



PUTUSAN
Nomor 761 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

NI KOMANG ARI HANDAYANI, bertempat tinggal di Jalan W.R. Supratman nomor 63-65 Denpasar;
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

L a w a n:

- I WAYAN SUTAPA**, dahulu bertempat tinggal di Jalan WR. Supratman Nomor 63-65 Denpasar, Lingkungan Br. Peken Desa Sumerta Kaja Kecamatan Denpasar Timur sekarang tidak diketahui;
- KUNCORO ANANTO**, bertempat tinggal di Jalan WR. Supratman Nomor 61 Denpasar, dalam hal ini memberi kuasa kepada: Mu'adz Masyadi, S.H., dan kawan-kawan, para Advokat berkantor di Jalan P. Kawe Nomor 19 Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 Januari 2016;
- I MADE MERTAJAYA, S.H.** Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berkedudukan di Jalan Buluh Indah Nomor 4 Denpasar, dalam hal ini memberi kuasa kepada: Mu'adz Masyadi, S.H. dan kawan-kawan, para Advokat berkantor di Jalan P. Kawe Nomor 19 Denpasar, berdasarkan surat Kuasa khusus tertanggal 14 Januari 2016;

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I/Turut Terbanding dan Tergugat II, III/Para Pemanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat II, III/ Pemanding dan Tergugat I/Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Denpasar pada pokoknya atas dalil-dalil:

Halaman 1 dari 22 hal. Putusan Nomor 761 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat dan Tergugat I adalah suami istri yang memiliki sebidang tanah yang di atasnya berdiri rumah dan toko (ruko) yang terletak di Jalan WR. Supratman Nornor 63-65- Denpasar sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 128/ Desa Sumerta seluas 200 m² (dua ratus meter persegi) atas nama Tergugat I selanjutnya mohon disebut objek sengketa;
2. Bahwa objek sengketa selama ini dijadikan tempat satu-satunya oleh Penggugat untuk berdagang menafkahi hidup keluarga dan sampai sekarang ini masih ditempati oleh Penggugat bersama dengan 4 (empat) orang anak hasil dan perkawinan antara Penggugat dengan Tergugat I, dimana Tergugat I berkedudukan sebagai Purusa;
3. Bahwa Tergugat I tanpa alasan yang jelas telah pergi meninggalkan Penggugat dan anak-anak mereka semenjak bulan Juli Tahun 2011 dan sekarang ini Penggugat tidak mengetahui keberadaan Tergugat I, sehingga Penggugat harus membanting tulang bekerja sendiri untuk memenuhi kebutuhan keluarga;
4. Bahwa Tergugat I telah mengajukan gugatan Perceraian kepada Penggugat Dalam Perkara Perdata Nomor 467/ Pdt.G/ 2011/ PN.Dps pada Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 15 Agustus 2011 dan telah diputus tertanggal 9 Februari 2012, yang kemudian oleh Penggugat diajukan upaya hukum Banding tertanggal 22 Februari 2012 dan telah diputus tertanggal 16 Agustus 2012 yang putusan Banding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat tertanggal 31 Oktober 2012 dan pada saat ini Penggugat telah mengajukan upaya hukum Kasasi dalam perkara perceraian *a quo* pada Mahkamah Agung RI berdasarkan surat pernyataan Kasasi Nomor W.24.U1.3615.HT.04.04/ X1/2013;
5. Bahwa gugatan perceraian *a quo* antara Tergugat I dengan Penggugat belum berkekuatan hukum tetap karena belum diputus dan masih dalam proses pemeriksaan perkara pada Mahkamah Agung RI;
6. Bahwa selama proses persidangan gugatan perceraian tersebut Tergugat I tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat mengalihkan objek sengketa kepada Tergugat II sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 607/ 2012 Tanggal 19 Desember 2012 yang dibuat oleh Tergugat III sebagaimana kemudian tercantum pada Sertifikat Hak Milik Nomor 128/ Desa Sumerta atas nama Tergugat II;
7. Bahwa dengan adanya pengalihan tersebut Penggugat merasa dirugikan karena sebagai istri yang sah Penggugat juga memiliki hak atas objek sengketa yang selama perkawinannya dengan Tergugat I, Penggugat juga

Halaman 2 dari 22 hal. Putusan Nomor 761 K/Pdt/2016

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)



- ikut membantu Tergugat I bekerja dan membangun rumah di atas objek sengketa;
8. Bahwa Tergugat II telah melakukan tindakan intimidasi dan berusaha mengusir Penggugat dan objek sengketa tanpa alasan yang sah dan patut berdasarkan hukum;
 9. Bahwa dengan adanya intimidasi dari Tergugat II, secara psikologis Penggugat merasa sangat shock dan ketakutan dan selama dari bulan Januari 2013 sampai dengan gugatan ini diajukan di depan persidangan Penggugat tidak berani lagi mempergunakan objek sengketa sebagai tempat berdagang untuk memberikan nafkah kepada anak-anak yang telah diterlantarkan oleh Tergugat I sejak bulan Juli 2011;
 10. Bahwa Tergugat III tanpa alasan yang sah menurut hukum telah melakukan perbuatan membuat Akta Jual Beli atas objek sengketa dan Tergugat I kepada Tergugat II tanpa persetujuan tertulis dari Penggugat yang masih sebagai istri yang sah dari Tergugat I;
 11. Bahwa dengan adanya kejadian ini Penggugat merasa dirugikan baik materiil maupun immateriil oleh perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;
 12. Bahwa secara materiil, Penggugat telah dirugikan oleh perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III karena kehilangan objek sengketa sebagai satu-satunya tempat tinggal keluarga dan sebagai tempat Penggugat berdagang yang setiap bulannya rata-rata mendapatkan hasil Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah);
 13. Bahwa secara immateriil, perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah menyebabkan Penggugat mengalami beban psikologis yang sangat berat dan tidak dapat melakukan pekerjaan dengan baik dan sudah sepatutnya Penggugat menuntut ganti rugi immateriil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
 14. Bahwa sesuai dengan posita Penggugat di atas mohon kiranya Ketua/ Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan Akta Jual Beli Nomor 607/ 2012 Tanggal 19 Desember 2012 yang dibuat oleh Tergugat III adalah tidak sah dan batal demi hukum;
 15. Bahwa mohon juga Ketua Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memerintahkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengembalikan status kepemilikan atas objek sengketa seperti sedia kala;
 16. Bahwa dengan adanya pembatalan tersebut pada poin 14 di atas mohon juga kepada Ketua/ Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara



ini memerintahkan kepada Tergugat I untuk mengembalikan uang dari hasil penjualan atas objek sengketa tersebut kepada Tergugat II secara utuh tanpa dikurangi apapun juga dan memerintahkan Tergugat II menerima pengembalian uang tersebut dari Tergugat I tanpa dikenakan biaya tambahan apapun juga;

17. Bahwa demi perlindungan terhadap anak-anak selama perkara ini berlangsung Penggugat juga mohon sudi kiranya kepada Ketua Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menetapkan Penggugat untuk tetap berada pada objek sengketa tanpa halangan dan pihak siapa pun juga sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap atas perkara ini;

18. Bahwa Penggugat mohon kepada Ketua Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk membayar ganti rugi secara materiil kepada Penggugat sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) setiap bulannya mulai dari bulan Januari 2013 sampai perkara ini mendapat putusan yang berkekuatan hukum tetap;

19. Bahwa Penggugat juga mohon kepada Ketua Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk membayar ganti rugi immateriil kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) kepada Penggugat;

20. Bahwa untuk menjamin agar Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sukarela memenuhi seluruh isi putusan Pengadilan, Penggugat mohon agar Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dihukum secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya atas keterlambatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III memenuhi seluruh isi putusan perkara ini;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat mohon agar Pengadilan Denpasar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan dan tuntutan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melakukan Perbuatan Melawan hukum yang telah mengalihkan objek sengketa tanpa persetujuan tertulis dari Penggugat yang masih sebagai istri yang sah dari Tergugat I;
3. Menyatakan hukum Akta jual Beli Nomor 607/ 2012 Tanggal 19 Desember 2012 yang dibuat oleh Tergugat III adalah tidak sah dan batal demi hukum;



4. Menyatakan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 128/ Desa Sumerta seluas 200 m² atas nama Tergugat II adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum;
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) setiap bulannya mulai dari Januari 2013 sampai perkara ini mendapat putusan yang berkekuatan hukum tetap;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III membayar ganti rugi imateriil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) kepada Penggugat;
7. Memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengembalikan status kepemilikan atas objek sengketa seperti sediakala;
8. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk mengembalikan uang dari hasil penjualan atas objek sengketa tersebut kepada Tergugat II secara utuh tanpa dikurangi apapun juga dan memerintahkan Tergugat II menerima pengembalian uang tersebut dari Tergugat I tanpa dikenakan biaya tambahan apapun juga;
9. Memerintahkan dan menetapkan Penggugat untuk tetap berada pada objek sengketa tanpa halangan dari pihak siapa pun juga sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap atas perkara ini;
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya yang dapat ditagih segera dan sekaligus oleh Penggugat jika lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini;
11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar semua biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Ketua/ Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II mengajukan eksepsi dan gugatan Rekonvensi, Tergugat III mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi II:

1. Gugatan Penggugat adalah tentang Perbuatan Melawan Hukum, akan tetapi Penggugat dalam gugatannya tidak menyebutkan atau tidak mendalilkan dasar hukum atas Perbuatan Melawan Hukumnya dan juga tidak mendalilkan dengan jelas unsur-unsur sehingga bisa dimasukkan dalam Perbuatan melawan Hukum. Karena itu seharusnya gugatan Penggugat



tidak dapat diterima sebagaimana diatur dalam *Jurisprudentie* Putusan Mahkamah Agung Nomor 616 K/Sip/1973 (05 Juni 1975). Karena Penggugat tidak memberikan dasar hukum dan alasan dari pada gugatannya itu, maka gugatan tersebut haruslah tidak dapat diterima;

2. Bahwa gugatan Penggugat adalah *Error in Persona* yaitu gugatan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan dalam posita Nomor I menyebutkan yang terletak di Jalan WR Supratman Nomor 63-65 Denpasar sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 128/ Kel. Sumerta seluas 200 m² atas nama Tergugat I.. "Dan dalam Petitem Nomor 5 menyebutkan ... "menyatakan Hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 128/ Kelurahan Sumerta seluas 200 m² alas nama Tergugat II adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum;

Bahwa bila kita cermati gugatan Penggugat, Penggugat tidak menjelaskan dengan rinci bagaimana proses peralihan sertifikat balik nama dan Tergugat I kepada Tergugat II, sehingga bisa membuat gugatan ini menjadi jelas dan terang;

Bahwa sesungguhnya proses jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II di hadapan Tergugat III telah melalui prosedur yang benar. Dan Tergugat III sesuai dengan wewenang dan jabatannya sebagai Notaris dan PPAT telah mengecek keabsahan dari sertifikat tersebut di atas dan semuanya tidak ada masalah, sehingga Badan Pertanahan Nasional dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Denpasar sebagai pihak yang berwenang untuk mengeluarkan sertifikat telah mempelajari dan mengecek semua keabsahan daripada sertifikat tersebut yang karena semua persyaratan telah dipenuhi maka Badan Pertanahan Nasional dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Denpasar telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 128/ Kel. Sumerta seluas 200 m² telah berubah nama menjadi atas nama Kuncoro Ananto/Tergugat II;

Pihak BPN dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Denpasar sebagai pihak yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 128/ Kel. Surnerta seluas 200 m² dua ratus meter persegi) atas nama Kuncoro Ananto Tergugat II tidak ditarik oleh Penggugat sebagai Tergugat atau turut Tergugat, padahal pihak Badan Pertanahan Nasional dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Denpasar sebagai pihak yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 128/ Kel. Sumerta seluas 200 m² atas nama Tergugat II adalah pihak yang paling berperan dalam permasalahan ini, dimana apabila



Badan Pertanahan Nasional dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Denpasar menganggap proses ini tidak benar tentu permohonan baik nama Sertifikat Hak Milik dan Tergugat I kepada Tergugat II ditolak;

Pihak Badan Pertanahan Nasional dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Denpasar sebagai pihak yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 128/ Kel. Sumerta seluas 200 m² atas nama Tergugat II adalah pihak yang seharusnya juga harus turut dan tunduk dengan semua keputusan dari Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini. Dan dengan tidak ditariknya Badan Pertanahan Nasional dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Denpasar menyebabkan gugatan Penggugat kabur yaitu gugatan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Bahwa terhadap gugatan atau perlawanan yang kurang pihak, Mahkamah Agung RI telah mengeluarkan Yurisprudensi.-yurisprudensi tetap yang isinya menyatakan bahwa gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*). Adapun Yurisprudensi-yurisprudensi tersebut antara lain adalah:

- a. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 13 Mei 1975 Nomor 151 K/Sip/1972;
- b. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 9 Desember 1975 Nomor 472K/Sip/1973;
- c. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 11 Nopember 1975 Nomor 1 078K/Sip/I 972;

Jadi karena gugatan Penggugat kabur/ kurang pihak (*plurium litis consortium*) maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk verklaard*);

3. Bahwa gugatan Penggugat dalam posita Nomor 1 menyebutkan bahwa tanah objek sengketa adalah merupakan harta bersama. Tetapi apabila kita cermati dengan seksama semua posita dari gugatan Penggugat, sama sekali tidak ada yang menyebutkan atau mendalilkan tentang harta bersama tersebut kapan diperoleh dan dari mana diperolehnya. Bahwa gugatan Penggugat tidak mendalilkan kapan Penggugat dan Tergugat I menikah, kapan Penggugat dan Tergugat membeli tanah tersebut dan dari mana tanah tersebut didapat. Jadi karena gugatan Penggugat tidak jelas menyebutkan tentang ihwal kronologi kepemilikan dari pada tanah objek sengketa yang disebut sebagai harta bersama maka menyebabkan gugatan Penggugat kabur dan sudah sepatutnya Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);



4. Bahwa gugatan Penggugat pada dalil posita Nomor 14, 20, 21 mendalilkan tentang ganti rugi immateriil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dan ganti rugi materiil sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) setiap bulannya. Namun apabila kita cermati seluruh isi dari pada gugatan Penggugat tidak kita temukan rincian yang jelas dan ganti rugi yang dimohonkan tersebut. Bahwa undang-undang mensyaratkan gugatan itu harus rinci, dan karena gugatan Penggugat tidak rinci maka sudah seharusnya Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvenkelijke verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

Bahwa dalam Rekonvensi ini, Penggugat dalam Konvensi menjadi Tergugat dalam Rekonvensi, dan Tergugat II dalam Konvensi menjadi Penggugat dalam Rekonvensi. Bahwa dalil-dalil yang dipergunakan dalam Konvensi dianggap dipergunakan kembali untuk Rekonvensi ini;

I. Tentang Kedudukan Para Pihak:

1. Penggugat dalam Rekonvensi adalah Pembeli dari tanah beserta rumah objek sengketa yaitu tanah yang terletak di Jalan WR Supratman Nomor 65 Kelurahan Sumerta, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar Prop. Bali Sertifikat Hak Milik Nomor 128, luas 200 m² yang dahulu tercatat atas nama I Wayan Sutapa/Tergugat I Dalam Konvensi dan sekarang sudah menjadi hak milik dan tercatat atas nama Kuncoro Ananto Tergugat II dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi;
2. Tergugat dalam Rekonvensi adalah Isteri dari I Wayan Sutapa (Tergugat I dalam Konvensi) yang menjual tanah objek sengketa yaitu tanah yang terletak di Jalan WR Supratman Nomor 65 Kelurahan Sumerta, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar Propinsi Bali Sertifikat Hak Milik Nomor 128, luas 200 m² yang dahulu tercatat atas nama I Wayan Sutapa/Tergugat I dk. dan sekarang tercatat atas nama Kuncoro Ananto/Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi dan Tergugat dalam Rekonvensi saat ini masih menempati tanah objek sengketa;
3. Objek sengketa adalah tanah yang dijual oleh I Wayan Sutapa (Tergugat I dalam Konvensi) kepada Penggugat dalam Rekonvensi yaitu tanah dan bangunan yang terletak di Jalan WR Supratman Nomor 65 Kelurahan Sumerta, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar Prop. Bali Sertifikat Hak Milik Nomor 128, luas 200 m² yang dahulu tercatat atas nama I Wayana Sutapa/ Tergugat I dalam Konvensi dan sekarang sudah menjadi hak milik dari pada Penggugat dalam Rekonvensi dan tercatat

Halaman 8 dari 22 hal. Putusan Nomor 761 K/Pdt/2016



atas nama Kuncoro Ananto/ Penggugat dalam Rekonvensi /Tergugat II dalam Konvensi;

II. Tentang Hubungan Hukum.

1. Bahwa pada sekitar bulan Juli 2011 I Wayan Sutapa (Tergugat I dalam Konvensi) menawarkan untuk menjual tanah objek sengketa yaitu tanah yang terletak di Jalan WR Supratman Nomor 65 Kelurahan Sumerta, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar Prop. Bali Sertifikat Hak Milik Nomor 128, luas 200 m² yang dahulu tercatat atas nama I Wayan Sutapa (Tergugat I dalam Konvensi);
2. Bahwa mendapat penawaran dari I Wayan Sutapa (Tergugat I dalam Konvensi), Penggugat dalam Rekonvensi menanyakan kepada I Wayan Sutapa (Tergugat I dalam Konvensi) apakah isterinya (Tergugat dalam Rekonvensi) menyetujui untuk menjual tanah, yang kemudian dijawab kalau tanah tersebut adalah murni milik I Wayan Sutapa (Tergugat I dalam Konvensi) karena merupakan tanah warisan dari orang tuanya, Dan juga antara I Wayan Sutapa (Tergugat I dalam Konvensi) dan Tergugat dalam Rekonvensi sedang dalam proses Perceraian;
3. Bahwa pada mulanya Penggugat dalam Rekonvensi tidak setuju untuk membeli tanah dan rumah milik I Wayan Sutapa (Tergugat 1 dalam Konvensi, namun I Wayan Sutapa (Tergugat I dalam Konvensi) meyakinkan Penggugat dalam Rekonvensi dengan membawa Surat dari Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Denpasar tertanggal 26 Agustus 2011 surat Nomor 2041/7-51- 71/VIII/2011 perihal Konfirmasi Kronologis Hak Milik Nomor 128/Sumerta An. I Wayan Sutapa (Tergugat I dalam Konvensi) yang mana dalam surat tersebut diterangkan sebagai berikut Sertifikat Hak Milik Nomor 128 Kelurahan Sumerta luas 200 m² atas nama I Wayan Sutapa yang diterbitkan tanggal 24 Juli 2007 berdasarkan permohonan Pengganti dengan Nomor hak Milik yang sama yaitu Hak Milik Nomor 128 Desa Sumerta dan didapat berdasarkan warisan dari I Wayan Tjekeg sesuai Pernyataan Waris Tanggal 10 April 2006 dan Surat Pernyataan, Pembagian waris Tanggal 08 Juni 2006 yang dibuat oleh, para ahli waris disaksikan oleh dua orang saksi, diketahui Kepala Dusun Banjar Peken, Kepala Desa Sumerta Kaja dan Camat Denpasar Timur;
4. Bahwa setelah I Wayan Sutapa (Tergugat I dalam Konvensi) menunjukkan surat dari Badan Pertanahan Nasional tersebut Penggugat dalam Rekonvensi melihat bahwa rumah dan tanah tidak ada aktivitas

Halaman 9 dari 22 hal. Putusan Nomor 761 K/Pdt/2016

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)



apapun dan juga ada jaminan dari I Wayan Sutapa (Tergugat I dalam Konvensi) untuk mengosongkan rumahnya maka akhirnya Penggugat dalam Rekonvensi mau membeli rumah tersebut dan disepakati harga jualnya sebesar Rp1.990.000.000.00 (satu miliar sembilan ratus sembilan puluh juta rupiah) dengan cara dibayar beberapa kali;

5. Bahwa pada Desember 2012 I Wayan Sutapa (Tergugat I dalam Konvensi) minta pelunasan sehingga bisa dilakukan transaksi jual beli. Kemudian pada tanggal 19 Desember 2012 dilakukan Perikatan jual beli dan I Wayan Sutapa (Tergugat I dalam Konvensi) kepada Penggugat dalam Rekonvensi dengan akta jual beli yang dibuat oleh I Made Mertajaya, S.H. (Tergugat III dalam Konvensi) selaku PPAT;
6. Bahwa berdasarkan akta jual beli tersebut maka tanah objek sengketa yaitu tanah yang terletak di Jalan WR Supratman Nomor 65 Kelurahan Sumerta, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar Prop. Bali Sertifikat Hak Milik Nomor 128, luas 200 m² yang dahulu tercatat atas nama I Wayan Sutapa (Tergugat I dalam Konvensi) sekarang sudah menjadi milik Penggugat dalam Rekonvensi dan tercatat atas nama Kuncoro Ananto;
7. Bahwa Penggugat dalam Rekonvensi selaku pemilik sah dan tanah objek sengketa telah beberapa kali minta kepada Tergugat dalam Rekonvensi untuk mengosongkan rumah, namun tidak mendapatkan respon. Bahkan Penggugat dalam Rekonvensi sudah beberapa kali melayangkan surat somasi, tetapi tidak ditanggapi oleh Tergugat dalam Rekonvensi;
8. Bahwa Penggugat dalam Rekonvensi telah membeli tanah objek sengketa secara sah dan sesuai dengan peraturan yang berlaku, karena itu Penggugat dalam Rekonvensi patut dinyatakan sebagai Pembeli yang beriktikad baik dan wajib dilindungi oleh undang-undang;
9. Bahwa sertifikat tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 128 Kelurahan Sumerta, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar Prop. Bali seluas 200 m² yang saat ini sudah atas nama Kuncoro Ananto (Penggugat dalam Rekonvensi) patut disahkan sebagai milik dan Penggugat dalam Rekonvensi karena dibeli sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
10. Bahwa tindakan dari Tergugat dalam Rekonvensi yang tidak mau mengosongkan tanah sengketa adalah tindakan melawan hukum, karena itu Tergugat dalam Rekonvensi patut dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum;



11. Bahwa Penggugat dalam Rekonvensi juga sudah berulang kali berusaha untuk menyelesaikan masalah ini secara kekeluargaan dengan Tergugat dalam Rekonvensi, namun selalu tidak mendapat tanggapan yang baik;

12. Bahwa tindakan dari pada Tergugat dalam Rekonvensi yang tidak menyerahkan objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum;

Menurut Pasal 1365 KUHPerdata telah dengan jelas diuraikan tentang unsur-unsur perbuatan melawan hukum, yaitu:

- Adanya suatu Perbuatan:

Perbuatan disini adalah perbuatan dari Tergugat dalam Rekonvensi yang dengan secara sadar tidak menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Penggugat dalam Rekonvensi;

- Perbuatan tersebut melawan hukum.

Unsur perbuatan melawan hukum yaitu:

- Perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku yaitu dalam hal ini Pasal 1365 KUHPerdata;

- Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum;

Dalam hal ini Tergugat dalam Rekonvensi telah melanggar hak dari pada Penggugat dalam Rekonvensi yang didapat dari jual beli yang sah antara Penggugat dalam Rekonvensi dengan I Wayan Sutapa Tergugat II dalam Konvensi perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan;

- Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain;

- Adanya kesalahan dari pihak pelaku:

Bahwa Tergugat dalam Rekonvensi telah dengan sengaja tidak menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat dalam Rekonvensi membuktikan adanya unsur kesalahan dalam perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata;

- Adanya kerugian bagi korban:

Bahwa tindakan dari Tergugat dalam Rekonvensi yang tidak mau memberikan objek sengketa kepada Penggugat dalam Rekonvensi telah menimbulkan kerugian besar bagi Penggugat dalam Konvensi yaitu kerugian materil Rp3.523.000.000,00 (tiga miliar lima ratus dua puluh tiga juta rupiah) dan kerugian immateril sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);

- Adanya hubungan kausal antara perbuatan-perbuatan dengan kerugian:



Hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat dalam Konvensi yaitu tidak menyerahkan objek sengketa menyebabkan Penggugat dalam Rekonvensi menderita kerugian; Kerugian materil dengan total keseluruhan sebesar Rp36.800.000.000,00 berupa:

-) Penggugat dalam Rekonvensi telah mengalami kerugian dalam proses pembayaran lunas kepada Tergugat dalam Rekonvensi sebesar Rp1.990.000.000,00;
 -) Penggugat dalam Rekonvensi telah mengalami kerugian di dalam proses pembuatan dan pembayaran pajak terhadap Rp80.000.000,00 karena harga jual sesuai NJOP adalah Rp800.000.000,00 dan pajak yang harus ditanggung penjual dibayarkan oleh pembeli yaitu Penggugat dalam Konvensi;
 -) Penggugat dalam Rekonvensi tidak dapat menguasai objek sengketa *a quo* sehingga Penggugat dalam Rekonvensi tidak dapat menggunakan seluruh lahan obyek sengketa; akan tetapi pada sisi lain Penggugat dalam Rekonvensi masih terus membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), terhitung mulai tahun 2009 karena tidak dibayar oleh I Wayan Sutapa Tergugat I dalam Konvensi hingga sampai sekarang 2014 dengan total keseluruhan sebesar kurang lebih Rp3.000.000,00;
 -) Penggugat dalam Rekonvensi tidak dapat menempati dan menguasai obyek sengketa *a quo* sehingga Penggugat dalam Rekonvensi harus terus membayar sewa kontrak toko sejak tahun 2013, yang setiap tahunnya sebesar kurang lebih Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah); jadi tahun 2013 dan 2014 kurang lebih Rp200.000.000,00);
 -) Penggugat dalam Rekonvensi tidak dapat merenovasi dan membangun kembali objek sengketa *a quo* akibat dan dihalang-halangi oleh Tergugat dalam Rekonvensi sehingga Penggugat (dalam Rekonvensi telah mengalami kerugian sebesar Rp1.000.000.000,00;
 -) Karena ada gugatan ini maka Penggugat dalam Rekonvensi harus sewa lawyer sebesar Rp250.000.000,00;
- Kerugian Immateril dengan total keseluruhan sebesar 5 miliar berupa:



-) Penggugat dalam Rekonvensi sering mendapatkan teguran dari bank dan surat peringatan (*somatie*) dan pihak terkait; akibat adanya penundaan terhadap pembayaran kredit usaha perbankan maupun premi asuransi;
-) Penggugat dalam Rekonvensi mengalami perselisihan atau pemutusan hubungan hukum sepihak dari rekan kerja; akibat keterlambatan atau penundaan pembayaran hutang-piutangnya;
-) Penggugat dalam Rekonvensi tidak dapat fokus atau konsentrasi penuh terhadap pekerjaan lain;
-) Penggugat dalam Rekonvensi kehilangan nilai kepercayaan dari pihak ke-3 (tiga); sehingga kekurangan modal kerja dan kesulitan untuk mendapatkan pinjaman dana baru (kredit usaha);
-) Penggugat dalam Rekonvensi kehilangan reputasi artinya citra nama baik menjadi kurang bagus; baik itu di bidang usaha maupun perbankan;

13. Bahwa gugatan Rekonvensi ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang autentik dan tidak diragukan lagi kebenarannya, serta guna menjamin kepastian dari pada gugatan ini terhadap objek gugatan agar obyek gugatan tidak dialihkan, dijaminakan, maupun adanya tindakan-tindakan lain yang bilamana hal tersebut dilakukan maka akan sangat merugikan hak-hak Penggugat maka Penggugat mohon agar dapat diletakkan sita jaminan terhadap objek sengketa tersebut;

14. Bahwa untuk menjamin agar Tergugat dalam Rekonvensi memenuhi seluruh isi putusan pengadilan ini mohon agar Tergugat dalam Rekonvensi dihukum membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari atas keterlambatan memenuhi seluruh isi putusan ini;

15. Bahwa gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang autentik dan tidak diragukan lagi kebenarannya, oleh karena itu patut dan layak gugatan ini dikabulkan untuk seluruhnya, dan sehingga berdasarkan Pasal 180 HIR terhadap putusannya dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum *verzet*, banding, maupun kasasi, (*uitvoerbaar bij vorraad*);

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

1. Menerima dan mengabulkan seluruh gugatan Penggugat dalam Rekonvensi;



2. Menyatakan sah dan berharga jual beli tanah yang terletak di Jalan WR Supratman Nomor 65 Kelurahan Sumerta, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Propinsi Bali Sertifikat Hak Milik Nomor 128, luas 200 m² yang dahulu tercatat atas nama I Wayan Sutapa/ Tergugat I dalam Konvensi dan sekarang tercatat atas nama Kuncoro Ananto/ Penggugat dalam Rekonvensi /Tergugat II dalam Konvensi;
 3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas sebidang tanah beserta bangunan yang melekat di atasnya yang terletak Jalan WR Supratman Nomor 65 Kelurahan Sumerta, Kecamatan Denpasar Timur Kota Denpasar, Propinsi Bali Sertifikat Hak Milik Nomor 128, luas 200 m² tercatat atas nama Kuncoro Ananto/ Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat II dalam Konvensi;
 4. Menyatakan Tergugat dalam Rekonvensi telah melakukan perbuatan Melawan Hukum;
 5. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar kerugian yang dialami oleh Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp3.523.000.000,00 (tiga miliar lima ratus dua puluh tiga juta rupiah);
 6. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar kerugian yang dialami oleh Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar ganti rugi Imateriil sebesar Rp 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
 7. Menghukum kepada Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari atas keterlambatan memenuhi seluruh isi putusan ini;
 8. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi atau siapa saja yang mendapat hak dari Tergugat dalam Rekonvensi untuk menyerahkan tanah dalam keadaan kosong dan tanpa syarat kepada Penggugat dalam Rekonvensi setelah 7 (tujuh) hari perkara ini diputuskan oleh Pengadilan Negeri Denpasar dan apabila perlu pelaksanaannya dengan bantuan polisi;
 9. Menyatakan hukum putusan ini dapat dilanjutkan terlebih dahulu walaupun ada bantahan/*verzet*, banding, kasasi dari Tergugat dalam Rekonvensi atau dari siapa saja;
 10. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul;
- Atau:
Mohon putusan yang seadil-adilnya;
Eksepsi Tergugat III:



1. Gugatan Penggugat adalah tentang Perbuatan Melawan hukum. Akan tetapi Penggugat dalam gugatannya tidak menyebutkan atau tidak mendalilkan dasar hukum atas Perbuatan Melawan Hukumnya dan juga tidak mendalilkan dengan jelas unsur-unsur sehingga bisa dimasukkan dalam perbuatan melawan hukum. Karena itu seharusnya gugatan Penggugat tidak dapat diterima sebagaimana diatur dalam Jurisprudentie Putusan Mahkamah Agung Nomor 61(KISip/1973 (05 Juni 1975). Karena Penggugat tidak memberikan dasar hukum dan alasan dan pada gugatannya itu, maka gugatan tersebut haruslah tidak dapat diterima;
2. Bahwa gugatan Penggugat adalah *Error in Persona* yaitu gugatan kurang pihak (*Plunum Litis Consortium*);

Bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan dalam posita nomor 1 menyebutkan ...yang terletak di Jalan WR. Supratman Nomor 63-65 Denpasar sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 128/Kel. Sumerta seluas 200m² (dua ratus meter persegi) atas nama Tergugat I... "Dan dalam Petitum Nomor 5 Jalan P. Kawe Nomor 19 Denpasar- Bali menyebutkan ... "menyatakan Hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 128/ Kel. Sumerta seluas 200m² (dua ratus meter persegi) atas nama Tergugat II adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum;

Bahwa bila kita cermati gugatan Penggugat, Penggugat tidak menjelaskan dengan rinci bagaimana proses peralihan sertifikat balik nama dan Tergugat I kepada Tergugat II;

Bahwa sesungguhnya proses jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II di hadapan Tergugat III telah melalui prosedur yang benar. Dan Tergugat III sesuai dengan wewenang dan jabatannya sebagai Notaris dan PPAT telah mengecek keabsahan dan sertifikat tersebut di atas dan semuanya tidak ada masalah, sehingga Badan Pertanahan Nasional dalam hal ini Kantor Pemahan Negara Kota Denpasar sebagai pihak yang berwenang untuk mengeluarkan sertifikat telah mempelajari dan mengecek semua keabsahan daripada sertifikat tersebut yang karena semua persyaratan telah dipenuhi maka Badan Pertanahan Nasional dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Denpasar telah mengeluarkan Sertifikat Flak Milik (SUM) No. 128/ Kel. Sumerta seluas 200m² (dua ratus meter persegi) telah berubah menjadi atas nama Tergugat II;

Pihak Badan Pertanahan Nasional dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Denpasar sebagai pihak yang mengeluarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 128/Kel. Sumerta seluas 200m² (dua ratus meter persegi) atas nama



Tergugat II tidak ditarik oleh Penggugat sebagai Tergugat atau turut Tergugat, padahal pihak Badan Pertanahan Nasional dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Denpasar sebagai pihak yang mengeluarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 128/ Kel. Sumerta seluas 200m² (dua ratus meter persegi) atas nama Tergugat II adalah pihak yang paling berperan dalam permasalahan ini, dimana apabila Badan Pertanahan Nasional dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Denpasar menganggap proses ini tidak benar telah permohonan balik nama Sertifikat Hak Milik dan Tergugat I kepada Tergugat II ditolak;

Pihak Badan Pertanahan Nasional dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Denpasar sebagai pihak yang mengeluarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 128/ Kel. Sumerta seluas 200m² (dua ratus meter persegi) atas nama Tergugat II adalah pihak yang juga harus turut dan tunduk dengan semua keputusan dan Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini. Dan dengan tidak ditariknya Badan Pertanahan Nasional dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Denpasar menyebabkan gugatan Penggugat kabur yaitu gugatan kurang pihak (*Plunium Litis Consurtium*);

Bahwa terhadap gugatan atau perlawanan yang kurang pihak, Mahkamah Agung RI telah mengeluarkan Yurisprudensi-yurisprudensi tetap yang isinya menyatakan bahwa gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*). Adapun Yurisprudensi-yurisprudensi tersebut antara lain adalah:

- a. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 13 Mei 1975 No. 151 K/Sip/1972;
- b. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 9 Desember 1975 No. 472 K/Sip/1973
- c. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 11 Nopember 1975 No. 1078 K/Sip/1972;

Jadi karena gugatan Penggugat kabur kurang pihak (*plurium litis consurtium*) maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk verklaard*);-

3. Bahwa gugatan Penggugat dalam posita No. 1 menyebutkan bahwa tanah obyek sengketa adalah merupakan harta bersama. Tetapi apabila kita cermati dengan seksama semua posita dari gugatan Penggugat, sama sekali tidak ada yang menyebutkan atau mendalilkan tentang harta bersama tersebut kapan diperoleh dan darimana diperolehnya. Bahwa gugatan Penggugat tidak mendalilkan kapan Penggugat dan Tergugat I menikah, kapan Penggugat dan Tergugat membeli tanah tersebut dan darimana tanah



tersebut didapat. Jadi karena gugatan Penggugat tidak jelas menyebutkan tentang ihwal/ kronologi kepemilikan daripada tanah obyek sengketa yang disebut sebagai harta bersama maka menyebabkan gugatan Penggugat kabur dan sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankeljik verklaard*);

4. Bahwa gugatan Penggugat pada dalil posita no. 14, 20, 21 mendalilkan tentang ganti rugi imateriil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) dan ganti rugi materiil sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) setiap bulannya. Namun apabila kita cermati seluruh isi daripada gugatan Penggugat tidak kita temukan rincian yang jelas dan ganti rugi yang dimohonkan tersebut. Bahwa undang-undang mensyaratkan gugatan itu harus rinci, dan karena gugatan Penggugat tidak rinci maka sudah seharusnya Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvenkelijke verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Denpasar telah memberikan Putusan Nomor 237/Pdt.G/2014/PN Dps. tanggal 11 Maret 2015 dengan amar sebagai berikut:

I. Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat II dan Tergugat III untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Hukum sebidang tanah yang di atasnya berdiri rumah dan toko (ruko) yang terletak di Jalan WR.Supratman Nomor 63-65 Denpasar sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 128/ Kel. Sumerta seluas 200 m² (dua ratus meter persegi) atas nama Tergugat I, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : tanah hak milik;
- Sebelah Timur : tanah hak milik;
- Sebelah Selatan : jalan WR Supratman;
- Sebelah Barat : tanah hak milik;

Adalah merupakan Harta Bersama antara Penggugat dan Tergugat I;

3. Menyatakan hukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang telah mengalihkan objek sengketa tanpa persetujuan dari Penggugat yang masih sebagai istri yang sah dari Tergugat I;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan hukum Akta Jual Beli Nomor 607/ 2012 Tanggal 19 Desember 2012 yang dibuat oleh Tergugat III adalah tidak sah dan batal demi hukum;
5. Menyatakan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 128/Kel. Sumerta seluas 200 m² atas nama Tergugat II adalah tidak memiliki kekuatan hukum;
6. Memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengembalikan status kepemilikan atas objek sengketa seperti sediakala;
7. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk mengembalikan uang dari hasil penjualan atas objek sengketa tersebut kepada Tergugat II secara utuh tanpa dikurangi apapun juga dan memerintahkan Tergugat II menerima pengembalian uang tersebut dari Tergugat I tanpa dikenakan biaya tambahan apapun juga;
8. Memerintahkan dan menetapkan Penggugat untuk tetap berada pada objek sengketa tanpa halangan dan pihak siapa pun juga sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap atas perkara ini;
9. Menolak gugatan selain dan selebihnya;

II. Dalam Rekonvensi:

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

III. Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi, Tergugat I dan Tergugat III untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.291.000.000,00 (dua juta dua ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat II dan III putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi dengan Putusan Nomor 130/Pdt/2015/PT Dps. tanggal 4 November 2015 dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding/ semula sebagai Tergugat II dan Tergugat III dalam Konvensi/ Para Penggugat dalam Rekonvensi;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 237 Pdt.G/2014/PN.Dps. tanggal 11 Maret 2015 yang dimohonkan banding tersebut;

Dengan Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

Halaman 18 dari 22 hal. Putusan Nomor 761 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak eksepsi Para Pembanding/ semula sebagai Tergugat II dan Tergugat III/ Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak seluruh gugatan Terbanding/ semula sebagai Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Pembanding I/ semula sebagai Tergugat II dalam Konvensi/ Penggugat dalam Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga jual beli tanah yang terletak di Jalan WR Supratman Nomor 65 Kelurahan Sumerta, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Propinsi Bali Sertifikat Hak Milik Nomor 128, luas 200 m² yang dahulu tercatat atas nama Turut Terbanding/ semula sebagai Tergugat I dalam Konvensi/ Turut Tergugat dalam Rekonvensi (I Wayan Sutapa) dan sekarang tercatat atas nama Pembanding I/ semula sebagai Tergugat II dalam Konvensi/ Penggugat dalam Rekonvensi (Kuncoro Ananto);
3. Menyatakan Pembanding I/ semula sebagai Tergugat II dalam konvensi/ Penggugat dalam Rekonvensi (Kuncoro Ananto) sebagai pemilik sah tanah sengketa;
4. Menyatakan Terbanding/ semula sebagai Penggugat dalam Konvensi/ Tergugat dalam Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH);
5. Menghukum Terbanding/ semula sebagai Penggugat dalam Konvensi/ Tergugat dalam Rekonvensi atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan tanah sengketa dalam keadaan kosong dan tanpa syarat kepada Pembanding/ semula sebagai Tergugat II dalam Konvensi/ Penggugat dalam Rekonvensi setelah perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan apabila perlu pelaksanaannya dengan bantuan polisi;
6. Menolak gugatan pihak Pembanding I / semula sebagai Tergugat II dalam konvensi/ Penggugat dalam Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi Dan Dalam Rekonvensi:

- Menghukum Pihak Terbanding/ semula sebagai Penggugat dalam Konvensi/ Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara baik dalam Peradilan Tingkat Pertama maupun Peradilan Tingkat Banding, dan biaya perkara dalam Peradilan Tingkat Banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Halaman 19 dari 22 hal. Putusan Nomor 761 K/Pdt/2016



Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 30 November 2015 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding diajukan permohonan kasasi pada tanggal 10 Desember 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 237/Pdt.G/2014/PN.Dps. yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 23 Desember 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/ Penggugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi/Para Tergugat II, III/ Para Pembanding pada tanggal 6 Januari 2016;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 19 Januari 2016;

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/Penggugat/Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa pemohon sependapat dan dapat menerima Keputusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 237/Pdt.G/2014/PN.Dps, tanggal 11 Maret 2015;
2. Bahwa pemohon tidak dapat menerima Keputusan Pengadilan Tinggi Denpasar tersebut dan untuk itu Pemohon telah menyatakan mohon pemeriksaan dalam tingkat kasasi atas putusan Pengadilan Tinggi Denpasar tersebut, karena telah salah dalam menerapkan hukum dan tidak melaksanakan hukum acara perdata yang berlaku atau telah salah melaksanakan hukum acara tersebut;
3. Bahwa tidak patut dan tidak benar dan/atau keliru Majelis Hakim tingkat banding memutuskan perkara ini berdasarkan subsidairnya (*ex aequo et bono*);
4. Bahwa Majelis Hakim harus memberikan putusan yang adil dengan menyelesaikan sengketa perdata tersebut secara menyeluruh tidak terpenuhi, karena Pemohon Kasasi adalah pemilik hak terhadap tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa;

Halaman 20 dari 22 hal. Putusan Nomor 761 K/Pdt/2016



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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Denpasar yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar) tidak salah menerapkan hukum, karena telah benar bahwa seseorang yang telah membeli sebidang tanah terdaftar atas nama penjual di hadapan PPAT maka orang tersebut adalah pembeli yang beriktikad baik, hal mana telah dapat dibuktikan oleh para Tergugat, yaitu Tergugat II membeli objek sengketa yang telah bersertifikat atas nama penjual yaitu Tergugat I di hadapan PPAT sehingga telah benar Tergugat II adalah pembeli beriktikad baik, karena itu sudah tepat dinyatakan bahwa jual beli atas objek sengketa antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah sah dan mengikat;

Bahwa sesuai dengan fakta persidangan objek sengketa adalah harta bawaan Tergugat I sehingga peralihan hak atas objek sengketa adalah sah meskipun tanpa persetujuan Penggugat (isteri);

Bahwa lagi pula alasan-alasan ini mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan hal mana tidak dapat dibenarkan dalam pemeriksaan dalam tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan ketidakwenangan atau melampaui batas wewenang, atau salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, atau lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 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;

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: Ni Komang Ari Handayani 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-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **NI KOMANG ARI HANDAYANI** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/ Penggugat/ Terbanding 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 Selasa, tanggal 28 Juni 2016 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., L.L.M., Ph.D. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan I Gusti Agung Sumanatha, 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 Hakim Anggota tersebut dan Bambang Ariyanto, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd.

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

Ttd.

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

Ketua Majelis,

Ttd.

Syamsul Ma'arif, S.H., L.L.M., Ph.D.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Bambang Ariyanto, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

- | | |
|-----------------------------|---------------------|
| 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..... | <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 22 dari 22 hal. Putusan Nomor 761 K/Pdt/2016