



**PUTUSAN**

Nomor 1172 K/Pdt/2018

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

**YULIANI S.**, bertempat tinggal di Jalan Adi Sucipto, Gang Danim's Nomor 7, RT 03, Kelurahan Pejarakan Karya, Kecamatan Ampenan, Kota Mataram, yang dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Emil Siain, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Sriwijaya Nomor 80 B Cakranegara, Mataram, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Oktober 2017;

Pemohon Kasasi;

**L a w a n**

1. **MADYANA LUTHFI, S.Pd.**, bertempat tinggal di Jalan Gili Air I, Nomor 88, RT 021, Kelurahan Tamansari, Kecamatan Ampenan, Kota Mataram;
2. **SITI MUHAERANI**, bertempat tinggal di Jalan Gili Air I Nomor 88, RT 021, Kelurahan Tamansari, Kecamatan Ampenan, Kota Mataram;
3. **YULIS MUNAJI, S.Pt.**, bertempat tinggal di Jalan Rajawali II Nomor 11, RT 08, Kelurahan Selagalas, Kecamatan Sandubaya, Kota Mataram;
4. **HASBULLAH, SE.**, bertempat tinggal di Jalan Gili Air I Nomor 88, RT 021, Kelurahan Tamansari, Kecamatan Ampenan, Kota Mataram;
5. **KHUSNUL KHOTIMAH, ST.**, bertempat tinggal di Jalan Gili Air I Nomor 88, RT 021, Kelurahan Tamansari, Kecamatan Ampenan, Kota Mataram;
6. **MUHAMMADUN alias MUHAMMADUN BAGES**, bertempat tinggal di Jalan Baru Pintu Air, RT 001 Nomor 013,

Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 1172 K/Pdt/2018



Kelurahan Ampenan Tengah, Kecamatan Ampenan, Kota Mataram;

Nomor 1 sampai dengan 6 dalam hal ini memberi kuasa kepada I Ketut Sumertha, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Sandubaya Nomor 20 A, Bertais, Kota Mataram, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 November 2016;

**7. KANTOR PERTANAHAN KOTA MATARAM**, berkantor di Jalan Pariwisata Nomor 61, Kota Mataram;  
Para 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 untuk seluruhnya.
2. Menyatakan hukum sah Akta perjanjian Nomor 09 tanggal 4 Februari 2011 yang dibuat dihadapan Notaris Ahsan Ramali, S.H. antara Tergugat 1 yang bertindak untuk diri sendiri juga berdasarkan surat kuasa dibawah tangan bertindak untuk dan atas nama Tergugat 2 sampai dengan Tergugat 5, sebagai pihak pertama/penjual dengan Penggugat sebagai pihak kedua/pembeli;
3. Menyatakan hukum perbuatan Tergugat 1 sampai dengan Tergugat 5 yang membatalkan secara sepihak jual beli dengan Penggugat atas objek sengketa adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum dan memerintahkan Tergugat 1 sampai dengan Tergugat 5 untuk segera melanjutkan transaksi jual beli objek sengketa dengan Penggugat dan menerima sisa pembayaran objek sengketa sejumlah Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan kemudian menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat;

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 1172 K/Pdt/2018



5. Menyatakan hukum perbuatan Tergugat 2 melakukan jual beli objek sengketa kepada Tergugat 6 adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan hukum jual beli objek sengketa antara Tergugat 2 dengan Tergugat 6 adalah tidak sah dan batal demi hukum;
7. Menghukum Tergugat 6 atau siapa saja yang menguasai objek sengketa untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat atau bila perlu dengan bantuan Kepolisian;
8. Memerintahkan kepada Tergugat 7 untuk menolak atau menghentikan segala proses peralihan dan balik nama atas objek sengketa dari Tergugat 2 kepada Tergugat 6 atau siapapun juga sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap;
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan atas objek sengketa;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul di dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I sampai dengan Tergugat VI mengajukan eksepsi yang pada pokoknya gugatan Penggugat Kabur (*obscur libel*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut oleh Pengadilan Negeri Mataram dengan Putusan Nomor 231/Pdt.G/2016/PN.Mtr., tanggal 10 Mei 2017 telah menjatuhkan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi dari Tergugat 1, 2, 3, 4, 5 dan 6 tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp3.321.000,00 (tiga juta tiga ratus dua puluh satu ribu rupiah);

Bahwa kemudian putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Nusa Tenggara Barat dengan Putusan Nomor 144/PDT/2017/PT MTR. tanggal 27 September 2017;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 12 Oktober 2017, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi pada tanggal 24 Oktober 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 40/Akta-Kas/Pdt/2017/PN.Mtr. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Mataram, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 7 November 2017;

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 di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 7 November 2017 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima permohonan Kasasi Pemohon untuk seluruhnya;
- Mengabulkan Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 144/Pdt/2017/ PT.MTR tanggal 27 September 2017 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 231/Pdt.G/2016/PN.MTR tanggal 10 Mei 2017;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 231/Pdt.G/ 2016/PN.MTR tanggal 10 Mei 2017;

Halaman 4 dari 8 hal. Put. Nomor 1172 K/Pdt/2018

### 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)



- Menghukum Para Termohon Kasasi untuk membayar keseluruhan biaya perkara ini pada seluruh tingkatan.

Mengadili Sendiri:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan hukum sah Akta perjanjian Nomor 9 tanggal 4 Februari 2011 yang dibuat dihadapan Notaris Ahsan Ramali, S.H. antara Tergugat 1 yang bertindak untuk diri sendiri juga berdasarkan surat kuasa dibawah tangan bertindak untuk dan atas nama Tergugat 2 sampai dengan Tergugat 5, sebagai pihak pertama/penjual dengan Penggugat sebagai pihak kedua/pembeli;
3. Menyatakan hukum perbuatan Tergugat 1 sampai dengan Tergugat 5 yang membatalkan secara sepihak jual beli dengan Penggugat atas objek sengketa adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum dan memerintahkan Tergugat 1 sampai dengan Tergugat 5 untuk segera melanjutkan transaksi jual beli objek sengketa dengan Penggugat dan menerima sisa pembayaran objek sengketa sejumlah Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan kemudian menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat;
5. Menyatakan hukum perbuatan Tergugat 2 melakukan jual beli objek sengketa kepada Tergugat 6 adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan hukum jual beli objek sengketa antara Tergugat 2 dengan Tergugat 6 adalah tidak sah dan batal demi hukum;
7. Menghukum Tergugat 6 atau siapa saja yang menguasai objek sengketa untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat atau bila perlu dengan bantuan kepolisian;
8. Memerintahkan kepada Tergugat 7 untuk menolak atau menghentikan segala proses peralihan dan balik nama atas objek

Halaman 5 dari 8 hal. Put. Nomor 1172 K/Pdt/2018



sengketa dari Tergugat 2 kepada Tergugat 6 atau siapapun juga sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap;

9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan atas objek sengketa;

10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul di dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi mengajukan kontra memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 27 November 2017 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, setelah meneliti secara saksama memori kasasi dan kontra memori kasasi dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Pengadilan Tinggi Medan yang menguatkan putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Mataram tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, karena dasar gugatan sebagaimana diuraikan dalam posita gugatan bersumber pada perjanjian/ jual beli objek sengketa, namun dalam petitum gugatan dinyatakan telah terjadi perbuatan melawan hukum sehingga gugatan kabur. Lagi pula objek sengketa telah berubah/beralih kepemilikannya dengan diterbitkannya sertifikat-sertifikat termasuk yang menyangkut objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Nusa Tenggara Barat yang menguatkan putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Mataram dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi YULIANI S., tersebut harus ditolak;

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemohon Kasasi 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 telah diubah dan ditambah dengan Undang 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 **YULIANI S.**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan dan dalam tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 4 Juni 2018 oleh I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M. dan Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, 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 anggota tersebut dan oleh Dr. Sriti Hesti Astiti, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M.

Ttd./

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

Ketua Majelis,

Ttd./

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti,

Ttd./

Dr. Sriti Hesti Astiti, S.H., M.H.

## Biaya-biaya Kasasi:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u> +
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI  
An. Panitera  
Panitera Muda Perdata

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

NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 8 dari 8 hal. Put. Nomor 1172 K/Pdt/2018

### 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)