah tersebut diatas agar penguasaan tanah berada ditangan Para Penggugat;

Bahwa fakta hukum yang telah diakui sendiri oleh Para Penggugat sebagaimana angka 5 dalil gugatannya sebagai berikut adalah :

*“...Akta No. 10 tertanggal 20 September 2005 yang menegaskan bahwa bidang tanah seluas 200M2 berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2659/Desa Mas tersebut, **sebenarnya Tergugat hanyalah dipakai/dipinjam namanya saja untuk kepentingan Para Penggugat;** dan*

*Akta No. 12 tertanggal 20 September 2005 yang menegaskan bahwa pembelian bidang tanah seluas 1800M2 berdasarkan SPPT PBB Nomor: 51.04.050.003.014-0022.0 dari I Made Marisa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 289/2004 tertanggal 8-12-2004 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ni Made Arini, Sarjana Hukum, yang kemudian tercatat atas nama Tergugat sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor: 2725/Desa Mas seluas 1150M2, **sebenarnya Tergugat hanyalah dipakai/dipinjam namanya saja untuk kepentingan Para Penggugat...***

Dalil tersebut adalah sebuah pengakuan dan merupakan bukti yang sempurna serta tidak terbantahkan, sebagaimana ketentuan Pasal 174-176 HIR Jo. Pasal 1925 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa :  
*“...pengakuan yang dilakukan dimuka hakim memberikan suatu bukti yang sempurna terhadap siapa yang telah melakukan baik sendiri, maupun dengan perantara seorang yang khusus dikuasakan untuk itu...”*

4.b. Disamping itu juga bahwa ketentuan Pasal 1 Perjanjian Nomor 10, Tertanggal 20 September 2005 berbunyi :*“Bawa pemilik yang sebenarnya dari tanah hak tersebut adalah Pihak Kedua sedangkan Pihak Pertama hanyalah dipakai/dipinjam namanya saja, secara sukarela dan Cuma-Cuma untuk kepentingan dan guna Pihak*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kedua....dstnya...." dan Pasal 2 berbunyi :"Bawa untuk mempelancar pelaksanaan hak-haknya Pihak Kedua, maka dengan akta saya, Notaris, tertanggal hari ini dibawah nomor 11 (sebelas), Pihak Pertama telah memberikan kuasa kepada Pihak Kedua secara penuh, luas serta mutlak yang tidak dapat dicabut/ditarik kembali serta tidak dapat gugur/berakhir karena apapun juga, baik menurut perundang-undangan yang berlaku maupun menurut adat kebiasaan.",

Dan Ketentuan Pasal 1 Perjanjian Nomor 12, Tertanggal 20 September 2005 berbunyi : "Bawa pemilik yang sebenarnya dari tanah hak tersebut adalah Pihak Kedua sedangkan Pihak Pertama hanyalah dipakai/dipinjam namanya saja, secara sukarela dan cuma-cuma untuk kepentingan dan guna Pihak Kedua....dstnya....." dan Pasal 2 berbunyi : "Bawa untuk mempelancar pelaksanaan hak-haknya Pihak Kedua, maka dengan akta saya, Notaris, tertanggal hari ini dibawah nomor 13 (tiga belas), Pihak Pertama telah memberikan kuasa kepada Pihak Kedua secara penuh, luas serta mutlak yang tidak dapat dicabut/ditarik kembali serta tidak dapat gugur/berakhir karena apapun juga, baik menurut perundang-undangan yang berlaku maupun menurut adat kebiasaan." adalah merupakan perjanjian yang melanggar syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata yang berkenaan dengan **syarat obyektif tentang kausa yang halal atau kausa yang diperbolehkan oleh undang undang, karena tidak masuk akal dan bertentangan dengan norma hukum**, bahwa Para Penggugat adalah Warga Negara Asing yang membeli Tanah Hak Milik di indonesia dengan meminjam nama Tergugat dan tanah yang di beli oleh Para Penggugat disertifikatkan atas nama Tergugat, akan tetapi Para Penggugat mengikat Tergugat dengan perjanjian dan kuasa, berdasarkan perjanjian dan kuasa tersebut Para Penggugat menguasai tanah tersebut sepenuhnya;

Dengan berpedoman pada Ketentuan Pasal 1335 dan Pasal 1337 KUHPerdata, Pasal 1335 yang berbunyi : "Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan." dan Pasal 1337 yang berbunyi : "Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.”, oleh karena Perjanjian Nomor 10 dan Perjanjian Nomor 12 nyata-nyata mengandung kausa yang terlarang atau kausa yang bertentangan dengan Undang-Undang, yakni Pasal 21 ayat (1) dan ayat (2) dan Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria serta bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum, maka Perjanjian Nomor 10 dan Perjanjian Nomor 12 tersebut sudah sepatutnya dinayatakan Batal Demi Hukum dan Tidak Sah serta Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum Mengikat;

**Bertentangan dengan Kesusilaan, menurut pendapat M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya Segi Segi Hukum Perjanjian hal 51”, menyatakan : “Bukan hanya kesusilaan yang bertentangan dengan undang-undang saja, tapi segala sesuatu yang tidak senonoh atau tidak layak dalam pergaulan hidup bermasyarakat.”**

4.c. Bawa dengan berlakunya Intruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah. Intruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982, Menginstruksikan :

Diktum Pertamanya berbunyi : “Melarang Camat dan Kepala Desa atau Pejabat yang setingkat dengan itu untuk membuat/menguatkan Surat Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah”.

Diktum Kedua berbunyi a. : “Kuasa Mutlak yang dimaksud dalam Diktum Pertama adalah kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa.”

b. : “Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan atas tanah adalah Kuasa Mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya;

Bahwa ditinjau dari isi Perjanjian yang dibuat oleh Para Penggugat dengan Tergugat dengan Akta Perjanjian Nomor 10, Tanggal 20 September 2005 dan Akta Perjanjian Nomor 12, Tanggal 20 September 2005 serta Akta Kuasa Nomor : 11 Tanggal 20 September 2005 dan Akta Kuasa Nomor : 13, Tanggal 20 September 2005 dihadapan Notaris Anak Agung Bagus Putrajaya, S.H. adalah merupakan Surat Kuasa Mutlak yang bertentangan dengan Intruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982;

Bahwa oleh karena Akta Perjanjian Nomor 10, Tanggal 20 September 2005 dan Akta Perjanjian Nomor 12, Tanggal 20 September 2005 dan Akta Kuasa Nomor : 11 Tanggal 20 September 2005 dan Akta Kuasa Nomor : 13 Tanggal 20 September 2005, bertentangan dengan Intruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982, maka Akta Perjanjian Nomor 10, Tanggal 20 September 2005 dan Akta Perjanjian Nomor 12, Tanggal 20 September 2005 dan Akta Kuasa Nomor : 11 Tanggal 20 September 2005 dan Akta Kuasa Nomor : 13 Tanggal 20 September 2005, adalah tidak sah dan batal demi hukum serta dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;

5. Bahwa terhadap point 6 dalam dalil gugatan Para Penggugat tidak perlu Tergugat tanggapi lagi, karena sudah Tergugat uraikan secara panjang lebar pada point 4 tersebut diatas;

6. Bahwa apa yang disampaikan Para Penggugat dalam dalil gugatan Para Penggugat point 7 sampai dengan 10, Tergugat tanggapi sebagai berikut :

Berkaitan dengan pengelolaan villa dan hasil penyewaan villa sudah Tergugat uraikan pada point 4 tersebut diatas, bahwa hasil penyewaan villa tersebut dipergunakan oleh Tergugat untuk biaya-biaya perawatan dan pemeliharaan villa serta membayar gaji semua karyawan (staff) yang bekerja di villa;

Bahwa Tergugat memiliki itikad baik dan sudah berupaya secara



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maksimal agar permasalahan (sengketa) antara Para Penggugat dan Tergugat dapat diselesaikan secara damai dan kekeluargaan. Hal ini Tergugat buktikan pada saat proses mediasi berlangsung Tergugat menawarkan kepada Para Penggugat penyelesaian secara win-win solution yaitu tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya yang bernama Villa Puncak Bukit/Hilltop Hideaway dijual secara bersama-sama dan hasil dari penjualan tersebut dibagi secara bersama-sama setelah dipotong hutang-hutang yaitu setengah bagian untuk Para Penggugat dan setengah bagian untuk Tergugat;

Hutang-hutang yang saat ini Tergugat tanggung sendiri adalah merupakan hutang dari pengeluaran biaya perawatan dan pemeliharaan villa termasuk juga biaya-biaya pembayaran gaji karyawan dan juga hutang dari pembangunan dapur baru dan kantor baru;

Bawa berkaitan keberadaan dapur baru dan kantor baru sudah dilihat secara langsung oleh Kuasa Para Penggugat ke lokasi;

**7.** Bawa apa yang disampaikan Para Penggugat dalam dalil gugatan Para Penggugat point 11, yang menyatakan : “*Bawa Perbuatan Tergugat tersebut jelas-jelas melanggar hak subyektif Para Penggugat yang dikualifikasi sebagai Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata*” . Tergugat tanggapi sebagai berikut :

**Terhadap dalil gugatan Para Penggugat diatas Tergugat tanggapi sebagai berikut :**

Bawa bukan Tergugat yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata kepada Para Penggugat, melainkan Para Penggugat yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata kepada Tergugat;

**Bawa Para Penggugat adalah Warga Negara Asing yang membeli Tanah Hak Milik di indonesia dengan meminjam nama Tergugat dan tanah yang di beli oleh Para Penggugat disertifikatkan atas nama Tergugat, akan tetapi Para Penggugat**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**mengikat Tergugat dengan Perjanjian Nomor 10 dan Perjanjian Nomor 12 dan Kuasa Nomor 11 dan Kuasa Nomor 13, berdasarkan perjanjian dan kuasa tersebut Para Penggugat menguasai tanah tersebut sepenuhnya;**

**Secara tegas Tergugat mengemukakan bahwa terhadap jual beli 2 bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2659/Desa Mas, seluas 200M2 dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2725/Desa Mas seluas 1150M2, dengan memakai dan meminjam nama Tergugat (Nominee) dan diikuti dengan pengikatan secara notariil antara Para Penggugat dengan Tergugat berdasarkan Akta Perjanjian Nomor 10 tertanggal 20 September 2005 dan Akta Perjanjian Nomor 12 tertanggal 20 September 2005 serta Kuasa Nomor 11 dan Kuasa Nomor 13, jelas-jelas menunjukkan terjadi penyelundupan hukum yang dilakukan oleh Para Penggugat guna mensiasati pembelian tanah tersebut diatas agar pengusaan tanah berada ditangan Para Penggugat** dan hal ini sudah Tergugat uraikan secara panjang lebar pada point 5 tersebut diatas;

Disamping itu tidak ada perjanjian kerjasama antara Para Penggugat dengan Tergugat berkaitan dengan pengelolaan villa dan bagi hasil villa tersebut, bahwa sekalipun tidak ada perjanjian kerjasama dan juga Para Penggugat tidak lagi memberi dana untuk pengelolaan villa Tergugat tetap menjalankan pengelolaan dengan segenap kemampuan Tergugat dengan meminjam uang di Lembaga Perkreditan Desa Adat Mas;

Bahwa perlu diketahui tidak setiap hari atau tidak setiap saat ada tamu yang menyewa villa, sementara biaya sehari hari untuk perawatan dan pemeliharaan villa cukup besar yaitu membayar gaji karyawan, listrik, biaya perawatan kolam dan lain lain;

Bahwa saat ini villa masih dalam kondisi baik dan seperti sedia kala, Tergugat tidak ada mengalihkan hak pengelolaan kepada pihak lain tanpa persetujuan Para Penggugat dan tidak ada mengalihkan tanah maupun villa kepada pihak lain;

Bahwa mengelola villa memerlukan biaya yang tidak sedikit, sementara



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Penggugat tidak pernah membiayai pengelolaan villa tersebut, untuk itu Tergugat berupaya dengan segenap kemampuan yang ada agar ada Tamu yang menyewa villa baik harian, bulanan maupun Tahunan, dan hasil dari penyewaan villa tersebut Tergugat gunakan untuk biaya perawatan dan pemeliharaan villa termasuk membayar gaji karyawan dan biaya biaya lainnya;

Berdasarkan apa yang Tergugat kemukakan diatas maka tidak ada perbuatan melawan hukum yang Tergugat lakukan sebagaimana Para Penggugat dalilkan dalam gugatan;

- 8.** Bawa apa yang disampaikan Para Penggugat dalam dalil gugatan Para Penggugat point 12, yang menyatakan : “*Adapun kerugian yang diderita oleh Para Penggugat adalah sebagai berikut :*

**A. Kerugian Meteril :**

- *Kerugian Materil berupa kehilangan manfaat investasi dari total uang milik Para Penggugat....dst..... senilai Rp.9.111.846.200,- (sembilan miliar seratus sebelas juta delapan ratus empat puluh enam ribu dua ratus rupiah);*
- *Kerugian Materil berupa kehilangan pemasukan dari penghasilkan bersih uang sewa Villa Puncak Bukit/Hilltop Hideaway....dst... sehingga total kerugian materil dari nilai uang sewa adalah sebesar Rp.1.200.000.000,- (satu miliar dua ratus juta rupiah);*

Jadi, total kerugian materil yang diderita oleh Para Penggugat adalah sebesar Rp.10.311.846.200,- (sepuluh miliar tiga ratus sebelas juta rupiah delapan ratus empat puluh enam ribu dua ratus rupiah)”

**B. Kerugian Immateril**

- *Bahwa Para Penggugat yang telah lanjut usia sangat menderita secara psikis sehingga mengalami stress yang berkepanjangan karena disaat keduanya tidak lagi produktif harapan satu-satunya adalah mendapatkan kembali dana investasinya yang digunakan untuk membeli dua bidang tanah dan membangun Villa Hilltop Hideaway....dst....Para Penggugat menuntut ganti rugi immateril setara dengan Rp.5.000.000.000,- (lima miliar rupiah).*

Jadi, total keseluruhan kerugian materil dan immateril yang diderita oleh Para Penggugat seluruhnya yang berjumlah Rp.15.311.846.200,- (lima belas miliar tiga ratus sebelas juta delapan ratus empat puluh enam



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ribu dua ratus rupiah)."

**Terhadap dalil gugatan Para Penggugat diatas Tergugat tanggapi sebagai berikut :**

Bawa tidak benar Para Penggugat mengalami kerugian materil berupa kehilangan manfaat investasi dan kerugian materil berupa kehilangan penghasilan bersih dari uang sewa Villa Puncak Bukit selama 3 Tahun yakni dari Tahun 2017 sampai dengan 2020 dan juga mengalami kerugian immateril :

Para Penggugat mengeluarkan dana untuk membeli tanah dan membiayai bangunan villa sebesar Rp.1.765.582.000,- (satu miliar tujuh ratus enam puluh lima juta lima ratus delapan puluh dua ribu rupiah), **akan tetapi Para Pengugat telah menempati villa tersebut dari baru selesai dibangun Tahun 2007 sampai dengan 2017**, disamping itu juga Para Penggugat memiliki Tuggakan Hutang kepada Tergugat :

- Gaji ayah Tergugat secara keseluruhan yang seharusnya diterima dari tahun 2007 sampai Juli 2020 sebesar Rp.1.278.000.000,00 (satu milliar dua ratus tujuh puluh delapan juta rupiah);
- Membangun dapur baru dan kantor baru dilokasi villa, termasuk memasang listrik baru dan juga memasang internet, dengan total biaya pengeluaran secara keseluruhan sebesar Rp. Rp.237.113.045,- (dua ratus tiga puluh tujuh juta seratus tiga belas ribu empat puluh lima rupiah);
- Hutang di Lembaga Perkreditan Desa Adat Mas untuk biaya operasional villa saat ini sebesar Rp.163.123.300,- (Seratus enam puluh tiga juta seratus dua puluh tiga ribu rupiah);

Jadi total tunggakan hutang Para Penggugat kepada Tergugat secara keseluruhan adalah sebesar Rp.1.678.236.345,- (satu milliar enam ratus tujuh puluh delapan juta dua ratus tiga puluh enam ribu tiga ratus empat puluh lima rupiah);

**Disamping hal tersebut diatas, bahwa pembelian terhadap jual beli 2 bidang tanah yang dilakukan oleh Tergugat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2659/Desa Mas, seluas 200M2 dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2725/Desa Mas seluas 1150M2, dengan memakai dan meminjam nama Tergugat (Nominee) dan diikuti dengan pengikatan secara notariil antara Para Penggugat**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**dengan Tergugat berdasarkan Akta Perjanjian Nomor 10 tertanggal 20 September 2005 dan Akta Perjanjian Nomor 12 tertanggal 20 September 2005 serta Kuasa Nomor 11 dan Kuasa Nomor 13, jelas-jelas menunjukkan terjadi penyelundupan hukum yang dilakukan oleh Para Penggugat guna mensiasati pembelian tanah tersebut diatas agar pengusaan tanah berada ditangan Para Penggugat;**

Berdasarkan hal tersebut diatas perbuatan Para Penggugat yang demikian ini adalah merupakan Perbuatan Melawan hukum yang melanggar asas kepemilikan hak milik yang peruntukannya murni hanya bagi Warga Negara Indonesia (Pasal 21 ayat 1) Undang Undang No. 5 Tahun 1960, yang meskipun secara yuridis adalah tercantum kepemilikan dalam sertifikat atas nama Tergugat (Warga Negara Indonesia) akan tetapi tujuan peruntukakannya untuk kepentingan Para Penggugat (Warga Negara Asing) dalam berinvestasi di Indonesia, atas penyelundupan hukum tersebut diatas maka semua pengikatan yang dibuat antara Para Penggugat dan Tergugat menjadi batal demi hukum dan peristiwa hukum tersebut dianggap tidak pernah ada, dan semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali (Pasal 26 ayat 2 UUPA);

Bawa sejalan dengan apa yang Tergugat kemukakan tersebut diatas, menurut Pendapat Dr. Ir. Anita Dewi Anggraeni Kolopaking, SH.,MH dalam bukunya yang berjudul Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah DI Indonesia Hal. 209 mengemukakan : ...."Perjanjian dengan menggunakan cara cara yang bertentangan dengan undang-undang sebagaimana yang telah dijelaskan diatas, dengan menggunakan pihak WNI sebagai Trustee atau Nominee merupakan penyelundupan hukum, sehingga ketentuan Pasal 26 ayat (2) (Undang Undang No. 5 Tahun 1960) merupakan payung hukum dalam menegakkan kepastian hukum dalam kepemilikan hat atas tanah hak milik;

**Dengan berpedoman pada ketentuan hukum yang berlaku dan peraturan perundang undangan bahwa semua pengikatan yang dibuat antara Para Penggugat dan Tergugat menjadi batal demi hukum dan peristiwa hukum tersebut dianggap tidak pernah**



**ada, dan semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali (Pasal 26 ayat 2 UUPA), maka Para Penggugat tidak dapat menuntut ganti kerugian kepada Tergugat karena disamping Para Pengugat telah menempati villa tersebut dari baru selesai dibangun Tahun 2007 sampai dengan 2017, juga Para Penggugat memiliki Tunggakan Hutang kepada Tergugat sebesar Rp.1.678.236.345,- (satu miliar enam ratus tujuh puluh delapan juta dua ratus tiga puluh enam ribu tiga ratus empat puluh lima rupiah);**

**9.** Bawa dalil gugatan Para Pengugat seluruhnya tidak benar dan tidak berlandasan hukum maka tuntutan dua buah Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat tersebut diletakkan sita jaminan sita jaminan (Conservatoire Beslag), dan permohonan agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu atau serta merta, walaupun ada upaya hukum banding maupun kasasi (uit voorbaar by vooraad), serta permohonan Putusan Dalam Provisi yang menyatakan sebagai berikut :

- "Menyatakan hukum bahwa dua bidang tanah dan dokumen kepemilikan berupa Asli Sertifikat Hak Milik Nomor : 2659/Desa Mas, seluas 200 M2 dan Asli Sertifikat hak Milik Nomor : 2725/Desa Mas seluas 1.150 M2 atas nama Tergugat ditempatkan dalam status *a quo* ;
- Memerintahkan kepada kepala Kantor Pertanahan/badan Pertanahan nasional kabupaten Gianyar agar melakukan tindakan pemblokiran terhadap Sertifikat Hak Milik nomor : 2659/Desa Mas, seluas 200 M2 dan Sertifikat Hak Milik nomor : 2725/Desa Mas seluas 1.150 M2 atas nama Tergugat sampai dengan pelaksanaan lelang;
- Menghentikan segala bentuk pengelolaan dan menyatakan hukum penguasaan fisik tanah dan bangunan oleh Tergugat maupun Pihak Ketiga setelah adanya putusan provisi adalah ilegal dan melawan hukum;
- Memberikan hak kepada Para penggugat atau kuasanya yang sah untuk masuk ke areal Villa Puncak Bukit/Hilltop Hideaway sekedar melakukan pemeliharaan dan penjagaan sampai dengan adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap."

**Haruslah ditolak;**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM REKONVENSI :

1. Bahwa Tergugat untuk selanjutnya mohon disebut sebagai Penggugat Rekonvensi, sedangkan Para Penggugat dalam Konvensi untuk selanjutnya mohon disebut sebagai Para Tergugat Rekonvensi;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mohon agar apa yang telah dikemukakan dan diuraikan dalam Konvensi juga dianggap telah termasuk dan termuat dalam Rekonvensi ini;
3. Bahwa awalnya ayah Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi berkenalan dengan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi, dari berkenalan tersebut berlanjut menjadi berhubungan baik dan hubungan baik antara Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi tidak hanya dengan ayah Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, tetapi termasuk juga dengan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan keluarga Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, hubungan baik tersebut tidak sebatas hanya berteman baik akan tetapi hubungan antara Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi dengan ayah Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, demikian juga dengan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan keluarga Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sudah seperti keluarga dekat, dan bahkan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sudah dianggap sebagai anak angkat oleh Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi dan diberi biaya sekolah oleh Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi;
4. Bahwa karena hubungan baik antara Ayah Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi, kemudian Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi memberi dana kepada Ayah Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebesar ± Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) untuk membeli tanah berlokasi di Banjar Tegal Bingin, Desa Mas, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar:
  - a. Sebidang tanah seluas ± 1800 M<sup>2</sup> (kurang lebih seribu delapan ratus meter persegi), Perjanjian Jual Beli tanah tersebut dibuat antara I Made Meriasa selaku pemilik tanah/penjual dan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi selaku pembeli, sesuai Perjanjian Nomor 8 tanggal 12 Agustus 2005, yang dibuat dihadapan Notaris Ni Made Arini, SH., ;

Halaman 35 dari 73 Putusan Nomor 259/Pdt.G/2020/PN Gianyar

### 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 kewaktu. 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

- b. Bahwa tanah seluas ± 1800 M<sup>2</sup> (kurang lebih seribu delapan ratus meter persegi), tersebut diatas yang berlokasi di Banjar Tegal Bingin, Desa Mas, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar, kemudian di Sertifikatkan dan terjadi penyesuaian luas menjadi 1.150 M<sup>2</sup> (seribu seratus lima puluh meter persegi) dan dibuatkan pengikatan jual beli tanah antara I Made Meriasa dengan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi berdasarkan Akta Jual Beli No. 239, Tanggal 1 September 2006 dihadapan Notaris Ni Made Arini, S.H. dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2725 /Desa Mas, Surat Ukur Tanggal 30-3-2005, Nomor 552/2005 atas nama ANAK AGUNG GEDE OKA YULIARTHA (Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi);
- c. Bahwa tanah yang dibeli tersebut diatas tidak ada akses jalan menuju tanah tersebut kemudian Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi bersama-sama dengan Ayah Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi membeli tanah milik I Wayan Madra seluas 200 M<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi) berlokasi di Banjar Tegal Bingin, Desa Mas, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar, untuk akses jalan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 117/2004, tanggal 13 Desember 2004 yang di buat dihadapan PPAT Luh Ketut Manik Swasti, SH., dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2659/Desa Mas, Surat Ukur Tanggal 30-3-2005, Nomor 550/2005 atas nama ANAK AGUNG GEDE OKA YULIARTHA (Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi);

Bahwa pemberian dana untuk pembelian tanah oleh Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagaimana Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi uraikan diatas, Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi kemudian mengikat Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan membuat Surat Perjanjian ;

- a. Akta Perjanjian Nomor 10, Tanggal 20 September 2005;
- b. Akta Perjanjian Nomor 12, Tanggal 20 September 2005;
- c. Akta Kuasa Nomor : 11, Tanggal 20 September 2005;
- d. Akta Kuasa Nomor : 13, Tanggal 20 September 2005;

Yang di buat dihadapan Notaris Anak Agung Bagus Putrajaya, SH., ;

5. Bahwa selain memberi dana untuk membeli tanah, Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi pada Tahun 2006 juga memberi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dana kepada Ayah Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk membangun sebuah bangunan dan juga sebuah kolam yang nantinya diperuntukan untuk villa, sebesar : ± Rp.1.265.582.000,- (satu milyar dua ratus enam puluh lima juta lima ratus delapan puluh dua ribu rupiah). Dengan perincian sebagai berikut :

- Bangunan satu lantai dengan tiga kamar tidur dan satu ruang tamu (teras) luas 22 m x 10 m dan dapur 4,5 m x 7,5 m : Rp.800.000.000,-
- Kolam Renang dengan luas 9 x 7 meter : Rp.127.582.000,-
- Biaya Sertifikat : Rp.4.000.000,- x 3 = Rp.12.000.000,-
- Biaya Sesajen untuk memohon keselamatan mulai membangun dan biaya sesajen untuk upacara selamatan mengucapkan puji syukur kepada Tuhan Yang Maha telah selesai membangun dengan selamat dan biaya gamelang angklung : Rp.5.000.000,-
- Biaya senderan pondasi pertama pada tahun 2007, setinggi 7 meter biayanya sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah). Setelah di guyur hujan lebat, senderan itu longsor dan menyebabkan kerugian, dan Mr. David Lock (Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi) sudah mengetahui kejadian tersebut;
- Biaya sebesar Rp. 160.000.000,- (Seratus enam puluh juta rupiah) untuk membangun pondasi senderan pada bulan Nopember Tahun 2009, panjang 11 m x 5 m tinggi 7 m;
- Biaya sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus juta rupiah) untuk membangun dua pondasi senderan, 4m x 4m tinggi 7 m dan 4m x 7m tinggi 7 m;
- Tahun 2013 pemasangan CCTV sebesar Rp.11.000.000,-

6. Bahwa selama pembangunan villa tersebut Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan Ayah Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi beserta keluarga Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak mendapatkan upah seperserpun, dan setelah villa selesai dibangun pada Tahun 2007 villa tersebut ditempati dan dikelola oleh Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi sampai Tahun 2017;

Pada Tahun 2008 Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi (Mr. David John Lock) memberitahukan kepada kedua orang tua Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, bahwa Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi tidak bisa memberikan biaya untuk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perawatan rumah, gaji 5 orang staff, 2 orang tenaga security, 1 orang tukang kebun, 1 tukang masak, 1 cleaning service, listrik, biaya perawatan kolam, dan lain-lain, semua ini berlangsung selama 2 tahun lamanya dan semua biaya-biaya sebagaimana diuraikan diatas, dengan total biaya secara keseluruhan selama 2 Tahun yaitu dari tahun 2008 sampai dengan 2009 sebesar Rp 72.000.000,- (Tujuh puluh juta rupiah) ditanggung oleh kedua orang tua Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan juga Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, biaya tersebut diperoleh dengan cara meminjam di Lembaga Perkreditan Desa Adat Mas, pinjaman tersebut tidak pernah dibayar hingga tahun 2017 menjadi Rp. 302.000.000,- (tiga ratus dua juta rupiah), dan saat ini tunggakan hutang tersebut sebesar Rp. 163.123 300,- (Seratus enam puluh tiga juta seratus dua puluh tiga ribu rupiah), karena telah dibayar dan uangnya diperoleh dari hasil menyewakan villa;

Bahwa dari mulai selesainya villa di bangun Tahun 2007 sampai tahun 2013 Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi yang menempati dan mengelola villa dan kemudian pada tahun 2013 villa diserahkan pengelolaannya kepada Agen Ubud Property hanya selama enam bulan, yaitu sampai tahun 2014, dan dari tahun 2014 villa kembali dikelola oleh Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi, dan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi masih sering datang dan menempati villa, akan tetapi dari tahun 2017 Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi sudah tidak pernah datang lagi hingga sampai sekarang. Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi tidak datang karena bisnisnya mengalami kebangkrutan;

7. Disamping itu Ayah Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang diangkat sebagai manajer villa dari Tahun 2007 sampai meninggal tanggal 31 Juli 2020 tidak pernah di bayar gajinya, dengan total gaji secara keseluruhan yang seharusnya diterima dari tahun 2007 sampai Juli 2020 sebesar Rp.1.278.000.000,00 (satu miliar dua ratus tujuh puluh delapan juta rupiah)

Bahwa oleh karena Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi sudah tidak pernah memberikan biaya untuk perawatan dan pengelolaan villa maka hasil penyewaan villa baik harian, bulanan, maupun tahunan dipergunakan sepenuhnya untuk biaya perawatan dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengelolaan villa, dan untuk membayar hutang hutang;

**Bahwa berkaitan dengan Pembangunan villa dari sejak awal antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi demikian juga dengan Ayah Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak ada membuat Perjanjian Kerjasama baik dalam hal pengelolaan maupun bagi hasil villa tersebut;**

8. Pada tahun 2019 Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi membangun dapur baru dan kantor baru dilokasi villa, termasuk memasang listrik baru dan juga memasang internet, dengan total biaya pengeluaran secara keseluruhan sebesar Rp.237.113.045,- (dua ratus tiga puluh tujuh juta seratus tiga belas ribu empat puluh lima rupiah), dan biaya-biaya tersebut diperoleh dari meminjam, di Koperasi Udyana Asta Kencana Rp. 11.140.000,- (Sebelas Juta seratus empat puluh ribu rupiah), dari KUR Bank Mandiri. Sebesar Rp. 196.833.045,- (Seratus sembilan puluh enam juta delapan ratus tiga puluh tiga ribu empat puluh lima rupiah), dan dari Pegadaian Cabang Sukawati Rp. 29.140.000,- (Dua puluh sembilan juta seratus empat puluh ribu rupiah); Berdasarkan uraian yang dikemukakan tersebut diatas bahwa dari mulai membeli tanah, mengurus akses jalan menuju lokasi villa, mengurus pembangunan villa, dan mengurus perawatan dan pengelolaan villa, termasuk juga membangun dapur baru dan juga kantor baru, dilakukan oleh kedua orang tua Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi termasuk juga Saudara-Saudara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, akan tetapi villa tersebut diklaim sendiri oleh Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi yang notabena Orang Asing dengan mengabaikan jerih payah dan pengorbanan yang dilakukan oleh kedua orang tua Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi termasuk juga Saudara-Saudara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan juga Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

Dari apa yang dikemukakan tersebut diatas Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi mengeluarkan dana untuk membeli tanah dan membiayai bangunan villa sebesar Rp.1.765.582.000,- (satu miliar tujuh ratus enam puluh lima juta lima



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ratus delapan puluh dua ribu rupiah), akan tetapi Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi telah menempati villa tersebut dari baru selesai dibangun Tahun 2007 sampai dengan 2017, disamping itu juga Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi memiliki Tunggakan Hutang kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi :

- Gaji ayah Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi secara keseluruhan yang seharusnya diterima dari tahun 2007 sampai Juli 2020 sebesar Rp.1.278.000.000,- (satu miliar dua ratus tujuh puluh delapan juta rupiah);
- Membangun dapur baru dan kantor baru dilokasi villa, termasuk memasang listrik baru dan juga memasang internet, dengan total biaya pengeluaran secara keseluruhan sebesar Rp.237.113.045,- (dua ratus tiga puluh tujuh juta seratus tiga belas ribu empat puluh lima rupiah);
- Sisa hutang untuk biaya operasional villa yang diperoleh dari meminjam di Lembaga Perkreditan Desa Adat Mas saat ini sebesar Rp.163.123.300,- (Seratus enam puluh tiga juta seratus dua puluh tiga ribu rupiah), dari hutang sebelumnya sebesar Rp. 302.000.000,- (tiga ratus dua juta rupiah);

Jadi total tunggakan hutang Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi secara keseluruhan adalah sebesar Rp.1.678.236.345,- (satu miliar enam ratus tujuh puluh delapan juta dua ratus tiga puluh enam ribu tiga ratus empat puluh lima rupiah);

9. Bawa dalam mengelola Villa apabila tidak ada tamu yang menyewa, villa tersebut harus tetap dirawat dan dipelihara, demikian juga dengan gaji karyawan, listrik dan lain lainya harus tetap dibayar dan hal tersebut memerlukan biaya operasional pengelolaan;
- Bawa Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi yang notabene adalah warga negara asing bisa memiliki tanah dan Villa di Banjar Tegal Bingin, Desa Mas, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar dengan mengeluarkan biaya sebesar Rp.1.765.582.000,- (satu milyar tujuh ratus enam ratus lima juta lima ratus delapan puluh dua ribu rupiah) dengan cara membeli tanah Hak Milik dengan meminjam nama/memakai nama Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dalam Sertifikat Hak Milik.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Timbul pertanyaan apakah bisa Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi adalah Warga Negara Asing memiliki tanah Hak Milik dengan cara membeli tanah Hak Milik dan membangun Villa di Indonesia (Ubud) dengan tanpa bantuan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi atau dengan tanpa meminjam nama/memakai nama Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi (nominee) dalam Sertifikat Hak Milik??;

10. Bawa Perjanjian yang dibuat oleh Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi dengan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi :

- a. Akta Perjanjian Nomor 10, Tertanggal 20 September 2005;
- b. Akta Perjanjian Nomor 12, Tertanggal 20 September 2005;
- c. Akta Kuasa Nomor : 11, Tanggal 20 September 2005;
- d. Akta Kuasa Nomor : 13, Tanggal 20 September 2005;

Yang di buat dihadapan Notaris Anak Agung Bagus Putrajaya, SH, terkait pembelian dua bidang tanah berdasarkan :

- Sertifikat Hak Milik Nomor : 2725 /Desa Mas, Surat Ukur Tanggal 30-3-2005, Nomor 552/2005 atas nama ANAK AGUNG GEDE OKA YULIARTHA (Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi);
- Sertifikat Hak Milik Nomor 2659/Desa Mas, Surat Ukur Tanggal 30-3-2005, Nomor 550/2005 atas nama ANAK AGUNG GEDE OKA YULIARTHA (Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi);

Sebagaimana Akta Perjanjian Nomor 10, Tertanggal 20 September 2005;

Pasal 1 berbunyi :"Bawa pemilik yang sebenarnya dari tanah hak tersebut adalah Pihak Kedua sedangkan Pihak Pertama hanyalah dipakai/dipinjam namanya saja, secara sukarela dan Cuma-Cuma untuk kepentingan dan guna Pihak Kedua, dan dengan demikian maka segala resiko atas tanah hak tersebut ada pada Pihak Kedua sepenuhnya, demikian pula segala keuntungan menjadi haknya Pihak Kedua sepenuhnya, sedangkan Pihak Pertama sama sekali tidak dapat dibebani resiko sedikitpun serta tidak berhak atas keuntungan yang didapat."

Pasal 2 berbunyi :"Bawa untuk mempelancar pelaksanaan hak-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

haknya Pihak Kedua, maka dengan akta saya, Notaris, tertanggal hari ini dibawah nomor 11 (sebelas), Pihak Pertama telah memberikan kuasa kepada Pihak Kedua secara penuh, luas serta mutlak yang tidak dapat dicabut/ditarik kembali serta tidak dapat gugur/berakhir karena apapun juga, baik menurut perundang-undangan yang berlaku maupun menurut adat kebiasaan;

Akta Perjanjian Nomor 12, Tertanggal 20 September 2005;

Pasal 1 berbunyi : "Bahwa pemilik yang sebenarnya dari tanah hak tersebut adalah Pihak Kedua sedangkan Pihak Pertama hanyalah dipakai/dipinjam namanya saja, secara sukarela dan cuma-cuma untuk kepentingan dan guna Pihak Kedua, dan dengan demikian maka segala resiko atas tanah hak tersebut ada pada Pihak Kedua sepenuhnya, demikian pula segala keuntungan menjadi haknya Pihak Kedua sepenuhnya, sedangkan Pihak Pertama sama sekali tidak dapat dibebani resiko sedikitpun serta tidak berhak atas keuntungan yang didapat."

Pasal 2 berbunyi : "Bahwa untuk mempelancar pelaksanaan hak-haknya Pihak Kedua, maka dengan akta saya, Notaris, tertanggal hari ini dibawah nomor 13 (tiga belas), Pihak Pertama telah memberikan kuasa kepada Pihak Kedua secara penuh, luas serta mutlak yang tidak dapat dicabut/ditarik kembali serta tidak dapat gugur/berakhir karena apapun juga, baik menurut perundang-undangan yang berlaku maupun menurut adat kebiasaan."

Akta Kuasa Nomor 11, tanggal 20 September 2005 yang berbunyi :

"Untuk dan atas nama penghadap (Pemberi Kuasa) menyewakan, menjual/memindah-tangankan dan/atau menyerahkan hak kepada pihak lain dan/atau badan maupun kepada Penerima Kuasa sendiri maupun perbuatan hukum lainnya, atas :

Sebidang tanah dengan kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 2659/Desa Mas, terletak di Desa Mas, Kecamatan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ubud, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali, Surat Ukur Tanggal 30-3-2005 (tiga puluh Maret dua ribu lima) Nomor 550/2005 seluas 200 M2 (dua ratus meter persegi) **atas nama ANAK AGUNG GEDE OKA YULIARTHA;**

Akta Kuasa Nomor 13, tanggal 20 September 2005 yang berbunyi :

*"Untuk dan atas nama penghadap (Pemberi Kuasa) menyewakan, menjual/memindah-tangankan dan/atau menyerahkan hak kepada pihak lain dan/atau badan maupun kepada Penerima Kuasa sendiri maupu perbuatan hukum lainnya, atas :*

*Sebidang tanah dengan kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2725 /Desa Mas, terletak di Desa Mas, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali, Surat Ukur Tanggal 30-3-2005 (tiga puluh Maret dua ribu lima) Nomor 552/2005 seluas 1.150 M2 (seribu seratus lima puluh meter persegi) **atas nama ANAK AGUNG GEDE OKA YULIARTHA;***

Bahwa dengan mengkaji secara seksama Ketentuan Pasal 1 dan Pasal 2 Akta Perjanjian Nomor 10 dan Pasal 1 dan Pasal 2 Akta Perjanjian Nomor 12, serta Akta Kuasa Nomor 11 dan Akta Kuasa Nomor 13 sebagaimana diuraikan diatas maka keempat Pengikatan (Perjanjian) tersebut dapat dikategorikan sebagai *perjanjian pura-pura (simulasi)* yang juga dikenal pula dengan nama perjanjian *Nominee*, karena sudah jelas tujuan dibuatnya Akta Perjanjian Nomor 10 tertanggal 20 September 2005 dan Akta Perjanjian Nomor 12 tertanggal 20 September 2005, adalah untuk menjadikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagai *Nominee* untuk Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi terkait pembelian tanah terhadap 2 bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2659/Desa Mas, seluas 200M2 dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2725/Desa Mas seluas 1.150M2 dan kedua perjanjian tersebut bertentangan atau melanggar Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, karena sudah sangat jelas sekali bahwa Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi adalah Warga Negara Asing dan Warga Negara Asing tidak boleh memiliki tanah Hak Milik di Indonesia, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 9 ayat (1), Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pokok-Pokok Agraria. Pasal 9 ayat (1) berbunyi : "Hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air, dan ruang angkasa, dalam batas-batas tertentu Pasal 1 dan 2" dan Pasal 21 ayat (1) yang berbunyi : "...Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik...".

Sehingga dengan demikian oleh karena Akta Perjanjian Nomor 10 dan Akta Perjanjian Nomor 12, serta Akta Kuasa Nomor 11 dan Akta Kuasa Nomor 13 bertentangan/melanggar Pasal 21 ayat (1) dan (2) Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, maka Akta Perjanjian Nomor 10 dan Akta Perjanjian Nomor 12 dinyatakan batal demi hukum dan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang berlaku, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 26 ayat (2) berbunyi : "Setiap jual beli, penukaran, pengibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lainnya dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang disamping Kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termasuk dalam Pasal 21 ayat 2, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan, bahwa pihak-pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali."

11. Bawa sejalan dengan apa yang Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi kemukakan diatas dalam Yurisprudensi Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor : 980/K/PDT/2002, Tanggal 30 September 2006 dan Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor : 505 PK/PDT/2008, Tanggal 29 Januari 2009, mengemukakan :

"Menimbang berdasarkan pasal 21 Undang Undang No. 5/1960 orang asing tidak boleh memiliki tanah di Indonesia oleh karena itu apabila bukti P1 dan P2 (T1 dan T2) dimaksudkan melindungi perbuatan Penggugat yang membeli tanah sengketa, tetapi tanah tersebut diatas namakan pada Penggugat I maka hal tersebut tidak dapat dibenarkan."

"Menimbang bahwa peraturan yang mengatur bahwa orang asing tidak boleh memiliki tanah bukanlah merupakan suatu kekosongan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum sehingga setiap produk hukum yang dikeluarkan yang bermaksud untuk menyimpangi atau menyelundupi ketentuan bahwa orang asing tidak boleh memiliki tanah di Indonesia, maka produk tersebut adalah bertentangan dengan hukum."

"Menimbang bahwa apabila Tergugat I karena ia orang asing apabila ia ingin menanam modal dan berusaha dalam wilayah Republik Indonesia maka ia harus mengikuti peraturan peraturan di bidang penanaman modal (Indonesia)."

**12.** Bahwa menurut DR.Herlien Budiono dalam bukunya yang berjudul Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Hal. 270 mengemukakan : **"Didalam praktek ditemukan perjanjian pura-pura (simulasi) yang dikenal pula dengan nama perjanjian Nominee, yakni dalam hal pemilikan tanah hak oleh Warga Negara Asing yang dilarang Undang-Undang untuk memiliki hak atas tanah (pasal 21 UUPA) atau Hak Guna Bangunan [Pasal 36 ayat (1)]. Pada Perjanjian tersebut diperjanjikan bahwa tanah hak menggunakan nama dari warga negara asing dan adanya pernyataan dari pihak warga Negara Indonesia bahwa sebenarnya tanah hak tersebut adalah milik warga negara asing tersebut. Perjanjian beserta kuasa semacam ini bertentangan dengan Undang-Undang dan berakibat batal demi hukum. Perjanjian Nomine tersebut selain merupakan perjanjian pura-pura, juga mengandung kausa yang terlarang (Pasal 1335 KUHPerdata);"**

**13.** Bahwa berkaitan dengan Akta Perjanjian Nomor 10 dan Akta Perjanjian Nomor 12 menurut Pendapat Dr. Ir. Anita Dewi Anggraeni Kolopaking, SH.,MH dalam bukunya yang berjudul Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah DI Indonesia Hal. 166 mengemukakan : **"Bila dilihat sepintas lalu, Perjanjian dilakukan secara Notarial diatas seolah-olah tidak menyalahi Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku karena tidak berbentuk pemidahan hak secara langsung. Namun bila isi Perjanjian diperiksa dengan seksama, menurut Maria. S.W. Sumadjono semua perjanjian tersebut secara tak langsung dimaksudkan memindahkan tanah HM (Hak Milik) kepada WNA.**

## 1. Perjanjian Pemilik Tanah (PPT) dan Pemberian Kuasa

Halaman 45 dari 73 Putusan Nomor 259/Pdt.G/2020/PN Gin

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu kewaktu. 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)



dalam PTT Pihak WNI mengakui bahwa tanah HM yang didaftar atas namanya bukanlah miliknya, tetapi milik WNA yang telah menyediakan dana untuk pembelian tanah HM beserta bangunan. Selanjutnya pihak WNI memberi kuasa yang tidak dapat ditarik kembali kepada pihak WNA untuk melakukan segala tindakan hukum terhadap tanah HM dan bangunan.“

14. Bawa jika dijelaskan lebih rinci Perjanjian Nominee menurut Dr. Ir. Anita Dewi Anggraeni Kolopaking, SH.,MH dalam bukunya yang berjudul Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah Di Indonesia Hal. 228 mengemukakan : “**apabila dikemudian hari Pihak Trustee/Nomine mengingkari Perjanjian Trustee Nominee dengan tidak mengakui akan kepemilikan HM (Hak Milik) atas tanah sesungguhnya diketahui Trustor sebagai WNA yang melanggar atas Asas Nasionalitas, yang dipercayai padanya untuk memakai namanya sebagai pemilik dengan meminjam nama/Nominee, kemudian Pihak Trustor ingin melakukan gugatan kepada Pihak WNI sebagai Trustee/Nomine. Hal ini tidak dapat dilakukan karena perjanjian itu sendiri batal demi hukum dan pada dasarnya perjanjian itu dianggap tidak pernah ada. Mengingat isi Perjanjian yang dibuat Para Pihak mengandung causa tidak halal, yaitu terdapat isi perjanjian bahwa : Pihak WNI mengakui bahwa tanah HM yang didaftar atas namanya bukanlah miliknya, tetapi milik WNA yang telah menyediakan dana untuk pembelian tanah HM beserta bangunannya. Sebagai subyek hukum dalam melakukan perjanjian jelas tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian terpenuhinya Pasal 1320 ayat (4) KUHPerdata atas causa yang halal, karena hukum tidak mengatur, bahkan perbuatan hukum itu sendiri dilarang oleh Undang-Undang. Hukum pertanahan juga tidak membolehkan, sehingga bertentangan dengan objek yang diperjanjikan adalah tidak menjadi halal jika terdapat larangan kepemilikan hak atas tanah jenis HM oleh WNA yang jelas melanggar Asas Nasionalitas Pasal 21 ayat (1) UUPA, dan menjadi kerugian negara.”**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**"Pada dasarnya, Perjanjian yang dibuat diketahui *Trustor* untuk menutupi keberadaan kepemilikan HM atas Tanah yang sebenarnya adalah dirinya, sedang UU melarang kepemilikan HM atas nama bagi orang asing. Sehingga pihak WNA bersembunyi dibalik nama pihak WNI untuk memilikinya melalui Perjanjian *Trustee* yang dibuat. Bahwa WNI sebagai Nominee mengatas namakan diri sebagai pemilik hak atas tanah tersebut yang berfungsi sebagai Legal Owner....dstnya...."**

15. Dengan demikian terhadap jual beli 2 bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2659/Desa Mas, seluas 200M2 dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2725/Desa Mas seluas 1150M2 yang dilakukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan diikuti dengan dibuatnya Akta Nomor 10, tanggal 20 September 2005 dan Akta Nomor 12, tanggal 20 September 2005, serta Akta Kuasa Nomor 11, tanggal 20 September 2005 dan Akta Kuasa Nomor 13, tanggal 20 September 2005 secara notariil antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi dibelakangnya terkait penegasan hak keperdataan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi sekaligus menegaskan kapasitas Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi hanya dipakai/dipinjam nama saja telah jelas-jelas menunjukkan terjadi penyelundupan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi guna mensiasati pembelian tanah tersebut diatas agar penguasaan tanah berada ditangan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi;

16. Disamping itu juga bahwa ketentuan Pasal 1 Perjanjian Nomor 10, Tertanggal 20 September 2005 berbunyi :"*Bahwa pemilik yang sebenarnya dari tanah hak tersebut adalah Pihak Kedua sedangkan Pihak Pertama hanyalah dipakai/dipinjam namanya saja, secara sukarela dan Cuma-Cuma untuk kepentingan dan guna Pihak Kedua....dstnya....*" dan Pasal 2 berbunyi :"*Bahwa untuk mempelancar pelaksanaan hak-haknya Pihak Kedua, maka dengan akta saya, Notaris, tertanggal hari ini dibawah nomor 11 (sebelas), Pihak Pertama telah memberikan kuasa kepada Pihak Kedua secara penuh, luas serta mutlak yang tidak dapat dicabut/ditarik kembali serta tidak*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat gugur/berakhir karena apapun juga, baik menurut perundang-undangan yang berlaku maupun menurut adat kebiasaan.”,

Dan Ketentuan Pasal 1 Perjanjian Nomor 12, Tertanggal 20 September 2005 berbunyi : “*Bahwa pemilik yang sebenarnya dari tanah hak tersebut adalah Pihak Kedua sedangkan Pihak Pertama hanyalah dipakai/dipinjam namanya saja, secara sukarela dan cuma-cuma untuk kepentingan dan guna Pihak Kedua.....dstnya.....*” dan Pasal 2 berbunyi : “*Bahwa untuk mempelancar pelaksanaan hak-haknya Pihak Kedua, maka dengan akta saya, Notaris, tertanggal hari ini dibawah nomor 13 (tiga belas), Pihak Pertama telah memberikan kuasa kepada Pihak Kedua secara penuh, luas serta mutlak yang tidak dapat dicabut/ditarik kembali serta tidak dapat gugur/berakhir karena apapun juga, baik menurut perundang-undangan yang berlaku maupun menurut adat kebiasaan.*” adalah merupakan perjanjian yang melanggar syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata yang berkaitan dengan **syarat obyektif tentang kausa yang halal atau kausa yang diperbolehkan oleh undang undang, karena tidak masuk akal dan bertentangan dengan norma hukum**, bahwa Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi adalah Warga Negara Asing yang membeli Tanah Hak Milik di indonesia dengan meminjam nama Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan tanah yang di beli oleh Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi disertifikatkan atas nama Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, akan tetapi Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi mengikat Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan perjanjian dan kuasa, berdasarkan perjanjian dan kuasa tersebut Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi menguasai tanah tersebut sepenuhnya;

Dengan berpedoman pada Ketentuan Pasal 1335 dan Pasal 1337 KUHPerdata, Pasal 1335 yang berbunyi : “*Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.*” dan Pasal 1337 yang berbunyi : “*Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undng-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*ketertiban umum.*”, oleh karena Perjanjian Nomor 10 dan Perjanjian Nomor 12 nyata-nyata mengandung kausa yang terlarang atau kausa yang bertentangan dengan Undang-Undang, yakni Pasal 21 ayat (1) dan ayat (2) dan Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria serta bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum, maka Perjanjian Nomor 10 dan Perjanjian Nomor 12 tersebut sudah sepatutnya dinayatakan Batal Demi Hukum dan Tidak Sah serta Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum Mengikat;

**Bertentangan dengan Kesusilaan, menurut pendapat M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya Segi Segi Hukum Perjanjian hal 51”, menyatakan : “Bukan hanya kesusilaan yang bertentangan dengan undang-undang saja, tapi segala sesuatu yang tidak senonoh atau tidak layak dalam pergaulan hidup bermasyarakat.”**

17. Bahwa dengan berlakunya Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah. Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982, Menginstruksikan :

Diktum Pertamanya berbunyi : “Melarang Camat dan Kepala Desa atau Pejabat yang setingkat dengan itu untuk membuat/menguatkan Surat Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah”.

Diktum Kedua berbunyi a. : “Kuasa Mutlak yang dimaksud dalam Diktum Pertama adalah kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa.”

b. : “Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan atas tanah adalah Kuasa Mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat dilakukan oleh pemegang haknya.

18. Bawa ditinjau dari isi Perjanjian yang dibuat oleh Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi dengan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Kovensi dengan Akta Perjanjian Nomor 10, Tanggal 20 September 2005 dan Akta Perjanjian Nomor 12, Tanggal 20 September 2005 serta Akta Kuasa Nomor : 11 Tanggal 20 September 2005 dan Akta Kuasa Nomor : 13, Tanggal 20 September 2005 dihadapan Notaris Anak Agung Bagus Putrajaya, S.H. adalah merupakan Surat Kuasa Mutlak yang bertentangan dengan Intruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982;

Bawa oleh karena Akta Perjanjian Nomor 10, Tanggal 20 September 2005 dan Akta Perjanjian Nomor 12, Tanggal 20 September 2005 dan Akta Kuasa Nomor : 11 Tanggal 20 September 2005 dan Akta Kuasa Nomor : 13 Tanggal 20 September 2005, bertentangan dengan Intruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982, maka Akta Perjanjian Nomor 10, Tanggal 20 September 2005 dan Akta Perjanjian Nomor 12, Tanggal 20 September 2005 dan Akta Kuasa Nomor : 11 Tanggal 20 September 2005 dan Akta Kuasa Nomor : 13 Tanggal 20 September 2005, adalah tidak sah dan batal demi hukum serta dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;

19. **Bawa Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi adalah Warga Negara Asing yang membeli Tanah Hak Milik di indonesia dengan meminjam nama Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan tanah yang di beli oleh Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi disertifikatkan atas nama Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, akan tetapi Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi mengikat Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan Perjanjian Nomor 10 dan Perjanjian Nomor 12 dan Kuasa Nomor 11 dan Kuasa Nomor 13, berdasarkan perjanjian dan kuasa tersebut Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi menguasai tanah tersebut sepenuhnya;**  
**Secara tegas Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mengemukakan bahwa terhadap jual beli 2 bidang tanah**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2659/Desa Mas, seluas 200M2 dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2725/Desa Mas seluas 1150M2, dengan memakai dan meminjam nama Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi (Nominee) dan diikuti dengan pengikatan secara notariil antara Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi dengan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi berdasarkan Akta Perjanjian Nomor 10 tertanggal 20 September 2005 dan Akta Perjanjian Nomor 12 tertanggal 20 September 2005 serta Kuasa Nomor 11 tertanggal 20 September 2005 dan Kuasa Nomor 13 tertanggal 20 September 2005, jelas-jelas menunjukkan terjadi penyelundupan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi guna mensiasati pembelian tanah tersebut diatas agar pengusaan tanah berada ditangan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi;  
Disamping hal tersebut diatas, bahwa pembelian terhadap jual beli 2 bidang tanah yang dilakukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2659/Desa Mas, seluas 200M2 dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2725/Desa Mas seluas 1150M2, dengan memakai dan meminjam nama Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi (Nominee) dan diikuti dengan pengikatan secara notariil antara Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi dengan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi berdasarkan Akta Perjanjian Nomor 10 tertanggal 20 September 2005 dan Akta Perjanjian Nomor 12 tertanggal 20 September 2005 serta Kuasa Nomor 11 dan Kuasa Nomor 13, jelas-jelas menunjukkan terjadi penyelundupan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi guna mensiasati pembelian tanah tersebut diatas agar pengusaan tanah berada ditangan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi;

Berdasarkan hal tersebut diatas perbuatan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi yang demikian ini adalah merupakan Perbuatan Melawan hukum yang melanggar asas



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

kepemilikan hak milik yang peruntukannya murni hanya bagi Warga Negara Indonesia (Pasal 21 ayat 1) Undang Undang No. 5 Tahun 1960, yang meskipun secara yuridis adalah tercantum kepemilikan dalam sertifikat atas nama Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi (Warga Negara Indonesia) akan tetapi tujuan peruntukakannya untuk kepentingan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi (Warga Negara Asing) dalam berinvestasi di Indonesia, atas penyelundupan hukum tersebut diatas maka semua pengikatan yang dibuat antara Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi dan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menjadi batal demi hukum dan peristiwa hukum tersebut dianggap tidak pernah ada, dan semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali (Pasal 26 ayat 2 UUPA);

Bahwa sejalan dengan apa yang Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi kemukakan tersebut diatas, menurut Pendapat Dr. Ir. Anita Dewi Anggraeni Kolopaking, SH.,MH dalam bukunya yang berjudul Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah DI Indonesia Hal. 209 mengemukakan : **“....dstnya....Perjanjian dengan menggunakan cara cara yang bertentangan dengan undang-undang sebagaimana yang telah dijelaskan diatas, dengan menggunakan pihak WNI sebagai Trustee atau Nominee merupakan penyelundupan hukum, sehingga ketentuan Pasal 26 ayat (2) (Undang Undang No. 5 Tahun 1960) merupakan payung hukum dalam menegakkan kepastian hukum dalam kepemilikan hat atas tanah hak milik.”**

Dengan berpedoman pada ketentuan hukum yang berlaku dan peraturan perundang undangan bahwa semua pengikatan yang dibuat antara Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi dan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menjadi batal demi hukum dan peristiwa hukum tersebut dianggap tidak pernah ada, dan semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali (Pasal 26 ayat 2 UUPA) adalah gugatan yang tidak berdasarkan hukum dan merupakan Pebuatan Melawan Hukum;

20. Bahwa berdasarkan seluruh alasan-alasan yang telah Penggugat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi/Tergugat Konvensi uraikan diatas maka secara hukum sudah beralasan jika Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi mengajukan Gugatan Rekonvensi bahwa :

- Akta Perjanjian Nomor 10, Tertanggal 20 September 2005;
- Akta Perjanjian Nomor 12, Tertanggal 20 September 2005;
- Akta Kuasa Nomor : 11, Tanggal 20 September 2005;
- Akta Kuasa Nomor : 13, Tanggal 20 September 2005;

Yang di buat dihadapan Notaris Anak Agung Bagus Putrajaya, SH, terkait pembelian dua bidang tanah berdasarkan :

- Sertifikat Hak Milik Nomor : 2725 /Desa Mas, Surat Ukur Tanggal 30-3-2005, Nomor 552/2005 atas nama ANAK AGUNG GEDE OKA YULIARTHA (Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi);
- Sertifikat Hak Milik Nomor 2659/Desa Mas, Surat Ukur Tanggal 30-3-2005, Nomor 550/2005 atas nama ANAK AGUNG GEDE OKA YULIARTHA (Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi);

Dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum serta tidak memiliki kekuatan hukum mengikat (kekuatan hukum berlaku), karena memang keempat akta tersebut bertentangan dengan hukum yang berlaku serta Peraturan Perundang-undangan;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

## **DALAM KONVENSI :**

## **DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;

## **DALAM REKONVENSI :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi /Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan :
  - a. Akta Perjanjian Nomor 10, Tertanggal 20 September 2005;
  - b. Akta Perjanjian Nomor 12, Tertanggal 20 September 2005;
  - c. Akta Kuasa Nomor 11, Tertanggal 20 September 2005;
  - d. Akta Kuasa Nomor 13, Tertanggal 20 September 2005;

Yang di buat dihadapan Notaris Anak Agung Bagus Putrajaya, SH., adalah bertentangan dengan hukum dan oleh karenanya tidak sah,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat (kekuatan hukum berlaku);

3. Menyatakan hukum :

a. Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2659/Desa Mas, Surat Ukur tertanggal 30-03-2005, Nomor : 550/2005, Seluas 200 M2, atas nama ANAK AGUNG GEDE OKA YULIARTHA, yang terletak di Desa Mas, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali;

b. Sebidang tanah berikut bangunan dan kolam renang yang berdiri diatasnya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2725/Desa Mas, Surat Ukur Nomor 552/2005 tanggal 30-03-2005 seluas 1.150 M2, atas nama ANAK AGUNG GEDE OKA YULIARTHA, yang terletak di Desa Mas, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali;

Yang kedua bidang tanah tersebut sudah atas nama Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah sah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

Menghukum Para Tergugat Rekonvensi / Para Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mohon putusan yang seadil-adilnya ( ex aequo et bono ) ;

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat tersebut, Para Penggugat mengajukan Replik secara tertulis tanggal 3 Maret 2021, yang pada pokoknya tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Para Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan Duplik secara tertulis tanggal 10 Maret 2021 Juni 2020, yang pada pokoknya tetap pada jawabannya;

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

1. Fotokopi Akta Perjanjian No. 10 tertanggal 20 September 2005, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Akta Kuasa No. 11 tertanggal 20 September 2005, selanjutnya



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diberi tanda P-2;

3. Fotokopi Akta Perjanjian No. 12 tertanggal 20 September 2005, selanjutnya diberi tanda P-3;

4. Fotokopi Akta Kuasa No. 13 tertanggal 20 September 2005, selanjutnya diberi tanda P-4;

5. Fotokopi Surat Kuasa dari Para Penggugat kepada Austrindo Law Office tertanggal 18 Juli 2018, selanjutnya diberi tanda P-5;

6. Fotokopi Surat Permintaan Penyelesaian Masalah Secara Kekeluargaan dan Somasi tertanggal 28 Agustus 2020, selanjutnya diberi tanda P-6;

7. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 2725 atas nama Tergugat (Anak Agung Gede Oka Yuliartha), selanjutnya diberi tanda P-7;

8. Fotokopi Foto Pertemuan (Mediasi) di kediaman Bapak Tjokorda Gede Raka antara Kuasa Hukum Para Penggugat dengan Tergugat, selanjutnya diberi tanda P-8;

9. Fotokopi Foto Pertemuan (Mediasi), selanjutnya diberi tanda P-9;

10. Fotokopi 1 (satu) buah flashdisk yang berisi rekaman suara dengan nama REC 20200828190229 dengan durasi 38 (tiga puluh) delapan menit 42 (empat puluh dua) detik antara Kuasa Hukum Penggugat (Bapak Benyamin Seran) dengan Tergugat di kediaman Tergugat di Desa Mas, Kecamatan Ubud, pada hari Jumat, tanggal 28 Agustus 2020, selanjutnya diberi tanda P-10;

11. Fotokopi 1 (satu) bundel rangkuman rekening koran ANZ Bank, Nomor Rekening 5060-64626 atas nama pemilik rekening masing-masing Mr. David Lock John dan Lock Ann Lilian Jhon, selanjutnya diberi tanda P-11;

12. Fotokopi 1 (satu) bundel rekening koran commoinwealth Bank of Australia, dengan nomor rekening 06261410180230, atas nama pemilik rekening masing-masing Mr. David Lock John dan Lock Ann Lilian Jhon, selanjutnya diberi tanda P-12;

13. Fotokopi 1 (satu) bundel rangkuman rekening koran Bank Macquarie Investment Management Limited, dengan nomor rekening 121981815 atas nama pemilik rekening masing-masing Mr. David Lock John dan Lock Ann Lilian Jhon, selanjutnya diberi tanda P-13;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat-surat tersebut telah bermeterai cukup, dan telah dicocokan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P- 5, P- 7, P- 8, P- 9, P- 10 dan P- 12 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat di persidangan telah mengajukan 1 (satu) orang saksi, sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. **Putu Diah Pebriani**, di bawah sumpah, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat serta itu tidak ada hubungan keluarga dan atau hubungan pekerjaan;
- Bahwa saksi adalah mahasiswa magang di kantor Benyamin Serang sejak 1 (satu) tahun yang lalu sampai dengan sekarang, jadi saksi secara langsung mengetahui Penggugat adalah klien di kantor Benyamin Serang;
- Bahwa saksi masih ingat substansi dari bukti surat P- 6 yaitu kedatangan kerumah Tergugat adalah untuk penyelesaian masalah secara kekeluargaan dan somasi;
- Bahwa pada tanggal 28 Agustus, saksi ikut mendatangi kediaman/rumah Tergugat;
- Bahwa saksi masih ingat rumah Tergugat terletak di Mas, Ubud, Kabupaten Gianyar;
- Bahwa saksi tidak pernah ke lokasi Villa dan saksi tidak pernah melihat Akta Jual beli serta Sertifikat tanah tersebut;
- Bahwa pada waktu itu saksi bertemu dengan istri Tergugat terlebih dahulu kemudian datang Tergugat dan yang dibicarakan pada waktu itu untuk meminta menyelesaikan permasalahan secara kekeluargaan dan mengirim surat kepada Tergugat dan tanggapan Tergugat pada waktu itu dengan lantang mengucapkan Tergugat akan memblok akses jalan apabila ngotot untuk menjual villa/bangunan tersebut;
- Bahwa hasil dari pertemuan tersebut Tergugat bersikukuh tetap pada pendiriannya apabila villa/bangunan itu dijual, Tergugat akan memblok akses kejalan tersebut dan meminta waktu Tergugat akan bersedia mengembalikan uang kepada Para Penggugat;
- Bahwa Tergugat sempat membaca isi surat yang diberikan oleh Kuasa Para Penggugat ;
- Bahwa pada saat pertemuan itu, yang ada dirumah Tergugat yaitu istri Tergugat, Tergugat, ibu Tergugat dan paman Tergugat;
- Bahwa pada saat Tergugat mengatakan akan mengganti uang Para Penggugat, istri Tergugat juga mendengar;
- Bahwa saksi tidak ingat Tergugat mengatakan akan mengganti uang Para Penggugat tersebut;
- Bahwa pada saat itu Tergugat ada mengatakan pembangunan villa tersebut menggunakan uang Para Penggugat dan Tergugat mengatakan jika villa itu bukan hak milik Tergugat;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa saksi tidak kenal, namun tahu karena pada waktu itu saya ikut serta ke rumah Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut Kuasa Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Tergugat telah mengajukan bukti surat, sebagai berikut:

1. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 2659/Desa Mas, Surat Ukur tanggal 30 Maret 2005, No. 550/2005, Luas 200 M<sup>2</sup> atas nama Anak Agung Gede Oka Yuliartha, selanjutnya diberi tanda T-1;
2. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 2725/Desa Mas, Surat Ukur tanggal 30 Maret 2005, No. 552/2005, Luas 11.50 M<sup>2</sup> atas nama Anak Agung Gede Oka Yuliartha, selanjutnya diberi tanda T-2;
3. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 117/2004 tanggal 13 Desember 2004, yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Luh Ketut Manik Swasti, S.H., yang berkedudukan di Jalan Dharma Giri, By Pass Gianyar di Gianyar antara I Wayan Madra selaku penjual (pihak pertama) dan Anak Agung Gede Oka Yuliartha (pihak kedua), selanjutnya diberi tanda T-3;
4. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 239/2006 tanggal 1 September 2006, yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Ni Made Arini, S.H., yang berkedudukan di Jalan Patih Jelantik No. 9X, Gianyar antara I Made Mariasa selaku penjual (pihak pertama) dan Anak Agung Gede Oka Yuliartha (pihak kedua), selanjutnya diberi tanda T-4;
5. Fotokopi Akta Perjanjian Nomor 10, tanggal 20 September 2005, yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Anak Agung Bagus Putrajaya, S.H., yang berkedudukan di Jalan Raya Mas No. 154, Banjar Batanancak, Mas, Ubud, Gianyar-Bali, antara Anak Agung Gede Oka Yuliartha selaku pihak pertama dengan David John Lock dan Ann Lillian Lock selaku pihak kedua, selanjutnya diberi tanda T-5;
6. Fotokopi Akta Kuasa Nomor 11 tanggal 20 September 2005, yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Anak Agung Bagus Putrajaya, S.H., yang berkedudukan di Jalan Raya Mas No. 154, Banjar Batanancak, Mas, Ubud, Gianyar-Bali, antara Anak Agung Gede Oka Yuliartha selaku Pemberi Kuasa dengan David John Lock dan Ann Lillian Lock selaku Penerima Kuasa, selanjutnya diberi tanda T-6;
7. Fotokopi Akta Perjanjian Nomor 12, tanggal 20 September 2005, yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Anak Agung Bagus Putrajaya, S.H., yang berkedudukan di Jalan Raya Mas No. 154, Banjar Batanancak, Mas, Ubud,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gianyar-Bali, antara Anak Agung Gede Oka Yuliartha selaku pihak pertama dengan David John Lock dan Ann Lillian Lock selaku pihak kedua, selanjutnya diberi tanda T-7;

8. Fotokopi Akta Kuasa Nomor 13 tanggal 20 September 2005, yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Anak Agung Bagus Putrajaya, S.H., yang berkedudukan di Jalan Raya Mas No. 154, Banjar Batanancak, Mas, Ubud, Gianyar-Bali, antara Anak Agung Gede Oka Yuliartha selaku Pemberi Kuasa dengan David John Lock dan Ann Lillian Lock selaku Penerima Kuasa, selanjutnya diberi tanda T-8;

9. Fotokopi Akta Kematian Nomor 5104-KM-05082020-0003, tanggal 31 Juli 2020 telah meninggal dunia yang bernama Anak Agung Gede Ngurah Wedana, di Banjar Satria, Gianyar, selanjutnya diberi tanda T-9;

10. Fotokopi Surat Keterangan Kredit dan Kartu Angsuran, yang menerangkan atas nama Anak Agung Oka Yuliartha mempunyai pinjaman di LPD Desa Adat Mas Sejumlah Rp.302.000.000,- (tiga ratus dua juta rupiah) dengan Surat Perjanjian Pinjaman Nomor 0718/SPP/XI/2017, tanggal 7 Nopember 2017 dan sekarang per tanggal 04 Januari 2021 masih tersisa saldo pinjaman sejumlah Rp. 163.123.300,- (seratus enam puluh tiga juta seratus dua puluh tiga ribu tiga ratus rupiah), selanjutnya diberi tanda T-10;

11. Fotokopi Surat Keterangan Kredit dan Kartu Angsuran, yang menerangkan atas nama Anak Agung Oka Yuliartha mempunyai pinjaman di Koperasi Serba Usaha Udyana Asta Kencana sejumlah Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) dan sekarang sisa pinjaman sampai bulan Januari 2021 sejumlah Rp. 11.140.000,- (sebelas juta seratus empat puluh ribu rupiah), selanjutnya diberi tanda T-11;

12. Fotokopi Surat Perjanjian Kredit Nomor R 11 MAM/0087/KUR/2020, tanggal 28 Juli 2020 antara PT Bank Mandiri (Persero) TBK, yang berkedudukan di Jakarta Selatan dengan Nyonya Eristia safitin (istri Tergugat), alamat Banjar Satria, Desa Mas, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar, selanjutnya disebut T-12;

13. Fotokopi Keputusan Bupati Gianyar Nomor 127 Tahun 2007 tentang Ijin Mendirikan Bangunan, tanggal 10 Mei 2007, dan Berita Acara Hasil Pemeriksaan Permohonan Ijin Bangunan Nomor 640/822/PU/2007, tanggal 2 Mei 2007, selanjutnya diberi tanda T-13;

14. Fotokopi Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, selanjutnya diberi tanda T-14;

15. Fotokopi Peraturan Villa Puncak (Hilltop) dalam Bahasa Inggris untuk tamu



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang menginap dan menyewa Villa, selanjutnya diberi tanda T-15;

16. Fotokopi Peraturan Villa Puncak (Hilltop) dalam Bahasa Indonesia untuk tamu yang menginap dan menyewa Villa (terjemahan bukti T-15), selanjutnya diberi tanda T-16;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat-surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokan sesuai dengan aslinya sehingga dapat dipergunakan sebagai bukti surat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Tergugat di persidangan telah mengajukan 5 (lima) orang saksi, sebagai berikut:

1. **I Made Ardana**, di bawah sumpah, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Para Penggugat namun kenal Tergugat serta itu tidak ada hubungan keluarga dan atau hubungan pekerjaan;
- Bahwa saksi berasal dari banjar Tegalbingin, Kelurahan/Desa Mas, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar;
- Bahwa Villa ini terletak di Banjar Tegalbingin (sebelah Utara) dari rumah saksi yang berjarak ±500 (lima ratus) meter;
- Bahwa pemilik tanah di villa tersebut adalah Gung Aji Ngurah (ayah Tergugat) karena Ayah Tergugat yang menyuruh membuat bangunan villa tersebut dan yang menggaji saksi pada saat pembangunan villa tersebut;
- Bahwa saksi kenal dengan ayahnya Tergugat karena saksi yang disuruh memborong villa tersebut sebanyak 2 (dua) unit bangunan yang terdiri dari 1 (satu) unit bangunan induk dan 1 (satu) unit dapur pada tahun 2006;
- Bahwa bangunan induk itu satu lantai yang terdiri dari 3 (tiga) kamar tidur, 1 (satu) teras, 1 (satu) ruang tamu dan 3 (tiga) toilet;
- Bahwa bangunan induk saya borong dengan harga kira-kira Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan dapur Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa yang memberikan dana untuk pembangunan Villa tersebut yaitu Gung Aji Ngurah (ayahnya Tergugat) dan saksi tidak tahu dari mana dana yang diperoleh untuk membangun Villa tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut Kuasa Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulannya;

2. **I Nyoman Nuada**, di bawah sumpah, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Halaman 59 dari 73 Putusan Nomor 259/Pdt.G/2020/PN Gin

## Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu kewaktu. 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

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Para Penggugat namun kenal Tergugat serta itu tidak ada hubungan keluarga dan atau hubungan pekerjaan;
- Bahwa saksi berasal dari banjar Tegalbingin, Kelurahan/Desa Mas, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar;
- Bahwa Villa ini terletak di Banjar Tegalbingin (sebelah Utara) dari rumah saksi yang berjarak ±1 (satu) kilo meter;
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan Para Penggugat karena menginap di villa pada waktu saksi masih bekerja di villa sebagai penjaga malam dan Para Penggugat menginap di villa ± 3 (tiga) minggu;
- Bahwa saksi bekerja di Villa tersebut selama 6 (enam) bulan sejak tahun 2012 dan diberikan gaji oleh Gung Aji Ngurah ;
- Bahwa Tergugat adalah anak dari Gung Aji Ngurah;
- Bahwa setahu saksi Gung Aji Ngurah yang mengurus villa tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu Gung Aji Ngurah itu mendapatkan uang dari mana untuk menggaji saksi;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat tamunya (Para Penggugat) memberikan dana kepada Gung Aji Ngurah;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut Kuasa Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulannya;

### 3. I Wayan Martawan, di bawah sumpah, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Para Penggugat namun tahu orangnya;
- Bahwa saksi tahu ayahnya Tergugat karena saksi bekerja di villa dari tahun 2013 sampai dengan 2016 (selama 3 tahun) dan yang memberikan gaji yaitu ayahnya Tergugat (Pak Agung Ngurah);
- Bahwa ada 6 (enam) orang yang bekerja di villa tersebut terdiri dari security 1 (satu) orang, waker ada 2 (dua) orang, tukang masak ada 2 (dua) orang, pembersih kolam 1 (satu) dan tukang kebun 1 (satu) orang;
- Bahwa saksi sebagai waker, bekerja pada waktu malam hari tetapi jika diperlukan siang hari saya ikut membantu;
- Bahwa saksi pernah melihat Para Penggugat menginap di villa tersebut;
- Bahwa setahu saksi yang mengelola villa tersebut adalah ayahnya Tergugat;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Para Penggugat memberikan uang kepada ayahnya Tergugat;
- Bahwa saksi berasal dari Banjar Batanancak, masih 1 (satu) desa tetapi beda banjar dengan Tergugat yang berjarak kurang lebih 10 (sepuluh) menit jarak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tempuh dari rumah saya ke villa tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut Kuasa Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulannya;

**4. I Made Mariasa**, di bawah sumpah, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Para Penggugat dan hanya kenal dengan Tergugat;
- Bahwa saksi berasal dari Banjar Tegalbingin, Kelurahan/Desa Mas, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar;
- Bahwa saksi tahu lokasi villa tersebut yang berjarak dari rumah saksi ke villa kurang lebih 1 km (satu kilometer);
- Bahwa saksi kenal dengan ayahnya Tergugat;
- Bahwa saksi bisa tahu letak villa tersebut karena saksi yang menjualkan tanah teman saksi ke ayahnya Tergugat (saksi sebagai penghubungnya) dan yang membayar tanah tersebut yaitu ayahnya Tergugat namun disertifikat menggunakan nama Tergugat;
- Bahwa pada saat pembayaran tanah tersebut Para Penggugat tidak ada dan saksi selalu berhubungan dengan ayah Tergugat saja;
- Bahwa waktu itu tanah tersebut belum ada sertifikatnya, dengan luas 18 are (delapan belas are), sedangkan sekarang saksi tidak tahu luasnya karena tanah tersebut dulu tinggi dan tidak ada jalan untuk ke villa tersebut, lalu saksi membeli lagi tanah saudara saksi yang ada di muka tanah villa tersebut sebanyak 2 (dua) are untuk akses jalan kemudian saksi jual kembali ke ayahnya Tergugat dengan harga Rp58.000.000,- (lima puluh delapan juta rupiah);
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut dijual seharga Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) per are;
- Bahwa saksi tidak ikut terlibat pada saat pembangunan di villa tersebut dan hanya menjual tanah saja;
- Bahwa saksi tidak tahu ayahnya Tergugat memperoleh uang untuk membeli tanah tersebut;
- Bahwa nama ayahnya Tergugat adalah Anak Agung Ngurah Weda;
- Bahwa saksi setelah jual beli tanah tersebut saksi tahu ada pembangunan karena pembangunan itu sebelah warung saksi namun saksi tidak tahu siapa yang membangun villa tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut Kuasa Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulannya;



5. **Anak Agung Gede Raka**, di bawah sumpah, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi pernah bertemu dengan Para Penggugat namun tidak kenal dengan Para Penggugat dan hanya kenal dengan Tergugat;
  - Bahwa nama ayahnya Tergugat adalah Anak Agung Gede Ngurah dan saksi kenal dengan ayah Tergugat pada saat penggerjaan kolam renang pada villa tersebut;
  - Bahwa saksi sebagai kontraktornya dan saksi yang mengerjakannya;
  - Bahwa total biaya pembuatan kolam renang yaitu Rp127.000.000,- (seratus dua puluh tujuh juta rupiah) dan yang memberikan saksi uang yaitu ayahnya Tergugat (Anak Agung Gede Ngurah);
  - Bahwa saksi mendapat cerita dari ayahnya Tergugat bahwa yang ayah Tergugat mendapat uang dari tamunya dan pernah bertemu dan pernah dikenalkan oleh ayahnya Tergugat namun tidak lupa namanya;
  - Bahwa saksi mengerjakan kolam renang di villa tersebut pada tahun 2006 dengan penggerjaan kurang lebih 3 (tiga) sampai 4 (empat) bulan;
  - Bahwa saksi tidak tahu masalah pembelian tanah dan pembangunan villa tersebut;
  - Bahwa luas kolam renang kira-kira 10 atau 11 x 5 meter (sepuluh atau sebelas kali lima meter);
  - Bahwa pada saat saksi membuat kolam renang tidak ada tamu di villa tersebut dan saksi bertemu dengan tamu dari ayahnya Tergugat di lokasi villa pada saat penggerjaan kolam renang selesai;
  - Bahwa saksi pernah mendengar dari ayahnya Tergugat bahwa Para Penggugat sudah menggagap ayah Tergugat seperti anak tetapi tidak diangkat ;
- Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut Kuasa Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulannya;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini telah dilaksanakan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 22 April 2021 dan hasil Pemeriksaan Setempat (PS) terlampir dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dan Tergugat telah menyampaikan kesimpulan secara tertulis masing-masing tanggal 1 Juli 2021;

Menimbang, bahwa oleh karena pemeriksaan perkara ini telah selesai, kemudian Para Penggugat dan Tergugat menyatakan tidak ada sesuatu hal lagi yang akan disampaikan, dan selanjutnya mohon putusan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, dianggap telah termuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM KONVENSI

### DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa Para Penggugat mengajukan Provisi sebagaimana petitumnya yakni agar Majelis Hakim dapat menyatakan hukum bahwa dua bidang tanah dan dokumen kepemilikan berupa Asli Sertifikat Hak Milik Nomor: 2659/Desa Mas, seluas **200 m<sup>2</sup>** dan Asli Sertifikat Hak Milik Nomor: 2725/Desa Mas seluas **1.150 m<sup>2</sup>** atas nama Tergugat ditempatkan dalam status quo;

Menimbang, bahwa apabila tuntutan provisi sudah masuk ke dalam pokok perkara maka tuntutan provisi sebagaimana dimaksud harus ditolak karena menurut hukum Acara Perdata permohonan provisi tidak dibenarkan menyangkut atau masuk ke dalam materi pokok perkara suatu sengketa;

Menimbang, bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 279 K/Sip/1976 tanggal 17 April 1979 pada pokoknya memberikan kaidah hukum : Gugatan atau permohonan Provisi seharusnya bertujuan agar ada tindakan sementara dari Hakim mengenai hal yang tidak termasuk pokok perkara. Gugatan atau permohonan provisi yang masuk pokok perkara harus ditolak;

Menimbang, bahwa agar gugatan provisi memenuhi syarat formil, : a. harus memuat dasar alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya; b. mengemukakan dengan jelas tindakan sementara apa yang harus diputuskan, c. Gugatan dan permintaan tidak boleh menyangkut materi pokok perkara, dan d. Kalau tuntutan gugatan provisi sudah menyangkut materi pokok perkara cukup alasan menyatakan gugatan provisi tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum dalam provisi gugatan Para Penggugat sudah menyangkut materi pokok perkara maka berdasarkan alasan dan dasar hukum tersebut patut dan layak petitum gugatan provisi Para Penggugat ditolak atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

### DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat pada pokoknya adalah mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat yang dianggap melanggar ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Perbuatan Tergugat yang dianggap Perbuatan Melawan Hukum



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tersebut dimulai dengan perbuatan Tergugat yang menolak menjual villa Hiltop Hideaway yang dibeli dan dibangun dengan uang milik Para Penggugat telah mengakibatkan Para Penggugat menderita kerugian;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal hal :

1. Bahwa obyek yang dipersengketakan terletak di Banjar Tegal Bingin, Desa Mas, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali;
2. Bahwa sebidang tanah Hak Milik berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2659/Desa Mas, Kecamatan ubud, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali, Surat Ukur tertanggal 30-03-2005, Nomor: 550/2005, seluas 200 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Anak Agung Gede Oka Yuliartha;
3. Bahwa sebidang tanah Hak Milik berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) PBB Nomor: 51.04.050.003.014-0022.0, terletak di Desa Mas, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali, sebelumnya terdaftar atas nama I Made Meriasa, seluas 1800 m<sup>2</sup>, bidang tanah yang sama setelah dilakukan pengukuran ulang kemudian terbit Sertifikat Hak Milik No. 2725/Desa Mas atas nama Anak Agung Gede Oka Yuliartha, terjadi penyesuaian luasnya menjadi 1.150 m<sup>2</sup>;
4. Bahwa Akta No. 10 tertanggal 20 September 2005 yang menegaskan bahwa bidang tanah seluas 200 m<sup>2</sup> berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2659/Desa Mas tersebut, sebenarnya Tergugat hanyalah dipakai / dipinjam namanya saja untuk kepentingan Para Penggugat;
5. Bahwa Akta No. 12 tertanggal 20 September 2005 yang menegaskan bahwa pembelian bidang tanah seluas 1.800 m<sup>2</sup> berdasarkan SPPT PBB Nomor: 51.04.050.003.014-0022.0 dari I Made Meriasa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 289/2004 tertanggal 08-12-2004 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ni Made Arini, Sarjana Hukum, yang kemudian tercatat atas nama Tergugat sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor: 2725/Desa Mas seluas 1.150 m<sup>2</sup>, sebenarnya Tergugat hanyalah dipakai / dipinjam namanya saja untuk kepentingan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai perbuatan Tergugat yang mempersulit, menghambat, menghalangi dan/atau menolak untuk menjual 2 (dua) bidang tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2659/Desa Mas, seluas 200 m<sup>2</sup> dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2725/Desa Mas seluas 1.150 m<sup>2</sup> yang terdaftar atas nama Tergugat berikut bangunan Villa Puncak Bukti (Hilltop Hideaway) yang dianggap merupakan Perbuatan Melawan

Halaman 64 dari 73 Putusan Nomor 259/Pdt.G/2020/PN Gianyar

## 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 kewaktu. 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)

Halaman 64



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu apakah Akta No. 10 tertanggal 20 September 2005 yang menegaskan bahwa bidang tanah seluas 200 m<sup>2</sup> berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2659/Desa Mas dan Akta No. 12 tertanggal 20 September 2005 yang menegaskan bahwa pembelian bidang tanah seluas 1.800 m<sup>2</sup> berdasarkan SPPT PBB Nomor: 51.04.050.003.014-0022.0 dari I Made Meriasa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 289/2004 tertanggal 08-12-2004 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ni Made Arini, Sarjana Hukum, yang kemudian tercatat atas nama Tergugat sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor: 2725/Desa Mas seluas 1.150 m<sup>2</sup>, sebenarnya Tergugat hanyalah dipakai / dipinjam namanya saja untuk kepentingan Para Penggugat sehingga menegasakan kapasitas Tergugat terkait pembelian 2 (dua) bidang tanah tersebut yang tidak mau menjual 2 (dua) bidang tanah dan bangunan Villa Puncak Bukit / Hilltop Hideaway yang mengakibatkan perbuatan Tergugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/RBg Para Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Para Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan alat bukti surat P-1 sampai dengan P-13, serta 1 (satu) orang saksi atas nama PUTU DIAH PEBRIANI;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan alat bukti surat T- 1 sampai dengan T- 16, serta 5 (lima) orang saksi atas nama : 1. I MADE ARDANA, 2. I NYOMAN NUADA, 3. I WAYAN MARTAWAN, 4. I MADE MARIASA dan 5. ANAK AGUNG GEDE RAKA;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut diatas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat antara lain :

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti surat yang diajukan oleh Para Penggugat serta dihubungkan dengan keterangan saksi yang diajukan dihadapan persidangan harus dapat membuktikan apakah perbuatan Tergugat yang terkait dengan pembelian 2 (dua) bidang tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2659/Desa Mas, seluas **200 m<sup>2</sup>** dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2725/Desa Mas seluas **1.150 m<sup>2</sup>** yang terdaftar atas nama Tergugat berikut bangunan Villa Puncak Bukti (Hilltop Hideaway) tersebut yang tidak mau dijual oleh Tergugat dianggap merupakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata;

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, untuk dapat dinyatakan telah melakukan Perbuatan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Melawan Hukum harus dipenuhi syarat-syarat atau unsur-unsur sebagai berikut :

1. Perbuatan yang melawan hukum yaitu suatu perbuatan yang melanggar hak subjektif orang lain atau yang bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat sendiri yang telah diatur dalam Undang-undang;
2. Harus ada kesalahan;
3. Harus ada kerugian yang ditimbulkan;
4. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti surat yang diajukan baik oleh Para Penggugat maupun oleh Tergugat masing-masing tidak dibantah oleh para pihak. Bawa hal tersebut saling menguatkan baik mengenai dalil gugatan maupun bantahan dari kedua belah pihak. Bawa yang menjadi persoalan adalah masing-masing pihak mempunyai dalil argumentasi pandangan hukum yang berbeda dalam menyikapi permasalahan diantara kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa Para Penggugat sebagai Warga Negara Asing sebagaimana identitas Para Penggugat yang berkebangsaan Australia telah mengeluarkan uang untuk pembelian atas 2 (dua) bidang tanah yang terletak di sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2659/Desa Mas, seluas **200 m<sup>2</sup>** dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2725/Desa Mas seluas **1.150 m<sup>2</sup>** yang terdaftar atas nama Tergugat berikut bangunan Villa Puncak Bukti (Hilltop Hideaway) yang juga diakui oleh Para Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti surat bertanda P- 1, P- 2, P- 3 dan P- 4, serta bukti surat T- 5, T- 6, T- 7, T- 8 adalah bukti mengenai Perjanjian dan Kuasa antara Tergugat dengan Para Penggugat dimana Perjanjian tersebut menyebutkan pihak pertama adalah Tergugat dan pihak kedua adalah Para Penggugat serta dinyatakan dalam Perjanjian tersebut bahwa pihak pertama dalam hal ini hanya sekedar dipinjam namanya saja secara sukarela dan cuma-cuma untuk kepentingan dan gunanya pihak kedua tersebut;

Menimbang, bahwa dapat dipahami dari penjelasan diatas yang mendasari perjanjian pinjam nama atau nomine dalam perkara ini dikatakan penyelundupan hukum karena memiliki tujuan yaitu menghindari ketentuan pasal 9 ayat (1) dan pasal 21 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1960 yang secara jelas telah menyatakan bahwa Warga Negara Asing tidak dapat menguasai tanah di seluruh wilayah Indonesia dengan menggunakan Hak Milik, karena hanya Warga Negara Indonesia yang dapat menguasai tanah dengan status Hak Milik;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 yang selanjutnya disebut UUD Negara Republik Indonesia 1945, yang dikatakan sebagai warga negara adalah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

orang-orang bangsa Indonesia asli dan orang-orang bangsa lain yang disahkan dengan undang-undang sebagai Warga Negara. Kemudian berdasarkan ketentuan pasal 26 ayat (2) UUD Negara Republik Indonesia 1945 dijelaskan bahwa penduduk Indonesia dibagi menjadi dua golongan yaitu Warga Negara Indonesia dan Warga Negara Asing. Jadi Warga Negara Asing hanyalah penduduk yang bertempat tinggal di Indonesia dan tidak berhak untuk memperoleh hak milik atas tanah seperti yang ditentukan pada pasal 21 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1960. Maka dapat dilihat bahwa dalam perkara aquo diatas Para Penggugat semata-mata tidak melanggar ketentuan ini karena tanah tersebut bersertifikat Hak Milik atas nama Tenggugat. Kemudian perjanjian nomine ini menghindari akibat dari ketentuan pasal 26 ayat (2) UU No. 5 Tahun 1960 yang menyebutkan bahwa setiap jual beli, penukaran, penghibahan pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan secara langsung maupun tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing adalah melanggar hukum atau tidak sah. Berdasarkan bukti surat P- 1, P- 2, P- 3 dan P- 4, serta bukti surat T- 5, T- 6, T- 7, T- 8 diatas maka gambaran umum dari perkara aquo yaitu Perjanjian dan Kuasa yang dibuat dengan akta notaris antara Para Penggugat selaku Warga Negara Asing meminjam nama Tergugat selaku Warga Negara Indonesia dalam hal perolehan Hak Milik atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat, dimana tanah tersebut dibebani oleh Akta Perjanjian dan Kuasa, sehingga akta-akta tersebut bertentangan dengan UU No. 5 Tahun 1960 dan juga syarat objektif dari sahnya suatu perjanjian tidak terpenuhi;

Menimbang, bahwa perjanjian nomine dalam perkara ini merupakan bentuk penyelundupan hukum sehingga berakibat terhadap keabsahan perjanjian tersebut yaitu batal demi hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan hukum positif Indonesia sahnya suatu perjanjian didasarkan pada ketentuan pasal 1320 KUH Perdata. Adapun unsur-unsur yang terdapat dalam pasal 1320 KUH Perdata sebagai berikut : 1. Kesepakatan 2. Kecakapan atau Cakap Hukum 3. Suatu hal tertentu 4. Sebab yang halal. Dari uraian akta-akta notariil diatas diketahui bahwa perjanjian tersebut tidak memenuhi unsur suatu sebab yang halal, karena suatu perjanjian dan / atau isi dari perjanjian tersebut harus berdasarkan oleh sebab yang dikehendaki oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan. Hal ini didasarkan pada ketentuan Pasal 1337 KUH Perdata, yaitu "suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum." Jadi, apabila suatu perjanjian dibuat karena suatu hal yang bertentangan dengan undang-undang maka perjanjian itu tidak memiliki kekuatan hukum sesuai dengan ketentuan Pasal 1335 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa seperti yang telah kita ketahui, bahwa maksud dari



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa batalnya perjanjian nomine tentu akan memiliki dampak terhadap para pihak yang terkait. Terhadap Warga Negara Asing, akan menderita kerugian, baik tidak mendapatkan hak yang diinginkan dan/atau kerugian dalam bentuk materi yang telah dibayarkan dan juga tidak dapat menuntut satu sama lain karena perjanjian nomine yang dibuat berakibat batal demi hukum, sehingga tidak ada dasar hukum yang kuat. Kemudian terhadap Warga Negara Indonesia sebagai pihak yang meminjamkan namanya dalam perjanjian nomine akan berdampak terhadap status hak atas tanah yang menjadi objek perjanjian, yang dimana Warga Negara Indonesia secara otomatis bertanggung jawab terhadap pajak dan pemeliharaan atas tanah tersebut. Lalu akibat yang ditimbulkan dari perjanjian ini terhadap Notaris sebagai pejabat yang membuat akta-akta terkait sertifikat tanah ataupun perjanjian nomine secara tertulis ini akan bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan diatas dan dikaitkan dengan dalil pokok dari gugatan Para Penggugat bahwa perbuatan Para Penggugat sebagai Warga Negara Asing yang telah mengikatkan diri dengan Tergugat dalam perjanjian yang dibuat oleh Notaris dimana isi dari akta notariil tersebut bertentangan dengan syarat-syarat dari perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUH Perdata serta bertentangan dengan peraturan perundang-undangan sebagaimana Pasal 1365 KUH Perdata sehingga perbuatan Tergugat bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

dengan demikian Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya dan gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan di tolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat selebihnya masing-masing bertanda P- 5, P- 6, P- 8, P- 9, P- 10, P- 11, P- 12 dan P- 13 serta bukti surat T- 8, T- 9, T- 10, T- 11, T- 12, T- 13, T- 14 dan T- 16 akan dipertimbangkan sepanjang relevan dengan pembuktian dalam perkara *aquo* dengan meletakkan kewenangan sepenuhnya pada pertimbangan Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil pokok gugatannya dengan demikian gugatan Para Penggugat dinyatakan ditolak seluruhnya;

## DALAM REKONVENSI

### DALAM POKOK PERKARA

Menimbang,bahwa berdasarkan Pasal 157 ayat (1) RBg dan Pasal 244 Rv Tergugat berwenang untuk mengajukan gugatan balik dalam segala hal, kecuali bila Penggugat dalam konvensi bertindak dalam suatu kedudukan, sedangkan gugatan balik mengenai diri pribadinya dan sebaliknya, bila Pengadilan Negeri yang menangani gugatan asalnya tidak berwenang mengadili persoalan yang menjadi inti gugatan balik yang bersangkutan, dan tentang perselisihan pelaksanaan suatu keputusan hakim;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan balik/rekonvensi yang diajukan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sudah memenuhi ketentuan mengenai hal-hal yang diperbolehkan dalam mengajukan gugatan balik sebagaimana diatur dalam Pasal 157ayat (1) RBg dan Pasal 244 Rv;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum sebagaimana pertimbangan dalam Konvensi berlaku *mutatis mutandis* terhadap pertimbangan dalam gugatan rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Tergugat Konvensi telah mengajukan gugatan Rekonvensi sehingga selanjutnya Tergugat Konvensi disebut sebagai Penggugat Rekonvensi dan Para Penggugat Konvensi disebut sebagai Para Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti surat P- 1, P- 2, P- 3 dan P- 4, serta bukti surat T- 5, T- 6, T- 7, T- 8 adalah bukti mengenai Perjanjian antara Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi dengan Para Tergugat Rekonvensi / Para Penggugat Konvensi dimana Perjanjian tersebut menyebutkan pihak pertama adalah Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi dan pihak kedua adalah Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi, dimana sudah dipertimbangkan dalam gugatan Konvensi dan telah dinyatakan batal demi hukum dengan demikian terhadap bukti surat tersebut dalam perkara *aquo* haruslah dinyatakan tidak sah, batal demi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat (kekuatan hukum berlaku), maka haruslah ditolak sebagaimana petitum angka 2 gugatan Rekonvensi;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi yang telah membeli 2 (dua) bidang tanah yang terletak sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor: 2659/Desa Mas, seluas **200 m<sup>2</sup>** dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2725/Desa Mas seluas **1.150 m<sup>2</sup>** yang terdaftar atas nama Anak Agung Gede Oka Yuliartha (Tergugat) sebagaimana bukti surat T- 1 dan T- 2 serta Akta Jual Beli Nomor 117/2004 tanggal 13 Desember 2004, yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Luh Ketut Manik Swasti, S.H., antara I Wayan Madra selaku penjual (pihak pertama) dan Anak Agung Gede Oka Yuliartha (pihak kedua), dan juga Akta Jual Beli Nomor 239/2006 tanggal 1 September 2006, yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Ni Made Arini, S.H., antara I Made Mariasa selaku penjual (pihak pertama) dan Anak Agung Gede Oka Yuliartha (pihak kedua), sebagaimana bukti surat T- 3 dan T- 4;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam pertimbangan dalam gugatan Konvensi diatas kemudian terhadap Warga Negara Indonesia sebagai pihak yang meminjamkan namanya dalam perjanjian nomine akan berdampak terhadap status hak atas tanah yang menjadi objek perjanjian, yang dimana Warga Negara Indonesia secara otomatis bertanggung jawab terhadap tanah tersebut oleh karena terhadap tanah tersebut sudah terjadi jual beli dan telah bersertifikat Hak Milik atas nama Anak Agung Gede Oka Yuliartha (TERGUGAT) sehingga gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, dengan demikian gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi dapat dikabulkan, sebagaimana petitum angka 3 gugatan Rekonvensi;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Rekonvensi telah dapat dibuktikan dengan demikian gugatan Rekonvensi diatas dapat dikabulkan seluruhnya, sebagaimana petitum angka 1 gugatan Rekonvensi;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi ditolak dan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi berada dipihak yang kalah, maka Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa diterima atau tidaknya permohonan pembuktian suatu hal dalam persidangan, yang diajukan oleh para pihak, merupakan wewenang Hakim *Judex Facti*. Adalah wewenang *Judex Facti* untuk menentukan diterima atau tidaknya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permohonan pembuktian. Vide Kaidah Hukum Mahkamah Agung RI No. 1087 K/Sip/1973 tanggal 1 Juli 1975;

Memperhatikan Pasal-pasal peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini;

## MENGADILI

### DALAM KONVENSI

### DALAM PROVISI

Menolak gugatan provisi Para Penggugat;

### DALAM POKOK PERKARA

Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

### DALAM REKONVENSI

### DALAM POKOK PERKARA

Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergutat Konvensi seluruhnya;

Menyatakan :

Akta Perjanjian Nomor 10, Tertanggal 20 September 2005;

Akta Perjanjian Nomor 12, Tertanggal 20 September 2005;

Akta Kuasa Nomor 11, Tertanggal 20 September 2005;

Akta Kuasa Nomor 13, Tertanggal 20 September 2005;

Yang di buat dihadapan Notaris Anak Agung Bagus Putrajaya, SH., adalah bertentangan dengan hukum dan oleh karenanya tidak sah, batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat (kekuatan hukum berlaku);

Menyatakan hukum :

Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2659/Desa Mas, Surat Ukur tertanggal 30-03-2005, Nomor : 550/2005, Seluas 200 M2, atas nama ANAK AGUNG GEDE OKA YULIARTHA, yang terletak di Desa Mas, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali;

Sebidang tanah berikut bangunan dan kolam renang yang berdiri diatasnya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2725/Desa Mas, Surat Ukur Nomor 552/2005 tanggal 30-03-2005 seluas 1.150 M2, atas nama ANAK AGUNG GEDE OKA YULIARTHA, yang terletak di Desa Mas, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali;

Yang kedua bidang tanah tersebut sudah atas nama Penggugat

Halaman 71 dari 73 Putusan Nomor 259/Pdt.G/2020/PN Gin

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu kewaktu. 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

Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah sah milik Penggugat  
Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menghukum Para Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp. 2.875.000,- (dua juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gianyar pada hari Kamis, tanggal 22 Juli 2021 oleh kami ERWIN HARLOND P, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, NI LUH PUTU PARTIWI, S.H., M.H., dan Dr. I NYOMAN AGUS HERMAWAN, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 29 Juli 2021 oleh Hakim Ketua dengan didampingi Para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh LUH MADE YUNI FITRIASARI, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Gianyar, serta dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Tergugat tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

NI LUH PUTU PARTIWI, S.H., M.H.,

ERWIN HARLOND P, S.H., M.H.,

Dr. I NYOMAN AGUS HERMAWAN, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

LUH MADE YUNI FITRIASARI, S.H.

Biaya perkara :

- |   |                 |                 |
|---|-----------------|-----------------|
| 1 | Pendaftaran     | Rp. 30.000,-    |
| 2 | Biaya ATK       | Rp. 50.000,-    |
| 3 | Biaya Panggilan | Rp. 1.825.000,- |

Halaman 72 dari 73 Putusan Nomor 259/Pdt.G/2020/PN Gin

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu kewaktu. 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)

Halaman 72



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

4	Biaya PNBP	Rp.	50.000,-
5	Biaya pemeriksaan Setempat	Rp.	750.000,-
6	Redaksi Putusan	Rp.	10.000,-
7	Meterai Putusan	Rp.	10.000,-
	Jumlah	Rp.	2.875.000,-

(dua juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah)



## RIWAYAT HIDUP



Dewa Gede Swamitra Mahottama lahir di Denpasar pada tanggal 3 Januari 2004. Penulis lahir dari pasangan suami istri dengan Ayah Dewa Rai dan Ibu Ni Nyoman Wahyuniari. Penulis berkebangsaan Indonesia dan beragama Hindu. Penulis saat ini bertempat tinggal di Jl. Nagasari III, Perumahan Nuansa Penatih, Blok L No. 6, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali. Dalam riwayat hidupnya, penulis menyelesaikan pendidikan sekolah dasar di SD Negeri 1 Penatih pada tahun 2016, menyelesaikan pendidikan sekolah menengah

pertama di SMP Negeri 12 Denpasar pada tahun 2019 dan menyelesaikan pendidikan sekolah menengah atasnya di SMA Negeri 8 Denpasar dengan penjurusan IPA pada tahun 2022. Beranjak dari bangku sekolah menengah atas, penulis memutuskan untuk menempuh pendidikan S-1 di Program Studi Ilmu Hukum Universitas Pendidikan Ganesha. Selama menjadi seorang mahasiswa, penulis aktif dalam berorganisasi di BEM Fakultas Hukum dan Ilmu Sosial Undiksha periode 2023/2025 serta UKM Penalaran dan Karya Ilmiah Mahasiswa Undiksha periode 2024/2025. Penulis juga aktif dalam mengikuti perlombaan di bidang penulisan esai ilmiah dan karya tulis ilmiah yang dibuktikan dengan beberapa prestasi yang diperoleh penulis, yaitu Juara 1 Lomba Esai Mahasiswa Tingkat Nasional yang diselenggarakan oleh HMJ Kimia Undiksha pada tahun 2022, Juara 3 *National Essay Geography Festival* yang diselenggarakan oleh Ikatan Mahasiswa Geografi FKIP Lampung pada tahun 2022, Gold Medal Bidang Pendidikan dalam Lomba Gebyar Esai Siswa dan Mahasiswa di Universitas Mataram pada tahun 2024, Silver Medal Bidang Pendidikan dalam *Mandalika Essay Competition 4* di Universitas Nahdlatul Wathan Mataram pada tahun 2024 serta beberapa prestasi lainnya. Selain itu, penulis juga beberapa kali memperoleh pendanaan dalam Program Penguatan Kapasitas Organisasi Kemahasiswaan (PPK Ormawa) hingga melangkah ke ajang Abdidaya Ormawa pada tahun 2024 yang diselenggarakan oleh Kementerian Pendidikan Tinggi, Sains dan Teknologi Republik Indonesia dan memperoleh pendanaan dalam Program Mahasiswa Wirausaha (PMW) pada tahun 2023 yang diselenggarakan oleh Universitas Pendidikan Ganesha. Hal tersebut mengantarkan penulis memperoleh penghargaan sebagai Juara 1 Mahasiswa Berprestasi Fakultas Hukum dan Ilmu Sosial Undiksha pada tahun 2024 dan menjadi Pembicara dalam *Civic Law Education and Orientation 7* oleh HMJ Hukum dan Kewarganegaraan Undiksha pada tahun 2025. Pada semester akhir di tahun 2026, penulis telah berhasil menyelesaikan tugas akhirnya dengan mengangkat judul penelitian, "Tinjauan Yuridis Pembatalan Akta Notariil (Akta Perjanjian Nominee) Dalam Putusan Nomor 259/Pdt.G/2020/PN.Gin".