



PUTUSAN
Nomor 3064 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:

I MADE FERRY ASTAWA, bertempat tinggal di Jalan Noja Nomor 18 Br. Oongan, Tonja Denpasar, dalam hal ini memberi kuasa kepada D. Edyanto M. Silalahi, S.H. Dan kawan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Edyanto and Partners, beralamat di Jalan Pulau Moyo IX, Nomor 3, Pedungan, Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Maret 2019;

Pemohon Kasasi;

L a w a n

- 1. PAN CATUR**, bertempat tinggal di Banjar Penida, Desa Sakti, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Priponsi Bali, dalam hal ini memberi kuasa kepada Cokorda Bagus, S.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Cokorda Bagus & Rekan, beralamat di Puri Saren Agung, Dusun/Banjar Satria, Desa Blahbatu, Gianyar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Maret 2019;
- 2. I WAYAN SURIANA**, bertempat tinggal di di Banjar Kangin, Desa Lembongan, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Propinsi Bali, dalam hal ini memberi kuasa kepada Adnyana, S.H., M.H., Advokat pada Kantor Hukum A.A. & Partners, beralamat di Jalan Pulau Ambon Nomor 10 A, Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Maret 2019;
- 3. I MADE ARTHA, SH.**, bertempat tinggal di Banjar Sental Kangin, Desa Ped, Kecamatan Nusa Penida,

Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 3064 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Klungkung, Propinsi Bali, dalam hal ini memberi kuasa kepada Kadek Aries Krisnamurti, S.H., Advokat pada Kantor Hukum Aries Krisnamurti & Associates, beralamat di Jalan Gunung Agung, Gang Mangga IV/95, Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 April 2019;

Para Termohon Kasasi;

D a n

1. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. KEMENTERIAN AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN REPUBLIK INDONESIA(BPN) Cq. KEPALA BADAN PERTANAHAN(BPN) KABUPATEN KLUNGKUNG, PROPINSI BALI**, beralamat di Jalan Gajah Mada Nomor 78 Kabupaten Klungkung, Semarapura, Propinsi Bali;
2. **IDA AYU KALPIKAWATI, SH.. Spn.Notaris/PPAT**, beralamat hukum di Jalan Raya Batubulan Nomor 38 Banjarangkan, Klungkung, Propinsi Bali;
3. **GURUN RANA alias I KETUT LENG**, bertempat tinggal di Banjar Sakti, Desa Saksi, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Propinsi Bali;

Para 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:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa tanah sengketa sah secara hukum milik Tergugat I;
3. Menyatakan hukum bahwa Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 128 tanggal 28 Februari 2009 dan Akta Kuasa Nomor 129 tanggal 28

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 3064 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)



Februari 2009 adalah sah secara hukum dan mengikat bagi para pihak yang membuatnya;

4. Menyatakan hukum bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi;

5. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I setelah putusan berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van Gewijsde*) untuk menandatangani Akta Jual Beli Tanah Sengketa di hadapan Notaris/PPAT di wilayah Klungkung yang dibeli oleh Penggugat untuk di balik nama menjadi atas nama Penggugat;

6. Menyatakan hukum bahwa apabila Tergugat I tidak bersedia menandatangani Akta Jual Beli atas objek tanah sengketa di hadapan Notaris/PPAT di Wilayah Klungkung, maka putusan perkara *aquo* yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*) dapat dijadikan sebagai alas hak secara hukum bagi Penggugat untuk menandatangani Akta Jual Beli untuk dan atas nama diri sendiri berdasarkan Perjanjian Jual Beli Nomor 128 tanggal 28 Februari 2019 *juncto* Akta Kuasa Menjual Nomor 129 tanggal 28 Februari 2009 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Ida Ayu Kalpikawati, S.H,SpN (Turut Tergugat II);

7. Menghukum dan memerintahkan kepada Turut Tergugat I untuk memproses secara hukum tanah objek sengketa untuk dibalik nama menjadi atas nama Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli yang buat berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 128 tanggal 28 Februari 2019 *juncto* Akta Kuasa Menjual Nomor 129 tanggal 28 Februari 2009 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Ida Ayu Kalpikawati, S.H,SpN (Turut Tergugat II);

8. Menyatakan Hukum bahwa Tergugat I, II, III, IV, dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;

9. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II membayar ganti rugi secara tanggung renteng sebesar Rp13.150.000.000,00 (tiga belas miliar seratus lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat;

Halaman 3 dari 8 hal. Put. Nomor 3064 K/Pdt/2019



10. Menghukum kepada Tergugat III atau barang siapa yang memperoleh hak dari padanya agar meninggalkan, mengosongkan dan menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat dan pelaksanaannya bila perlu bantuan aparat Kepolisian;

11. Menghukum Tergugat I membayar uang paksa / *dwangsom* sebesar Rp1.000.000 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatannya menandatangani Akta jual beli Tanah sengketa di hadapan Notaris / PPAT di Wilayah Klungkung terhitung sejak Putusan mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*) sampai dengan penandatanganan Akta jual beli tersebut;

12. Menyatakan hukum bahwa sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap tanah sengketa seluas 12.150 m² sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 701/Desa Sakti atas nama Tergugat I yang terletak di Desa Sakti, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung adalah sah dan berharga;

13. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II secara tanggung renteng membayar biaya-biaya perkara ini;

Atau :

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

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

Dalam Eksepsi

- A. Tentang Kompetensi Absolut;
- B. Tentang Gugatan *Nebis In Idem*;

Turut Tergugat I:

Dalam Eksepsi

Bahwa kalau Turut Tergugat I cermati gugatan Penggugat dimana Penggugat tidak mempunyai hak/kapasitas untuk mempermasalahkan keabsahan Sertifikat Hak Milik Nomor 257/Desa Sakti atas nama I Wayan Suriana dan Sertifikat Hak Milik Nomor 701/Desa Sakti atas nama Pan Catur oleh karena Penggugat bukanlah sebagai pemegang hak milik dari kedua



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sertifikat tersebut dan tidak tepat Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung didudukkan sebagai kapasitas subjek para pihak dalam perkara ini maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut dikabulkan sebagian oleh Pengadilan Negeri Semarang dengan putusan Nomor 34/Pdt.G/2018/PN Srp., tanggal 15 November 2018, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

- Menerima eksepsi Tergugat I untuk sebagaian;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Penggugat *Ne Bis In Idem*;
- Menghukum Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp9.926.000,00 (sembilan juta sembilan ratus dua puluh enam ribu rupiah);

Kemudian putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dengan putusan Nomor 220/Pdt/2018/PT DPS tanggal 11 Februari 2019;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 5 Maret 2019 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Maret 2019 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 12 Maret 2019 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 34/Pdt.G/2018/PN Srp., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Semarang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 21 Maret 2019;

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 21 Maret 2019 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari

Halaman 5 dari 8 hal. Put. Nomor 3064 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

Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi perkara Nomor 220/PDT/2018/PT Dps tanggal 11 Februari 2019 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Semarang perkara Nomor 34/Pdt.G/2018/PN Srp tertanggal 15 November 2018 yang dimohonkan kasasi tersebut;

Mengadili Sendiri :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II secara tanggung renteng membayar biaya-biaya perkara ini;

Atau :

Jika Majelis Hakim Agung berpendapat lain mohon putusan yang seadil – adilnya (*Ex Aquo Et Bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi masing masing pada tanggal 4 April 2019, tanggal 9 April 2019 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, setelah meneliti memori kasasi tanggal 21 Maret 2019 kontra memori kasasi masing masing pada tanggal 4 April 2019, tanggal 9 April 2019 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi Denpasar tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa subjek dan objek perkara dalam perkara *aquo* sama dengan subjek dan objek dalam perkara terdahulu yang sudah berkekuatan hukum tetap dan bersifat positif sehingga perkara *aquo* memenuhi unsur *nebis in idem*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa 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 **I MADE FERRY ASTAWA** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon

Halaman 6 dari 8 hal. Put. Nomor 3064 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

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 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;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **I MADE FERRY ASTAWA** 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 Selasa, tanggal 29 Oktober 2019 oleh Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., 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 Yusticia Roza Puteri, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd

Ttd

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.

Ttd

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 3064 K/Pdt/2019



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

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

Panitera Pengganti,

Ttd

Yusticia Roza Puteri, 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.....	Rp484.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

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

H. ANDI CAKRAALAM, S.H., M.H.
NIP. 19621029 198612 1 001.

Halaman 8 dari 8 hal. Put. Nomor 3064 K/Pdt/2019