



PUTUSAN
Nomor 3162 K/Pdt/2021

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **NYOMAN SUARJAYA, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Pramuka, Nomor 7, Singaraja, Bali;
2. **GEDE PUTU WINAYA**, bertempat tinggal di Banjar Dinas Kajanan, Desa Tejakula, Kecamatan Tejakula, Kabupaten Buleleng;

Keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Kadek Doni Riana, S.H., M.H. dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum "Law Office" KDR, berkantor di Jalan Ahmad Yani, Nomor 133 A, Singaraja, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Oktober 2020;

Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat;

L a w a n :

1. **I NYOMAN RENTEN**;
2. **KOMANG TERIMA**;

Keduanya bertempat tinggal di Jalan Wibisana, Nomor 5E, Kelurahan Banjar Jawa, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, dalam hal ini memberi kuasa kepada I Wayan Karta, S.H. dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Advokat "I Wayan Karta, S.H. & Partner", berkantor di Jalan Ahmad Yani, Nomor 37, Kediri, Tabanan, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 November 2020;

Para Termohon Kasasi/Para Penggugat;

Dan

NOTARIS/PPAT KETUT SURYADA, berkantor di Jalan Jenderal Sudirman, Nomor 73 A, Seririt, Singaraja, Bali, dalam hal ini memberi kuasa kepada Kadek Doni Riana, S.H., M.H.

Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 3162 K/Pdt/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum “Law Office” KDR, berkantor di Jalan Ahmad Yani, Nomor 133 A, Singaraja, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Oktober 2020;

Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat;

Mahkamah Agung tersebut;

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

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

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli Nomor 29 dan Akta Kuasa Nomor 30 yang dibuat di Notaris/PPAT Ketut Suryada, S.H., Alamat Jalan Jenderal Sudirman, Nomor 73 A, Seririt, Singaraja–Bali keduanya tertanggal 28 Februari 2019 batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
3. Menghukum Tergugat II dan siapapun juga yang mendapatkan hak daripada tanah objek sengketa untuk menyerahkan kepada Para Penggugat secara lasia bebas dari penguasaan pihak manapun juga bila perlu dengan bantuan aparat yang berwenang;
4. Menghukum Para Tergugat dan/atau siapapun juga yang memegang dan/atau menguasai SHM Nomor 06917/Banyuning atas tanah objek sengketa untuk menyerahkan kepada Para Penggugat secara lasia bebas dari penguasaan pihak manapun juga bila perlu dengan bantuan aparat yang berwenang;
5. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan perkara *a quo* yang telah berkekuatan hukum tetap;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsidiar:

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 3162 K/Pdt/2021



Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil adilnya
(*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Singaraja untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli Nomor 29, tertanggal 29 Februari 2019 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 30, tertanggal 29 Februari 2019, dimana kedua akta tersebut dibuat Notaris Ketut Suryada, S.H. adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
3. Menyatakan hukum bahwa sebidang tanah beserta bangunan dan/atau segala sesuatu yang tumbuh di atasnya sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 06917/Desa Banyuning, seluas 150 m² (seratus lima puluh meter persegi), Surat Ukur Nomor 02626/Banyuning/2016, tertanggal 11 April 2016, tercatat atas nama I Nyoman Renten dan Komang Terima, dengan batas-batas sebagaimana diuraikan sebagai berikut:

Sebelah Utara : Tanah Milik,

Sebelah Barat : Gang,

Sebelah Selatan : Tanah Milik,

Sebelah Timur : Telabah,

adalah sah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

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

Atau apabila Pengadilan Negeri Singaraja berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Singaraja telah menjatuhkan Putusan Nomor 680/Pdt.G/2019/PN.Sgr tanggal 4 Juni 2020, yang amarnya sebagai berikut:

Halaman 3 dari 8 hal. Put. Nomor 3162 K/Pdt/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

A. Dalam Konvensi:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli (selanjutnya disingkat PPJB) Nomor 29 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 30 yang dibuat di Notaris/PPAT Ketut Suryada, S.H. Alamat Jalan Jenderal Sudirman, Nomor 73 A, Seririt, Singaraja – Bali, keduanya tertanggal 28 Februari 2019 adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
3. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara *a quo* yang telah berkekuatan hukum tetap;
4. Menolak petitum gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

B. Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi untuk seluruhnya;

C. Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Tergugat Konvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng yang besarnya adalah Rp2.581.000,00 (dua juta lima ratus delapan puluh satu ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding, putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dengan Putusan Nomor 120/PDT/2020/PT.DPS, tanggal 29 September 2020;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 21 Oktober 2020 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Oktober 2020 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 2 November 2020 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 12/Akta.Pdt.Kasasi/2020/PN.Sgr *juncto* 680/Pdt.G/2019/PN.Sgr yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Singaraja, permohonan tersebut diikuti dengan memori

Halaman 4 dari 8 hal. Put. Nomor 3162 K/Pdt/2021

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

kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 16 November 2020;

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 16 November 2020 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi, tersebut di atas;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 120/PDT/2020/PT.DPS, tertanggal 29 September 2020;
3. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor 680/Pdt.G/2019/PN.Sgr, tertanggal 4 Juni 2020;

Atau Dengan
Mengadili Sendiri

A. Dalam Konvensi:

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

B. Dalam Rekonvensi:

- Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi II/Tergugat II Konvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan hukum bahwa Akta Perjanjian/Perikatan Jual Beli Nomor 29, tertanggal 29 Februari 2019 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 30, tertanggal 29 Februari 2019, dimana kedua Akta tersebut dibuat di Notaris Ketut Suryada, S.H. adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
- Menyatakan hukum bahwa sebidang tanah beserta bangunan dan/atau segala sesuatu yang tumbuh di atasnya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 06917/Desa Banyuning, seluas 150 m² (seratus lima puluh meter persegi), Surat Ukur Nomor

Halaman 5 dari 8 hal. Put. Nomor 3162 K/Pdt/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

02626/Banyuning/2016, tanggal 11 April 2016, tercatat atas nama I Nyoman Renten dan Komang Terima, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah Milik,
- Sebelah Timur : Gang,
- Sebelah selatan : Tanah Milik,
- Sebelah Barat : Telabah,

adalah sah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi;

C. Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini seluruhnya;

Atau:

Apabila Mahkamah Agung berpendapat lain, Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Para Pembanding/Para Tergugat dan Turut Pembanding/Turut Tergugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi pada tanggal 26 November 2020 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 16 November 2020 dan kontra memori kasasi tanggal 26 November 2020, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Denpasar yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Singaraja tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa terbukti peralihan hak atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 06917/Banyuning yang menjadi jaminan kredit Penggugat I, II dan anak Penggugat kepada Tergugat I adalah tidak sah karena telah bertentangan dengan Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang

Halaman 6 dari 8 hal. Put. Nomor 3162 K/Pdt/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jabatan Notaris maupun syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata, karena pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli di hadapan notaris tidak dihadiri oleh Penggugat II sebagai penjamin dan juga pemilik atas objek jaminan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: NYOMAN SUARJAYA, S.H., dan kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat ditolak dan Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat ada di pihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. NYOMAN SUARJAYA, S.H.** dan **2. GEDE PUTU WINAYA** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 3 November 2021 oleh Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H. dan Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 3162 K/Pdt/2021



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

Hakim Anggota tersebut dan Rafmiwan Murianeti, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd.

Ttd.

Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

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

Ttd.

Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Rafmiwan Murianeti, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. Meterai.....	Rp 10.000,00
2. Redaksi.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp480.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.
NIP. 19621029 198612 1 001

Halaman 8 dari 8 hal. Put. Nomor 3162 K/Pdt/2021