



PUTUSAN
Nomor 1681 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

RADEN RORO ENDAH SUPARSETYANINGSIH, bertempat tinggal di Jalan Letda Reta Nomor 84 Lingkungan, Yang Batu Kauh, Desa Dangin Puri Kelod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

melawan

I PUTU SUNARTAWAN, bertempat tinggal di Jalan Cokroaminoto Nomor 442, Dusun Ubung Kaja, Kota Denpasar, dalam hal ini memberi kuasa kepada Lembaga Bantuan Hukum Himpunan Penerus Pejuang Pembela Tanah Air (LBH.HPP.PETA), beralamat di Jalan Pidada Barat XIII Nomor 22 Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 April 2014;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Denpasar pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 5832/Desa Ubung Kaja, Surat Ukur tertanggal 13 November 2001 Nomor 689/Ubung Kaja, luas 1260 m² atas nama: Raden Roro Endah Sudarsetyaningsih, terletak di Desa Ubung Kaja, Kota Denpasar, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Tanah milik;

Sebelah Timur : Tanah milik dan telanjakan;

Sebelah Selatan : Jalan Irawan;

Sebelah Barat : Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 6533/Desa Ubung Kaja/tanah sengketa II;



Selanjutnya disebut sebagai tanah sengketa I;

2. Bahwa Penggugat juga adalah pemilik sah tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 6533/Desa Ubung Kaja, Surat Ukur tertanggal 2 Mei 2005 Nomor 01434/Ubung Kaja, luas 100 m², atas nama Raden Roro Endah Sudarsetyaningsih terletak di Desa Ubung Kaja Kota Denpasar, setempat dikenal sebagai Jalan Cokroaminoto Nomor 442 Ubung Kaja Kota Denpasar, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Tanah milik;

Sebelah Timur : Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 5832/Desa Ubung Kaja/tanah sengketa I;

Sebelah Selatan : Jalan Irawan;

Sebelah Barat : Jalan Cokroaminoto;

Selanjutnya disebut sebagai tanah sengketa II;

3. Bahwa atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 5832 telah terbit SPPT Nomor 51.71.040.004.010-0319.0 atas nama Raden Roro Endah Sudarsetyaningsih, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 6533 telah terbit Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Nomor 51.71.040.004.010-0334.0 atas nama Raden Roro Endah Sudarsetyaningsih dan telah pula Penggugat bayar pajak bumi dan bangunannya;
4. Bahwa sebagai pemilik sah atas objek sengketa I dan II tersebut, sampai saat ini Penggugat tidak dapat menikmati hak miliknya tersebut akibat dikuasai secara melawan hak oleh Tergugat;
5. Bahwa Penggugat sudah berulang kali menghubungi Tergugat agar supaya bersedia mengosongkan tanah sengketa I dan II milik Penggugat tersebut, akan tetapi Tergugat tetap tidak mau mengosongkan dan menyerahkan tanah sengketa;
6. Bahwa Penggugat membeli tanah objek sengketa I tersebut dari pemilik sebelumnya yakni : I Nyoman Widajaya, yang mana I Nyoman Widajaya telah mendapat persetujuan istrinya Kadek Damayanti, sebagaimana Akta Nomor 21 tentang Perjanjian Jual Beli, dan Akta Nomor 22 tentang Kuasa Menjual;
7. Bahwa Penggugat membeli tanah objek sengketa II tersebut dari pemilik sebelumnya yakni : I Nyoman Widajaya, yang mana I Nyoman Widajaya telah mendapat persetujuan istrinya Kadek Damayanti, sebagaimana Akta Nomor 18 tentang Perjanjian Jual Beli, dan Akta Nomor 19 tentang Kuasa Menjual;



8. Bahwa Penggugat membeli tanah sengketa I dan tanah sengketa II telah melalui prosedur yang benar, melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pejabat Pembuat Akta Tanah telah melakukan pengecekan ke BPN Kota Denpasar, yang hasilnya menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 5832 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 6533 bersih tidak ada hak-hak yang membebani dan tidak pula ada sita jaminan, sehingga Badan Pertanahan Nasional Kota Denpasar memproses balik nama Nay dari atas nama I Nyoman Widajaya menjadi atas nama Penggugat;
9. Bahwa Tergugat sebagai Pemilik asal tanah sengketa I dan tanah sengketa II dan telah melepaskan hak kepemilikannya atas tanah sengketa tersebut, tidak berhak untuk menguasai dan menempati tanah sengketa I dan tanah sengketa I;
10. Bahwa oleh karena Tergugat telah melepaskan hak miliknya dan menurut hukum tidak punya hak atas tanah sengketa I dan tanah sengketa II, maka sudahlah patut Tergugat dihukum untuk mengosongkan tanah sengketa I dan tanah sengketa II seketika putusan perkara *a quo* mempunyai kekuatan hukum tetap;
11. Bahwa Tergugat telah terbukti tidak mempunyai iktikad baik menguasai tanah sengketa I dan tanah sengketa II yang bukan miliknya, yang berakibat Penggugat tidak dapat menikmati hak miliknya tersebut, yang bila objek sengketa tersebut disewakan akan menghasilkan uang setiap tahun Rp136.000.000,00 (seratus tiga puluh enam juta rupiah), maka sudahlah patut Tergugat dihukum untuk membayar ganti untung kepada Penggugat sejak tanggal 7 Mei 2008 sampai gugatan *a quo* diajukan bulan Mei 2014 = 6 (enam) tahun, dikalikan Rp136.000.000,00= Rp816.000.000,00 (delapan ratus enam belas juta rupiah) secara sekaligus seketika putusan perkara *a quo* mempunyai kekuatan hukum tetap;
12. Bahwa gugatan Pengugat didasarkan pada dasar dan alasan hukum yang kuat dan jelas, sehingga sudahlah patut atas putusan perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada *verzet*, banding maupun kasasi dari Para Tergugat;
13. Bahwa telah terbukti Tergugat tidak ada iktikad baik untuk mengosongkan tanah sengketa I dan tanah sengketa II, maka sudahlah patut Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) setiap hari sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) atas keterlambatannya menjalankan putusan perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Denpasar agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tanah sengketa I dan II adalah sah milik Penggugat;
3. Menyatakan hukum Tergugat tidak berhak untuk menguasai dan menempati tanah sengketa I dan tanah sengketa II;
4. Menghukum Tergugat dan siapapun juga yang mendapatkan hak daripadanya untuk mengosongkan tanah sengketa I dan tanah sengketa II seketika putusan perkara *a quo* mempunyai kekuatan hukum tetap;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti untung kepada Penggugat sebesar Rp816.000.000,00 (delapan ratus enam belas juta rupiah) secara sekaligus seketika putusan perkara *a quo* mempunyai kekuatan hukum tetap;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) setiap hari sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) atas keterlambatannya menjalankan putusan perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap;
7. Menyatakan putusan perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada *verzet*, banding maupun kasasi dari Para Tergugat;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan reconvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Bahwa gugatan Penggugat adalah tidak lengkap subjek hukumnya, karena I Nyoman Widajaya yang telah menjual tanah sengketa I dan tanah sengketa II kepada Penggugat tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini, sehingga gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Reconvensi:

1. Bahwa apa yang telah Penggugat Reconvensi uraikan di dalam konvensi diulang dan berlaku dalam reconvensi ini;
2. Bahwa Penggugat Reconvensi adalah pemilik asal dari tanah sengketa I dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 6533/Desa Ubung Kaja, Surat Ukur tertanggal 2 Mei 2005, Nomor 01434/Ubung Kaja, luas 100 m², terletak di

Hal 4 dari 21 hal.Put. Nomor 1681 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desa Ubung Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar, dengan batas-batas;

Utara : Tanah hak milik;

Selatan : Jalan Irawan;

Timur : Tanah sengketa II;

Barat : Jalan Cokroaminoto;

Selain tanah sengketa I, Penggugat juga sebagai Pemilik asal tanah sengketa II dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 5832/Desa Ubung Kaja, Surat Ukur tertanggal 13 November 2001 Nomor 689/Ubung Kaja, luas 1265 m², terletak di Desa Ubung Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar, dengan batas-batas:

Utara : Tanah hak milik;

Selatan : Jalan Irawan;

Timur : Tanah hak milik dan telajakan;

Barat : Tanah sengketa I;

3. Bahwa tanah sengketa I dan tanah sengketa II sampai sekarang tetap dalam penguasaan Penggugat sepenuhnya;
4. Bahwa di atas tanah sengketa II Penggugat ada dirikan bangunan ruko, rumah tinggal, kos-kosan yang Penggugat kelola, nikmati hasilnya dan tempati sampai sekarang tanpa adanya gangguan dari Tergugat maupun pihak lain;
5. Bahwa sebab beralihnya sertifikat tanah sengketa I dan sertifikat tanah sengketa II dan atas nama Penggugat menjadi atas nama I Nyoman Widajaya, dapat Penggugat jelaskan sebagai berikut. Bahwa Penggugat kenal dengan I Nyoman Widajaya pada tahun 2003 dan Penggugat sering mengantar nasabah untuk mencari pinjaman/kredit di Bank Sari Sedana Denpasar dimana I Nyoman Widajaya menjabat sebagai Direktur Bank Sari Sedana. Bahwa kemudian Penggugat bermaksud mencari pinjaman/kredit Bank untuk modal usaha sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar) akan tetapi Penggugat tidak memiliki ijin usaha dan rekening Bank, maka Penggugat meminta bantuan kepada I Nyoman Widajaya. Bahwa I Nyoman Widajaya bersedia membantu Penggugat untuk mencarikan pinjaman/kredit di Bank dengan catatan dari pinjaman Rp1.000.000.000,00 (satu miliar) yang Rp500.000.000,00 (lima ratus juta) akan dipakai oleh I Nyoman Widajaya sedangkan sisanya yang Rp500.000.000,00 dipakai oleh Penggugat. Penggugat menyetujui permintaan I Nyoman Widajaya. Selanjutnya I Nyoman Widajaya

Hal 5 dari 21 hal.Put. Nomor 1681 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengatakan kepada Penggugat bahwa untuk bisa mendapatkan pinjaman/kredit di Bank maka sertifikat tanah sengketa I dan tanah sengketa II harus dibalik nama dari nama Penggugat menjadi atas nama I Nyoman Widajaya, akan tetapi disepakati bahwa balik nama sertifikat tanah sengketa I dan tanah sengketa II hanyalah formalitas saja dan tanah sengketa I dan tanah sengketa II tetap menjadi milik Penggugat dan jika pinjaman kredit di Bank sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar) sudah lunas terbayar maka sertifikat tanah sengketa I dan tanah sengketa II akan di balik nama kembali dari atas nama I Nyoman Widajaya menjadi atas nama Penggugat lagi, karena Penggugat percaya dengan I Nyoman Widajaya, maka pada tanggal 7 April 2005 I Nyoman Widajaya mengajak Penggugat ke Notaris I Gusti Made Max Odantara, S.H., Notaris di Jalan Teuku Umar, Denpasar dan oleh Notaris terhadap tanah sengketa II dibuatkan Akta Nomor 06 Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Nornor 07 Kuasa Untuk Menjual tertanggal 7 April 2005 antara Tergugat sebagai penjual dan I Nyoman Widajaya sebagai pembeli. Kemudian pada tanggal 20 Juni 2005 Penggugat diajak lagi oleh, I Nyoman Widajaya ke Notaris I Gusti Made Max Odantara, S.H., untuk membuat akta untuk tanah sengketa I Notaris kemudian membuat Akta Nomor 44 Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Nomor 45 Kuasa Untuk Menjual tertanggal 20 Juni 2005, dimana Penggugat sebagai penjual dan I Nyoman Widajaya sebagai pembeli. Bahwa setelah sertifikat tanah sengketa I dan tanah sengketa II beralih nama menjadi atas nama I Nyoman Widajaya, ternyata janji I Nyoman Widajaya untuk mencarikan Penggugat pinjaman/kredit Bank tidak terealisasi. Karena sampai dengan Januari 2008 janji I Nyoman Widajaya untuk mencarikan Penggugat pinjaman/kredit Bank tidak terealisasi, maka pada tanggal 23 April 2008 Penggugat dan I Nyoman Widajaya datang menghadap Notaris I Gusti Made Max Odantara, S.H., dan dihadapan Notaris Penggugat dan I Nyoman Widajaya sepakat untuk membatalkan Akta Nomor 06 Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Nomor 07 Kuasa Untuk Menjual tertanggal 7 April 2005 sehingga Notaris membuat Akta Nomor 02 Pembatalan tanggal 23 April 2008 terhadap Akta Nomor 06 Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Nomor 07 Kuasa Untuk Menjual tertanggal 7 April 2005 terhadap tanah sengketa II. Kemudian pada tanggal 28 April 2008 Penggugat dan I Nyoman Widajaya kembali menghadap Notaris I Gusti Made Max Odantara, S.H., untuk membuat Akta Nomor 03 Pembatalan tanggal 28 April 2008 terhadap Akta

Hal 6 dari 21 hal.Put. Nomor 1681 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 44 Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Nomor 45 Kuasa Untuk Menjual tertanggal 20 Juni 2005 terhadap tanah sengketa II. Bahwa setelah terbit Akta Nomor 02 Pembatalan terhadap Akta Nomor 06 Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Nomor 07 Kuasa Untuk Menjual untuk tanah sengketa II dan Akta Nomor 03 Pembatalan tanggal 28 April 2008 terhadap Akta Nomor 44 Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Nomor 45 Kuasa Untuk Menjual tertanggal 20 Juni 2005 untuk tanah sengketa I. Bahwa setelah terbit Akta Nomor 02 Pembatalan terhadap Akta Nomor 06 Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Nomor 07 Kuasa Untuk Menjual untuk tanah sengketa II dan Akta Nomor 03 Pembatalan terhadap Akta Nomor 44 Perjanjian Pengikatan dan Akta Nomor 03 Pembatalan terhadap Akta Nomor 44 Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Nomor 45 Kuasa Untuk Menjual untuk tanah sengketa I. I Nyoman Widajaya berjanji paling lambat 1 (satu) bulan akan menyerahkan sertifikat tanah sengketa I dan tanah sengketa II kepada Tergugat untuk diproses balik namanya dan atas nama I Nyoman Widajaya menjadi atas nama Penggugat, akan tetapi sampai batas waktu 1 (satu) bulan yang dijanjikan oleh I Nyoman Widajaya sertifikat tanah sengketa I dan sertifikat tanah sengketa II tidak diserahkan oleh I Nyoman Widajaya kepada Penggugat. Penggugat telah berulang kali mencari I Nyoman Widajaya untuk meminta sertifikat tanah sengketa I dan tanah sengketa II baik di rumahnya maupun di Kantornya di Bank Sari Sedana Jalan Diponegoro Denpasar, akan tetapi tidak pernah bertemu dengan I Nyoman Widajaya. Bahwa ternyata tanpa sepengetahuan dari Penggugat ternyata I Nyoman Widajaya telah menjual tanah sengketa I dan tanah sengketa II kepada Tergugat sebagaimana tersebut pada Akta Nomor 21 Perjanjian Jual Beli dan Akta Nomor 22 Kuasa Menjual tertanggal 7 Mei 2008 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT I Made Dwita, S.H., Notaris di Gianyar terhadap tanah sengketa I, dimana I Nyoman Widajaya sebagai penjual dan Tergugat sebagai pembeli. Kemudian terhadap tanah sengketa II dibuatkan Akta Nomor 18 Perjanjian Jual Beli dan Akta Nomor 19 Kuasa Menjual tertanggal 7 Mei 2008 yang dibuat oleh, Notaris/PPAT I Made Dwita, S.H., Notaris di Gianyar, dimana I Nyoman Widajaya sebagai penjual dan Tergugat sebagai pembeli. Bahwa jual beli yang dilakukan oleh I Nyoman Widajaya selaku penjual dan Tergugat selaku pembeli terhadap tanah sengketa I dan tanah sengketa II adalah cacad hukum dan batal demi hukum, karena sebelum terjadi jual beli tanggal 7 Mei 2008

Hal 7 dari 21 hal.Put. Nomor 1681 K/Pdt/2015



telah terbit Akta Nomor 02 Pembatalan tertanggal 23 April 2008 terhadap Akta Nomor 06 dan Akta Nomor 07 tertanggal 2008 untuk tanah sengketa II dan telah terbit Akta Nomor 03 Pembatalan tertanggal 28 April 2008 terhadap Akta Nomor 44 Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Nomor 45 Kuasa Untuk Menjual tertanggal 20 Juni 2008 untuk tanah sengketa I. Dengan demikian telah terbukti bahwa Penggugat bukanlah pembeli beriktikad baik karena telah membeli tanah sengketa I dan tanah sengketa II yang telah dibatalkan perjanjian pengikatan jual belinya berdasarkan Akta Nomor 02 Pembatalan tertanggal 23 April 2008 untuk tanah sengketa II dan Akta Nomor 03 Pembatalan Perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa untuk menjual tertanggal 28 April 2008 untuk tanah sengketa I;

6. Bahwa Penggugat tidak pernah menjual tanah sengketa I dan tanah sengketa II baik kepada I Nyoman Widajaya maupun kepada Tergugat. Bahwa di atas tanah sengketa II telah Penggugat dirikan bangunan ruko, rumah tinggal, kos-kosan yang Tergugat kelola dan nikmati hasilnya dan tempati dan kuasai sampai sekarang. Tergugat mengatakan telah membeli tanah sengketa I dan tanah sengketa II pada tanggal 7 Mei 2008 dan I Nyoman Widajaya. Mengapa tanah sengketa I dan tanah sengketa II yang Tergugat beli tersebut tidak pernah Tergugat kuasai dan mengapa setelah 6 (enam) tahun baru Tergugat menggugat Penggugat yang menguasai dan menempati tanah sengketa I dan tanah sengketa II, karena tidak mungkin keberadaan Penggugat di tanah sengketa I dan tanah sengketa II tidak diketahui oleh Tergugat jika benar Tergugat telah melakukan pengecekan terhadap objek tanah yang akan dibelinya tersebut. Dengan demikian telah nyata bahwa Tergugat adalah pembeli beriktikad tidak baik dan tidak patut mendapat perlindungan hukum;
7. Bahwa pada tahun 2011 akhirnya Penggugat dapat menemui I Nyoman Widajaya dirumahnya dan mendapat pengakuan bahwa sertifikat tanah sengketa I dan sertifikat tanah sengketa II telah dibaliknamakan menjadi atas nama Tergugat. Berdasarkan keterangan I Nyoman Widajaya tersebut, maka Penggugat pada tahun 2012 telah mendatangi Tergugat yang ketika itu sedang di tahan di Rutan LP Kerobokan karena terkena kasus korupsi. Maksud dan tujuan kedatangan Penggugat adalah untuk menjelaskan kepada Tergugat bahwa sertifikat tanah sengketa I dan sertifikat tanah sengketa II tidak pernah Tergugat jual belikan dengan I Nyoman Widajaya. Penggugat menjelaskan bahwa sertifikat tanah sengketa I dan tanah sengketa II menjadi atas nama I Nyoman Widajaya



adalah untuk mempermudah Tergugat mendapatkan pinjaman /kredit di bank melalui I Nyoman Widajaya setelah sertifikat tanah sengketa I dan tanah sengketa II dibalik nama menjadi nama I Nyoman Widajaya ternyata janji I Nyoman Widajaya untuk mencarikan Penggugat pinjaman/kredit di bank sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah). Akan tetapi janji I Nyoman Widajaya tersebut meleset, sehingga pada tanggal 2 April 2008 I Nyoman Widajaya dan Penggugat mendatangi Notaris I Gusti Made Max Odantara, S.H., di Denpasar untuk membatalkan Akta Nomor 06 Perjanjian Pengikatan Jual beli dan Akta Nomor 07 Kuasa Untuk Menjual tertanggal 7 Mei 2005 yang dibuat dihadapan Notaris I Gusti Made Max Odantara, S.H., dengan Akta Nomor 02 Pembatalan tertanggal 23 April 2008 yang dibuat dihadapan Notaris I Gusti Made Max Odantara, S.H., dan pembatalan terhadap Akta Nomor 44 Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Nomor 45 Kuasa Untuk Menjual tertanggal 20 Juni 2005 yang dibuat dihadapan notaris I Gusti Made Max Odantara, S.H., dengan Akta Nomor 03 Pembatalan tanggal 28 April 2008 dan Tergugat juga memperlihatkan kepada Penggugat Akta Nomor 02 Pembatalan tertanggal 23 April 2008 dan Akta Nomor 03 pembatalan tertanggal 28 April 2008 antara Penggugat dan I Nyoman Widajaya serta meminta dengan baik-baik agar Tergugat mengembalikan sertifikat tanah sengketa I dan sertifikat tanah sengketa II. Saat itu Tergugat mengatakan kepada Penggugat bahwa akan tetapi Tergugat mengatakan ya nanti jika Tergugat sudah selesai menjalani hukuman di LP Kerobokan, akan tetapi janji Tergugat tidak ditepati, setelah Tergugat keluar dari tahanan di LP Kerobokan Tergugat selalu menghindar untuk bertemu dan menyelesaikan permasalahan tanah sengketa I dan tanah sengketa II. Penggugat telah berulang kali mendatangi Tergugat dirumahnya dan bertemu dengan Tergugat dan suami Tergugat yang bernama Amin Subagio untuk menyelesaikan permasalahan sertifikat tanah sengketa I dan tanah sengketa II secara musyawarah, akan tetapi tidak mendatangkan hasil dan berujung dengan timbulnya gugatan oleh Tergugat;

8. Bahwa oleh karena Perjanjian Jual Beli Nomor 18 tanggal 7 Mei 2008 dan Kuasa Menjual Nomor 19 tanggal 7 Mei 2008 antara Tergugat dengan I Nyoman Widajaya terhadap tanah sengketa I yang dibuat dihadapan Notaris I Made Dwita, S.H., Notaris di Gianyar dan tanah sengketa II dengan Perjanjian Jual Beli Nomor 21 tanggal 7 Mei 2008 dan Kuasa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menjual Nomor 22 tanggal 7 Mei 2008 yang dibuat di Notaris I Made Dwita, S.H., Notaris di Gianyar terjadi setelah terbitnya Akta Pembatalan Nomor 02 tanggal 23 April 2008 terhadap tanah sengketa II dan terbitnya Akta Pembatalan Nomor 03 tanggal 28 April terhadap tanah sengketa II yang dibuat dihadapan Notaris I Gusti Made Max Odantara, S.H., Notaris di Denpasar, dengan demikian maka perjanjian jual beli antara Tergugat dengan I Nyoman Widajaya terhadap tanah sengketa I dan tanah sengketa II adalah cacad hukum dan batal demi hukum. Oleh karena perjanjian jual beli dan kuasa menjual antara Tergugat dengan I Nyoman Widajaya tersebut cacad hukum dan batal demi hukum, maka Akta Jual Beli Nomor 03/2009 tanggal 21 Januari 2009 terhadap tanah sengketa II adalah batal demi hukum, demikian juga Akta Jual Beli Nomor 04/2009 tanggal 24 Januari 2009 terhadap tanah sengketa I yang pembuatannya berdasarkan akta kuasa menjual yang cacad hukum dan batal demi hukum maka akta jual beli tersebut adalah batal demi hukum. Demikian juga dengan balik nama sertifikat tanah sengketa I dan balik nama sertifikat tanah sengketa II menjadi atas nama Tergugat berdasarkan akta jual beli yang batal demi hukum adalah tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

9. Bahwa oleh karena telah terbukti bahwa Tergugat adalah pembeli beriktikad tidak baik sehingga sudah sepantasnyalah Pengadilan menghukum Tergugat dan atau barang siapa saja yang mendapat hak dan Tergugat dihukum untuk menyerahkan kepada Penggugat sertifikat tanah sengketa I dan sertifikat tanah sengketa II, bilamana perlu dalam pelaksanaannya dengan bantuan Kepolisian;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Denpasar untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan hukum Akta Pembatalan Nomor 02 tertanggal 23 April 2008 terhadap Akta Nomor 06 Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Nomor 07 Kuasa Untuk Menjual tertanggal 7 Mei 2005 terhadap tanah sengketa II yang ke-3, Akta tersebut dibuat dihadapan Notaris I Gusti Made Max Odantara, S.H., Notaris di Denpasar adalah sah dan mengikat Penggugat dan I Nyoman Widajaya;
3. Menyatakan hukum Akta Pembatalan Nomor 03, 28 April 2008 terhadap Akta Nomor 44 Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Nomor 45

Hal 10 dari 21 hal.Put. Nomor 1681 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kuasa untuk menjual tertanggal 20 Juni 2005 terhadap tanah sengketa I yang ke-3 akta tersebut dibuat dihadapan Notaris I Gusti Made Max Odantara, SH Notaris di Denpasar adalah sah dan mengikat Penggugat Rekonvensi dan I Nyoman Widajaya;

4. Menyatakan hukum dengan terbitnya Akta Nomor 02 Pembatalan tertanggal 23 April 2008, maka perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa untuk menjual terhadap tanah sengketa II sebagaimana yang tersebut pada Akta Nomor 06 Perjanjian Jual Beli dan Akta Nomor 07 Kuasa Untuk Menjual tertanggal 7 April 2005 yang dibuat dihadapan Notaris I Gusti Made Max Odantara, S.H., Notaris di Denpasar adalah batal demi hukum;
5. Menyatakan hukum dengan terbitnya Akta Nomor 03 Pembatalan tertanggal 28 April 2008, maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual terhadap tanah sengketa I sebagaimana yang tersebut pada Akta Nomor 44 Perjanjian Jual Beli dan Akta Nomor 45 Kuasa Untuk Menjual tertanggal 20 Juni 2005 yang dibuat dihadapan Notaris I Gusti Made Max Odantara, S.H., Notaris di Denpasar adalah batal demi hukum;
6. Menyatakan hukum jual beli tanah sengketa I yang tertuang dalam Akta Nomor 19 Perjanjian Jual Beli dan Akta Nomor 20 Kuasa Menjual tertanggal 7 Mei 2008 antara I Nyoman Widajaya sebagai penjual dan Tergugat sebagai pembeli yang dibuat dihadapan Notaris I Made Dwita, S.H., Notaris di Gianyar adalah cacat hukum dan batal demi hukum;
7. Menyatakan hukum jual beli tanah sengketa II yang tertuang dalam Akta Nomor 44 Perjanjian Jual Beli dan Akta Nomor 45 Kuasa Menjual tertanggal 7 Mei 2008 antara I Nyoman Widajaya sebagai penjual dan Tergugat sebagai pembeli yang dibuat dihadapan Notaris I Made Dwita, S.H., Notaris di Gianyar adalah cacat hukum dan batal demi hukum;
8. Menyatakan hukum bahwa akta jual beli terhadap tanah sengketa I Nomor 04/2009 tanggal 24 Januari 2009 yang dibuat berdasarkan Akta Kuasa Menjual Nomor 45 tanggal 7 Mei 2008 yang cacat hukum dan batal demi hukum adalah tidak sah dan batal demi hukum;
9. Menyatakan hukum bahwa akta jual beli terhadap tanah sengketa II Nomor 03/2009 tanggal 21 Januari 2009 yang dibuat berdasarkan Akta Kuasa Menjual Nomor 20 tanggal 7 Mei 2008 yang cacat hukum dan batal demi hukum adalah tidak sah dan batal demi hukum;

Hal 11 dari 21 hal.Put. Nomor 1681 K/Pdt/2015



10. Menyatakan hukum bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 6533/Desa Ubung Kaja, luas 100 m², atas nama Tergugat dan Sertifikat Hak Milik Nomor 5832/Desa Ubung Kaja, luas 1260 m², atas nama Tergugat adalah tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
11. Menyatakan hukum bahwa Tergugat adalah pembeli beriktik tidak baik dan karena tidak patut mendapat perlindungan hukum;
12. Menghukum Tergugat dan barang siapa saja yang mendapat hak dari Tergugat untuk menyerahkan sertifikat tanah sengketa I dan sertifikat tanah sengketa II kepada Penggugat, bilamana perlu dalam pelaksanaannya dengan bantuan Polisi;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

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

Atau:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Denpasar telah memberikan Putusan Nomor 347/Pdt.G/2014/PN.Dps. tanggal 30 Oktober 2014 dengan amar sebagai berikut:

M E N G A D I L I :

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan menolak Eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum Akta Pembatalan Nomor 02 tertanggal 23 April 2008 terhadap Akta Nomor 06 Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Nomor 07 Kuasa Untuk Menjual tertanggal 7 Mei 2005 terhadap tanah sengketa II yang ke-3 akta tersebut dibuat dihadapan Notaris I Gusti Made Max Odantara, S.H., Notaris di Denpasar adalah sah dan mengikat Penggugat dan I Nyoman Widajaya;
3. Menyatakan hukum Akta Pembatalan Nomor 03, 28 April 2008 terhadap Akta Nomor 44 Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Nomor 45 Kuasa Untuk Menjual tertanggal 20 Juni 2005 terhadap tanah sengketa I yang ke-3 Akta tersebut dibuat dihadapan Notaris I Gusti Made Max



Odantara, S.H., Notaris di Denpasar adalah sah dan mengikat Penggugat Rekonvensi dan I Nyoman Widajaya;

4. Menyatakan hukum dengan terbitnya Akta Nomor 02 Pembatalan tertanggal 23 April 2008, maka perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa untuk menjual terhadap tanah sengketa II sebagaimana yang tersebut pada Akta Nomor 06 Perjanjian Jual Beli dan Akta Nomor 07 Kuasa Untuk Menjual tertanggal 7 April 2005 yang dibuat dihadapan Notaris I Gusti Made Max Odantara, S.H., Notaris di Denpasar adalah batal demi hukum;
5. Menyatakan hukum dengan terbitnya Akta Nomor 03 Pembatalan tertanggal 28 April 2008, maka perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa untuk menjual terhadap tanah sengketa I sebagaimana yang tersebut pada Akta Nomor 44 Perjanjian Jual Beli dan Akta Nomor 45 Kuasa Untuk Menjual tertanggal 20 Juni 2005 yang dibuat dihadapan Notaris I Gusti Made Max Odantara, S.H., Notaris di Denpasar adalah batal demi hukum;
6. Menyatakan hukum jual beli tanah sengketa I yang tertuang dalam Akta Nomor 19 Perjanjian Jual Beli dan Akta Nomor 20 Kuasa Menjual tertanggal 7 Mei 2008 antara I Nyoman Widajaya sebagai penjual dan Tergugat sebagai pembeli yang dibuat dihadapan Notaris I Made Dwita, S.H., Notaris di Gianyar adalah cacat hukum dan batal demi hukum;
7. Menyatakan hukum jual beli tanah sengketa II yang tertuang dalam Akta Nomor 44 Perjanjian Jual Beli dan Akta Nomor 45 Kuasa Menjual tertanggal 7 Mei 2008 antara I Nyoman Widajaya sebagai penjual dan Tergugat sebagai pembeli yang dibuat dihadapan Notaris I Made Dwita, S.H., Notaris di Gianyar adalah cacat hukum dan batal demi hukum;
8. Menyatakan hukum bahwa Akta Jual Beli terhadap tanah sengketa I Nomor 04/2009 tanggal 24 Januari 2009 yang dibuat berdasarkan Akta Kuasa Menjual Nomor 45 tanggal 7 Mei 2008 yang cacat hukum dan batal demi hukum adalah tidak sah dan batal demi hukum;
9. Menyatakan hukum bahwa Akta Jual Beli terhadap Tanah Sengketa II Nomor 03/2009 tanggal 21 Januari 2009 yang dibuat berdasarkan Akta Kuasa Menjual Nomor 20 tanggal 7 Mei 2008 yang cacat hukum dan batal demi hukum adalah tidak sah dan batal demi hukum;
10. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi atau siapa saja yang menguasai sertifikat tanah sengketa I dan II untuk menyerahkan kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

Hal 13 dari 21 hal.Put. Nomor 1681 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Kovensi selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara ini sebesar Rp251.000,00;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dengan Putusan Nomor 3/Pdt/2015/PT.Dps. tanggal 26 Februari 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding pada tanggal 24 Maret 2015 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding diajukan permohonan kasasi pada tanggal 6 April 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 347/Pdt.G/2014/PN.Dps. yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 17 April 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding pada tanggal 22 April 2015;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 28 April 2015;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Pengadilan Tinggi Denpasar dalam putusannya telah keliru dan salah menerapkan hukum, oleh karena dalam pertimbangan hukumnya halaman 9 mempertimbangkan bahwa mengenai keberatan Penggugat/Pembanding pada poin ad 4 dan ad 5 Pengadilan Tinggi mempertimbangkan bahwa keberatan Penggugat/Pembanding pada poin

Hal 14 dari 21 hal.Put. Nomor 1681 K/Pdt/2015



ad 4 seperti tersebut di atas, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa keberatan tersebut tidak beralasan untuk dikabulkan karena ternyata bukti yang diajukan Penggugat/Pembanding mengenai hal tersebut hanya berupa fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, dan bukti tersebut tidak didukung dengan alat bukti yang lain apalagi selama berlangsungnya persidangan tidak satu saksipun yang menerangkan kalau terhadap tanah sengketa I dan II telah diselesaikan secara kekeluargaan antara Penggugat/Pembanding dengan I Nyoman Widajaya, pertimbangan tersebut tidak cermat oleh karena dalam persidangan terbukti Pemohon Kasasi telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 s.d. P-15 yang telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, bahwa dari bukti P-1 s.d. P-15 membuktikan objek sengketa I dan II dibeli oleh Pemohon Kasasi dari orang yang berhak menjual atau sebagai pemiliknya yang sah yaitu I Nyoman Widajaya yang tidak pernah dibatalkan oleh lembaga yang berwenang, selanjutnya Pemohon Kasasi membeli tanah sengketa I dan II dari orang yang berhak dihadapan pejabat yang berwenang, sehingga tanah sengketa I dan II berdasarkan bukti P-1 s.d. P-15 yang telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, maka peralihan tanah sengketa menjadi atas nama Pemohon Kasasi dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang/PPAT telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sehingga Pemohon Kasasi sebagai pembeli beritikad baik menurut hukum harus mendapat perlindungan hukum;

2. Bahwa Pengadilan Tinggi Denpasar telah salah dan keliru menerapkan hukum, oleh karena dalam pertimbangan hukumnya halaman 9 keberatan Penggugat/Pembanding pada poin ad.5 harus dikesampingkan mengingat bukti yang diajukan Penggugat/Pembanding yaitu P-16 dan P-17 hanya berupa fotokopi yang dilampirkan dalam memori bandingnya, seharusnya kalau P-16 dan P-17 mau diajukan sebagai bukti harus diperlihatkan secara langsung dimuka sidang sehingga dapat dicocokkan dengan aslinya, diberi materai secukupnya dan atas sepengetahuan pihak lawannya, apalagi bukti P-16 dan P-17 sama sekali tidak didukung oleh bukti lain kalau tanah sengketa I dan II sudah diselesaikan secara kekeluargaan antara Tergugat/Terbanding dengan I Nyoman Widajaya, pertimbangan hukum tersebut sangat keliru oleh karena berdasarkan hukum acara pemeriksaan banding yaitu Hakim Banding mengulang memeriksa kembali perkara dalam keseluruhan baik mengenai fakta



maupun mengenai pengetrapan hukumnya, atas dasar tersebut Pengadilan Tinggi Denpasar seharusnya untuk memeriksa ulang bukti P-16 dan P-17 yang sudah diberi meterai yang cukup dengan cara membuka sidang untuk memanggil para pihak mencocokkan sesuai dengan aslinya dari bukti tersebut, akan tetapi hal ini tidak dilakukan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar, disamping itu bukti P-16 dan P-17 didukung dengan bukti T-12 dan T-13, maka Pengadilan Tinggi Denpasar dalam mengadili perkara *a quo* telah melanggar hukum acara pemeriksaan banding yaitu cara pemeriksaan dalam tingkat banding yang seolah-olah tingkat kasasi hanya memperhatikan keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pembanding adalah salah. Hakim Banding mengulang memeriksa kembali perkara dalam keseluruhan baik mengenai fakta maupun pengetrapan hukumnya (Putusan Mahkamah Nomor 951 K/Sip/1973), di samping itu pula tambahan alat bukti yang dilampirkan dalam memori kasasi dapat dipertimbangkan dalam hal Mahkamah Agung mengadili sendiri perkaranya (Putusan Mahkamah Agung tanggal 25 Oktober 1965 Nomor 152 K/Sip/1969);

3. Bahwa *Judex Faxti* tidak cermat dalam mempertimbangkan perkara *a quo* oleh karena yang menjadi objek sengketa tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 5832/Desa Ubung Kaja, Surat Ukur tertanggal 13 November 2001 Nomor 689/Ubung Kaja, luas 1260 m² atas nama Raden Roro Endah Supartyaningsih (tanah sengketa I) dan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 6533/Desa Ubung Kaja Surat tertanggal 2 Mei 2005 Nomor 01434/Ubung Kaja luas 100 m² atas nama Raden Roro Endah Supartyaningsih (tanah sengketa II) tanah sengketa I dan II sebelumnya atas nama Nyoman Widajaya yang terdaftar tertanggal 28 Juni 2005 yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 137/2005 tanggal 13/06/2005 yang dibuat dihadapan T.Fransisca Teresa Nilawati, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Denpasar (tanah sengketa I) sedangkan tanah sengketa II sebelumnya atas nama Nyoman Widajaya terdaftar tertanggal 12 September 2005 yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 17/2005 tanggal 4 Agustus 2005 yang dibuat dihadapan I Ketut Damanata, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Denpasar (bukti P-2 dan P-3) oleh karena tanah sengketa I dan II sudah atas nama Nyoman Widajaya sejak tahun 2005 sampai dengan dilakukan peralihan hak (jual beli) dengan Pembanding/Penggugat tidak pernah dibatalkan, sehingga bukti T-3 dan T-6 yang baru dibuat tahun 2008 dan tidak membatalkan

Hal 16 dari 21 hal.Put. Nomor 1681 K/Pdt/2015



objek sengketa sehingga objek sengketa adalah sah milik Pemanding/Penggugat;

4. Bahwa *Judex Facti* kurang cukup mempertimbangkan dan terdapat ketidaktertiban dalam beracara, oleh karena hanya mempertimbangkan berdasarkan bukti T-3 dan T-6 yang telah berkesimpulan "oleh karena I Nyoman Widajaya tidak berhak menjual sengketa I dan II tersebut, maka jual beli terhadap kedua objek sengketa tersebut antara I Nyoman Widajaya selaku penjual dan Penggugat selaku pembeli adalah tidak sah dan batal demi hukum, beserta akta-akta yang berkaitan dengan transaksi jual beli tersebut dinyatakan tidak mempunyai kekuatan mengikat";

Bahwa pertimbangan tersebut tanpa mempertimbangkan atau memperhatikan bukti-bukti yang diajukan Penggugat yaitu bukti P-1 s.d. P-15 dimana bukti P-2 dan P-3 membuktikan tanah sengketa I dan II adalah milik Penggugat yang diperoleh dengan cara membeli dari I Nyoman Widajaya selaku pemilik sebelumnya yang mana tanah sengketa I dan II atas nama I Nyoman Widajaya tidak pernah dibatalkan oleh instansi/lembaga yang berwenang, oleh karena tanah sengketa I dan II masih sah atas nama I Nyoman Widajaya dan selanjutnya dijual kepada Pemanding/Penggugat secara sah pula P-4 s.d. P-15, sehingga bukti T-3 dan T-6 tidak bisa dipakai pertimbangan menyatakan jual beli tanah sengketa I dan II tidak sah antara Pemanding dengan I Nyoman Widajaya apabila lagi T-3 dan T-6 tersebut hanya mengikat Temohon Kasasi dan I Nyoman Widajaya, sehingga putusan Pengadilan Negeri Denpasar yang kurang cukup mempertimbangkan bukti-bukti Pemanding/Penggugat bukti P-1 s.d. P-15 (*onvoldoende gemotiveerd*) harus dibatalkan (Putusan Mahkamah Agung Nomor 638 K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970);

5. Bahwa *Judex Facti* telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum yang tidak mempertimbangkan secara lengkap bukti-bukti yang diajukan Pemohon Kasasi yaitu bukti P-1 s.d. P-15, bahwa bukti-bukti tersebut secara jelas membuktikan bahwa objek sengketa I dan II dibeli oleh Pemanding/ Penggugat dari orang yang berhak menjual oleh karena objek sengketa I dan II sebelum dibeli oleh Pemanding/Penggugat atas nama I Nyoman Widajaya yang tidak pernah dibatalkan oleh lembaga yang berwenang walaupun ada bukti T-3 dan T-6 dimana objek sengketa tidak pernah dibatalkan atau dinyatakan batal atau dengan kata lain masih atas nama I Nyoman Widajaya. Selanjutnya dilakukan peralihan hak kepada Pemanding/Penggugat (bukti P-1 s.d. P-15) oleh karena peralihan hak

Hal 17 dari 21 hal.Put. Nomor 1681 K/Pdt/2015



atas objek sengketa menjadi atas nama Pembanding yang dilakukan oleh yang berhak dan juga dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang/ Pejabat Pembuat Aakta Tanah, maka peralihan hak atas objek sengketa menjadi atas nama Pembanding telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sehingga Pemohon Kasasi sebagai pembeli beriktikad baik menurut hukum harus mendapat perlindungan.

6. Bahwa *Judex Facti* telah keliru mempertimbangkan jual/beli objek sengketa I dan II dari I Nyoman Widajaya dengan Pembanding/Penggugat tidak sah dan batal demi hukum berdasarkan bukti T-3 dan T-6 oleh karena persoalan tersebut menyangkut hubungan antara Termohon Kasasi dengan I Nyoman Widajaya yang sudah diselesaikan diantara mereka berdasarkan bukti P-12 dan P-13 membuktikan Termohon Kasasi sudah mendapat tanah pengganti dari I Nyoman Widajaya sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1019 luas 1000 m² (P-13) dan tanah tersebut telah diterima oleh Termohon Kasasi (P-12) disamping untuk sebagai bukti persoalan Termohon Kasasi sudah diselesaikan oleh mereka dan objek sengketa sudah tidak dipermasalahkan oleh Termohon Kasasi. Sebagai bukti Pemohon Kasasi mengajukan bukti baru yang diberi tanda P1-6 dan P-17 yaitu fotokopi surat pernyataan Termohon Kasasi tanggal 10 Februari 2012 yang isinya semua permasalahan yang terjadi di atas tanah yang telah kami jual dan sekarang menjadi tanah hak milik Roro Endah Suprasetyaningsih diselesaikan secara kekeluargaan dan selanjutnya Termohon Kasasi wajib meninggalkan rumah yang selama ini ditempati (P-16) dan fotocopi surat kesepakatan antara Terbanding dengan I Nyoman Widajaya yang isinya pihak I Nyoman Widajaya mempunyai kewajiban untuk melakukan pembayaran sejumlah uang sebesar Rp1.350.000,00 (satu miliar tiga ratus lima puluh juta rupiah) kepada Terbanding (Putu Sunartawan) pembayaran tersebut dibayar secara bertahap sebanyak 9 kali tahapan (P-17), atas dasar bukti tersebut sebenarnya persoalan jual beli tanah sengketa I dan II antara pembanding dengan I Nyoman Widajaya sudah diselesaikan antara Terbanding dengan I Nyoman Widajaya dan Termohon Kasasi sudah menerima atau tidak mempersoalkan jual beli tersebut oleh karena Termohon Kasasi mendapatkan konvensasi baik berupa tanah dan uang dari I Nyoman Widajaya, sehingga atas dasar tersebut Pengadilan Negeri Denpasar mempertimbangkan bahwa jual beli tanah sengketa I dan II Pembanding/Penggugat dengan I Nyoman Widajaya tidak sah batal demi

Hal 18 dari 21 hal.Put. Nomor 1681 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum, tidak berdasarkan hukum oleh karena Termohon Kasasi telah mengakui dan menerima tanah sengketa I dan II dijual oleh I Nyoman Widajaya kepada Pemohon Kasasi.

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa segala yang terurai dalam bagian konvensi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam bagian rekonvensi;
2. Bahwa *Judex Facti* telah salah dan keliru menerapkan hukum yang telah mengabulkan gugatan Termohon Kasasi adalah keliru oleh karena yang menjadi pokok-pokok sengketa adalah menyangkut pembatalan akta sebagaimana *petitum* gugatan Penggugat Rekonvensi angka 2 dan 3 adalah menyangkut hukum antara Termohon Kasasi dengan I Nyoman Widajaya dalam hal ini I Nyoman Widajaya tidak sebagai pihak dalam perkara ini sehingga gugatan pembatalan akta/perjanjian antara Termohon Kasasi dengan pihak ke-3 harus dibatalkan karena untuk itu pihak ke-3 harus diikutsertakan sebagai Tergugat (Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 30 September 1972 Nomor 938K/Sip/1971);
3. Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Denpasar halaman 32 yang telah mempertimbangkan sebagaimana telah dipertimbangkan di dalam konvensi, dimana jual beli terhadap dua objek sengketa antara Penggugat Konvensi dengan I Nyoman Widajaya dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, maka Akta-Akta Nomor 06 tanggal 7 April 2005, Nomor 07 tanggal 7 April 2005, Akta Nomor 44 tanggal 20 Juni 2005, Akta Nomor 45 tanggal 20 Juni 2005, Akta Nomor 19 tanggal 7 Mei 2008, Akta Nomor 04/2009 tanggal 24 Juni 2009, Akta Nomor 03/2009 tanggal 21 Januari 2009 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat adalah keliru oleh karena pertimbangan hukum tersebut didasarkan atas bukti T-3 dan T-6 yang merupakan hubungan hukum antara Penggugat Rekonvensi dengan I Nyoman Widajaya, dan I Nyoman Widajaya tidak sebagai pihak dalam perkara ini, atas dasar tersebut Tergugat Rekonvensi/Pembanding tidak terikat dengan bukti T-3 dan T-6;
4. Bahwa *Judex Facti* telah salah dan keliru mempertimbangkan jual beli antara I Nyoman Widajaya dengan Pembanding/Tergugat Rekonvensi tidak sah maka kepada siapa saja yang menguasai sertifikat tanah sengketa I dan sertifikat tanah sengketa II kepada Penggugat karena pertimbangan tersebut tidak didasarkan atas bukti yang cukup, kalau seandainya *Judex Facti* dengan cermat menilai bukti Pemohon Kasasi

Hal 19 dari 21 hal.Put. Nomor 1681 K/Pdt/2015

Disclaimer

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



(bukti P-1 s.d. P-15) terbukti tanah sengketa I dan II masih sah atas nama Pemohon Kasasi atau tidak pernah dibatalkan oleh pejabat yang berwenang dan juga sekarang ini tanah sengketa I dan II dijamin dijadikan jaminan kredit di Bank CIMB Niaga Tbk. Cabang Denpasar (P-1) atas dasar tersebut sebagai pemilik yang sah atas tanah sengketa I dan II yang tidak pernah dibatalkan dan juga secara sah menjadi jaminan di Bank CIMB Niaga tidak ada dasar sertifikat tanah sengketa I dan II diserahkan kepada Terbanding/Penggugat Rekonvensi apalagi PT Bank CIMB Niaga tidak sebagai pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan kasasi Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan oleh karena putusan Pengadilan Tinggi Denpasar yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat Konvensi tidak dapat membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya sebaliknya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah berhasil membuktikan kebenaran dalil bantahan/gugatannya, dimana terbukti jual beli antara Penggugat Konvensi dengan I Nyoman Widajaya tersebut dilakukan setelah akta pengikatan jual beli dan kuasa menjual dari Penggugat Konvensi selaku pemilik objek sengketa kepada I Nyoman Widajaya selaku penerima kuasa dicabut sehingga jual beli antara Penggugat Konvensi selaku pembeli dengan I Nyoman Widajaya selaku penjual tidak sah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Denpasar dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi **RADEN RORO ENDAH SUPARSETYANINGSIH** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding ditolak dan Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi Pemohon Kasasi **RADEN RORO ENDAH SUPARSETYANINGSIH** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Senin** tanggal **30 November 2015** oleh **Dr. H. Ahmad Kamil, S.H., M.Hum.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **H. Hamdi, S.H., M.Hum.**, dan **Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.**, Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Anggota tersebut dan dibantu oleh **N.L., Perginasari A.R., S.H., M.Hum.**, Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

ttd.

H. Hamdi, S.H., M.Hum.,

ttd.

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.,

Ketua Majelis,

ttd.

Dr. H. Ahmad Kamil, S.H., M.Hum.,

Biaya-biaya:

1. Materai : Rp 6.000,00
 2. Redaksi : Rp 5.000,00
 3. Administrasi Kasasi ... : Rp489.000,00
- Jumlah : Rp500.000,00

Panitera Pengganti,

ttd.

N.L., Perginasari A.R., S.H., M.Hum.,

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr.Pri Pambudi Teguh, S.H.,M.H.,
NIP : 19610313 198803 1 003

Hal 21 dari 21 hal.Put. Nomor 1681 K/Pdt/2015

Disclaimer

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

