



**PUTUSAN**

Nomor 1179 K/Pdt/2019

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA  
MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara antara:

1. **I MADE SUARDIKA**, bertempat tinggal di Pangkalan Jati I Nomor 9, RT 004 RW 013, Kelurahan/Desa Cipinang Melayu, Kecamatan Makassar, Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta, yang pada saat ini bertempat tinggal di Jalan Tukad Badung X.A. Nomor 5, Denpasar;
2. **NI MADE MAWARNI**, bertempat tinggal di Jalan Raya Batubulan, Banjar Kapal, Desa Batubulan, Kecamatan Sukawati, Kabupaten Gianyar;

Keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Putu Suta Sadnyana, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat berkantor di Jalan Maluku B-3, Komplek Kertawijaya, Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Oktober 2018;  
Para Pemohon Kasasi;

**L a w a n**

1. **ANAK AGUNG NGURAH AGUNG, S.E.**, bertempat tinggal di Jalan Teuku Umar Nomor 46, Denpasar;
2. **ANAK AGUNG OKA AGUNG, S.S.**, bertempat tinggal di Jalan Sutomo IX/7, Dusun Gerenceng, Kelurahan Pemecutan Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar;

Keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Anak Agung Ngurah Alit Wirakesuma, S.H., Advokat pada Cahaya Jenggala & Associates, beralamat di Jalan Raya Lukluk, Gang Pemuwunan Nomor 55, Lingkungan Delod Pempatan, Desa Lukluk, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 November 2018;  
Para Termohon Kasasi;

*Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 1179 K/Pdt/2019*



D a n

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN GIANYAR,**

berkedudukan di Jalan Sahadewa, Komplek Civic Center

Nomor 4, Gianyar;

Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Para Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Gianyar untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Melarang Tergugat I dan Tergugat II untuk melakukan kegiatan di tanah sengketa sampai perkara ini memperoleh putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I dan Penggugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum Akta Perjanjian Nomor 34 tanggal 5 Agustus 2013 antara Penggugat I dan Penggugat II sebagai pihak pertama/penjual dengan Tergugat I dan Tergugat II sebagai pihak kedua/pembeli adalah sah;
3. Menyatakan hukum Tergugat I dan Tergugat II telah ingkar janji;
4. Menyatakan hukum akta jual beli atas tanah sengketa belum bisa dibuat karena Tergugat I dan Tergugat II belum membayar lunas harga tanah sengketa kepada Penggugat I dan Penggugat II;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar lunas harga tanah sengketa lagi sebesar Rp8.825.000.000,00 (delapan miliar delapan ratus dua puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat I dan Penggugat II dengan seketika dan sekaligus pada saat perkara ini memperoleh putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar denda akibat tidak memenuhi tahap pembayaran lunas sebesar Rp88.250.000,00 (delapan puluh delapan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) kepada

*Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 1179 K/Pdt/2019*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat I dan Penggugat II dengan seketika dan sekaligus pada saat perkara ini memperoleh putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap;

7. Menyatakan hukum Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 41/Pdt.G/2015/PN. Gin tanggal 17 September 2015 adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
  8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk tiap-tiap hari kelambatan Tergugat I dan Tergugat II memenuhi putusan pengadilan dalam perkara ini;
  9. Menyatakan sita jaminan yang telah diletakkan pengadilan terhadap tanah sengketa adalah sah dan berharga;
  10. Menyatakan sita jaminan yang telah diletakkan pengadilan terhadap seluruh harta kekayaan Tergugat I dan Tergugat II adalah sah dan berharga;
  11. Menyatakan hukum tanah sengketa dijual lelang dan hasilnya untuk membayar lunas harga tanah sengketa lagi sebesar Rp8.825.000.000,00 (delapan miliar delapan ratus dua puluh lima juta rupiah) berikut dendanya sebesar Rp88.250.000,00 (delapan puluh delapan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) kepada Penggugat I dan Penggugat II;
  12. Menyatakan hukum seluruh harta kekayaan Tergugat I dan Tergugat II dijual lelang dan hasilnya untuk membayar lunas harga tanah sengketa lagi sebesar Rp8.825.000.000,00 (delapan miliar delapan ratus dua puluh lima juta rupiah) berikut dendanya sebesar Rp88.250.000,00 (delapan puluh delapan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) kepada Penggugat I dan Penggugat II;
  13. Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi putusan ini;
  14. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding maupun kasasi;
  15. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara ini;
- Atau: Apabila pengadilan berpendapat lain, Penggugat I dan Penggugat II mohon putusan yang adil dan patut dalam peradilan yang baik;

Halaman 3 dari 9 hal. Put. Nomor 1179 K/Pdt/2019



Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat dan Turut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya gugatan Para Penggugat *nebis in idem*;

Bahwa terhadap gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima oleh Pengadilan Negeri Gianyar dengan Putusan Nomor 191/ Pdt.G/2017/PN Gin tanggal 18 April 2018, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Provisi

- Menolak permohonan provisi dari Para Penggugat;

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.941.000,00 (satu juta sembilan ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Bahwa kemudian putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bali dengan Putusan Nomor 101/Pdt/2018/PT DPS tanggal 26 September 2018;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 23 Oktober 2018 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Oktober 2018 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 1 November 2018 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 191/Pdt.G/2017/PN.Gin yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Gianyar, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 9 November 2018;

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;

Halaman 4 dari 9 hal. Put. Nomor 1179 K/Pdt/2019



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 9 November 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bali Nomor 101/PDT/2016/PT.Dps tanggal 26 September 2018 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 191/Pdt.G/2017/PN.Gin. tanggal 18 April 2018;

Mengadili sendiri:

Dalam Provisi:

- Melarang Tergugat I dan Tergugat II untuk melakukan kegiatan di tanah sengketa sampai perkara ini memperoleh putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I dan Penggugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum Akta Perjanjian Nomor 34 tanggal 5 Agustus 2013 antara Penggugat I dan Penggugat II sebagai pihak pertama/penjual dengan Tergugat I dan Tergugat II sebagai pihak kedua/pembeli adalah sah;
3. Menyatakan hukum Tergugat I dan Tergugat II telah ingkar janji;
4. Menyatakan hukum akta jual beli atas tanah sengketa belum bisa dibuat karena Tergugat I dan Tergugat II belum membayar lunas harga tanah sengketa kepada Penggugat I dan Penggugat II/Para Penggugat;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar lunas harga tanah sengketa lagi sebesar Rp8.825.000.000,00 (delapan milyar delapan ratus dua puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat I dan Penggugat II dengan seketika dan sekaligus pada saat perkara ini memperoleh putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap;

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 1179 K/Pdt/2019

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar denda akibat tidak memenuhi tahap pembayaran lunas sebesar Rp88.250.000,00 (delapan puluh delapan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) kepada Penggugat I dan Penggugat II dengan seketika dan sekaligus pada saat perkara ini memperoleh putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap;
7. Menyatakan hukum Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 41/Pdt.G/2015/PN. Gin tanggal 17 September 2015 adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk tiap-tiap hari kelambatan Tergugat I dan Tergugat II memenuhi putusan pengadilan dalam perkara ini;
9. Menyatakan sita jaminan yang telah diletakkan pengadilan terhadap tanah sengketa adalah sah dan berharga;
10. Menyatakan sita jaminan yang telah diletakkan pengadilan terhadap seluruh harta kekayaan Tergugat I dan Tergugat II adalah sah dan berharga;
11. Menyatakan hukum tanah sengketa dijual lelang dan hasilnya untuk membayar lunas harga tanah sengketa lagi sebesar Rp8.825.000.000,00 (delapan miliar delapan ratus dua puluh lima juta rupiah) berikut dendanya sebesar Rp88.250.000,00 (delapan puluh delapan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) kepada Penggugat I dan Penggugat II;
12. Menyatakan hukum seluruh harta kekayaan Tergugat I dan Tergugat II dijual lelang dan hasilnya untuk membayar lunas harga tanah sengketa lagi sebesar Rp8.825.000.000,00 (delapan miliar delapan ratus dua puluh lima juta rupiah) berikut dendanya sebesar Rp88.250.000,00 (delapan puluh delapan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) kepada Penggugat I dan Penggugat II;
13. Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi putusan ini;

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 1179 K/Pdt/2019

#### 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)



14. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding maupun kasasi;
15. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara ini;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 23 November 2018 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan oleh karena setelah meneliti memori kasasi tanggal 9 November 2018 kontra memori kasasi tanggal 23 November 2018 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Bali tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat dapat diterima, perkara *a quo nebis in idem* karena status objek sengketa telah ditentukan status kepemilikannya dalam putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yaitu Putusan Nomor 41/Pdt.G/2015/PN. Gin tanggal 17 September 2015 *juncto* Putusan Nomor 224/Pdt/2015/PT. DPS tanggal 4 Februari 2016 *Juncto* 3040/K/Pdt/2016;

Menimbang, bahwa selain itu alasan kasasi tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bali dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi I MADE SUARDIKA dan kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi 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 yang telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi **1. I MADE SUARDIKA, 2. NI MADE MAWARNI** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 14 Mei 2019 oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H.,M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H.,M.H., dan Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H.,M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Lismawati, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 1179 K/Pdt/2019



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ttd./I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.,

ttd./Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.,

ttd./Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.,

Panitera Pengganti,

ttd./Lismawati, S.H.,M.H.,

## Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp484.000,00
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

**Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.**  
**NIP. 19630325 198803 1 001**

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 1179 K/Pdt/2019

### 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)