



P U T U S A N

No. 1045 K/Pdt/2005

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

HANS MOCHTAR, bertempat tinggal di Jalan Raya Legian Kelod
No. 378 Kuta, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung ;
Pemohon Kasasi, dahulu Penggugat/Pembanding ;

m e l a w a n

1. **NI LUH SURYANI GRIADHI, SH**, bertempat tinggal dahulu di
Br Busana, Desa Sibang Gede, Kecamatan Abiansema,
Kabupaten Badung, sekarang tidak diketahui tempat tinggal
yang pasti ;
2. **MAI BANK PASAR : PELITA KENCANA JAYA ABADI**, di
Jalan Surapati No. 27 dan 29 Kodya Daerah Tingkat II
Denpasar ;
3. **I MADE PURYATMA, SH** (Notaris), berkantor di Jalan Kali-
asem Kodya Daerah Tingkat II Denpasar ;
4. **KOMANG KARYA**, bertempat tinggal di Jalan Untung Surapati
Gang I/1 Kabupaten Daerah Tingkat II Klungkung ;
5. **SIEN JONG MIEN**, bertempat tinggal di Jalan Raya Kuta No.
44 Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Daerah Tingkat II
Badung ;

Para Termohon Kasasi, dahulu para Tergugat/para Terbanding ;

dan

**DEPARTEMEN KEUANGAN, Cq. BADAN URUSAN PIUTANG
DAN LELANG NEGARA, Cq. KEPALA KANTOR LELANG
NEGARA DENPASAR**, berkedudukan di Jalan Kusuma Atmaja
(GKN. LT. I) RENON - DENPASAR ;

Turut Termohon Kasasi, dahulu Turut Tergugat/Turut Terban-
ding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang

Hal. 1 dari 9 hal. Put. No.1045 K/Pdt/2005



Pemohon Kasasi sebagai Penggugat telah menggugat sekarang para Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi sebagai para Tergugat dan Turut Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Denpasar pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa Tergugat I membeli tanah dan bangunannya (semi permanen) seharga Rp.675.000.000,- (enam ratus tujuh puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat dimana tanah yang dibeli Tergugat I tersebut luasnya 225 M2 sebagian dari tanah Penggugat yang luas keseluruhannya 450 M2 Sertifikat Hak Milik No.766/Desa Kuta, atas nama Hans Mochtar (Penggugat) yang terletak di Jalan Raya Kuta, Desa Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Dati II Badung, Propinsi Bali, dengan batas-batas sebagaimana tersebut dalam gugatan, selanjutnya disebut sebagai tanah sengketa;

Bahwa tanah sengketa tetap masih dikuasai, dikerjakan dan dinikmati hasilnya oleh Penggugat terhitung sejak tanggal 18 Mei 1990 (sampai sekarang) maka dalam transaksi jual-beli tanah sengketa yang dilakukan di hadapan Tergugat III (Notaris), Penggugat hanya menerima uang muka sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah), yang tanpa sepengetahuan Penggugat uang muka tersebut dicantumkan dalam “akta” jual-beli No. 30/KT/JB/1990 tanggal 18 Mei 1990 “sebagai harga tanah sengketa” ;

Bahwa hanya dalam waktu 13 (tiga belas) hari, Tergugat I sudah memiliki Sertifikat Hak Milik tanah sengketa Nomor :3306/Desa Kuta, atas nama NI LUH SURYANI GRIADHI, SH. (Tergugat I) yang pada tanggal 5 Juni 1990 oleh Tergugat I Sertifikat Hak Milik tersebut dijaminkan hutang kepada Tergugat II (Bank) yang sampai jatuh tempo belum terbayar oleh Tergugat I tersebut ;

Bahwa transaksi jual-beli tanah sengketa tersebut antara Penggugat sebagai pihak penjual dengan Tergugat I sebagai pihak pembeli, tidak sah dan batal demi hukum, selain tidak ada perbuatan “tunai” juga dalam transaksi jual-beli tanah sengketa tersebut meskipun telah dilakukan menurut peraturan perundang-undangan Agraria, transaksi jual-beli tanah sengketa tersebut harus dinyatakan batal demi hukum karena didahului dan disertai hal-hal : yang tidak wajar atau itikad-itikad yang tidak jujur, yaitu : harga tanah yang tercantum di dalam “akta” : jual-beli adalah semu/schijnhandeling sehingga kenyataannya “kebenaran materil” tidak nampak tertera di dalam Akta Notaris Nomor : 30/KT/JB/1990, tanggal 18 Mei 1990 yang dibuat oleh Tergugat III tersebut, maka Akta Notaris Nomor:30/KT/JB/1990 yang dibuat demikian itu adalah

Hal. 2 dari 9 hal. Put. No.1045 K/Pdt/2005



batal demi hukum sejak akta tersebut diterbitkan (in casu : tanggal 18 Mei 1990) ;

Bahwa oleh karena sejak jatuh tempo Tergugat I tidak dapat melunasi hutangnya kepada Tergugat II maka Tergugat II (Bank) mengajukan permohonan eksekusi Sertifikat Hipotik No.273/1992 tanggal 22 Oktober 1992 kepada Pengadilan Negeri Denpasar dibawah Nomor perkara 49/Pdt.Hip/1994/PN.Dps, dengan menyerahkan surat-surat bukti antara lain :

1. Surat Perjanjian Kredit No. AA.1643/PK/VI/1990 tanggal 5 Juni 1990 ;
2. Akta Pengakuan Hutang No.36 tanggal 5 Juni 1990 ;
3. Akta Hipotik Nomor.106/KT/1992 tanggal 19 Agustus 1992 ;
4. Sertifikat Hipotik Nomor.273/192 tanggal 22 Oktober 1992 ;

Bahwa judex facti secara keliru menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku yang menafsirkan bahwa Sertifikat Hipotik No.273/1992 mempunyai kekuatan eksekutorial yang disamakan dengan suatu putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap sehingga Sertifikat Hipotik No.273/1992 keliru dianggap berlaku sebagai pengganti grosse acte hypoteek sesuai pasal 224 HIR jo pasal 258 R.Bg jo pasal 14 ayat (3) Undang-Undang No. 4 tahun 1996 ;

Bahwa secara keliru pula judex juris telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.49/Pdt.Hip/1994/PN.Dps. yang mendalilkan dalam gugatan Penggugat bahwa oleh karena Perjanjian Kredit (PK) No.AA.1643/199/PK/VI/1990, dibuat dan ditanda tangani pada tanggal 5 Juni 1990 sebelum berlakunya Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah maka sah tidak nya Sertifikat Hipotik No.273/1992 tanggal 22 Oktober 1992 akan dilihat dari pasal 224 HIR ataupun pasal 258 R.Bg bukan berdasarkan Undang-Undang No.4 tahun 1996 ;

Bahwa grose akta yang melekat pada Pengakuan Hutang No. 36 yang diterbitkan tanggal 5 Juni 1990 dan grose akta yang melekat pada Akta Hipotik No.106/KT/1992 yang diterbitkan tanggal 19 Agustus 1992, dengan sendirinya telah melenyapkan bentuk grose akta pengakuan hutang No. 36 dan grose hipotik No.106/KT/1992 ;

Bahwa hal itu bisa terjadi, karena jiwa dan cara penerapan pasal 224 HIR atau cara penerapan pasal 258 R.Bg melarang penerapan kedua bentuk grose akta itu sekaligus bersama terhadap objek kredit yang sama pada saat yang bersamaan dengan demikian :

1. Mengakibatkan grose akta baik yang melekat pada Pengakuan Hutang No.



- 36 maupun pada Akta Hipotik No.106/KT/1992 itu cacat yuridis ;
2. Mengakibatkan grose akta yang dimaksud itu adalah tidak sah ;
 3. Mengakibatkan tidak adanya kepastian hukum grose akta mana yang diikatkan pada ikatan perjanjian No. AA.1643/KT/VI/1990, yang ujung-ujungnya grose akta yang bercampur aduk itu (grose akta Pengakuan Hutang No.36 dan grose Akta Hipotik No.106/KT/1992) kehilangan Executorial kracht yang tidak dapat disamakan dengan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum eksekutorial dan tentunya tidak dapat dipakai sebagai pengganti Grosse acte hypotheek sebagaimana yang dimaksud pasal 224 HIR atau pasal 258 R.Bg ataupun pasal 14 ayat (3) Undang-Undang No. 4 tahun 1996 ;

Bahwa oleh karena Sertifikat Hipotik No.273/1992 tanggal 22 Oktober 1992 dibuat berdasarkan Akta Hipotik No.106/KT/1992 yang kehilangan kekuatan hukum eksekutorial, maka dengan sendirinya Sertifikat Hipotik No.273/1992 tersebut eksekusinya tidak dapat dimohonkan kepada Pengadilan Negeri Denpasar karena Sertifikat Hipotik No.273/1992 diterbitkan dari Akta Hipotik No.106/KT/1992 yang kehilangan kekuatan hukum eksekutorialnya ;

Bahwa oleh karena telah ternyata Sertifikat Hipotik No.273/1992 tanggal 22 Oktober 1992 tidak mempunyai kekuatan hukum eksekutorial maka dengan sendirinya eksekusi Sertifikat Hipotik dimaksud tidak dapat dimohonkan kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar tetapi melalui gugatan perkara perdata biasa ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut maka dokumen-dokumen seperti dibawah ini :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar No.49/Pdt.Hip/1994/PN.Dps tanggal 30 Agustus 1995 Tentang Sita Eksekusi ;
2. Berita Acara Sita Eksekusi No.49/Pdt.Hip/PN.Dps tanggal 21 Sep-tember 1995 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Denpasar ;
3. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar No.49/Pdt.Hip/1994/PN.Dps tanggal 14 Pebruari 1996 Tentang Eksekusi Riil ;
4. Berita Acara Eksekusi Riil No.49/Pdt.Hip/1994/PN.Dps tanggal 7 Maret 1996 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Denpasar, adalah tidak sah dan batal demi hukum oleh karena itu KOMANG KARYA (Tergugat IV) sebagai pemenang lelang harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum sehingga jual beli tanah sengketa antara Tergugat IV dengan Tergugat V tidak sah dan batal demi hukum ;



Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Denpasar agar supaya memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan hukum bahwa jual-beli tanah sengketa dalam Akta No.30/KT/ JB/1990 tanggal 18 Mei 1990 antara Penggugat sebagai penjual dengan Tergugat I sebagai pembeli adalah tidak sah dan batal demi hukum ;
3. Menyatakan hukum bahwa Akta Jual Beli No.30/KT/JB/1990 tanggal 18 Mei 1990 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang berlaku, serta batal demi hukum ;
4. Menyatakan hukum, Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar No.49/Pdt.Hip/1994/PN.Dps tanggal 14 Agustus 1995 tentang Sita Tanah Sengketa, tidak sah dan batal demi hukum ;
5. Menyatakan hukum bahwa Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar No.49/Pdt.Hip/1994/PN.Dps tanggal 14 Pebruari 1996 Tentang Eksekusi Riil atas tanah sengketa tidak sah dan batal demi hukum ;
6. Menyatakan hukum KOMANG KARYA sebagai pemenang lelang atas tanah sengketa adalah tidak sah dan batal demi hukum, oleh karenanya batal demi hukum pula jual-beli tanah sengketa dengan Sien Jong Mien sebagai pembeli dan Komang Karya sebagai penjual adalah tidak sah dan batal demi hukum ;
7. Menghukum Sien Jong Mien atau siapapun saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik No.3306 atas nama NI LUH SURYANI GRIADHI,SH kepada Penggugat/Hans Mochtar dalam keadaan bebas tidak terikat suatu beban ;
8. Menyatakan hukum,lelang eksekusi yang diselenggarakan Kantor Lelang Negara di Denpasar tanggal 16 Nopember 1995 sesuai risalah lelang No.139/1995-1996 tertanggal 16 Nopember 1995 adalah tidak sah dan batal demi hukum ;
9. Menghukum para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng ;
10. Menghukum Tergugat IV Tergugat V dan Turut Tergugat untuk tunduk dan mentaati putusan Pengadilan Negeri Denpasar tersebut ;

SUBSIDAIR :

- Mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat III mengajukan



eksepsi pada pokoknya atas dalil-dali sebagai berikut :

Bahwa Tergugat III tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat dalam Akta Jual Beli No.30/KT/JB/1990 tanggal 18 Mei 1990 oleh karena itu Tergugat III sepatutnya dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara ini ;

Bahwa, berdasarkan hal tersebut diatas maka cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat V mengajukan eksepsi pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa gugatan Penggugat Nebis in Idem karena objek sengketa yaitu Sertifikat Hak Milik No. 3306/Desa Kuta telah pernah disengketakan sebelumnya dan telah berkekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) dalam perkara No.219/Pdt.G/1995/PN.Dps jo. perkara No.130/PDT/PT.DPS. jo perkara No. 1573K/Pdt/1999 yaitu Penggugat sebagai pihak yang dikalahkan sehingga tanah sengketa telah mendapat status hukum tertentu demikian pula terhadap subjek hukum dalam perkara ini berkaitan dengan perkara yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut ;

Bahwa dalam perkara No.69/Pdt.G/2000/PN.Dps, Tergugat V sebagai pihak Penggugat atas tanah sengketa, sedangkan Penggugat dalam perkara ini sebagai Penggugat Intervensi (Intervenient) dengan demikian perkara ini dengan perkara No.69/Pdt.G/2000/PN.Dps ada kaitan khususnya menyangkut tanah sengketa oleh karena itu perkara ini masih tergantung dengan perkara No.69/Pdt.G/2000/PN.Dps yang masih dimohonkan kasasi oleh Penggugat dalam perkara ini (Intervenient dalam perkara terdahulu) ;

Bahwa antara posita dan petitum gugatan tidak saling mendukung karena tidak menyebut kedudukan masing-masing sebagaimana dalam posita gugatan ;

Bahwa gugatan tidak jelas (obscuur libel) karena dasar gugatan (fundamentum petendi) tidak jelas yaitu perbuatan melawan hukum atau wanprestasi ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menolak gugatan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Denpasar telah menjatuhkan putusan, yaitu putusan No.241/Pdt.G/2001/PN.Dps tanggal 20 Maret 2002 yang amarnya sebagai berikut :

Hal. 6 dari 9 hal. Put. No.1045 K/Pdt/2005



DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi dari Tergugat III dan Tergugat V ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini yang sampai saat ini diperhitungkan sebesar Rp.449.000,- (empat ratus empat puluh sembilan ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/Pembanding putusan Pengadilan tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar No.172/Pdt/2002/PT.Dps tanggal 16 Desember 2002 ;

Menimbang, bahwa setelah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 24 Maret 2003 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 4 April 2003 sebagaimana ternyata dari akta permohonan No. 241/Pdt.Plw/2001/ PN. Dps yang dibuat oleh Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Denpasar, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 17 April 2003 ;

Bahwa, setelah itu oleh para Tergugat/para Terbanding yang masing-masing pada tanggal 28 April 2003 dan pada tanggal 10 Mei 2003 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar masing-masing pada tanggal 9 Mei 2003, tanggal 12 Mei 2003 dan tanggal 20 Mei 2003 ;

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

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

- Bahwa judex facti telah keliru dan salah menerapkan hukum karena dikawatirkan terdapat putusan yang tumpang tindih di kemudian hari sehubungan dengan adanya perkara No.69/Pdt.G/2000/PN.Dps yang saat ini masih dalam tahap kasasi, padahal tujuan pencari keadilan adalah keadilan yang sebenarnya bukan putusan yang saling tumpang tindih di



kemudian hari ;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat, bahwa alasan ini tidak dapat dibenarkan, karena judex facti sudah tepat dan benar, yaitu tidak salah menerapkan hukum, lagi pula obyek sengketa dalam perkara ini masih jadi obyek sengketa dalam perkara lain (perkara No.69/Pdt.G/2000/PN.Dps jo No.142/PDT/2000/PT.Dps) yang masih dalam tingkat kasasi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula dari sebab ternyata bahwa putusan judex facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau Undang-Undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : **HANS MOCHTAR** tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 4 tahun 2004 dan Undang-Undang No.14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No.5 tahun 2004 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **HANS MOCHTAR** tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kasasi ini sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari : **Selasa, tanggal 14 Pebruari 2006**, oleh Artidjo Alkostar, SH,LLM, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Made Tara, SH dan H. Mansur Kartayasa, SH.MH Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis berserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Ny.Mariana Sondang M.P, SH Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :
ttd./I Made Tara, SH
ttd./H. Mansur Kartayasa, SH.MH

K e t u a ,
ttd./
Artidjo Alkostar, SH,LLM,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya Kasasi :

1. M a t e r a i	Rp. 6.000,-	Panitera Pengganti :
2. R e d a k s i	Rp. 1.000,-	ttd./
3. Administrasi Kasasi	<u>Rp.493.000,-</u>	Ny.Mariana Sondang M.P, SH
Jumlah	Rp.500.000,-	

=====

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

(Muh. Daming Sunusi, SH.MH)
NIP. 040030169

Hal. 9 dari 9 hal. Put. No.1045 K/Pdt/2005