



PUTUSAN
Nomor 1427 K/Pdt/2019

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

Ny. NI WAYAN DANI, bertempat tinggal di Jalan Nusa Indah Nomor 6, Lingkungan Negara, Desa Sading, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, dalam hal ini memberi kuasa kepada I Komang Darmayasa, S.H., M.H. dan kawan-kawan, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada *DYS and Associates Law Office*, beralamat di Jalan Pasekan Nomor 100X Batubulan Kangin, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Desember 2017; Pemohon Kasasi;

L a w a n

PT GRIYA ASRI, yang diwakili oleh Para Pemegang Saham PT Griya Asri, Marko Ilmari Kytoharju dan Anna Kristiina Kytoharju, berkedudukan di Banjar Dinas Bunutan, Desa Bunutan, Kecamatan Abang, Kabupaten Karangasem, Bali, dalam hal ini memberi kuasa kepada Christo Imanuel Dugis, S.H., Direktur pada PT Griya Asri, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Oktober 2018;

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 Negeri Amlapura untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat (PT Griya Asri) untuk seluruhnya;

Halaman 1 dari 10 hal. Put. Nomor 1427 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat (Ni Wayan Dani) telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan hukum bahwa Tergugat (Ni Wayan Dani) karenanya dihukum untuk membayar ganti kerugian secara materiil dan immateriil yaitu total sebesar Rp12.465.650.000,00 (dua belas miliar empat ratus enam puluh lima juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) kepada Penggugat (PT Griya Asri) secara langsung, tunai dan seketika;
4. Menyatakan hukum atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1646, tertera atas nama Ni Wayan Dani, seluas 1860 m², Surat Ukur tanggal 18-11-2010 Nomor 648/Bunutan/2010, NIB. 22.08.07.03.01045 yang terletak di Desa Bunutan, Kecamatan Abang, Kabupaten Karangasem adalah sah telah dibeli dan milik kepunyaan Penggugat (PT Griya Asri), untuk selanjutnya agar segera diproses secara hukum peralihan haknya ke atas nama Penggugat (PT Griya Asri) sesuai dengan mekanisme hukum yang berlaku;
5. Menyatakan hukum memerintahkan kepada Tergugat (Ni Wayan Dani) untuk menandatangani segala surat-surat dan atau akta-akta notariil terkait dengan pembelian tanah oleh Penggugat (PT Griya Asri) yaitu sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1646 tertera atas nama Ni Wayan Dani, seluas 1860 m², Surat Ukur tanggal 18-11-2010 Nomor 648/Bunutan/2010, NIB. 22.08.07.03.01045 yang terletak di Desa Bunutan, Kecamatan Abang, Kabupaten Karangasem, untuk diproses balik namanya ke atas nama yang sah dari Penggugat (PT Griya Asri) di hadapan Pejabat Notaris/PPAT yang ditunjuk oleh Penggugat (PT Griya Asri);
6. Menghukum Tergugat (Ni Wayan Dani) untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari lalai dalam melaksanakan putusan kelak, sejak terhitung adanya putusan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap;
7. Menyatakan putusan perkara ini didasarkan oleh bukti-bukti otentik sehingga dapat dilaksanakan secara serta merta (*uitvoerbaar*

Halaman 2 dari 10 hal. Put. Nomor 1427 K/Pdt/2019

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)



bijvoorraad) meskipun Tergugat (Ni Wayan Dani) melakukan *verzet*, banding maupun kasasi;

8. Menghukum Tergugat (Ni Wayan Dani) untuk membayar perkara ini; Namun apabila Pengadilan Negeri Amlapura berpendapat lain, maka dalam peradilan yang baik, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya bahwa gugatan Penggugat tidak jelas/kabur, oleh karena Penggugat tidak menyebutkan dengan jelas mengenai batas-batas dari objek sengketa;

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

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa tanah sengketa yang terletak di Desa Bunutan, Kecamatan Abang, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1646 dengan luas 1860 m² (seribu delapan ratus enam puluh meter persegi) atas nama Ni Wayan Dani (Penggugat Rekonvensi) adalah sah milik Penggugat dalam Rekonvensi;
3. Menyatakan hukum bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 1646 dengan luas 1860 m² (seribu delapan ratus enam puluh meter persegi), yang terletak di Desa Bunutan, Kecamatan Abang, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali, atas nama Ni Wayan Dani adalah sah dan mengikat;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi baik materiil maupun immateriil kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp9.000.000.000,00 + Rp10.000.000.000,00 (sembilan belas miliar rupiah);
5. Menyatakan hukum bahwa sita jaminan (*conservatoir beslaag*) dalam perkara *a quo* adalah sah dan berharga;



6. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat dalam Rekonvensi sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari, jika Tergugat dalam Rekonvensi tidak melaksanakan isi putusan terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara *a quo*;

Apabila majelis hakim berpendapat lain, maka Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut dikabulkan sebagian oleh Pengadilan Negeri Amlapura dengan Putusan Nomor 111/Pdt.G/2017/PN Amp tanggal 14 Mei 2018, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat (Ni Wayan Dani) telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan hukum atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1646, tertera atas nama Ni Wayan Dani, seluas 1860 m², Surat Ukur tanggal 18-11-2010 Nomor 648/Bunutan/2010, NIB. 22.08.07.03.01045 yang terletak di Desa Bunutan, Kecamatan Abang, Kabupaten Karangasem adalah sah telah dibeli dan milik kepunyaan Penggugat (PT Griya Asri), untuk selanjutnya agar segera diproses secara hukum peralihan haknya ke atas nama Penggugat (PT Griya Asri) sesuai dengan mekanisme hukum yang berlaku;
4. Menyatakan hukum memerintahkan kepada Tergugat (Ni Wayan Dani) untuk menandatangani segala surat-surat dan atau akta-akta notariil terkait dengan pembelian tanah oleh Penggugat (PT Griya Asri) yaitu sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1646

Halaman 4 dari 10 hal. Put. Nomor 1427 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertera atas nama Ni Wayan Dani, seluas 1860 m², Surat Ukur tanggal 18-11-2010 Nomor 648/Bunutan/2010, NIB. 22.08.07.03.01045 yang terletak di Desa Bunutan, Kecamatan Abang, Kabupaten Karangasem, untuk di proses balik namanya ke atas nama yang sah dari Penggugat (PT Griya Asri) di hadapan Pejabat Notaris/PPAT yang ditunjuk oleh Penggugat (PT Griya Asri);

5. Menghukum Tergugat (Ni Wayan Dani) untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari lalai dalam melaksanakan putusan kelak, sejak terhitung adanya putusan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap;

6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp2.106.000,00 (dua juta seratus enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Amlapura tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bali dengan Putusan Nomor 103/PDT/2018/PT DPS, tanggal 28 Agustus 2018;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 14 September 2018 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Desember 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 21 September 2018 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 111/Pdt.G/2017/PN Amp *juncto* Nomor 103/PDT/2018/PT DPS yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Amlapura, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 4 Oktober 2018;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-

Halaman 5 dari 10 hal. Put. Nomor 1427 K/Pdt/2019

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

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 4 Oktober 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Dalam Konvensi (Pokok Perkara):

1. Menerima jawaban gugatan Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
3. Menghukum Penggugat tunduk pada putusan ini;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Dalam Rekonvensi (Gugatan Balik):

1. Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa tanah sengketa yang terletak di Desa Bunutan, Kecamatan Abang, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1646 dengan luas 1860 m² (seribu delapan ratus enam puluh meter persegi) atas nama Ni Wayan Dani (Penggugat Rekonvensi) adalah sah milik Penggugat dalam Rekonvensi;
3. Menyatakan hukum bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 1646 dengan luas 1860 m² (seribu delapan ratus enam puluh meter persegi), yang terletak di Desa Bunutan, Kecamatan Abang, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali, atas nama Ni Wayan Dani

Halaman 6 dari 10 hal. Put. Nomor 1427 K/Pdt/2019

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)



adalah sah dan mengikat;

4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi baik materiil maupun immateriil kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp9.000.000.000,00 (sembilan miliar rupiah) + Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) = Rp19.000.000.000,00 (sembilan belas miliar rupiah);

5. Menyatakan hukum bahwa sita jaminan (*conservatoir beslaag*) dalam perkara *a quo* adalah sah dan berharga;

6. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat dalam Rekonvensi sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari, jika Tergugat dalam Rekonvensi tidak melaksanakan isi putusan terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara *a quo*;

atau apabila majelis hakim di tingkat kasasi berpendapat lain mohon kiranya putusan yang seadil-adilnya berdasarkan hukum dan kepatutan (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 24 Oktober 2018 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Menimbang, setelah meneliti memori kasasi tanggal 4 Oktober 2018 dan kontra memori kasasi tanggal 24 Oktober 2018 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Bali yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Amlapura tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat telah dapat membuktikan tanah objek sengketa seluas 1860 m² Sertifikat Hak Milik Nomor 1646 dibeli oleh Penggugat, tetapi untuk sementara waktu akta jual beli dan sertifikat diatasnamakan

Halaman 7 dari 10 hal. Put. Nomor 1427 K/Pdt/2019



Tergugat dimana Tergugat adalah selaku Direktur dari Penggugat. Pembayaran pembelian tanah tersebut memakai uang Penggugat (PT Griya Asri);

Bahwa Tergugat telah mengetahui dan menyadari hanya sekadar dipinjam namanya saja;

Bahwa tindakan Tergugat yang tidak mau memproses dan menanda tangani surat-surat peralihan hak tanah objek sengketa ke atas nama Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bali yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Amlapura dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Ny. NI WAYAN DANI 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 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 Pemohon Kasasi **Ny. NI WAYAN DANI** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 2 Juli 2019 oleh Sudrajat Dimyati, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H. dan Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota



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

dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan oleh Wigati Pujiningrum, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd.

Ttd.

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

Ttd.

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

Panitera Pengganti,

Ttd.

Wigati Pujiningrum, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp484.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan

Mahkamah Agung R.I

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

Halaman 9 dari 10 hal. Put. Nomor 1427 K/Pdt/2019



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

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

NIP. 19630325 1988031 001

Halaman 10 dari 10 hal. Put. Nomor 1427 K/Pdt/2019

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)