



PUTUSAN
Nomor 3081 K/Pdt/2018

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

I MADE MAHARDIKA, bertempat tinggal di Dusun Pangkung Lipip Desa Kaliakah, Kecamatan Negara, Kabupaten Jembrana, Bali, dalam hal ini memberi kuasa kepada I Wayan Sudarsana, S.H., Advokat pada Kantor Advokat I Wayan Sudarsana, S.H., beralamat di Jalan Pasung - Grigis Nomor 4, Desa Batuagung, Kecamatan Jembrana, Kabupaten Jembrana, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Juli 2018;

Pemohon Kasasi;

L a w a n

A.A. GEDE ALIT SUATMA, bertempat tinggal di Jalan Suli Gang V Nomor 7 Denpasar Utara - Kodya Denpasar, Provinsi Bali;

Termohon Kasasi;

D a n

KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN JEMBRANA, berkedudukan di Jalan Mayor Sugianyar Nomor 9 Jembrana, Bali;

Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

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

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

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 3081 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi);
3. Menyatakan hukum Penggugat adalah pembeli yang sah dan diberi kewenangan untuk melakukan tindakan hukum, dalam balik nama terhadap atas tanah dan bangunan rumah, Sertifikat Hak Milik Nomor 561, Surat Ukur Nomor 2205/1987, yang terletak di Desa Banjar Tengah, Kecamatan Negara, Kabupaten Jembrana dengan batas-batas: Utara jalan/gang, Timur tanah milik I Nyoman Suara, Selatan tanah milik I Komang Suarta, dan Barat tanah milik I Gusti Parwata atas nama I Made Mahardika menjadi atas nama A.A. Gede Alit Suatma di Notaris/PPAT, yang ada di Jembrana;
4. Menyatakan hukum Kuitansi tanggal 25 Desember 1990 berjumlah Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah) dan Kuitansi tanggal 27 Desember 1990, berjumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) yang merupakan Pelunasan Pembayaran Tanah Hak Milik Nomor 561 yang terletak di Banjar Tengah atas nama I Made Mahardika dan Kuitansi Pelunasan Tanah Hak Milik Nomor 561, terletak di Desa Banjar Tengah, atas nama I Made Mahardika, merupakan jual beli tanah dan bangunan rumah antara A.A. Gede Alit Suatma, sebagai pembeli dan I Made Mahardika sebagai penjual adalah sah menurut hukum;
5. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas tanah dan bangunan rumah, Sertifikat Hak Milik Nomor 561, Surat Ukur Nomor 2205/1987, yang terletak di Desa Banjar Tengah, Kecamatan Negara, Kabupaten Jembrana dengan batas-batas: Utara jalan/gang, Timur tanah milik I Nyoman Suara, Selatan tanah milik I Komang Suarta, dan Barat tanah milik I Gusti Parwata atas nama I Made Mahardika;
6. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah menurut hukum terhadap sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 561, luas 780 m² yang terletak di Desa/Kelurahan: Banjar Tengah, Kecamatan Negara, Kabupaten Daerah Tk. II Jembrana, Surat Ukur Nomor 2205/1987,

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 3081 K/Pdt/2018



dengan batas-batas: Utara jalan/gang, Timur tanah milik I Nyoman Suara, Selatan tanah milik I Komang Suarta, Barat tanah milik I Gusti Parwata;

7. Menghukum Tergugat, untuk memenuhi prestasinya, yaitu untuk menandatangani akta jual beli di hadapan Notaris/PPAT, antara A.A. Gede Alit Suatma, sebagai pembeli dan I Made Mahardika sebagai penjual;
8. Menghukum Tergugat supaya patuh dan taat terhadap putusan pengadilan dalam perkara ini;
9. Menyatakan hukum agar Turut Tergugat (Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jembrana), untuk menerbitkan sertifikat dalam proses perubahan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 561, luas 780 m², yang terletak di Desa/Kelurahan: Banjar Tengah, Kecamatan Negara, Kabupaten Daerah Tk. II Jembrana, Surat Ukur Nomor 2205/1987, dengan batas-batas: Utara jalan/gang, Timur tanah milik I Nyoman Suara, Selatan tanah milik I Komang Suarta, Barat tanah milik I Gusti Parwata tercatat atas nama I Made Mahardika menjadi atas nama A.A. Gede Alit Suatma berdasarkan Kuitansi tanggal 25 Desember 1990 berjumlah Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah) dan Kuitansi tanggal 27 Desember 1990 berjumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) tunduk dan taat atas putusan dalam perkara ini;
10. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada upaya hukum banding, *verzet* dan kasasi;
11. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau: Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya serta bijaksana (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

1. Gugatan Penggugat adalah gugatan yang kabur;



2. Gugatan Penggugat salah alamat;
3. Gugatan tidak memenuhi Pasal 1457, 1458 dan 1459 KUH Perdata, Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 (PP Nomor 10 Tahun 1961 - PP Nomor 24 Tahun 1997);
4. Petitum gugatan Penggugat tidak jelas;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Negara telah memberikan Putusan Nomor 127/Pdt.G/2017/PN Nga., tanggal 6 Februari 2018, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai dengan putusan ini diucapkan adalah sejumlah Rp1.614.000,00 (satu juta enam ratus empat belas ribu rupiah);

Bahwa kemudian putusan tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Bali dengan Putusan Nomor 37/PDT/2018/PT DPS., tanggal 21 Mei 2018 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Penggugat/Pembanding;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Negara tanggal 6 Februari 2018, Nomor 127/Pdt.G/2017/PN Nga.;

Mengadili Sendiri:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat/Pembanding untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi);
3. Menyatakan hukum Penggugat adalah pembeli yang sah, dan diberi kewenangan untuk melakukan tindakan hukum, dalam balik nama terhadap atas tanah dan bangunan rumah, Sertifikat Hak Milik Nomor 561, Surat Ukur Nomor 2205/1987, yang terletak di Desa Banjar Tengah, Kecamatan Negara, Kabupaten Jembrana dengan batas-batas: Utara jalan/gang, Timur tanah milik I Nyoman Suara, Selatan tanah milik I Komang Suarta, dan Barat tanah milik I Gusti Parwata

Halaman 4 dari 9 hal. Put. Nomor 3081 K/Pdt/2018



atas nama I Made Mahardika menjadi atas nama A.A. Gede Alit Suatma di Notaris/PPAT, yang ada di Jembrana;

4. Menyatakan hukum Kuitansi tanggal 25 Desember 1990 berjumlah Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah) dan Kuitansi tanggal 27 Desember 1990, berjumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) yang merupakan Pelunasan Pembayaran Tanah Hak Milik Nomor 561 yang terletak di Banjar Tengah atas nama I Made Mahardika dan Kuitansi Pelunasan Tanah Hak Milik Nomor 561, terletak di Desa Banjar Tengah atas nama I Made Mahardika, merupakan jual beli tanah dan bangunan rumah antara A.A. Gede Alit Suatma sebagai pembeli dan I Made Mahardika sebagai penjual adalah sah menurut hukum;
5. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas tanah dan bangunan rumah, Sertifikat Hak Milik Nomor 561, Surat Ukur Nomor 2205/1987 yang terletak di Desa Banjar Tengah, Kecamatan Negara, Kabupaten Jembrana dengan batas-batas: Utara jalan/gang, Timur tanah milik I Nyoman Suara, Selatan tanah milik I Komang Suarta, dan Barat tanah milik I Gusti Parwata atas nama I Made Mahardika;
6. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah menurut hukum terhadap sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 561, luas 780 m², yang terletak di Desa/Kelurahan: Banjar Tengah, Kecamatan Negara, Kabupaten Daerah Tk. II Jembrana, Surat Ukur Nomor 2205/1987, dengan batas-batas: Utara jalan/gang, Timur tanah milik I Nyoman Suara, Selatan tanah milik I Komang Suarta, Barat tanah milik I Gusti Parwata;
7. Menghukum Tergugat untuk memenuhi prestasinya, yaitu untuk menandatangani akta jual beli di hadapan Notaris/PPAT, antara A.A. Gede Alit Suatma sebagai pembeli dan I Made Mahardika sebagai penjual;
8. Menyatakan hukum agar Turut Tergugat (Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jembrana), untuk menerbitkan sertifikat dalam proses perubahan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 561, luas 780 m², yang

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 3081 K/Pdt/2018



terletak di Desa/Kelurahan: Banjar Tengah, Kecamatan Negara, Kabupaten Daerah Tk. II Jembrana, Surat Ukur Nomor 2205/1987, dengan batas-batas: Utara jalan/gang, Timur tanah milik I Nyoman Suara, Selatan tanah milik I Komang Suarta, Barat tanah milik I Gusti Parwata tercatat atas nama I Made Mahardika menjadi atas nama A.A. Gede Alit Suatma tunduk dan taat atas putusan dalam perkara ini;

9. Menolak gugatan Penggugat/Pembanding untuk selain dan selebihnya;
10. Menghukum Tergugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 25 Juni 2018 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Juli 2018 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 5 Juli 2018 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 127/Pdt.G/2017/PN Nga., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Negara, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 5 Juli 2018;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 5 Juli 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 37/PDT/2018/PT DPS.,

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 3081 K/Pdt/2018



tanggal 21 Mei 2018 untuk seluruhnya;

2. Memperkuat Putusan Pengadilan Negeri Negara Nomor 127/Pdt.G/2017/PN Nga., tanggal 6 Februari 2018;

3. Menghukum Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Bila Mahkamah Agung Republik Indonesia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 16 Juli 2018 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 5 Juli 2018 dan kontra memori kasasi tanggal 16 Juli 2018 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Bali tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa alasan kasasi tidak dapat dibenarkan. *Judex Facti* Pengadilan Tinggi yang membatalkan putusan *Judex Facti*/Pengadilan Negeri tidak salah menerapkan hukum. Pertimbangannya telah tepat dan benar dengan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian, oleh karena terbukti objek sengketa telah dibeli secara sah oleh Penggugat dari Tergugat dan telah dibayar lunas serta objek sengketa telah dikuasai oleh Penggugat, maka perbuatan Tergugat tidak melakukan dan menandatangani Akta Jual Beli di depan Notaris/PPAT adalah perbuatan wanprestasi;

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

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi sebagai pihak yang kalah, maka

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 3081 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **I MADE MAHARDIKA** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi 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 19 Desember 2018 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan oleh Selviana Purba, S.H., LL.M., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

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

ttd./

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 3081 K/Pdt/2018



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

Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./

Selviana Purba, S.H., LL.M.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG RI
a/n. PANITERA
PANITERA MUDA PERDATA

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.

Nip. 19630325 198803 1 001

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 3081 K/Pdt/2018