



**PUTUSAN**

Nomor 1650 K/Pdt/2015

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

**Tuan HENDRA PANGESTU**, bertempat tinggal di Jalan Salya Gang III/I, Desa Dangin Puri kauh, Kecamatan Denpasar Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Wihartono, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Hasanudin, Nomor 79, Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Maret 2015;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding/Pembanding;

**L a w a n**

**Tuan SUTIKNO**, bertempat tinggal di Jalan Panca Usaha, Banjar Mantri, Kelurahan Cakra Barat, Kecamatan Cakranegara, Kota Mataram, NTB, dalam hal ini memberi kuasa kepada IP. Harry Suandana Putra, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan By Pass Ngurah Rai, Pertokoan Kuta Indah Permai, Blok D-10, Kuta Badung, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 April 2015;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa diantara keduanya baik Penggugat dan Tergugat sudah saling mengenal, lebih jauh dari sebatas mengenal, diantara mereka juga memiliki suatu perikatan jual beli atas tanah terletak di Desa Lukluk, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali. Adapun perikatan yang ada lahir karena keduanya sepakat dan mengikatkan diri, dimana Penggugat bertindak sebagai Pihak Pertama/Penjual dan Tergugat sebagai Pihak Kedua/Pembeli perikatan tersebut tertuang dalam suatu perjanjian perikatan

*Halaman 1 dari 54 hal. Put. Nomor 1650 K/Pdt/2015*



jual beli yang dibuat di hadapan Notaris I Wayan Sugitha, S.H., Notaris di Kota Denpasar, sebagaimana Akta Notaris Nomor 12 tanggal 4 Februari 2011, selanjutnya disebut Akta Notaris;

2. Bahwa yang menjadi objek pengikatan jual beli dalam Akta Notaris antara Penggugat dengan Tergugat adalah sebagai berikut:
  - a. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3157/Desa Sempidi, seluas 4.470 m<sup>2</sup> (empat ribu empat ratus tujuh puluh meter persegi), seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17 Maret 1998, Nomor 107/1998, tertulis atas nama Ari Anjasmoro terletak di Desa Sempidi, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali;
  - b. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3158/Desa Sempidi seluas 40 m<sup>2</sup> (empat puluh meter persegi), seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17 Maret 1998, Nomor 106/1998, tertulis atas nama Ari Anjasmoro terletak di Desa Sempidi, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali;
  - c. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3270/Desa Sempidi, seluas 1.894 m<sup>2</sup> (seribu delapan ratus Sembilan puluh empat meter persegi), seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17 Maret 1998, Nomor 109/1998, tertulis atas nama Ari Anjasmoro terletak di Desa Sempidi, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali;
  - d. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3271/Desa Sempidi, seluas 9.730 m<sup>2</sup> (sembilan ribu tujuh ratus tiga puluh meter persegi), seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17 Maret 1998, Nomor 108/1998, tertulis atas nama Ari Anjasmoro terletak di Desa Sempidi, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali;
  - e. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3272/Desa Sempidi, seluas 5.290 m<sup>2</sup> (lima ribu dua ratus sembilan puluh meter persegi), seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17 Maret 1998, Nomor 105/1998, tertulis atas nama Ari Anjasmoro terletak di Desa Sempidi, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali;
  - f. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3527/Kelurahan Sempidi, seluas 1.550 m<sup>2</sup> (seribu lima ratus lima puluh meter persegi), seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 23 November 1999, Nomor 95/1999, tertulis atas nama Adhyaksa Sitompul terletak di Desa Sempidi, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali;
  - g. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3528/Kelurahan Sempidi, seluas 1.970 m<sup>2</sup> (seribu Sembilan ratus tujuh puluh meter persegi),



seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 23 November 1999, Nomor 94/1999, tertulis atas nama Adhyaksa Sitompul terletak di Desa Sempidi, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali;

h. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3164/Desa Sempidi, seluas 900 m<sup>2</sup> (sembilan ratus meter persegi), seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17 Maret 1998, Nomor 111/1998, tertulis atas nama Moh. Ramdana Firmansyah, S.H., terletak di Desa Sempidi, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali;

i. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3165/Desa Sempidi, seluas 8.775 m<sup>2</sup> (delapan ribu tujuh ratus tujuh puluh lima meter persegi), seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17 Maret 1998, Nomor 110/1998, tertulis atas nama Moh. Ramdana Firmansyah, S.H., terletak di Desa Sempidi, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali;

j. Sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 977/Desa Sempidi, seluas 270 m<sup>2</sup> (dua ratus tujuh puluh meter persegi), seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 30 April 1998 nomor 164/1998, tertulis atas nama PT Sili Githa (berkedudukan di Denpasar), terletak di Desa Sempidi, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali;

k. Sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 978/Desa Sempidi, seluas 225 m<sup>2</sup> (dua ratus dua puluh lima meter persegi), seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 30 April 1998 Nomor 165/1998, tertulis atas nama PT Sili Githa (berkedudukan di Denpasar), terletak di Desa Sempidi, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali;

kesemua bidang tanah di atas selanjutnya disebut tanah;

3. Bahwa Penggugat dan Tergugat sepakat sebagaimana tertulis dalam Akta Notaris total nilai jual beli tanah sebesar Rp27.235.500.000,00 (dua puluh tujuh miliar dua ratus tiga puluh lima juta lima ratus ribu rupiah);

4. Bahwa Penggugat dan Tergugat telah sepakat mengenai metoda dan waktu pembayaran nilai total nilai jual beli tanah sebesar Rp27.235.500.000,00 (dua puluh tujuh miliar dua ratus tiga puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) tersebut dilakukan secara bertahap sebagaimana tertulis dalam Pasal 1 Akta Notaris sebagai berikut:

a. Tahap I (Pertama) sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) telah dibayar oleh Pihak Kedua (Tergugat) kepada Pihak Pertama (Penggugat) sebelum penandatanganan Akta Notaris;



- b. Tahap II (Kedua) sebesar Rp1.700.000.000,00 (satu miliar tujuh ratus juta rupiah) dibayar Pihak Kedua (Tergugat) kepada Pihak Pertama (Penggugat) pada saat penandatanganan Akta Notaris;
  - c. Tahap III (Ketiga) sebesar Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah), akan dibayar oleh Pihak Kedua (Tergugat) kepada Pihak Pertama (Penggugat) setelah Pihak Pertama (Penggugat) melengkapi semua dokumen yang diperlukan untuk dapat dilaksanakannya proses jual beli atas kesebelas tanah tersebut di atas di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang;
  - d. Tahap IV (Keempat) sebesar Rp21.235.500.000,00 (dua puluh satu miliar dua ratus tiga puluh juta lima ratus ribu rupiah), akan dibayar oleh Pihak Kedua (Tergugat) kepada Pihak Pertama (Penggugat) selambat-lambatnya dalam waktu 6 (enam) bulan terhitung sejak proses jual beli dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang;
- Pihak Tergugat telah melakukan *wanprestasi* atas Akta Notaris;
5. Bahwa sebagaimana disebutkan pada poin 4 di atas, Penggugat telah menerima pembayaran sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) yang dibayarkan oleh Tergugat sebesar Rp300.000.000,00 Sebelum ditanda tangannya Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 12 Notaris I Wayan Sugitha, S.H., atau sebelum tanggal 4 Februari 2011 sedangkan sisanya sebesar Rp1.700.000.000,00 (satu miliar tujuh ratus juta rupiah) Telah dibayarkan pada saat penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 12 Notaris I Wayan Sugitha, S.H., atau tepat pada tanggal 4 Februari 2011 dengan 1 (satu) lembar Bilyet Giro Bank Panin Cabang Utama Kuta-Bali tanggal 7 Februari 2011 Nomor 595911. sebagaimana hal ini tertuang dalam Pasal 8 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 12 Notaris, I Wayan Sugitha, S.H.;
  6. Bahwa selain itu, Tergugat telah sepakat dan terikat dalam Perjanjian Akta Notaris sebagaimana tertulis dalam Pasal 1 huruf c yaitu Pihak Kedua (Tergugat) membayar Pihak Pertama (Penggugat) pembayaran tahap III (ketiga) sebesar Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah) selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah penandatanganan Akta Notaris yaitu pada tanggal 4 Februari 2011, akan tetapi Tergugat sampai saat gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Denpasar belum juga membayar kewajibannya terhadap Penggugat sebagai Pihak Pertama/Penjual;
  7. Bahwa untuk memenuhi ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara, Penggugat sudah mengirimkan surat pemberitahuan/peringatan kepada Tergugat dengan maksud dan tujuan Tergugat segera melakukan tahap pembayaran



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketiga sebesar Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah) sebagaimana Surat tanggal 6 Februari 2012;

8. Bahwa atas surat pemberitahuan/peringatan kepada Tergugat tanggal 6 Februari 2012, Tergugat tidak memberikan tanggapan secara tertulis sehingga kembali Penggugat mengirimkan surat pemberitahuan/peringatan ke II (kedua) kepada Tergugat pada tanggal 10 September 2012 dengan penegasan dari Penggugat bahwa Penggugat sudah melengkapi semua dokumen yang diperlukan untuk dapat dilaksanakan proses jual beli dan Penggugat juga meminta kepada Tergugat dapat segera membayar tahap III harga jual beli sebagaimana Akta Notaris namun sangat disayangkan Tergugat tidak pernah merespon niat baik dari Penggugat dimana Penggugat kembali mempertegas dengan mengirim surat kepada Tergugat yaitu tanggal 18 September 2012 dan tanggal 20 September 2012 sekaligus sebagai Surat Peringatan III (Ketiga)/terakhir kepada Tergugat;
9. Bahwa Tergugat menjawab surat dari Penggugat pada tanggal 20 September 2012 yang isinya menyatakan bahwa Tergugat akan memenuhi kewajibannya untuk melakukan pembayaran tahap III sebesar Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah) apabila semua dokumen telah lengkap dari Penggugat. Padahal Penggugat sudah jelas dan nyata menyampaikan dalam Surat tanggal 6 Februari 2012 (sudah diterima Tergugat dan Notaris I Wayan Sugitha, S.H.) bahwa semua dokumen untuk melakukan proses jual beli sudah lengkap, sehingga apabila Tergugat sebagai Pembeli yang beritikad baik semestinya langsung mengecek ke Kantor Notaris I Wayan Sugitha, S.H., untuk memastikan apakah benar surat dari Penggugat tanggal 6 Februari 2012 bukannya kembali memberikan respon yang kesannya mengulur waktu dan tidak adanya kejelasan Tergugat untuk membayar Tahap III sebagaimana pengikatan jual beli yang tertulis dalam Akta Notaris;
10. Bahwa tindakan Tergugat membuat berbagai alasan yang intinya Tergugat tidak mau membayar pembayaran tahap III sesuai Akta Notaris I Wayan Sugitha, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Denpasar, Nomor Akta 12 tanggal 4 Februari 2011, tentang pengikatan jual beli, padahal semua dokumen yang dipergunakan sebagai syarat untuk membayar pembayaran tahap III sesuai Akta Notaris I Wayan Sugitha, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Denpasar, Nomor Akta 12 tanggal 4 Februari 2011, tentang Pengikatan Jual Beli sudah lengkap sebagaimana isi surat pemberitahuan dari Penggugat kepada Tergugat tanggal 6 Februari 2012 namun Tergugat tetap

Halaman 5 dari 54 hal. Put. Nomor 1650 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengabaikan untuk membayar pembayaran tahapan III sesuai Akta Notaris I Wayan Sugitha, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Denpasar, Nomor Akta 12 tanggal 4 Februari 2011, tentang Pengikatan Jual Beli, sampai gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Denpasar. Begitupula Penggugat telah minta bantuan Notaris I Wayan Sugita, S.H., untuk mencoba membicarakan perihal pemenuhan kewajibannya Tergugat kepada Penggugat, namun tidak membuahkan hasil;

Tergugat telah beritikad buruk sehingga menimbulkan *wanprestasi*;

11. Bahwa tindakan Tergugat menyangkal bahwa Penggugat telah melengkapi semua dokumen sebagai syarat pembayaran Tahap III Akta Notaris dengan tidak menanyakan kejelasan tersebut kepada Notaris I Wayan Sugitha, S.H., menunjukkan adanya itikad buruk dari Tergugat yang hanya terkesan mengulur ngulur waktu kewajiban Tergugat untuk membayar Tahap III sebagaimana Akta Notaris;
12. Bahwa sebagaimana alasan Tergugat pada tanggal 6 (salah ketik yang mestinya 26) September 2012 mempertanyakan dan mesyaratkan penyelesaian atas adanya tanah tumpang tindih (*overlap*) diantara objek tanah sudah jelas dan terang bahwa dalam Akta Notaris sebagaimana tertulis Pasal 3 sub E "Terhadap sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3157/Desa Sempidi seluas 4.470 m<sup>2</sup> (empat ribu empat ratus tujuh puluh meter persegi) tersebut di atas, yang pada saat ini dinyatakan tumpang tindih (*overlap*) oleh pihak yang berwenang pada Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, setelah diadakan pengukuran dilapangan, jika luasnya diperoleh kurang akan dibayar kurang oleh Pihak Kedua (Tergugat) pada Pihak Pertama (Penggugat)." Artinya sudah jelas dan terang bahwa dengan itikad baik Penggugat selaku Penjual menyampaikan kondisi objek tanah kepada Tergugat sebagai pembeli dan sudah menyepakati kondisi bahwa apabila objek tanah ada *overlap* maka nilai jual bisa dikurangi disesuaikan dengan jumlah tanah yang tidak *overlap*, sehingga adanya tanah tumpang tindih (*overlap*) bukan merupakan alasan Tergugat untuk tidak membayar Tahap III Akta Notaris. Selain itu, atas tanah yang tumpang tindih tersebut telah dipisahkan dengan melakukan pemecahan dari sertifikat asalnya yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 3157/Desa Sempidi seluas 4.470 m<sup>2</sup> menjadi Sertifikat Nomor 1001/Desa Lukluk dengan luas 2.825 m<sup>2</sup> tertera atas nama Penggugat dan Sertifikat Nomor 676/Desa Lukluk seluas 1.520 m<sup>2</sup> atas nama Ari Anjasmoro. Tanah yang masih berstatus tumpang tindih atau *overlap* hanya tanah dengan Sertifikat Nomor 676/Desa Lukluk seluas 1.520

Halaman 6 dari 54 hal. Put. Nomor 1650 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)



m<sup>2</sup> atas nama Ari Anjasmoro dan tanah ini tidak ikut dijual belikan kepada Tergugat sehingga semua tanah yang dijual kepada Tergugat bebas dari masalah *overlap* atau masalah hukum lainnya;

13. Bahwa untuk membuktikan Penggugat sudah melengkapi semua dokumen yang dipersyaratkan Pasal 1 huruf c Akta Notaris maka Penggugat yang awalnya sebagai penjual atas dasar Surat Kuasa Menjual dari Para Pemilik objek tanah yang tertera dalam sertifikat telah melakukan proses jual beli objek tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang sehingga saat ini 11 (sebelas) sertifikat objek tanah sudah atas nama Penggugat atas dasar transaksi peralihan hak dengan jual beli dihadapan Putu Trisna Rosilawati, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Badung yang kesemuanya dilakukan pada tanggal 29 Desember 2012, kesemua tanah tersebut dapat dijabarkan dalam tabel dibawah ini:

No.	Sertifikat Lama	Sertifikat Baru
1.	SHM Nomor 3157/Desa Sempidi; luas 4.470 m <sup>2</sup> Nama Pemegang Hak: Ari Anjasmoro;	SHM Nomor 676/Desa Lukluk, luas 1.520 m <sup>2</sup> , Nama Pemegang Hak: Ari Anjasmoro;
		SHM Nomor 1001/Desa Lukluk, luas 2.825 m <sup>2</sup> , Nama Pemegang Hak: Sutikno;
2.	SHM Nomor 3185/Desa Sempidi, luas 40 m <sup>2</sup> , Nama Pemegang Hak: Ari Anjasmoro;	SHM Nomor 677/Desa Lukluk, luas 40 m <sup>2</sup> , Nama Pemegang Hak: Sutikno;
3.	SHM Nomor 3270/Desa Sempidi, luas 1.894 m <sup>2</sup> , Nama Pemegang Hak: Ari Anjasmoro;	SHM Nomor 674/Desa Lukluk, luas 1.894 m <sup>2</sup> , Nama Pemegang Hak: Sutikno;
4.	SHM Nomor 3271/Desa Sempidi, luas 9.730 m <sup>2</sup> , Nama Pemegang Hak : Ari Anjasmoro;	SHM Nomor 675/Desa Lukluk, luas 9.730 m <sup>2</sup> , Nama Pemegang Hak: Sutikno;
5.	SHM Nomor 3272/Desa	SHM Nomor 678/Desa Lukluk,



	Sempidi, luas 5.290 m <sup>2</sup> , Nama Pemegang Hak: Ari Anjasmoro;	luas 5.290 m <sup>2</sup> , Nama Pemegang Hak: Sutikno;
6.	SHM Nomor 3527/Desa Sempidi, luas 1.550 m <sup>2</sup> , Nama Pemegang Hak: Adyaksa Sitompul;	SHM Nomor 684/Desa Lukluk, luas 1.550 m <sup>2</sup> , Nama Pemegang Hak: Sutikno;
7.	SHM Nomor 3528/Desa Sempidi, luas 1.970 m <sup>2</sup> , Nama Pemegang Hak: Adyaksa Sitompul;	SHM Nomor 683/Desa Lukluk, luas 1.970 m <sup>2</sup> , Nama Pemegang Hak: Sutikno;
8.	SHM Nomor 3164/Desa Sempidi, luas 900 m <sup>2</sup> , Nama Pemegang Hak: Moh. Ramdana Firmansyah, S.H.;	SHM Nomor 672/Desa Lukluk, luas 900 m <sup>2</sup> , Nama Pemegang Hak: Sutikno;
9.	SHM Nomor 3165/Desa Sempidi, luas 8.775 m <sup>2</sup> , Nama Pemegang Hak: Moh. Ramdana Firmansyah, S.H.;	SHM Nomor 673/Desa Lukluk, luas 8.775 m <sup>2</sup> , Nama Pemegang Hak: Sutikno;
10.	HGB Nomor 977/Desa Sempidi, luas 270 m <sup>2</sup> , Nama Pemegang Hak: PT. Siligita;	HGB Nomor 167/Desa Lukluk, luas 270 m <sup>2</sup> , Nama Pemegang Hak: Sutikno;
11.	HGB Nomor 978/Desa Sempidi, luas 225 m <sup>2</sup> , Nama Pemegang Hak: PT Siligita;	HGB Nomor 978/Desa Lukluk, luas 225 m <sup>2</sup> , Nama Pemegang Hak: Sutikno;

14. Bahwa sudah jelas dan terang terkait permintaan Tergugat untuk meminta kelengkapan semua dokumen yang diperlukan untuk melakukan proses jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang sebagai syarat pembayaran Tahap III Akta Notaris sudah dapat disediakan oleh Penggugat di Kantor Notaris I Wayan Sugitha, S.H., sejak tanggal 6 Februari 2012 namun dengan itikad buruk Tergugat tidak mau mencari kebenaran tersebut dan tidak melakukan Pembayaran Tahap III Akta Notaris sehingga sudah jelas dan terang Tergugat telah melakukan *wanprestasi* sehingga wajar Penggugat demi mendapatkan kepastian hukum memohon pembatalan atas Akta Notaris Nomor 12 tanggal 4



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Februari 2011 sebagaimana diatur dalam Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdara;

15. Bahwa karena tindakan *wanprestasi* Tergugat dengan tidak melakukan Pembayaran Tahap III dan IV walaupun Penggugat sudah melengkapi semua dokumen yang merupakan syarat untuk melanjutkan pembayaran sebagaimana Akta Notaris maka Penggugat sebagaimana jelas dan terang diatur dalam Pasal 1267 KUHPerdara, Penggugat memohon melalui gugatan ini untuk membatalkan Akta Notaris I Wayan Sugitha, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Denpasar, Nomor Akta 12 tanggal 4 Februari 2011, tentang pengikatan jual beli dan memohon agar Pengadilan juga menyatakan secara hukum semua pembayaran yang sudah dilakukan Tergugat yaitu Pembayaran Tahap I dan Tahap II menjadi hak sepenuhnya dari Penggugat;
16. Bahwa berdasarkan Pasal 6 Akta Notaris I Wayan Sugitha, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Denpasar, Nomor Akta 12 tanggal 4 Februari 2011, tentang pengikatan jual beli ada disebutkan mengenai pemberian kuasa dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua yang ditetapkan dalam akta tersendiri, yang dimaksud adalah Kuasa Nomor 13 tanggal 4 Februari 2011 dibuat oleh Penggugat sebagai Pemberi Kuasa dengan Tergugat Sebagai Penerima Kuasa, di Notaris I Wayan Sugitha, S.H., Notaris di Denpasar. Disebutkan dalam Pasal 6 paragraf kedua bahwa surat kuasa menjual tersebut tidak dapat dicabut kembali atau dibatalkan serta tidak akan berakhir karena sebab-sebab apapun juga, diantaranya tapi tidak terbatas pada sebab-sebab yang tercantum dalam Pasal 1813 KUHPerdara;
17. Bahwa dari kata “tidak dapat dicabut atau dibatalkannya surat kuasa menjual atas tanah” ini telah mengindikasikan adanya perlawanan terhadap Instruksi Mendagri Nomor 14 tahun 1982 yang bertujuan mengatur ketertiban umum dalam bertransaksi jual beli tanah. Huruf c, konsideran instruksi tersebut menyebutkan: “maksud dari larangan tersebut untuk menghindari penyalahgunaan hukum yang mengatur pemberian kuasa dengan mengadakan pemindahan hak atas tanah secara terselubung dengan menggunakan bentuk “kuasa mutlak.” Tindakan demikian adalah salah satu bentuk perbuatan hukum yang mengganggu usaha penertiban status dan penggunaan tanah;”
18. Selain itu, dalam Surat Kuasa Nomor 13 tanggal 12 Februari 2011 tersebut ada diatur syarat keberlakuan surat kuasa ini yaitu akan berlaku apabila Tergugat telah memenuhi seluruh kewajibannya pada Penggugat

Halaman 9 dari 54 hal. Put. Nomor 1650 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana persyaratan dan perjanjian yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat pada Pasal 1, Akta Notaris I Wayan Sugitha, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Denpasar, Nomor Akta 12 tanggal 4 Februari 2011, tentang pengikatan jual beli;

19. Bahwa oleh karena persyaratan berlakunya surat kuasa ini tidak dapat terpenuhi maka kami sekaligus mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar membatalkan surat kuasa Nomor 13 tanggal 4 Februari 2011 yang dibuat di hadapan Notaris I Wayan Sugitha, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Denpasar;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum Tergugat telah melakukan perbuatan *wanprestasi* terhadap Akta Notaris I Wayan Sugitha, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Denpasar, Nomor Akta 12 tanggal 4 Februari 2011, tentang Pengikatan Jual Beli;
3. Menyatakan sah dalam hukum Akta Notaris I Wayan Sugitha, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Denpasar, Nomor Akta 12 tanggal 4 Februari 2011, tentang Pengikatan Jual Beli kemudian dibatalkan karena *wanprestasi* oleh Tergugat sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Menyatakan sah dalam hukum pembayaran Tahap I dan Tahap II yang sudah diterima Penggugat kemudian menjadi hak Penggugat dan tidak bisa dimintakan kembali;
5. Membatalkan Surat Kuasa Nomor 13, tanggal 4 Februari 2011 yang dibuat di hadapan Notaris I Wayan Sugitha, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Denpasar;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

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

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa pada prinsipnya, Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat, kecuali dalil-dalil yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat;
2. Bahwa gugatan Penggugat; *error in persona* karena kurang pihak yang digugat (*plurium litis consortium*) dan gugatan kabur dan tidak jelas (*obscur libel*) Dapat Tergugat uraikan sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat dalam dalil *posita* gugatan pada angka 16 sampai dengan angka 19 menitik beratkan kepada selain pembatalan terhadap Akta Notaris I Wayan Sugitha, S.H., Notaris Kota Denpasar, Nomor Akta 12 tanggal 4 Februari 2011 tentang Pengikatan Jual Beli, tetapi juga pembatalan terhadap Surat Kuasa Nomor 13, tanggal 4 Februari 2011 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris I Wayan Sugitha, S.H., Notaris Kota Denpasar;
- Bahwa Penggugat dalam dalilnya mempermasalahkan Pasal 6 Akta Notaris I Wayan Sugitha, S.H., Notaris Kota Denpasar, Nomor Akta 12 tanggal 4 Februari 2011 tentang Pengikatan Jual Beli yang dalam paragraf kedua menyebutkan bahwa surat kuasa menjual tersebut tidak dapat dicabut atau dibatalkan serta tidak berakhir karena sebab-sebab apapun juga, diantaranya tetapi tidak terbatas pada sebab-sebab yang tercantum dalam Pasal 1813 KUHPerduta;
- Bahwa dalam angka 17 gugatan, Penggugat mendalilkan atas ketentuan/klausul dalam Pasal 6 Akta Notaris I Wayan Sugitha, S.H., Notaris Kota Denpasar, Nomor Akta 12 tanggal 4 Februari 2011 tentang Pengikatan Jual Beli tersebut mengindikasikan adanya perlawanan terhadap Intruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982 yang bertujuan mengatur ketertiban umum dalam bertransaksi jual beli tanah, dimana huruf c konsideran Intruksi Mendagri tersebut menyebutkan: maksud dari larangan tersebut untuk menghindari penyalahgunaan hukum yang mengatur pemberian kuasa dengan mengadakan pemindahan hak atas tanah secara terselubung dengan menggunakan bentuk kuasa mutlak. Tindakan demikian adalah salah satu bentuk perbuatan hukum yang mengganggu usaha penertiban status dan penggunaan tanah;
- Bahwa dalil gugatan Penggugat tersebut jelas menyatakan bahwa Notaris Kota Denpasar I Wayan Sugitha, S.H., telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam Akta Notaris Nomor 12 tanggal 4 Februari 2011 tentang Pengikatan Jual Beli;
- Bahwa Surat Kuasa Nomor 13, tanggal 4 Februari 2011 yang dibuat di hadapan Notaris I Wayan Sugitha, S.H., Notaris Kota Denpasar adalah produk/dibuat oleh Notaris I Wayan Sugitha, S.H., maka sebagaimana dalil Penggugat tersebut di atas maka Surat Kuasa Nomor 13, tanggal 4 Februari 2011 tersebut dengan sendirinya menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo*;

Halaman 11 dari 54 hal. Put. Nomor 1650 K/Pdt/2015



- Bahwa oleh karena Penggugat mendalilkan Notaris Kota Denpasar I Wayan Sugitha, S.H., telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Surat Kuasa Nomor 13, tanggal 4 Februari 2011 yang mana dalil gugatan Penggugat bermaksud pula untuk membatalkan Surat Kuasa Nomor 13, tanggal 4 Februari 2011 yang dibuat di hadapan Notaris I Wayan Sugitha, S.H., Notaris Kota Denpasar, sehingga sudah sepatutnya secara hukum Notaris Kota Denpasar I Wayan Sugitha, S.H., juga menjadi pihak yang turut digugat dalam perkara *a quo*;
- Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat tidak hanya mendalilkan gugatan *wanprestasi* tetapi juga mendalilkan gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Notaris Kota Denpasar I Wayan Sugitha, S.H., sehingga gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*);

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas dapat dinyatakan bahwa gugatan Penggugat adalah *error in persona* karena kurang pihak yang digugat (*plurium litis consortium*) atau gugatan Penggugat cacat formal menurut hukum serta gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*). Sehingga sudah sepatutnya gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa dalil-dalil yang telah diuraikan dalam eksepsi maupun konvensi menjadi bagian yang tidak dapat dipisahkan dalam gugatan rekonvensi ini;
2. Bahwa *wanprestasi* (ingkar janji) terjadi karena adanya perjanjian yang mengikat secara hukum sesuai dengan syarat sahnya perjanjian Pasal 1320 KUHPerdara yang berbunyi: "Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:
  1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
  2. Kecakapan untuk membuat suatu perikata;
  3. Suatu pokok persoalan tertentu;
  4. Suatu sebab yang halal/tidak terlarang;

Bahwa jika telah ada suatu persetujuan yang sah dan mengikat bagi para pihak, maka dilihat apakah telah terjadi perbuatan *wanprestasi*. Pertama harus mengacu kepada tujuan dari kontrak itu sendiri. Pasal 1234 mengatakan "Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu." Sehingga suatu perbuatan dikatakan *wanprestasi* jika:

1. Tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan;
2. Melaksanakan tapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan;



3. Melaksanakannya tetapi melewati jangka waktu yang diperjanjikan (lewat waktu/terlambat);

4. Melaksanakan yang tidak boleh dilakukan;

Kemudian tuntutan yang dapat diajukan kepada pihak yang melakukan *wanprestasi* karena perbuatan *wanprestasi* yakni:

1. Meminta pelaksanaan perjanjian;

2. Meminta pelaksanaan perjanjian ditambah dengan ganti kerugian;

3. Meminta penggantian kerugian;

4. Pembatalan perjanjian;

Bahwa menurut: Yahya Harahap mengartikan *wanprestasi* dengan pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Pihak yang merasa dirugikan akibat adanya *wanprestasi* bisa menuntut pemenuhan perjanjian, pembatalan perjanjian, atau meminta ganti kerugian pada Debitur;

Ganti kerugiannya bisa meliputi biaya yang nyata-nyata telah dikeluarkan, kerugian yang timbul akibat *wanprestasi* tersebut, serta bunga. Pengertian bunga di sini adalah hilangnya keuntungan yang sudah diperkirakan atau dibayangkan oleh kreditur seandainya tidak terjadi *wanprestasi*;

3. Bahwa Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi telah mengikatkan diri kedalam perjanjian pengikatan jual beli berdasarkan Akta Notaris Nomor 12, tanggal 4 Februari 2011 tentang Pengikatan Jual Beli yang dibuat dan ditandatangani di Kantor Notaris Kota Denpasar I Wayan Sugitha, S.H., yang mana yang menjadi objek tanah jual beli adalah sebagai berikut:

1. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3157/Desa Sempidi, seluas 4.470 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17 Maret 1998, Nomor 107/1998, tertulis atas nama Ari Anjasmoro;

2. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3158/Desa Sempidi, seluas 40 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17 Maret 1998, Nomor 106/1998, tertulis atas nama Ari Anjasmoro;

3. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3270/Desa Sempidi, seluas 1.894 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17 Maret 1998, Nomor 109/1998, tertulis atas nama Ari Anjasmoro;

4. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3271/Desa Sempidi, seluas 9.730 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17 Maret 1998, Nomor 108/1998, tertulis atas nama Ari Anjasmoro;



5. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3272/Desa Sempidi, seluas 5.290 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17 Maret 1998, Nomor 105/1998, tertulis atas nama Ari Anjasmoro;
6. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3527/Kelurahan Sempidi, seluas 1.550 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 23 November 1999, Nomor 95/1999, tertulis atas nama Adhyaksa Sitompul;
7. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3528/Kelurahan Sempidi, seluas 1.970 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 23 November 1999, Nomor 94/1999, tertulis atas nama Adhyaksa Sitompul;
8. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3164/Desa Sempidi, seluas 900 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17 Maret 1998, Nomor 111/1998, tertulis atas nama Moh. Ramdana Firmansyah, S.H.;
9. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3165/Desa Sempidi, seluas 8.775 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17 Maret 1998, Nomor 110/1998, tertulis atas nama Moh. Ramdana Firmansyah, S.H.;  
Semuanya terletak di Provinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Mengwi, Desa Sempidi dan dua (2) bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan masing-masing dan berturut-turut:
10. Sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 977/Desa Sempidi, seluas 270 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 30 April 1998, Nomor 164/1998, tertulis atas nama PT Sili Githa, berkedudukan di Denpasar;
11. Sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 978/Desa Sempidi, seluas 225 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 30 April 1998, Nomor 165/1998, tertulis atas nama PT Sili Githa, berkedudukan di Denpasar;  
Keduanya terletak di Provinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Mengwi, Desa Sempidi;

Bahwa apabila dihitung jumlah seluruh luas tanah yang diperjanjikan sebagaimana tersebut di atas antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi seluruhnya seluas 35.114 m<sup>2</sup> (tiga puluh lima ribu seratus empat belas meter persegi);

Bahwa pihak Tergugat Rekonvensi sepakat menjual belikan seluruh tanah tersebut di atas kepada Penggugat Rekonvensi dengan harga keseluruhannya sebesar Rp27.235.500.000,00 (dua puluh tujuh miliar dua ratus tiga puluh lima juta lima ratus ribu rupiah);



4. Bahwa atas harga yang disepakati tersebut Penggugat Rekonvensi telah membayar pembayaran Tahap I dan Tahap II sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah), sebagaimana dalam Pasal 1 huruf a dan b Akta Notaris Nomor 12, tanggal 4 Februari 2011 tentang Pengikatan Jual Beli, sehingga Penggugat Rekonvensi telah memenuhi kewajiban dan prestasinya terhadap perjanjian yang telah disepakati dalam Akta Notaris Nomor 12, tanggal 4 Februari 2011 tentang Pengikatan Jual Beli;
5. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1 (satu) huruf b Akta Notaris Nomor 12, tanggal 4 Februari 2011 tentang Pengikatan Jual Beli yang berisi dengan diterimanya Pembayaran Tahap II oleh Penggugat dari Tergugat seharusnya Penggugat berkewajiban memberikan Kuasa kepada Tergugat untuk mengajukan permohonan aspek dan ijin-ijin lainnya termasuk ijin pengkavlingan dan pematangan atas tanah-tanah yang dijualbelikan dengan akta ini selanjutnya memasarkan kavlingan-kavlingan tanah. Namun kewajiban tersebut tidak pernah dilakukan oleh Penggugat hingga saat ini; Bahwa akibat Tergugat Rekonvensi tidak memberikan Kuasa tersebut di atas kepada Penggugat Rekonvensi hingga saat ini tidak dapat mengurus ijin-ijin atas tanah-tanah yang diperjanjikan sesuai Akta Notaris Nomor 12, tanggal 4 Februari 2011 tentang Pengikatan Jual Beli dan berakibat Penggugat Rekonvensi tidak dapat memasarkan/menjual seluruh kavlingan atas tanah tersebut kepada Pihak lain. Hal ini jelas menunjukkan Tergugat Rekonvensi melakukan *wanprestasi* yang merugikan Penggugat Rekonvensi;
6. Bahwa selanjutnya dalam ketentuan Pasal 1 huruf c Akta Notaris Nomor 12, tanggal 4 Februari 2011, apabila dicermati secara hukum dan tidak mempunyai tafsir lain, pihak Penggugat Rekonvensi maupun pihak Tergugat Rekonvensi sama-sama memiliki kewajiban yang harus dipenuhi yaitu:
  - Tergugat Rekonvensi dalam waktu selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan dihitung setelah penandatanganan Akta Notaris Nomor 12, tanggal 4 Februari 2011 tentang Pengikatan Jual Beli Berkewajiban melengkapi dokumen-dokumen yang diperlukan untuk dapat dilaksanakannya proses jual-beli atas 11 (sebelas) tanah yang telah diperjanjikan;
  - Setelah dalam tenggang waktu selambat-lambatnya dalam waktu 3 (tiga) bulan setelah penandatanganan Akta dan Tergugat Rekonvensi telah melengkapi dokumen-dokumen yang diperlukan untuk transaksi jual beli maka Penggugat Rekonvensi Berkewajiban melakukan



pembayaran Tahap III sebesar Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah) kepada pihak Penggugat;

Bahwa dalam ketentuan Pasal 1 huruf c Akta Notaris Nomor 12, tanggal 4 Februari 2011 dijelaskan pula: jika lewat dari batas waktu 3 (tiga) bulan Tergugat Rekonvensi tidak dapat melengkapi dokumen yang diperlukan untuk jual beli maka Penggugat Rekonvensi diberikan kompensasi waktu untuk memenuhi kewajiban pihak Tergugat Rekonvensi kepada pihak Penggugat Rekonvensi;

Bahwa mengacu kepada Pasal 1 huruf c Akta Notaris Nomor 12, tanggal 4 Februari 2011 tersebut kewajiban Tergugat Rekonvensi untuk melengkapi dokumen yang diperlukan untuk proses jual beli adalah selambat-lambatnya tanggal 4 Mei 2011, namun setelah lebih dari 1 (satu) tahun sejak ditandatanganinya Akta Notaris tanggal 4 Februari 2011 dengan bukti surat dari Tergugat Rekonvensi tanggal 26 September 2012 yang ditujukan kepada Penggugat Rekonvensi, fakta yang terjadi Tergugat Rekonvensi tidak dapat memenuhi kewajibannya karena sebagian tanah seluas 1.520 m<sup>2</sup> atas Sertifikat Hak Milik Nomor 3157/Desa Sempidi, seluas 4.470 m<sup>2</sup> masih dinyatakan *overlap*/tumpang tindih dengan pihak lain dan bukan karena faktor kekurangan luas setelah adanya pengukuran ulang sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam Pasal 3 huruf e Akta Notaris Nomor 12, tanggal 4 Februari 2011, tanggal 4 Februari 2011 tentang Pengikatan Jual Beli, sehingga Penggugat Rekonvensi-pun tidak dapat memenuhi kewajibannya karena dokumen yang semestinya diperlukan untuk proses jual-beli tidak dapat dipenuhi oleh Tergugat Rekonvensi;

Dengan demikian patutlah Tergugat Rekonvensi dinyatakan secara hukum telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) terhadap Pasal 1 huruf (c) Akta Notaris Nomor 12, tanggal 4 Februari 2011;

7. Bahwa dari 11 (sebelas) bidang tanah yang diperjanjikan (objek jual beli) sesuai Akta Notaris nomor 12, tanggal 4 Februari 2011 tentang Pengikatan Jual Beli ternyata Tergugat Rekonvensi telah melakukan proses balik nama dan pemecahan sehingga menjadi 12 (dua belas) bidang tanah dari Pemilik asal kepada Tergugat Rekonvensi, sebagaimana terurai sebagai berikut:

1. Sertifikat Hak Milik Nomor 3157/Desa Sempidi, luas 4.470 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17 Maret 1998, Nomor 107/1998, tertulis atas nama Ari Anjasmoro, sekarang menjadi:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Sertifikat Hak Milik Nomor 676/Desa Lukluk, luas 1.520 m<sup>2</sup>, atas nama Ari Anjasmoro;
- b. Sertifikat Hak Milik Nomor 1001/Desa Lukluk, luas 2.825 m<sup>2</sup>, atas nama Sutikno;
2. Sertifikat Hak Milik Nomor 3158/Desa Sempidi, luas 40 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17 Maret 1998, Nomor 106/1998, tertulis atas nama Ari Anjasmoro, sekarang menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 677/Desa Lukluk, luas 40 m<sup>2</sup>, atas nama Sutikno;
3. Sertifikat Hak Milik Nomor 3270/Desa Sempidi, luas 1.894 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17 Maret 1998, Nomor 109/1998, tertulis atas nama Ari Anjasmoro, sekarang menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 674/Desa Lukluk, luas 1.893 m<sup>2</sup>, atas nama Sutikno;
4. Sertifikat Hak Milik Nomor 3271/Desa Sempidi, luas 9.730 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17 Maret 1998, Nomor 108/1998, tertulis atas nama Ari Anjasmoro, sekarang menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 675/Desa Lukluk, luas 9.730 m<sup>2</sup>, atas nama Sutikno;
5. Sertifikat Hak Milik Nomor 3272/Desa Sempidi, luas 5.290 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17 Maret 1998, Nomor 105/1998, tertulis atas nama Ari Anjasmoro, sekarang menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 678/Desa Lukluk, luas 5.290 m<sup>2</sup>, atas nama Sutikno;
6. Sertifikat Hak Milik Nomor 3527/Kelurahan Sempidi, luas 1.550 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 23 November 1999, Nomor 95/1999, tertulis atas nama Adhyaksa Sitompul, sekarang menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 684/Desa Lukluk, luas 1.550 m<sup>2</sup>, atas nama Sutikno;
7. Sertifikat Hak Milik Nomor 3528/Kelurahan Sempidi, luas 1.970 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 23 November 1999, Nomor 94/1999, tertulis atas nama Adhyaksa Sitompul, sekarang menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 683/Desa Lukluk, luas 1.970 m<sup>2</sup>, atas nama Sutikno;
8. Sertifikat Hak Milik Nomor 3164/Desa Sempidi, luas 900 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17 Maret 1998, Nomor 111/1998, tertulis atas nama Moh. Ramdana Firmansyah, S.H., sekarang menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 672/Desa Lukluk, luas 900 m<sup>2</sup>, atas nama Sutikno;
9. Sertifikat Hak Milik Nomor 3165/Desa Sempidi, luas 8.775 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17 Maret 1998, Nomor 110/1998,

Halaman 17 dari 54 hal. Put. Nomor 1650 K/Pdt/2015



tertulis atas nama Moh. Ramdana Firmansyah, S.H., sekarang menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 673/Desa Lukluk, luas 8.775 m<sup>2</sup>, atas nama Sutikno;

10. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 977/Desa Sempidi, luas 270 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 30 April 1998, Nomor 164/1998, tertulis atas nama PT Sili Githa, berkedudukan di Denpasar, sekarang menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 167/Desa Lukluk, luas 270 m<sup>2</sup>, atas nama Sutikno;

11. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 978/Desa Sempidi, luas 225 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 30 April 1998, Nomor 165/1998, tertulis atas nama PT Sili Githa, berkedudukan di Denpasar, sekarang menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 978/Desa Lukluk, luas 225 m<sup>2</sup>, atas nama Sutikno;

Kesemuanya terletak di Provinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Mengwi, Desa Lukluk;

Bahwa proses balik nama atas 11 (sebelas) sertifikat yang menjadi 12 (dua belas) Sertifikat dan pemecahan terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 3157/Desa Sempidi, seluas 4.470 m<sup>2</sup> tersebut di atas dilakukan tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat Rekonvensi dan jelas tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan dalam Akta Notaris Nomor 12, tanggal 4 Februari 2011. Yang mana pula atas 11 (sebelas) bidang tanah yang diperjanjikan Penggugat Rekonvensi telah melakukan pembayaran Tahap I dan Tahap II sebesar Rp 2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);

bahwa Pasal 1338 KUH Perdata menyatakan: "semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, persetujuan tersebut tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik; serta Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1403 K/Sip/1979 tanggal 31 Mei 1982 yang menyatakan: "suatu klausula dalam suatu perjanjian yang telah disetujui oleh pihak-pihak yang mengadakan perjanjian tersebut mempunyai kekuatan mengikat bagi pihak-pihak yang bersangkutan;"

Bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi yang melakukan proses balik nama atas 11 (sebelas) sertifikat dan pemecahan terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 3157/Desa Sempidi, seluas 4.470 m<sup>2</sup> sehingga menjadi 12 (dua belas) sertifikat/bidang tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat



Rekonvensi, yang mana dalam Akta Notaris Nomor 12, tanggal 4 Februari 2011 Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi tidak pernah memperjanjikan atau mewajibkan Tergugat Rekonvensi untuk melakukan balik nama dan pemecahan sertifikat dari Pemilik asal kepada Tergugat Rekonvensi adalah perbuatan *wanprestasi*;

Bahwa proses balik nama dan pemecahan sertifikat dari Pemilik lama kepada Tergugat Rekonvensi memiliki resiko yang dapat berdampak kerugian kepada Penggugat Rekonvensi, dan hal tersebut terbukti dengan pemecahan Sertifikat Hak Milik Nomor 3157/Desa Sempidi, seluas 4.470 m<sup>2</sup> terdapat bagian tanah seluas 1.520 m<sup>2</sup> sesuai sertifikat yang telah dipecah yakni menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 676/Desa Lukluk dan atas bagian tanah seluas 1.520 m<sup>2</sup> tersebut di atas Tergugat Rekonvensi dengan tegas menyatakan bagian tanah tersebut tidak akan ikut dijual dengan alasan *overlap*;

Bahwa alasan *overlap* seharusnya tidak menjadi dasar dan atau alasan apapun Tergugat Rekonvensi tidak ikut menjual bagian tanah seluas 1.520 m<sup>2</sup> sesuai sertifikat yang telah dipecah yakni menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 676/Desa Lukluk dan hanya menjual tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1001/Desa Lukluk, seluas 2.825 m<sup>2</sup>, karena bagian tanah seluas 1.520 m<sup>2</sup> tersebut adalah satu kesatuan dengan sertifikat induk yakni Sertifikat Hak Milik Nomor 3157/Desa Sempidi, seluas 4.470 m<sup>2</sup> yang telah diperjanjikan sendiri oleh Tergugat Rekonvensi;

Sehingga dengan demikian patut secara hukum Tergugat Rekonvensi dinyatakan telah melakukan perbuatan *wanprestasi* terhadap Akta Notaris Nomor 12, tanggal 4 Februari 2011 tentang Pengikatan Jual Beli;

8. Bahwa walaupun atas 11 (sebelas) bidang tanah yang saat ini telah menjadi 12 (dua belas) bidang tanah/sertifikat telah terjadi balik nama dan pemecahan dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi, maka untuk menjamin kepastian hukum objek dalam Akta Notaris Nomor 12, tanggal 4 Februari 2011 tentang Pengikatan Jual Beli, maka patutlah Penggugat Rekonvensi mohon agar 11 (sebelas) bidang tanah yang saat ini telah menjadi 12 (dua belas) bidang tanah/sertifikat sebagaimana tersebut pada angka 7 (tujuh) gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi dinyatakan dan di tetapkan sebagai objek jual beli dalam Akta Notaris Nomor 12, tanggal 4 Februari 2011 tentang Pengikatan Jual Beli;
9. Bahwa dengan adanya pemecahan terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 3157/Desa Sempidi kemudian terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 1001/Desa



Lukluk, luas 2.825 m<sup>2</sup> dan Sertifikat Hak Milik Nomor 676/Desa Lukluk seluas 1.520 m<sup>2</sup> sudah terjadi penyusutan/kekurangan luas seluas 125 m<sup>2</sup>, kemudian ditambah lagi tidak ikut dijual belikan oleh Tergugat Rekonvensi atas tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 676/Desa Lukluk seluas 1.520 m<sup>2</sup> telah merugikan pihak Penggugat Rekonvensi selaku Pembeli, karena perjanjian jual beli berdasarkan Akta Notaris Nomor 12, tanggal 4 Februari 2011 tentang Pengikatan Jual Beli khusus terhadap tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 3157/Desa Sempidi, seluas 4.470 m<sup>2</sup> adalah dibeli secara keseluruhan dan bukan sebagian. Bahwa dari luas tanah 4.470 m<sup>2</sup> sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 3157/Desa Sempidi dengan tidak ikut dijual belikan tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 676/Desa Lukluk seluas 1.520 m<sup>2</sup> tanah yang akan dibeli Penggugat Rekonvensi terdapat kekurangan:

- Akibat adanya pemecahan terjadi kekurangan luas seluas 125 m<sup>2</sup>;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 676/Desa Lukluk yang tidak jadi dijual seluas 1.520 m<sup>2</sup>;

Total kekurangan: 1.645 m<sup>2</sup>;

10. Bahwa keseluruhan luas tanah yang diperjanjikan adalah seluas 35.114 m<sup>2</sup> (tiga puluh lima ribu seratus empat belas meter persegi) dengan 11 (sebelas) sertifikat termasuk Sertifikat Hak Milik Nomor 3157/Desa Sempidi, seluas 4.470 m<sup>2</sup> dengan harga yang disepakati sebesar Rp27.235.500.000,00 (dua puluh tujuh miliar dua ratus tiga puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) dan setelah adanya pemecahan sehingga terjadi penyusutan seluas 125 m<sup>2</sup> serta keinginan Tergugat Rekonvensi tidak menjual tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 676/Desa Lukluk seluas 1.520 m<sup>2</sup>, maka keseluruhan luas tanah menjadi seluas 33.469 m<sup>2</sup> (tiga puluh tiga ribu empat ratus enam puluh sembilan meter persegi);

Bahwa dengan adanya kekurangan tanah seluas 1.645 m<sup>2</sup> yang mana luas tersebut adalah cukup besar maka demi kepastian hukum terlaksananya Akta Notaris Nomor 12, tanggal 4 Februari 2011 tentang Pengikatan Jual Beli sudah sepatutnya Tergugat Rekonvensi membayar kerugian atas kekurangan luas tanah seluas 1.645 m<sup>2</sup> tersebut dengan perhitungan harga pasar saat ini yaitu sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) per-arenya, sehingga total yang harus dibayar kepada Penggugat Rekonvensi adalah sebesar Rp4.935.000.000,00 (empat miliar sembilan ratus tiga puluh lima juta rupiah);



Maka dengan demikian Penggugat Rekonvensi akan tetap membayar harga yang disepakati sebesar Rp27.235.500.000,00 (dua puluh tujuh miliar dua ratus tiga puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) tetapi Tergugat Rekonvensi harus membayar kerugian atas kekurangan luas tanah seluas 1.645 m<sup>2</sup> sebesar Rp4.935.000.000,00 (empat miliar sembilan ratus tiga puluh lima juta rupiah) yang cara pembayarannya akan diperhitungkan/dikompensasikan pada saat Penggugat Rekonvensi membayar Pembayaran Tahap ke IV (empat) kepada Tergugat Rekonvensi;

11. Bahwa dari uraian tersebut di atas patutlah Tergugat Rekonvensi dinyatakan telah melakukan perbuatan *wanprestasi*, kerana Tergugat Rekonvensi melaksanakan perjanjian akan tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan dalam Akta Notaris Nomor 12, tanggal 4 Februari 2011 tentang Pengikatan Jual Beli dan merugikan pihak Penggugat Rekonvensi selaku Pembeli itikad baik;
12. Bahwa atas perbuatan *wanprestasi* Tergugat Rekonvensi, maka Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian sebagai berikut:
  - A. Kerugian Materiil:
    - Kerugian atas mengendapnya Pembayaran Tahap I dan Tahap II sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) selama 38 (tiga puluh delapan) bulan dihitung sejak penandatanganan Akta Notaris tanggal 4 Februari 2011 hingga gugatan ini diajukan tanggal 23 April 2014, yang apabila uang tersebut diperhitungkan dengan bunga bank sebesar 2 % (dua persen) perbulan maka kerugian yang diderita Penggugat Rekonvensi sebesar: 2% (dua persen) x Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) = Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) perbulan x 38 (tiga puluh delapan) bulan = Rp1.520.000.000,00 (satu miliar lima ratus dua puluh juta rupiah);
    - Kerugian dari Penggugat Rekonvensi akibat tidak diberikannya kuasa dari Tergugat Rekonvensi untuk mengurus ijin-ijin dan termasuk pula untuk memasarkan/menjual kavlingan kepada pihak lain sesuai ketentuan Pasal 1 (satu) huruf b Akta Notaris Nomor 12, tanggal 4 Februari 2011 tentang Pengikatan Jual Beli, dengan perincian: 200 (dua ratus) kavling dengan nilai jual Rp200.000.000,00 (dua ratus juta) per arenya dengan jangka waktu menjual selama 2 (dua) tahun terjual habis dan sehingga setelah dikurangi biaya-biaya maka Penggugat Rekonvensi mendapatkan keuntungan bersih sebesar Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah);



- Kerugian Penggugat Rekonvensi atas tanah yang dibeli oleh Penggugat Rekonvensi dari Tergugat Rekonvensi adalah telah direncanakan secara teliti dengan bisnis plan oleh Penggugat Rekonvensi bersama Konsultan Perencanaan, oleh Penggugat Rekonvensi untuk dikembangkan menjadi perumahan (kavling) yang mana Penggugat Rekonvensi telah membuat gambar perencanaan proyek kavling tanah tersebut dan telah mencetak brosur promosi kavling yang seluruhnya telah menghabiskan biaya sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

B. Kerugian Immateriil:

- Kerugian atas adanya perkara ini Penggugat Rekonvensi mengalami tekanan psikologis karena waktu Penggugat Rekonvensi terbuang sia-sia dan harus menggunakan jasa *Lawyer/Pengacara* untuk menangani perkara *a quo* sehingga kerugian imateriil Penggugat Rekonvensi sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);

Sehingga kerugian materiil dan imateriil yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi adalah:

A	Kerugian Materiil	Rp	1.520.000.000,00
		Rp	20.000.000.000,00
		Rp	500.000.000,00
	Jumlah	Rp	22.020.000.000,00
B	Kerugian Immateriil	Rp	5.000.000.000,00
	Total	Rp	27.020.000.000,00

(dua puluh tujuh miliar dua puluh juta rupiah)

13. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi telah melakukan proses balik nama dan pemecahan atas objek tanah sengketa tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat Rekonvensi selaku Pembeli maka patutlah 11 (sebelas) sertifikat tanah yang saat ini telah menjadi 12 (dua belas) sertifikat tanah yang telah dilakukan proses balik nama dan pemecahan sertifikat patut dinyatakan sebagai objek sengketa;
14. Bahwa untuk menjamin objek sengketa tidak dipindahtangankan, dialihkan, dijual ataupun dijaminan oleh Tergugat Rekonvensi maka sudah sepatutnya objek tanah sengketa diletakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang terdiri dari 11 (sebelas) bidang tanah yang telah dilakukan proses balik nama dan pemecahan sertifikat yang saat ini telah menjadi 12 (dua belas) sertifikat tanah yaitu sertifikat sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Sertifikat Hak Milik Nomor 3157/Desa Sempidi, luas 4.470 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17 Maret 1998, Nomor 107/1998, tertulis atas nama Ari Anjasmoro, sekarang menjadi:
  - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 676/Desa Lukluk, luas 1.520 m<sup>2</sup>, atas nama Ari Anjasmoro;
  - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 1001/Desa Lukluk, luas 2.825 m<sup>2</sup>, atas nama Sutikno;
2. Sertifikat Hak Milik Nomor 3158/Desa Sempidi, luas 40 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17 Maret 1998, Nomor 106/1998, tertulis atas nama Ari Anjasmoro, sekarang menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 677/Desa Lukluk, luas 40 m<sup>2</sup>, atas nama Sutikno;
3. Sertifikat Hak Milik Nomor 3270/Desa Sempidi, luas 1.894 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17 Maret 1998, Nomor 109/1998, tertulis atas nama Ari Anjasmoro, sekarang menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 674/Desa Lukluk, luas 1.893 m<sup>2</sup>, atas nama Sutikno;
4. Sertifikat Hak Milik Nomor 3271/Desa Sempidi, luas 9.730 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17 Maret 1998, Nomor 108/1998, tertulis atas nama Ari Anjasmoro, sekarang menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 675/Desa Lukluk, luas 9.730 m<sup>2</sup>, atas nama Sutikno;
5. Sertifikat Hak Milik Nomor 3272/Desa Sempidi, luas 5.290 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17 Maret 1998, Nomor 105/1998, tertulis atas nama Ari Anjasmoro, sekarang menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 678/Desa Lukluk, luas 5.290 m<sup>2</sup>, atas nama Sutikno;
6. Sertifikat Hak Milik Nomor 3527/Kelurahan Sempidi, luas 1.550 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 23 November 1999, Nomor 95/1999, tertulis atas nama Adhyaksa Sitompul, sekarang menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 684/Desa Lukluk, luas 1.550 m<sup>2</sup>, atas nama Sutikno;
7. Sertifikat Hak Milik Nomor 3528/Kelurahan Sempidi, luas 1.970 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 23 November 1999, Nomor 94/1999, tertulis atas nama Adhyaksa Sitompul, sekarang menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 683/Desa Lukluk, luas 1.970 m<sup>2</sup>, atas nama Sutikno;
8. Sertifikat Hak Milik Nomor 3164/Desa Sempidi, luas 900 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17 Maret 1998, Nomor 111/1998, tertulis atas nama Moh. Ramdana Firmansyah, S.H., sekarang menjadi

Halaman 23 dari 54 hal. Put. Nomor 1650 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)



Sertifikat Hak Milik Nomor 672/Desa Lukluk, luas 900 m<sup>2</sup>, atas nama Sutikno;

9. Sertifikat Hak Milik Nomor 3165/Desa Sempidi, luas 8.775 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17 Maret 1998, Nomor 110/1998, tertulis atas nama Moh. Ramdana Firmansyah, S.H., sekarang menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 673/Desa Lukluk, luas 8.775 m<sup>2</sup>, atas nama Sutikno;

10. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 977/Desa Sempidi, luas 270 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 30 April 1998, Nomor 164/1998, tertulis atas nama PT Sili Githa, berkedudukan di Denpasar, sekarang menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 167/Desa Lukluk, luas 270 m<sup>2</sup>, atas nama Sutikno;

11. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 978/Desa Sempidi, luas 225 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 30 April 1998, Nomor 165/1998, tertulis atas nama PT Sili Githa, berkedudukan di Denpasar, sekarang menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 978/Desa Lukluk, luas 225 m<sup>2</sup>, atas nama Sutikno;

Kesemuanya terletak di Provinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Mengwi, Desa Lukluk;

15. Bahwa untuk menjamin terlaksananya putusan ini oleh Tergugat Rekonvensi, maka Penggugat Rekonvensi mohon agar Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar uang paksa/*dwangsom* kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) setiap harinya bila lalai melaksanakan putusan ini sejak putusan hingga pelaksanaan putusan;

16. Bahwa mengingat gugatan Penggugat Rekonvensi didasarkan pada alat bukti yang sah dan kuat, maka Penggugat Rekonvensi mohon putusan *uit veorbaar bij voorraad* walaupun ada perlawanan, banding, kasasi. peninjauan kembali atau upaya hukum lainnya;

17. Bahwa begitu pula patut dan adil Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;



2. Menyatakan hukum sah dan berharga Akta Notaris Nomor 12, tanggal 4 Februari 2011 tentang Pengikatan Jual Beli dan Surat Kuasa Nomor 13 tanggal 4 Februari 2011 yang dibuat dan ditandatangani di Kantor Notaris Kota Denpasar I Wayan Sugitha, S.H.;
3. Menyatakan Hukum Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) kepada Penggugat Rekonvensi;
4. Memerintahkan dan menghukum Tergugat Rekonvensi agar melaksanakan/memenuhi isi perjanjian dalam Akta Notaris Nomor 12, tanggal 4 Februari 2011 tentang Pengikatan Jual Beli yang dibuat dan ditandatangani di Kantor Notaris Kota Denpasar I Wayan Sugitha, S.H., antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi atas 11 (sebelas) bidang tanah yang saat ini telah menjadi 12 (dua belas) bidang tanah sesuai sertifikat:
  1. Sertifikat Hak Milik Nomor 3157/Desa Sempidi, luas 4.470 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17 Maret 1998, Nomor 107/1998, tertulis atas nama Ari Anjasmoro, sekarang menjadi:
    - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 676/Desa Lukluk, luas 1.520 m<sup>2</sup>, atas nama Ari Anjasmoro;
    - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 1001/Desa Lukluk, luas 2.825 m<sup>2</sup>, atas nama Sutikno;
  2. Sertifikat Hak Milik Nomor 3158/Desa Sempidi, luas 40 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17 Maret 1998, Nomor 106/1998, tertulis atas nama Ari Anjasmoro, sekarang menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 677/Desa Lukluk, luas 40 m<sup>2</sup>, atas nama Sutikno;
  3. Sertifikat Hak Milik Nomor 3270/Desa Sempidi, luas 1.894 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17 Maret 1998, Nomor 109/1998, tertulis atas nama Ari Anjasmoro, sekarang menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 674/Desa Lukluk, luas 1.893 m<sup>2</sup>, atas nama Sutikno;
  4. Sertifikat Hak Milik Nomor 3271/Desa Sempidi, luas 9.730 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17 Maret 1998, Nomor 108/1998, tertulis atas nama Ari Anjasmoro, sekarang menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 675/Desa Lukluk, luas 9.730 m<sup>2</sup>, atas nama Sutikno;
  5. Sertifikat Hak Milik Nomor 3272/Desa Sempidi, luas 5.290 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17 Maret 1998, Nomor 105/1998, tertulis atas nama Ari Anjasmoro, sekarang menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 678/Desa Lukluk, luas 5.290 m<sup>2</sup>, atas nama Sutikno;
  6. Sertifikat Hak Milik Nomor 3527/Kelurahan Sempidi, luas 1.550 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 23 November 1999, Nomor



95/1999, tertulis atas nama Adhyaksa Sitompul, sekarang menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 684/Desa Lukluk, luas 1.550 m<sup>2</sup>, atas nama Sutikno;

7. Sertifikat Hak Milik Nomor 3528/Kelurahan Sempidi, luas 1.970 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 23 November 1999, Nomor 94/1999, tertulis atas nama Adhyaksa Sitompul, sekarang menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 683/Desa Lukluk, luas 1.970 m<sup>2</sup>, atas nama Sutikno;

8. Sertifikat Hak Milik Nomor 3164/Desa Sempidi, luas 900 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17 Maret 1998, Nomor 111/1998, tertulis atas nama Moh. Ramdana Firmansyah, S.H., sekarang menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 672/Desa Lukluk, luas 900 m<sup>2</sup>, atas nama Sutikno;

9. Sertifikat Hak Milik Nomor 3165/Desa Sempidi, luas 8.775 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17 Maret 1998, Nomor 110/1998, tertulis atas nama Moh. Ramdana Firmansyah, S.H., sekarang menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 673/Desa Lukluk, luas 8.775 m<sup>2</sup>, atas nama Sutikno;

10. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 977/Desa Sempidi, luas 270 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 30 April 1998, Nomor 164/1998, tertulis atas nama PT Sili Githa, berkedudukan di Denpasar, sekarang menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 167/Desa Lukluk, luas 270 m<sup>2</sup>, atas nama Sutikno;

11. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 978/Desa Sempidi, luas 225 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 30 April 1998, Nomor 165/1998, tertulis atas nama PT Sili Githa, berkedudukan di Denpasar, sekarang menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 978/Desa Lukluk, luas 225 m<sup>2</sup>, atas nama Sutikno;

Kesemuanya terletak di Provinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Mengwi, Desa Lukluk;

Selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan terhitung mulai putusan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dengan perincian sebagai berikut:

a. Selambat-lambatnya 03 (tiga) bulan terhitung mulai putusan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) Penggugat Rekonvensi membayar pembayaran Tahap III (tiga) sebesar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah) kepada Tergugat Rekonvensi;
- b. Pembayaran Tahap IV (empat) sebesar Rp21.235.500.000,00 (dua puluh satu miliar dua ratus tiga puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak pembayaran Tahap III (tiga) dilunasi oleh Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi;
5. Menyatakan hukum 11 (sebelas) bidang yang sekarang menjadi 12 (dua belas) bidang tanah sesuai sertifikat:
1. Sertifikat Hak Milik Nomor 3157/Desa Sempidi, luas 4.470 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17 Maret 1998, Nomor 107/1998, tertulis atas nama Ari Anjasmoro, sekarang menjadi:
    - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 676/Desa Lukluk, luas 1.520 m<sup>2</sup>, atas nama Ari Anjasmoro;
    - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 1001/Desa Lukluk, luas 2.825 m<sup>2</sup>, atas nama Sutikno;
  2. Sertifikat Hak Milik Nomor 3158/Desa Sempidi, luas 40 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17 Maret 1998, Nomor 106/1998, tertulis atas nama Ari Anjasmoro, sekarang menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 677/Desa Lukluk, luas 40 m<sup>2</sup>, atas nama Sutikno;
  3. Sertifikat Hak Milik Nomor 3270/Desa Sempidi, luas 1.894 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17 Maret 1998, Nomor 109/1998, tertulis atas nama Ari Anjasmoro, sekarang menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 674/Desa Lukluk, luas 1.893 m<sup>2</sup>, atas nama Sutikno;
  4. Sertifikat Hak Milik Nomor 3271/Desa Sempidi, luas 9.730 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17 Maret 1998, Nomor 108/1998, tertulis atas nama Ari Anjasmoro, sekarang menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 675/Desa Lukluk, luas 9.730 m<sup>2</sup>, atas nama Sutikno;
  5. Sertifikat Hak Milik Nomor 3272/Desa Sempidi, luas 5.290 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17 Maret 1998, Nomor 105/1998, tertulis atas nama Ari Anjasmoro, sekarang menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 678/Desa Lukluk, luas 5.290 m<sup>2</sup>, atas nama Sutikno;
  6. Sertifikat Hak Milik Nomor 3527/Kelurahan Sempidi, luas 1.550 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 23 November 1999, Nomor 95/1999, tertulis atas nama Adhyaksa Sitompul, sekarang menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 684/Desa Lukluk, luas 1.550 m<sup>2</sup>, atas nama Sutikno;

Halaman 27 dari 54 hal. Put. Nomor 1650 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)



7. Sertifikat Hak Milik Nomor 3528/Kelurahan Sempidi, luas 1.970 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 23 November 1999, Nomor 94/1999, tertulis atas nama Adhyaksa Sitompul, sekarang menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 683/Desa Lukluk, luas 1.970 m<sup>2</sup>, atas nama Sutikno;
8. Sertifikat Hak Milik Nomor 3164/Desa Sempidi, luas 900 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17 Maret 1998, Nomor 111/1998, tertulis atas nama Moh. Ramdana Firmansyah, S.H., sekarang menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 672/Desa Lukluk, luas 900 m<sup>2</sup>, atas nama Sutikno;
9. Sertifikat Hak Milik Nomor 3165/Desa Sempidi, luas 8.775 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17 Maret 1998, Nomor 110/1998, tertulis atas nama Moh. Ramdana Firmansyah, S.H., sekarang menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 673/Desa Lukluk, luas 8.775 m<sup>2</sup>, atas nama Sutikno;
10. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 977/Desa Sempidi, luas 270 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 30 April 1998, Nomor 164/1998, tertulis atas nama PT Sili Githa, berkedudukan di Denpasar, sekarang menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 167/Desa Lukluk, luas 270 m<sup>2</sup>, atas nama Sutikno;
11. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 978/Desa Sempidi, luas 225 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 30 April 1998, Nomor 165/1998, tertulis atas nama PT Sili Githa, berkedudukan di Denpasar, sekarang menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 978/Desa Lukluk, luas 225 m<sup>2</sup>, atas nama Sutikno;  
Kesemuanya terletak di Provinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Mengwi, Desa Lukluk;  
adalah objek jual beli dalam Akta Notaris Nomor 12, tanggal 4 Februari 2011 tentang Pengikatan Jual Beli dan Surat Kuasa Nomor 13 tanggal 4 Februari 2011 yang dibuat dan ditandatangani di Kantor Notaris/PPAT Kota Denpasar I Wayan Sugitha, S.H., antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang kerugian atas kekurangan luas tanah seluas 16,45 Are (1.645 m<sup>2</sup>) x Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) sebesar Rp.4.935.000.000,00 (empat miliar sembilan ratus tiga puluh lima juta rupiah) dengan cara pembayaran kompensasi pemotongan secara langsung dan seketika pada saat Penggugat



Rekonvensi melakukan pelunasan Pembayaran Tahap IV (empat) sebesar Rp21.235.500.000,00 (dua puluh satu miliar dua ratus tiga puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) selambat-lambatnya dalam waktu 6 (enam) bulan terhitung sejak Penggugat Rekonvensi melunasi Pembayaran Tahan III (tiga) kepada Tergugat Rekonvensi;

7. Memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan dalam keadaan kosong, bila perlu dengan bantuan Aparat Kepolisian atas 11 (sebelas) yang sekarang menjadi 12 (dua belas) bidang tanah sesuai sertifikat:

1. Sertifikat Hak Milik Nomor 3157/Desa Sempidi, luas 4.470 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17 Maret 1998, Nomor 107/1998, tertulis atas nama Ari Anjasmoro, sekarang menjadi:
  - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 676/Desa Lukluk, luas 1.520 m<sup>2</sup>, atas nama Ari Anjasmoro;
  - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 1001/Desa Lukluk, luas 2.825 m<sup>2</sup>, atas nama Sutikno;
2. Sertifikat Hak Milik Nomor 3158/Desa Sempidi, luas 40 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17 Maret 1998, Nomor 106/1998, tertulis atas nama Ari Anjasmoro, sekarang menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 677/Desa Lukluk, luas 40 m<sup>2</sup>, atas nama Sutikno;
3. Sertifikat Hak Milik Nomor 3270/Desa Sempidi, luas 1.894 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17 Maret 1998, Nomor 109/1998, tertulis atas nama Ari Anjasmoro, sekarang menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 674/Desa Lukluk, luas 1.893 m<sup>2</sup>, atas nama Sutikno;
4. Sertifikat Hak Milik Nomor 3271/Desa Sempidi, luas 9.730 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17 Maret 1998, Nomor 108/1998, tertulis atas nama Ari Anjasmoro, sekarang menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 675/Desa Lukluk, luas 9.730 m<sup>2</sup>, atas nama Sutikno;
5. Sertifikat Hak Milik Nomor 3272/Desa Sempidi, luas 5.290 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17 Maret 1998, Nomor 105/1998, tertulis atas nama Ari Anjasmoro, sekarang menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 678/Desa Lukluk, luas 5.290 m<sup>2</sup>, atas nama Sutikno;
6. Sertifikat Hak Milik Nomor 3527/Kelurahan Sempidi, luas 1.550 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 23 November 1999, Nomor 95/1999, tertulis atas nama Adhyaksa Sitompul, sekarang menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 684/Desa Lukluk, luas 1.550 m<sup>2</sup>, atas nama Sutikno;



7. Sertifikat Hak Milik Nomor 3528/Kelurahan Sempidi, luas 1.970 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 23 November 1999, Nomor 94/1999, tertulis atas nama Adhyaksa Sitompul, sekarang menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 683/Desa Lukluk, luas 1.970 m<sup>2</sup>, atas nama Sutikno;
8. Sertifikat Hak Milik Nomor 3164/Desa Sempidi, luas 900 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17 Maret 1998, Nomor 111/1998, tertulis atas nama Moh. Ramdana Firmansyah, S.H., sekarang menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 672/Desa Lukluk, luas 900 m<sup>2</sup>, atas nama Sutikno;
9. Sertifikat Hak Milik Nomor 3165/Desa Sempidi, luas 8.775 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17 Maret 1998, Nomor 110/1998, tertulis atas nama Moh. Ramdana Firmansyah, S.H., sekarang menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 673/Desa Lukluk, luas 8.775 m<sup>2</sup>, atas nama Sutikno;
10. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 977/Desa Sempidi, luas 270 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 30 April 1998, Nomor 164/1998, tertulis atas nama PT Sili Githa, berkedudukan di Denpasar, sekarang menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 167/Desa Lukluk, luas 270 m<sup>2</sup>, atas nama Sutikno;
11. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 978/Desa Sempidi, luas 225 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 30 April 1998, Nomor 165/1998, tertulis atas nama PT Sili Githa, berkedudukan di Denpasar, sekarang menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 978/Desa Lukluk, luas 225 m<sup>2</sup>, atas nama Sutikno;  
Kesemuanya terletak di Provinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Mengwi, Desa Lukluk;
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian yang telah ditimbulkan baik secara materiil sebesar Rp22.020.000.000,00 (dua puluh dua miliar dua puluh juta rupiah) dan immateriil: Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) sebesar Rp27.020.000.000,00 (dua puluh tujuh miliar dua puluh juta rupiah);
9. Menyatakan hukum dan menetapkan:
  1. Sertifikat Hak Milik Nomor 3157/Desa Sempidi, luas 4.470 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17 Maret 1998, Nomor 107/1998, tertulis atas nama Ari Anjasmoro, sekarang menjadi:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertifikat Hak Milik Nomor 676/Desa Lukluk, luas 1.520 m<sup>2</sup>, atas nama Ari Anjasmoro;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 1001/Desa Lukluk, luas 2.825 m<sup>2</sup>, atas nama Sutikno;
- 2. Sertifikat Hak Milik Nomor 3158/Desa Sempidi, luas 40 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17 Maret 1998, Nomor 106/1998, tertulis atas nama Ari Anjasmoro, sekarang menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 677/Desa Lukluk, luas 40 m<sup>2</sup>, atas nama Sutikno;
- 3. Sertifikat Hak Milik Nomor 3270/Desa Sempidi, luas 1.894 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17 Maret 1998, Nomor 109/1998, tertulis atas nama Ari Anjasmoro, sekarang menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 674/Desa Lukluk, luas 1.893 m<sup>2</sup>, atas nama Sutikno;
- 4. Sertifikat Hak Milik Nomor 3271/Desa Sempidi, luas 9.730 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17 Maret 1998, Nomor 108/1998, tertulis atas nama Ari Anjasmoro, sekarang menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 675/Desa Lukluk, luas 9.730 m<sup>2</sup>, atas nama Sutikno;
- 5. Sertifikat Hak Milik Nomor 3272/Desa Sempidi, luas 5.290 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17 Maret 1998, Nomor 105/1998, tertulis atas nama Ari Anjasmoro, sekarang menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 678/Desa Lukluk, luas 5.290 m<sup>2</sup>, atas nama Sutikno;
- 6. Sertifikat Hak Milik Nomor 3527/Kelurahan Sempidi, luas 1.550 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 23 November 1999, Nomor 95/1999, tertulis atas nama Adhyaksa Sitompul, sekarang menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 684/Desa Lukluk, luas 1.550 m<sup>2</sup>, atas nama Sutikno;
- 7. Sertifikat Hak Milik Nomor 3528/Kelurahan Sempidi, luas 1.970 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 23 November 1999, Nomor 94/1999, tertulis atas nama Adhyaksa Sitompul, sekarang menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 683/Desa Lukluk, luas 1.970 m<sup>2</sup>, atas nama Sutikno;
- 8. Sertifikat Hak Milik Nomor 3164/Desa Sempidi, luas 900 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17 Maret 1998, Nomor 111/1998, tertulis atas nama Moh. Ramdana Firmansyah, S.H., sekarang menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 672/Desa Lukluk, luas 900 m<sup>2</sup>, atas nama Sutikno;
- 9. Sertifikat Hak Milik Nomor 3165/Desa Sempidi, luas 8.775 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17 Maret 1998, Nomor 110/1998,

Halaman 31 dari 54 hal. Put. Nomor 1650 K/Pdt/2015



tertulis atas nama Moh. Ramdana Firmansyah, S.H., sekarang menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 673/Desa Lukluk, luas 8.775 m<sup>2</sup>, atas nama Sutikno;

10. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 977/Desa Sempidi, luas 270 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 30 April 1998, Nomor 164/1998, tertulis atas nama PT Sili Githa, berkedudukan di Denpasar, sekarang menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 167/Desa Lukluk, luas 270 m<sup>2</sup>, atas nama Sutikno;

11. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 978/Desa Sempidi, luas 225 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 30 April 1998, Nomor 165/1998, tertulis atas nama PT Sili Githa, berkedudukan di Denpasar, sekarang menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 978/Desa Lukluk, luas 225 m<sup>2</sup>, atas nama Sutikno;

Kesemuanya terletak di Provinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Mengwi, Desa Lukluk; ditetapkan sebagai objek sengketa;

12. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas barang tidak bergerak berupa:

1. Sertifikat Hak Milik Nomor 3157/Desa Sempidi, luas 4.470 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17 Maret 1998, Nomor 107/1998, tertulis atas nama Ari Anjasmoro, sekarang menjadi:

a. Sertifikat Hak Milik Nomor 676/Desa Lukluk, luas 1.520 m<sup>2</sup>, atas nama Ari Anjasmoro;

b. Sertifikat Hak Milik Nomor 1001/Desa Lukluk, luas 2.825 m<sup>2</sup>, atas nama Sutikno;

2. Sertifikat Hak Milik Nomor 3158/Desa Sempidi, luas 40 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17 Maret 1998, Nomor 106/1998, tertulis atas nama Ari Anjasmoro, sekarang menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 677/Desa Lukluk, luas 40 m<sup>2</sup>, atas nama Sutikno;

3. Sertifikat Hak Milik Nomor 3270/Desa Sempidi, luas 1.894 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17 Maret 1998, Nomor 109/1998, tertulis atas nama Ari Anjasmoro, sekarang menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 674/Desa Lukluk, luas 1.893 m<sup>2</sup>, atas nama Sutikno;

4. Sertifikat Hak Milik Nomor 3271/Desa Sempidi, luas 9.730 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17 Maret 1998, Nomor 108/1998, tertulis atas nama Ari Anjasmoro, sekarang menjadi



Sertifikat Hak Milik Nomor 675/Desa Lukluk, luas 9.730 m<sup>2</sup>, atas nama Sutikno;

5. Sertifikat Hak Milik Nomor 3272/Desa Sempidi, luas 5.290 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17 Maret 1998, Nomor 105/1998, tertulis atas nama Ari Anjasmoro, sekarang menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 678/Desa Lukluk, luas 5.290 m<sup>2</sup>, atas nama Sutikno;
6. Sertifikat Hak Milik Nomor 3527/Kelurahan Sempidi, luas 1.550 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 23 November 1999, Nomor 95/1999, tertulis atas nama Adhyaksa Sitompul, sekarang menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 684/Desa Lukluk, luas 1.550 m<sup>2</sup>, atas nama Sutikno;
7. Sertifikat Hak Milik Nomor 3528/Kelurahan Sempidi, luas 1.970 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 23 November 1999, Nomor 94/1999, tertulis atas nama Adhyaksa Sitompul, sekarang menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 683/Desa Lukluk, luas 1.970 m<sup>2</sup>, atas nama Sutikno;
8. Sertifikat Hak Milik Nomor 3164/Desa Sempidi, luas 900 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17 Maret 1998, Nomor 111/1998, tertulis atas nama Moh. Ramdana Firmansyah, S.H., sekarang menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 672/Desa Lukluk, luas 900 m<sup>2</sup>, atas nama Sutikno;
9. Sertifikat Hak Milik Nomor 3165/Desa Sempidi, luas 8.775 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17 Maret 1998, Nomor 110/1998, tertulis atas nama Moh. Ramdana Firmansyah, S.H., sekarang menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 673/Desa Lukluk, luas 8.775 m<sup>2</sup>, atas nama Sutikno;
10. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 977/Desa Sempidi, luas 270 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 30 April 1998, Nomor 164/1998, tertulis atas nama PT Sili Githa, berkedudukan di Denpasar, sekarang menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 167/Desa Lukluk, luas 270 m<sup>2</sup>, atas nama Sutikno;
11. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 978/Desa Sempidi, luas 225 m<sup>2</sup>, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 30 April 1998, Nomor 165/1998, tertulis atas nama PT Sili Githa, berkedudukan di Denpasar, sekarang menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 978/Desa Lukluk, luas 225 m<sup>2</sup>, atas nama Sutikno;



Kesemuanya terletak di Provinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Mengwi, Desa Lukluk;

10. Menyatakan hukum bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij vooraad*) sekalipun Tergugat Rekonvensi melakukan banding, kasasi dan atau menggunakan upaya hukum lainnya;
11. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) setiap hari untuk setiap kelalaian Tergugat Rekonvensi dalam memenuhi isi putusan ini terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
12. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara; dan apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Denpasar telah memberikan Putusan Nomor 278/Pdt.G/2014/PN Dps tanggal 2 Oktober 2014 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum Tergugat telah melakukan perbuatan *wanprestasi* terhadap Akta Notaris I Wayan Sugitha, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Denpasar, Akta Nomor 12, tanggal 4 Februari 2011, tentang Pengikatan Jual Beli;
3. Menyatakan sah dalam hukum Akta Notaris I Wayan Sugitha, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Denpasar, Nomor Akta Nomor 12, tanggal 4 Februari 2011, tentang Pengikatan Jual Beli kemudian dibatalkan karena *wanprestasi* oleh Tergugat sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Membatalkan Surat Kuasa Nomor Akta Nomor 13, tanggal 4 Februari 2011 yang dibuat di hadapan Notaris I Wayan Sugitha, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Denpasar;
5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk mengembalikan uang Pembayaran Tahap I dan Tahap II yang telah diterimanya dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebesar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp2.000.000.000.00 (dua miliar rupiah) secara tunai dan seketika, setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap;

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi - Rekonvensi;

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp806.000,00 (delapan ratus enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dengan Putusan Nomor 5/Pdt/2015/PT Dps tanggal 3 Maret 2015 dengan amar sebagai berikut:

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

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan dari Terbanding/Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 2 Oktober 2014 Nomor 278/Pdt.G/2014/PN Dps, yang dimohonkan banding tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

- Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 2 Oktober 2014 Nomor 278/Pdt.G/2014/PN Dps. yang amar putusannya sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum Tergugat telah melakukan perbuatan *wanprestasi* terhadap Akta Notaris I Wayan Sugitha, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Denpasar, Nomor Akta Nomor 12, tanggal 4 Februari 2011, tentang Pengikatan Jual Beli;
3. Menyatakan sah dalam hukum Akta Notaris I Wayan Sugitha. Sarjana Hukum, Notaris di Kota Denpasar, Nomor Akta Nomor 12, tanggal 4 Februari 2011, tentang Pengikatan Jual Beli kemudian dibatalkan karena *wanprestasi* oleh Tergugat sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Menyatakan sah dalam hukum pembayaran Tahap I dan Tahap II yang sudah diterima Penggugat kemudian menjadi hak Penggugat dan tidak bisa diminta kembali;

Halaman 35 dari 54 hal. Put. Nomor 1650 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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Membatalkan Surat Kuasa Nomor Akta Nomor 13, tanggal 4 Februari 2011 yang dibuat di hadapan Notaris I Wayan Sugitha, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Denpasar;

Dalam Rekonvensi:

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 2 Oktober 2014 Nomor 278/Pdt.G/2014/PN Dps tersebut;
- Menolak gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi tersebut;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding/Terbanding pada tanggal 23 Maret 2015 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Maret 2015 diajukan permohonan kasasi sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 278/Pdt.G/2014/PN Dps, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 15 April 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 21 April 2015;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 4 Mei 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/Tergugat/Pembanding/Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa setelah mencermati pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar dalam memeriksa, memutus dan mengadili perkara *a quo*, Pemohon Kasasi keberatan apabila diputus telah melakukan perbuatan

Halaman 36 dari 54 hal. Put. Nomor 1650 K/Pdt/2015



*wanprestasi* terhadap Akta Notaris Nomor 12, tanggal 4 Februari 2011 tentang Pengikatan Jual Beli karena keterlambatan Pembayaran Tahap III oleh Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi, dan uang Pembayaran Tahap I dan Tahap II sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) dinyatakan hangus dan menjadi hak Termohon Kasasi, dimana Majelis Hakim *Judex Facti* tidak mempertimbangkan fakta hukum bahwa:

- Keterlambatan Pembayaran Tahap III tersebut bukan disebabkan ataupun kehendak yang disengaja oleh Pemohon Kasasi untuk mengingkari Akta Notaris Nomor 12, tanggal 4 Februari 2011 tentang Pengikatan Jual Beli tetapi disebabkan oleh kesalahan dari Termohon Kasasi termasuk kesalahan Notaris/PPAT Kota Denpasar I Wayan Sugitha, S.H., walaupun Pemohon Kasasi telah disurati oleh Termohon Kasasi sebanyak 4 (empat) kali yakni pada tanggal 6 Februari 2012, tanggal 10 September 2012, tanggal 18 September 2012 dan tanggal 26 September 2012, namun karena:
- Notaris memperkenalkan objek jual beli yang berupa tanah seluas 4.470 m<sup>2</sup> sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 3157/Desa Sempidi yang masih berstatus *overlap*/tumpang tindih sertifikat atau bermasalah dengan pihak lain dijadikan objek jual beli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli sesuai Akta Nomor 12 tanggal 4 Februari 2011 Pasal 3 huruf e yang menyatakan: terhadap sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3157/Desa Sempidi, seluas 4.470 m<sup>2</sup> (empat ribu empat ratus tujuh puluh meter persegi) tersebut di atas, yang pada saat ini dinyatakan tumpang tindih (*overlap*) oleh pihak yang berwenang pada Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, setelah diadakan pengukuran di lapangan, jika luasnya kurang akan dibayar kurang oleh pihak kepada pihak pertama. Dimana objek tanah yang diperjanjikan masih berstatus *overlap*/tumpang tindih dengan sertifikat lain atau bermasalah dengan pihak lain yang belum ada penyelesaiannya, hal ini tentunya Akta Notaris tersebut bertentangan dengan ketentuan Pasal 1337 KUHPerdara (suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila dilarang oleh undang-undang atau ketertiban umum). Sehingga hal tersebut berakibat terjadinya permasalahan objek tanah yang diperjanjikan antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi, karena tidak adanya kepastian hukum penyelesaian status tanah yang *overlap* tersebut;
- Termohon Kasasi terlebih dahulu telah melakukan perbuatan *wanprestasi* dengan tidak dilaksanakannya ketentuan Pasal 1 (satu) huruf b Akta



Notaris Nomor 12, tanggal 4 Februari 2011 tentang Pengikatan Jual Beli yang pada pokoknya Menyatakan: bahwa harga keseluruhan disepakati sebesar Rp27.235.500.000,00 (dua puluh tujuh miliar dua ratus tiga puluh lima juta lima ratus rupiah) dengan tahapan pembayaran:

- Untuk Tahap I dibayar sebesar Rp300.000.000,00 dibayar sebelum Akta Nomor 12 ditandatangani;
- Untuk Tahap II sebesar Rp1.700.000.000,00 dibayar pada saat pihak Tergugat diberi kuasa oleh pihak Penggugat untuk mengajukan permohonan aspek dan ijin-ijin lainnya termasuk ijin pengkavlingan dan pematangan atas tanah-tanah yang akan dijual kavlingan, selanjutnya memasarkan tanah kavling.

Bahwa mencermati pertimbangan hukum tersebut kemudian apabila dihubungkan dengan bukti-bukti yang dihadirkan Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi dalam persidangan yaitu:

Alat Bukti T-2 berupa bukti pembayaran Tahap I dan;

Alat Bukti T-3 berupa bukti pembayaran Tahap II;

serta saksi-saksi yang dihadirkan dalam persidangan yakni:

saksi Pemohon Kasasi:

Saksi T-2 atas nama I Made Wedarma, sebagaimana keterangannya diuraikan dalam putusan halaman 70-71, yang dalam keterangannya menyatakan bahwa:

“saksi juga di minta oleh Tergugat untuk mengurus surat Ijin yang diperlukan, tapi pengurusan ijin tersebut tidak bisa saksi jalankan karena belum ada surat kuasa dari Pemilik lama ke Hendra Pangestu/Tergugat”;

Saksi Termohon Kasasi:

Saksi P-1 atas nama Komang Yudisani, S.H., selaku Pegawai Notaris I Wayan Sugitha, S.H., sebagaimana keterangannya diuraikan dalam putusan halaman 66-68, yang dalam keterangannya menyatakan bahwa:

“bahwa Tuan Sutikno benar telah memberi surat kuasa kepada tuan Hendra Pangestu, tapi tidak pernah ada surat kuasa untuk pengkavlingan;”

Maka sangat jelas Majelis Hakim Tinggi keliru dan tidak tepat dalam memeriksa fakta-fakta persidangan dimana berdasarkan pertimbangan hukum dan bukti-bukti serta saksi-saksi yang dihadirkan para pihak justru Termohon Kasasi yang melakukan perbuatan *wanprestasi* dengan tidak memberikan kuasa kepada pihak Pemohon Kasasi untuk mengajukan permohonan aspek dan ijin-ijin lainnya termasuk ijin pengkavlingan dan pematangan atas tanah-tanah yang akan dijual kavlingan setelah



pembanding melakukan pembayaran tahap II sebesar Rp1.700.000.000,00 (satu miliar tujuh ratus juta rupiah) (*vide* alat bukti T-3);

Akan tetapi Majelis Hakim *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Denpasar justru sependapat dengan dalil Termohon Kasasi yang dituangkan dalam kontra memori banding yang pada pokoknya menyatakan: Ijin untuk mengkavling dalam perjanjian awal tidak diperjanjikan demikian (*vide*: Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 5/Pdt/2015/PT Dps hal 7 dan hal 8 Paragraf 2);

Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* hanya memeriksa, memutus dan mengadili dalil-dalil subjektif Termohon Kasasi saja, tanpa memeriksa dengan cermat hubungan sebab akibat (kausalitas) dalil-dalil Pemohon Kasasi sehingga menyebabkan terjadinya keterlambatan Pembayaran Tahap III;

2. Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Denpasar sangat jelas berpihak kepada Termohon Kasasi, hal tersebut dapat Pemohon Kasasi Uraikan Sebagai Berikut:

- Berkaitan dengan sanggahan Termohon Kasasi dalam kontra memori banding Termohon Kasasi terkait dengan Ijin kavling dalam perjanjian awal tidak diperjanjikan demikian (*vide*: Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 5/Pdt/2015/PT Dps hal 7), padahal faktanya adalah disebutkan dalam Pasal 1 (satu) huruf b Akta Notaris Nomor 12, tanggal 4 Februari 2011 tentang Pengikatan Jual Beli yang berisi dengan diterimanya Pembayaran Tahap II oleh Terbanding dari Pembanding seharusnya, Terbanding berkewajiban memberikan Kuasa kepada Pembanding untuk mengajukan permohonan aspek dan ijin-ijin lainnya termasuk ijin pengkavlingan dan pematangan atas tanah-tanah yang dijualbelikan dengan akta ini selanjutnya memasarkan kavlingan-kavlingan tanah;

Dimana sebagaimana telah Pemohon Kasasi uraikan di atas bahwa atas dasar pasal tersebut, alat bukti dan saksi-saksi yang dihadirkan Termohon Kasasi yang secara hukum lebih dahulu melakukan perbuatan wanprestasi, namun Majelis Hakim *Judex Facti* sama sekali tidak mempertimbangkan hal tersebut, justru Majelis Hakim sependapat dengan dalil Termohon Kasasi (*vide*: Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 5/Pdt/2015/PT Dps hal 7 dan hal 8 Paragraf 2);

Sehingga Pemohon Kasasi cukup berlasan bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum terhadap Akta



Notaris Nomor 12, tanggal 4 Februari 2011 tentang Pengikatan Jual Beli dan terbukti Majelis Hakim *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Denpasar lebih berpihak kepada Termohon Kasasi;

- Berkaitan dengan sanggahan Termohon Kasasi dalam kontra memori banding Termohon Kasasi terkait dengan dalil:

"tanah-tanah tersebut sengaja dibalik namakan Penggugat dari Pemilik asal agar nantinya mudah dibaliknamakan atas nama Tergugat dan semua surat-surat disimpan di Notaris I Wayan Sugitha. S.H., tetapi Tergugat tidak mau melunasi kekurangannya hanya beralasan yang tidak benar (Vide: Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 5/Pdt/2015/PT Dps hal 7);"

Bahwa terakait dalil yang disimpulkan dalam putusan tersebut Majelis Hakim *Judex Facti* tidak mempertimbangkan:

- Bahwa Balik nama sertifikat objek sengketa dilakukan tanpa persetujuan Pemohon Kasasi selaku pembeli dan hal tersebut tidak pernah diketahui Pemohon Kasasi yang berakibat terjadinya perubahan nama Pemegang Hak, Nomor Sertifikat, Desa/Kelurahan dan luas tanahnya berkurang artinya terbukti Termohon Kasasi dengan sengaja menyembunyikan dan mengaburkan fakta hukum bahwa objek jual beli telah dibalik nama dan tidak sesuai lagi dengan objek jual beli berdasarkan Akta Notaris Nomor 12, tanggal 4 Februari 2011 tentang Pengikatan Jual Beli;
- Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* tidak mempertimbangkan dampak akan timbulnya sengketa apabila adanya perubahan sertifikat atas objek jual beli sekaligus objek sengketa yang nantinya akan berdampak kepada kerugian kepada Pemohon Kasasi selaku pembeli, dan faktanya adalah walaupun jual beli berdasarkan Akta Notaris Nomor 12, tanggal 4 Februari 2011 tentang Pengikatan Jual Beli dilanjutkan maka hal tersebut tidak mungkin dilaksanakan proses peralihan haknya kepada Pemohon Kasasi karena adanya perubahan yang sangat mendasar pada Akta tersebut yaitu adanya perubahan Sertifikat tanah objek jual beli termasuk luasnya berkurang sehingga hak dari Pemohon Kasasi dirugikan;

Atas dalil kontra banding Termohon Kasasi, Majelis Hakim *Judex Facti* justru sependapat dengan Termohon Kasasi sehingga secara fakta dan terang benderang Majelis Hakim *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Denpasar berpihak kepada Termohon Kasasi;



Pemohon Kasasi agar Majelis Hakim Agung (*Judex Jurist*) untuk mempertimbangkan secara hukum dan seksama hal tersebut di atas;

3. Peralihan hak dan balik nama sertifikat serta perubahan sertifikat atas 11 (sebelas) bidang sertifikat tanah objek sengketa/objek yang diperjanjikan menjadi 12 (dua belas) bidang sertifikat tanah oleh Termohon Kasasi tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Pemohon Kasasi adalah bertentangan dengan hukum dan kepatutan;

Bahwa kekeliruan dan kesalahan yang sangat fatal terhadap penerapan hukum Majelis Hakim *Judex Facti* yang membenarkan tindakan Termohon Kasasi melakukan tindakan melakukan perubahan sertifikat dan peralihan hak objek jual beli/obyek perjanjian tanpa sepengetahuan dan persetujuan Pemohon Kasasi;

Bahwa peralihan hak 11 (sebelas) bidang sertifikat tanah objek sengketa menjadi 12 (dua belas) bidang sertifikat atas objek jual beli/objek perjanjian serta perubahan sertifikat berdasarkan surat kuasa menjual dari para Pemilik asal kepada Termohon Kasasi tidak pernah diperjanjikan dalam Akta Notaris Nomor 12, tanggal 4 Februari 2011 tentang Pengikatan Jual Beli dan tindakan Termohon Kasasi tersebut memiliki resiko terjadinya peralihan hak yang belum tentu di atas namakan Termohon Kasasi. Tentunya atas adanya resiko peralihan hak kepada pihak lain yang tidak berhak memiliki potensi terjadinya sengketa yang nantinya akan mengakibatkan kerugian pada pihak Pemohon Kasasi selaku Pembeli itikad baik yang dilindungi oleh undang-undang;

Pertimbangan hukum dari Majelis *Judex Facti* jelas merugikan hak dari Pemohon Kasasi karena atas perubahan dan peralihan seluruh sertifikat yang dijadikan objek jual beli sesuai akta Notaris yang dilakukan oleh Termohon Kasasi berakibat Surat Kuasa Nomor 13 tanggal 4 Februari 2011 yang dibuat oleh Notaris I Wayan Sugitha, S.H., menjadi batal dan gugur demi hukum karena perubahan dan peralihan atas seluruh sertifikat tersebut, seharusnya surat kuasa notariil diperuntukkan menjamin hak dari Pemohon Kasasi agar dapat melakukan peralihan haknya ketika terjadi pelunasan pembayaran pembelian tanah/objek sengketa;

Pertimbangan hukum tersebut yang membenarkan terjadinya peralihan hak atas tanah yang sudah di ikatkan dalam perjanjian pengikatan jual beli dapat kapan saja dialihkan dan dilakukan pemecahan sertifikat oleh Penjual tanpa persetujuan dan sepengetahuan Pembeli, tidak melindungi kepentingan secara hukum Pemohon Kasasi selaku pembeli itikad baik dimana



pertimbangan hukum tersebut selain memberi peluang resiko kerugian kepada pihak Pembeli dengan telah terjadinya perubahan dalam sertifikat (perubahan nomor sertifikat, luas tanah dan perubahan wilayah administrasi/lokasi tanah) yang dijadikan objek jual beli dan hal tersebut memberikan peluang terjadinya tindak pidana penipuan terhadap objek jual beli yang diperjanjikan;

4. Pertimbangan hukum putusan pada halaman 78 dimana Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar menggunakan alat bukti P-34 yang berupa Surat Keterangan dari Notaris I Wayan Sugitha, S.H., tanggal 27 Agustus 2014 adalah pertimbangan yang tidak tepat karena:

- Notaris I Wayan Sugitha, S.H., pada persidangan telah diminta hadir oleh Majelis Hakim *Judex Facti* Pengadilan Negeri Denpasar sebagai saksi untuk di dengar keterangannya dalam persidangan namun tidak bersedia hadir, sehingga keterangan yang diberikan dalam surat keterangan tersebut (bukti P-34) adalah keterangan subjektif dari Notaris I Wayan Sugitha, S.H., yang tidak diuji kebenarannya dalam persidangan dan tidak mempunyai nilai pembuktian yang sah, sehingga sepatutnya dikesampingkan;
- Surat Keterangan memberikan keterangan yang mengesampingkan isi materiil dan bertentangan dari Akta Notaris Nomor 12, tanggal 4 Februari 2011 tentang Pengikatan Jual Beli, padahal Akta tersebut dibuat dan ditandatangani oleh Para Pihak dan Notaris hanyalah pejabat yang bertugas mengakomodir keinginan para pihak untuk dibuatkan Akta Notariil, seNatutnya notaris dalam hal ini harus bersikap netral dan mengamankan kepentingan pihak Penjual dan Pembeli;
- Surat Keterangan dari Notaris adalah bukti dan fakta hukum adanya keberpihakan Notaris kepada pihak Termohon Kasasi/Penjual yang seharusnya Notaris sesuai Undang Undang Jabatan Notaris Nomor 02 tahun 2014 Pasal 16 ayat (1) huru (a) yang menyatakan: dalam menjalankan jabatannya Notaris wajib bertindak amanah, jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
- Surat Keterangan tersebut diterbitkan oleh Notaris setelah perkara *a quo* sedang diperiksa di Pengadilan yakni dikeluarkan pada tanggal 27 Agustus 2014, yang artinya dengan Surat Keterangan tersebut secara langsung telah mengintervensi jalannya persidangan dan terbukti isi Surat Keterangan yang diberikan Notaris I Wayan Sugitha, S.H.,



didalamnya jelas memihak kepada Termohon Kasasi dan menyudutkan pihak Pemohon Kasasi;

Dengan demikian berdasarkan hal tersebut di atas Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 278/Pdt.G/2014/PN Dps tanggal 2 Oktober 2014 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 5/Pdt /2015/PT Dps tanggal 3 Maret 2015 haruslah Dibatalkan;

- I. Fakta Hukum yang tidak dipertimbangkan pada Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 278/Pdt.G/2014/PN Dps tanggal 2 Oktober *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 5/Pdt /2015/PT Dps tanggal 3 Maret 2015;

Bahwa mencermati putusan Majelis Hakim *Judex Facti* secara nyata-nyata pokok dari permasalahan dalam perkara *a quo* yang sama sekali tidak dipertimbangkan dan bahkan justru dikesampingkan tanpa didasari landasan hukum yang jelas, yang diantaranya adalah:

1. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar maupun Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar hanya menitikberatkan/memfokuskan kepada perbuatan *wanprestasi* Pemohon Kasasi tanpa mempertimbangkan perbuatan *wanprestasi* yang dilakukan Termohon Kasasi sebagaimana telah diuraikan Pemohon Kasasi dalam jawab menjawab dan pembuktian (alat bukti dan saksi-saksi);
2. Bahwa Majelis *Judex Facti* tidak juga mempertimbangkan fakta bahwa sesuai ketentuan Pasal 1 (satu) huruf b Akta Notaris Nomor 12, tanggal 4 Februari 2011 tentang Pengikatan Jual Beli yang berisi dengan diterimanya Pembayaran Tahap II oleh Termohon Kasasi dari Pembanding seharusnya Termohon Kasasi berkewajiban memberikan Kuasa kepada Pemohon Kasasi untuk mengajukan permohonan aspek dan ijin-ijin lainnya termasuk ijin pengkavlingan dan pematangan atas tanah-tanah yang dijualbelikan dengan akta ini selanjutnya memasarkan kavlingan-kavlingan tanah. Namun kewajiban tersebut tidak pernah dilakukan oleh Termohon Kasasi hingga saat ini;

Hal tersebut juga diperkuat oleh saksi Pemohon Kasasi (saksi T-2) atas nama I Made Wedarma, sebagaimana keterangannya diuraikan dalam putusan halaman 70-71 dan Saksi Termohon Kasasi (saksi P-1) atas nama Komang Yudisani, S.H., sebagaimana keterangannya diuraikan dalam putusan Pengadilan Negeri Denpasar halaman 66-68;

Bahwa akibat Termohon Kasasi tidak memberikan Kuasa tersebut di atas Pemohon Kasasi tidak dapat mengurus ijin-ijin atas tanah-tanah yang



diperjanjikan sesuai Akta Notaris Nomor 12, tanggal 4 Februari 2011 tentang Pengikatan Jual Beli dan berakibat Pemohon Kasasi tidak dapat memasarkan/menjual seluruh kavlingan atas tanah tersebut kepada pihak lain. Hal ini jelas membuktikan Termohon Kasasi yang melakukan perbuatan *wanprestasi* yang merugikan Pemohon Kasasi;

3. Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* dalam perkara *a quo* tidak mempertimbangkan perbuatan Termohon Kasasi yang melakukan perubahan, pemecahan dan peralihan hak atas sertifikat objek perjanjian yang dilakukan di hadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT Kabupaten Badung) Putu Trisna Rosilawati, S.H., tanpa sepengetahuan dan persetujuan Pemohon Kasasi dimana sertifikat yang dijadikan objek jual beli yang dahulu 11 (sebelas) sertifikat saat ini telah menjadi 12 (dua belas) sertifikat sehingga akibat adanya perubahan sertifikat tersebut objek jual beli tidak sesuai lagi dengan yang diperjanjikan dengan Akta Notaris Nomor 12, tanggal 4 Februari 2011 tentang Pengikatan Jual Beli dan Surat Kuasa Nomor 13, tanggal 4 Februari 2011 tidak lagi dapat dijalankan sebagaimana mestinya apabila telah dilakukan pelunasan pembayaran oleh Pemohon Kasasi;
4. Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* tidak mempertimbangkan hasil sidang Pemeriksaan Setempat (PS) terungkap fakta bawah tanah yang dinyatakan *overlap* seluas 1.520 m<sup>2</sup> (seribu lima ratus dua puluh meter persegi) ternyata lokasinya berada ditengah-tengah objek tanah lainnya, dan hal tersebut sama sekali tidak diketahui oleh Pemohon Kasasi ataupun Pemohon Kasasi diberitahukan oleh Termohon Kasasi sebelum dilakukan pengikatan jual beli di Notaris dan hal ini baru terungkap dalam sidang pemeriksaan setempat;
5. Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* tidak juga mempertimbangkan fakta yang terungkap dalam persidangan bahwa dalam gugatan Termohon Kasasi menyatakan: Tanah yang masih tumpang tindih/*overlap* hanya tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 676/Desa Lukluk seluas 1.520 m<sup>2</sup> atas nama Ari Anjasmoro dan tanah ini tidak ikut dijual belikan kepada Tergugat sehingga tanah yang dijual kepada Tergugat bebas dari masalah *overlap* atau masalah hukum lainnya;"  
Padahal dalil gugatan tersebut dalil yang bertentangan dengan:
  - Asas kepatutan dalam pelaksanaan proses jual beli dan bertentangan dengan Akta Notaris Nomor 12, tanggal 4 Februari 2011 tentang Pengikatan Jual Beli itu sendiri, dikarenakan Termohon Kasasi secara



sepihak menyatakan bahwa tanah yang merupakan satu kesatuan yang utuh seluas 4.470 m<sup>2</sup> sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 3157/Desa Sempidi sebagian luasnya yaitu seluas 1.520 m<sup>2</sup> tidak ikut dijual padahal yang diperjanjikan adalah secara keseluruhan luas sebagaimana tercantum didalam sertifikat;

- Dalil tersebut sangat bertentangan dengan Surat Termohon Kasasi sendiri yang ditujukan kepada Pemohon Kasasi tanggal 26 September 2012, Perihal: Pembayaran Tahap III harga jual beli, yang menyatakan: Dimana terhadap sebidang tanah yang dinyatakan *overlap* yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 3157/Desa Sempidi seluas 4.470 m<sup>2</sup> telah kami upayakan pemecahan Sertifikat Hak Milik Nomor 676 seluas 1.520 m<sup>2</sup> kami akan proses sesuai ketentuan yang berlaku dan apabila telah selesai maka tetap akan kami serahkan kepada pihak Pembeli;
- Dalil tersebut adalah bentuk pengakuan dari Termohon Kasasi atas perbuatan hukum ingkar janji dalam ikatan perjanjian pengikatan jual beli tanpa persetujuan Pemohon Kasasi selaku Pembeli;
- Dalil tersebut adalah bentuk pengaburan terhadap objek jual beli/objek perjanjian, sehingga menimbulkan kerugian bagi Pemohon Kasasi selaku Pembeli;

6. Bahwa Majelis *Judex Facti* tidak juga mempertimbangkan fakta bahwa Pemohon Kasasi melalui Suratnya tanggal 20 September 2012 perihal Pembayaran Tahap III yang dikirimkan kepada Termohon Kasasi dan telah Termohon Kasasi akui dengan tegas pula bahwa Termohon Kasasi menyatakan kapan pun Pemohon Kasasi siap untuk memenuhi kewajibannya atas pembayaran Tahap III sebesar Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah) kepada Termohon Kasasi, dan hal tersebut membantah pula dalil gugatan Termohon Kasasi pada angka 10 (sepuluh) yang menyatakan Pemohon Kasasi tidak mau membayar pembayaran Tahap III sesuai Akta Notaris Nomor 12, tanggal 4 Februari 2011;

Pernyataan kesiapan Pemohon Kasasi untuk melakukan pembayaran semestinya dijadikan pertimbangan hukum dalam memutus perkara *a quo* karena pada dasarnya Pemohon Kasasi tetap konsisten dengan perjanjian pengikatan jual beli yang telah disepakati namun Majelis Hakim *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya justru menyatakan bahwa Pemohon Kasasi tidak bersedia melakukan Pembayaran Tahap ke III, sehingga Pemohon Kasasi berkeberatan apabila perjanjian jual beli (*vide*:



Akta Notaris Nomor 12, tanggal 4 Februari 2011 tentang Pengikatan Jual Beli) yang telah disepakati dibatalkan;

Maka dengan demikian sangat beralasan hukum Pemohon Kasasi mohon kepada Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung Republik Indonesia agar jual-beli objek tanah sebagaimana yang diperjanjikan tetap dapat dilaksanakan sebagaimana telah Pemohon Kasasi uraikan dalam gugatan rekonsensi;

7. Bahwa sebagian tanah seluas 1.520 m<sup>2</sup> (seribu lima ratus dua puluh meter persegi) masih dinyatakan *overlap* dan objek tanah lain yang diperjanjikan yang pada saat dilakukan Pemeriksaan Setempat (PS) terdapat bangunan semi permanen yang telah dibangun orang-orang yang tidak berhak untuk menguasai tanah tersebut (tanah yang dijual oleh Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi tidak dalam keadaan kosong) yang patut untuk khawatir akan diganggu dalam penguasaannya. Hal ini dapat pula dilihat dalam Pasal 1516 KUHPerdara yang menyatakan:

“Jika dalam menguasai barang itu pembeli diganggu oleh suatu tuntutan hukum yang didasarkan hipotek atau suatu tuntutan untuk memperoleh kembali barang tersebut, atau jika pembeli mempunyai suatu alasan yang patut untuk khawatir akan diganggu dalam penguasaannya, maka ia dapat menangguknkan pembayaran harga pembelian sampai penjual menghentikan gangguan tersebut, kecuali jika penjual memilih memberikan jaminan atau jika telah diperjanjikan bahwa pembeli wajib membayar tanpa mendapat jaminan atas segala gangguan;”

Dengan memperhatikan fakta dan dasar hukum tersebut:

- Pemohon Kasasi mempunyai alasan hukum untuk tidak melakukan pembayaran tahap III kepada Termohon Kasasi, karena alasan yang patut dan adanya kekhawatiran bahwa nantinya tanah yang akan dibeli Pemohon Kasasi bermasalah dengan dinyatakannya sebaqiaan tanah dengan luas 1.520 m<sup>2</sup> (seribu lima ratus dua puluh meter persegi) *overlap* dan masih dalam proses di instansi yang berwenang, Pemohon Kasasi pun tidak mendapat jaminan kepastian hukum kapan keseluruhan dokumen tanah tersebut akan mampu diselesaikan oleh Termohon Kasasi;
- Bahwa ternyata Termohon Kasasi menjual objek tanah kepada Pemohon Kasasi, dimana objek tanah tersebut sebagian dikuasai/ditempati oleh pihak lain, yang artinya ditemukannya fakta



tersebut membuktikan Terbanding telah melakukan perbuatan *wanprestasi* karena faktanya tanah yang dijual kepada Pemohon Kasasi tidak dalam keadaan kosong dan hal ini tidak sesuai dengan perjanjian. Tindakan dari Termohon Kasasi jelas melanggar ketentuan Pasal 4 Akta Notaris Nomor 12, tanggal 4 Februari 2011 tentang Pengikatan Jual Beli yaitu: "Dengan dibuatnya pengikatan ini, maka tanpa bantuan dari pihak kedua, maka pihak pertama tidak berhak lagi untuk memberikan hak berupa apapun atas tanah tersebut kepada pihak lain;"

II. Pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Denpasar terhadap Pembayaran Tahap I dan Tahap II adalah kekeliruan hukum yang nyata.

- Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Denpasar pada pokoknya tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang mendasarkan pertimbangan atas asas *ex aquo at bono* dan demi keadilan untuk memutus perkara *a quo* namun Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar justru melihat dari aspek ketertiban dan kesusilaan masyarakat;

- Bahwa sangat aneh dan sama sekali tidak berdasar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar menggunakan dasar aspek Ketertiban dan Kesusilaan untuk menyatakan bahwa Pembayaran Tahap I dan Tahap II yang telah dibayar Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi adalah menjadi hak Termohon Kasasi yang tidak dapat dimintakan kembali, sebagaimana dinyatakan dalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi Denpasar pada hal 9, paragraf 8 yang menyatakan:

- Menimbang, bahwa resiko tidak diperjanjikan Pengadilan Tinggi melihatnya dari aspek ketertiban dan kesusilaan masyarakat dimana perjanjian dibuat dan apakah undang-undang sudah mengatur tentang resiko apabila tidak diperjanjikan;

- Bahwa menurut hemat Pemohon Kasasi, pertimbangan hukum dengan melihat aspek ketertiban dan kesusilaan terkait pembayaran Tahap I dan Tahap II adalah tidak Relevan, karena pertimbangan hukum dengan berlandaskan aspek tersebut sama sekali tidak memberikan argumentasi hukum yang mumpuni terkait hilangnya hak Pemohon Kasasi atas Pembayaran Tahap I dan Tahap II yang telah dibayarkan kepada Termohon Kasasi;

- Bahwa penempatan Pasal 1266 KUHPerdara dan 1267 KUHPerdara sebagai dasar hukum didalam menentukan pembayaran Tahap I dan Tahap II menjadi hak Termohon Kasasi adalah dasar hukum yang tidak



tepat karena pasal tersebut tidak mengatur secara tegas dan jelas resiko dari batalnya perjanjian terhadap pembayaran yang telah dibayar oleh Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi;

- Sehingga sangatlah tepat pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar dengan mendasarkan kepada asas *ex a quo at bono* dan demi keadilan ketika ketentuan terkait dengan resiko/konkswensi dari batalnya sebuah perjanjian tidak pernah diperjanjikan oleh Para Pihak dan dituangkan kedalam Akta Notaris;
- Bahwa selain hal tersebut terjadinya keterlambatan pembayaran tahap III oleh Pemohon Kasasi bukanlah murni kesalahan dari Pemohon Kasasi sendiri, namun terdapat pula kesalahan dari pihak Notaris dan PPAT yang melegalkan ditransaksikannya objek tanah yang masih berstatus *overlap* dengan pihak Pemerintah sehingga menimbulkan polemik diantara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi;
- Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Denpasar salah dan keliru dengan mengakumulasikan sendiri jumlah prosentase dari Pembayaran Tahap I dan Tahap II yang dihitung dari nilai keseluruhan nilai transaksi jual beli Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi;

Hal tersebut sebagaimana dinyatakan dalam putusan Pengadilan Tinggi Denpasar hal. 10, Paragraf 4 yang menyatakan:

- Menimbang, bahwa mengenai besara uang pembayaran Tahap I dan Tahap II sesuai perjanjian Akta Nomor 12 tersebut apabila diprosentasikan adalah sekitar 7% dari besarnya nilai perjanjian yaitu tahap I Rp300 juta sebelum dibuat perjanjian dan Rp1,7 miliar pada saat dibuatkan perjanjian dari total kesepakatan harga Rp27.235.500.000,00 (dua puluh tujuh miliar dua ratus tiga puluh lima juta lima ratus ribu rupiah);

Pertimbangan hukum tersebut adalah Majelis Hakim *Judex Facti* jelas telah melampaui kewenangannya dalam memeriksa perkara *a quo*, dimana seharusnya Majelis Hakim *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Denpasar bersifat pasif namun justru bersifat aktif dengan menentukan jumlah prosentase Pembayaran Tahap I dan Tahap II dari nilai keseluruhan transaksi jual beli adalah sebesar 7%, padahal prosentase tersebut sama sekali tidak diatur dalam Akta Notaris Nomor 12, tanggal 4 Februari 2011 tentang Pengikatan Jual Beli dan hal tersebut bukan fakta hukum yang terungkap didalam persidangan;



Sehingga pertimbangan Majelis Hakim *Judex Facti* tersebut telah melanggar asas hukum acara perdata yang menyatakan Majelis Hakim yang memeriksa perkara perdata adalah bersifat pasif artinya: Hakim di dalam memeriksa perkara perdata bersikap pasif dalam arti kata bahwa ruang lingkup atau luas pokok sengketa yang di ajukan kepada hakim untuk di periksa pada dasarnya di tentukan oleh para pihak yang berperkara dan bukan oleh Hakim;

- Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Denpasar juga salah dan keliru serta melampaui batas kewenangannya dengan bersifat aktif dalam memeriksa perkara *a quo* dengan menguraikan bawasanya Pembayaran Tahap I dan Tahap II adalah verskot/uang muka, padahal telah sangat jelas diatur didalam Akta Notaris Nomor 12, tanggal 4 Februari 2011 tentang Pengikatan Jual Beli bahwa Pembayaran Tahap I dan Tahap II adalah dikategorikan sebagai bentuk/termin pembayaran yang telah disepakati antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi, tetapi Majelis Hakim *Judex Facti* justru secara aktif melakukan penilaian diluar fakta hukum yang terjadi dan terungkap dalam pokok permasalahan yang disengketakan para pihak, dengan menyatakan bahwa Pembayaran Tahap I dan Tahap II adalah uang verskot/uang muka;

Hal tersebut terurai didalam putusan Pengadilan Tinggi Denpasar hal. 10, paragraf yang menyatakan:

- Menimbang, bahwa meskipun kata-kata/istilahnya adalah pembayaran tahap dan bukan uang muka/verskot tetapi apabila dilihat dari besarnya sekitar 7% dari nilai kesepakatan adalah suatu besaran yang sepadan dengan uang verskot dalam perjanjian yang terjadi dimasyarakat tersebut;

Sedangkan yang dimaksud dengan uang muka/verskot dan termin dalam hukum ekonomi adalah:

- Uang muka yang dalam bahasa Inggris disebut *Down Payment* (DP) adalah uang muka pembayaran dari Pembeli atas transaksi penjualan secara kredit. Dilakukan ketika belum serah terima barang/jasa dari penjual. *Down Payment*/tanda jadi merupakan pembayaran cicilan pertama kali yang diterima oleh Penjual. Untuk pembayaran berikutnya disebut dengan cicilan (angsuran) atau termin 2,3 dst;

Biasanya DP dimunculkan dalam bentuk prosentase atau nominal. Misal: Perusahaan emak menjual barang secara kredit dengan syarat



pembayaran DP 20% dari nilai jual atau pembayaran DP sebesar Rp200.000,00 (nominal);

- Termin adalah pembayaran yang dilakukan dengan cara dan syarat yang sudah ditentukan ketika akad jual secara kredit. Biasanya pembayaran termin ini dilakukan ketika barang/jasa sudah diterima oleh Pembeli. Termin bisa juga disebut dengan cicilan karena dilakukan beberapa tahap. Maka muncul istilah termin pertama, kedua, ketiga dan seterusnya;

Hal ini juga membuktikan bahwa Majelis Hakim telah melampaui kewenangannya dalam memeriksa perkara *a quo* khususnya terhadap Pembayaran Tahap I dan Tahap II yang telah secara jelas diatur didalam Akta Notaris Nomor 12, tanggal 4 Februari 2011 tentang Pengikatan Jual Beli;

Majelis Hakim *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Denpasar telah membuat sendiri keadaan fakta hukum baru yang tidak pernah terjadi ataupun disepakati diantara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi dan bahkan tidak pernah diuraikan didalam gugatan Termohon Kasasi tentang adanya uang verskot/uang muka;

Bahwa sejatinya pembuatan keadaan fakta hukum diluar fakta hukum yang sebenarnya tiada lain bertujuan agar Majelis Hakim *Judex Facti* dapat mencari pembenaran dan menyatakan pembenaran menurut hukum bahwa uang Pembayaran Tahap I dan Tahap II menjadi hangus yang tidak dapat dimintakan kemabali karena merupakan uang verskot/uang muka yang memang seharusnya tidak dapat diminta kembali ketika suatu kesepakatan dibatalkan baik karena *wanprestasi* maupun keadaan lain;

Hal tersebut tersurat dalam pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tinggi Denpasar hal. 10 paragraf 1 yang menyatakan:

- Menimbang, bahwa dimasyarakat Indonesia termasuk di Bali biasanya apabila ada pembayaran tanda jadi/verskot dalam perjanjian jual beli yang batal uang tersebut tidak dapat ditarik kembali;

Berdasarkan hal tersebut maka terbukti telah terjadi kekeliruan yang nyata dan kesalahan dalam penerapan hukum oleh Majelis Hakim *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Denpasar berkaitan dengan Pembayaran Tahap I dan Tahap II yang dinyatakan tidak dapat dimintakan kembali dan menjadi hak Termohon Kasasi sepuhunya, maka Pemohon Kasasi mohon agar Majelis Hakim Agung *Judex Juris* menyatakan Putusan Pengadilan Tinggi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Denpasar Nomor 5/Pdt/2015/PT Dps tanggal 3 Maret 2015 di batalkan seluruhnya;

### III. Gugatan rekonvensi Pemohon Kasasi patut dikabulkan menurut hukum

- Bahwa Pemohon Kasasi tetap konsisten dengan kesepakatan yang telah tertuang didalam Akta Notaris Nomor 12, tanggal 4 Februari 2011 tentang Pengikatan Jual Beli, hal tersebut Pemohon Kasasi buktikan dengan Pemohon Kasasi tetap menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Denpasar yang memutuskan untuk mengembalikan uang Pembayaran Tahap I dan Tahap II sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) yang telah diterima Termohon Kasasi, karena Pemohon Kasasi beranggapan bahwa Pemohon Kasasi tidak dapat dilaksanakannya pembayaran Tahap III bukan karena kehendak dari Pemohon Kasasi sendiri dan bukan sepenuhnya kesalahan dari Pemohon Kasasi, namun adanya unsur kesalahan pihak Notaris yang membuatkan akta yang didalamnya memperjanjikan tanah yang masih dalam keadaan *overlap*, yang artinya akta tersebut cacat karena bertentangan dengan Pasal 1337 KUHPdata (suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila dilarang oleh undang-undang atau ketertiban umum) sehingga hal tersebut menjadi polemik antara Pemohon Kasasi sebagai Pembeli dan Termohon Kasasi sebagai Penjual;
- Bahwa dalam gugatan rekonvensi Pemohon Kasasi pada dasarnya tetap mohon agar Jual beli terhadap objek jual beli yang mana telah terjadi perubahan bidang sertifikat tanah, agar tetap dilanjutkan guna kepastian hukum objek jual yang telah disepakati walaupun akta yang dibuat oleh pihak Notaris memuat hal yang bertentangan dengan hukum, namun untuk menciptakan kepastian hukum terhadap objek jual beli, Pemohon Kasasi dalam *petitum* rekonvensi mohon agar Akta Notaris Nomor 12, tanggal 4 Februari 2011 tentang Pengikatan Jual Beli tetap dinyatakan sah dengan tetap melanjutkan proses jual beli tetapi dengan adanya kompensasi terhadap tanah yang *overlap* yang teknis pembayarannya dilakukan pada saat pembayaran tahap akhir dan terkait kompensasi sejumlah uang atas tanah yang masih *overlap* tidak disanggah ataupun dibantah oleh Termohon Kasasi;
- Bahwa untuk kepastian hukum objek jual beli (objek sengketa) yang telah terjadi peralihan hak maka secara hukum patutlah objek jual beli (objek sengketa) diletakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) karena:

Halaman 51 dari 54 hal. Put. Nomor 1650 K/Pdt/2015



- Termohon Kasasi telah melakukan proses balik nama dan pemecahan sertifikat tanpa sepengetahuan Pemohon Kasasi dan sertifikat tidak lagi sesuai dengan objek jual beli sebagaimana dalam Akta Notaris Nomor 12, tanggal 4 Februari 2011 tentang Pengikatan Jual Beli, sehingga akibat dari tindakan Termohon Kasasi tersebut Sertifikat yang dahulunya tertuang dalam dalam Akta Notaris Nomor 12 terdiri dari 11 (sebelas) sertifikat/bidang saat ini objek jual beli telah menjadi 12 (dua belas) sertifikat/bidang;
- Oleh karena sertifikat tanah yang dijadikan objek jual beli/objek perjanjian tidak sesuai lagi dengan yang diperjanjikan dalam Akta Notaris Nomor 12, tanggal 4 Februari 2011 tentang Pengikatan Jual Beli, sudah seharusnya dan sepatutnya menurut hukum hak dari Pemohon Kasasi sebagai Pembeli itikad baik dilindungi oleh undang-undang, sehingga akta notariil perjanjian jual beli yang dilandaskan pada kesepakatan dan dibuat serta ditandatangani di hadapan Notaris seharusnya mengikat dan berlaku pada para pihak;
- Terhadap seluruhnya Tanah/objek jual beli yang saat ini telah menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* masih dalam penguasaan oleh Termohon Kasasi;
- Terjadinya proses perubahan, pemecahan dan balik nama sertifikat atas nama Termohon Kasasi, dikhawatirkan dan berpotensi atas objek jual beli sebagaimana telah diperjanjikan dalam Akta Notaris Nomor 12, tanggal 4 Februari 2011 tentang Pengikatan Jual Beli akan dialihkan/dipindahtangankan/digadaikan/dijamin/disewakan oleh Termohon Kasasi tanpa sepengetahuan Pemohon Kasasi selama proses perkara *a quo* berlangsung;
- Bahwa Pemohon Kasasi berpendapat Majelis Hakim *in casu* dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 278/Pdt.G/2014/PN Dps tanggal 2 Oktober 2014 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 5/Pdt/2015/PT Dps tanggal 3 Maret 2015 tidak mencerminkan rasa keadilan, karena dalam putusan tersebut Majelis Hakim *Judex Facti in casu* tidak memeriksa dan mempertimbangkan dengan teliti seluruh dalil-dalil gugatan, alat bukti serta saksi-saksi yang diajukan dipersidangan maka, Pemohon Kasasi mohon agar menurut hukum proses jual-beli tanah antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi dilanjutkan berdasarkan putusan dalam perkara *in casu*, demi kepastian hukum dan hak-hak Pemohon Kasasi selaku Pembeli itikad baik, sehingga dengan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

demikian Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 278/Pdt.G/2014/PN Dps tanggal 2 Oktober 2014 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 5/Pdt/2015/PT Dps tanggal 3 Maret 2015 haruslah dibatalkan;

- Bahwa sesuai dengan fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan terhadap alat bukti P-30 dan P-31 maka ditemukan fakta persidangan ternyata terjadi perbedaan nomor sertifikat antara sertifikat yang diuraikan di dalam gugatan dengan alat bukti yang berupa sertifikat (alat bukti Penggugat P-30 dan P-31) yang diajukan dalam persidangan, maka kami mohon untuk menghindari kekeliruan dalam amar putusan Pengadilan agar Majelis Hakim Agung Republik Indonesia mengacu kepada alat bukti yang diajukan atau mengacu kepada *petitum* dalam memori kasasi yang telah kami uraikan dalam memori kasasi ini;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Denpasar tidak salah dan telah benar menerapkan hukum;

Bahwa Tergugat telah menyurati sebanyak 4 (empat) kali yang menyatakan surat-surat/dokumen telah lengkap dan siap untuk diproses jual beli dan peralihan hak, serta tanah yang *overlapping* sudah dipisahkan;

Bahwa terbukti Tergugat tetap tidak bersedia melakukan Pembayaran Tahap II dengan demikian Tergugat *wanprestasi*;

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 Tuan HENDRA PANGESTU tersebut harus ditolak;

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

Halaman 53 dari 54 hal. Put. Nomor 1650 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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **Tuan HENDRA PANGESTU** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat/Terbanding/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 25 November 2015, oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., dan Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Hosianna Mariani Sidabalok, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd.

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

Ttd.

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

Ketua Majelis,

Ttd.

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Hosianna Mariani Sidabalok, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai .....	Rp 6.000,00
2. Redaksi .....	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi ....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

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

NIP : 19610313 198803 1 003

Halaman 54 dari 54 hal. Put. Nomor 1650 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)