



PUTUSAN
Nomor 1774 K/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **I WAYAN RENDA**, bertempat tinggal di Jalan Srikandi Nomor 48, Banjar Peminge, Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Propinsi Daerah Tingkat I Bali;
2. Para ahli waris almarhum **I NYOMAN PANGOT**, yaitu sebagai berikut:
 - A. **I WAYAN SUDIASA**, (anak) bertempat tinggal di Perumahan Permata Nusa Dua Blok I Nomor 6, Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Propinsi Daerah Tingkat I Bali;
 - B. **I KETUT SUTARNA**, (anak) bertempat tinggal di Jalan Srikandi Nomor 48, Banjar Peminge, Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Propinsi Daerah Tingkat I Bali;
3. **I NYOMAN SENTI**, bertempat tinggal di Jalan Srikandi Nomor 48, Banjar Peminge, Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Propinsi Daerah Tingkat I Bali, kesemuanya dalam hal ini memberikan kuasa kepada I Nyoman Edi Irawan, S.Pd., S.H., dan Rekan, Para Advokat, beralamat di Jalan Trengguli Nomor 100 B1/122, Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Januari 2014;

Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I, Tergugat II.B, II.C, Tergugat III/Pembanding I, Pembanding II.B, IIC, Pembanding III;

Melawan

PT SURYARAYA INVESTAMA, (dahulu PT SURYARAYA IDAMAN), berkedudukan di Jalan D.I. Panjaitan Kav. 40, Jakarta Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Juniver Girsang, S.H., M.H., dan Rekan, Para Advokat, beralamat di Golden Centrum, Jalan Majapahit Nomor 26, Blok FGH, Jakarta

Hal. 1 dari 17 halaman Putusan Nomor 1774 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Februari 2014;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Dan:

- 1. NI WAYAN JEMBOR**, (ahli waris almarhum I Nyoman Pangot) (istri) bertempat tinggal di Jalan Srikandi Nomor 48, Banjar Peminge, Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Propinsi Daerah Tingkat I Bali;
- 2. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq. BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN BADUNG**, berkedudukan di Jalan Pudek Nomor 7, Denpasar, Bali;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II.A, Turut Tergugat/Pembanding II.A, Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa I Tebes telah meninggal dunia dengan meninggalkan ahli waris I Wayan Renda, almarhum I Wayan Pangot, dan I Wayan Senti dan harta warisan berupa tanah hak atas tanah Pipil Nomor 222, Persil Nomor 29, Kelas VI, terletak di Desa Paminge Nomor 130, Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Propinsi Daerah Tingkat I Bali seluas total $\pm 55.250 \text{ m}^2$ (lima puluh lima ribu dua ratus lima puluh meter persegi) selanjutnya di sebut tanah sengketa;
2. Bahwa I Nyoman Pangot telah meninggal dunia pada tahun 2011, meninggalkan anak (I Wayan Sudiasa, Ni Made Wakul, Ni Nyoman Werni, I Ketut Sukarna) dan istri (Ni Wayan Jembor) serta harta warisan berupa sebagian dari hak atas tanah Pipil Nomor 222, Persil Nomor 29, Kelas VI seluas 13.800 m^2 (tiga belas ribu delapan ratus meter persegi) dari luas keseluruhan 55.250 m^2 (lima puluh lima ribu dua ratus lima puluh meter

Hal. 2 dari 17 halaman Putusan Nomor 1774 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persegi) yang terletak di Desa Paminge Nomor 130, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Propinsi Daerah Tingkat I Bali. Selanjutnya disebut sebagai Para Tergugat II;

Bahwa disebabkan karena Ni Made Wakul dan Ni Nyoman Weni kawin keluar, sebagai hukum waris adat bali tidak lagi memiliki hak waris, adalah *irrelevant* ditempatkan sebagai pihak dalam perkara ini sebagai hukum harus dikesampingkan;

3. Bahwa tanah sengketa belum dibagi waris dan masih di kuasai bersama oleh Para Tergugat, karena mengalami kesulitan membagi terhadap barang tetap (*onroerend goeds*), sebagai hukum Para Tergugat sepakat untuk menjual sehingga hasilnya dapat dibagi waris menurut *legitieme portie* yang berlaku;
4. Bahwa penjualan tanah sengketa mengalami kesulitan sebagai ternyata belum terdaftar dalam register tanah pada Badan Pertanahan Nasional dan belum diterbitkan sertifikat tanah atas nama Para Tergugat;
5. Bahwa untuk mengatasi hambatan jual beli tanah sengketa Para Tergugat telah melepaskan hak tanah sengketa kepada Pemerintahan Republik Indonesia cq. Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung disertai permohonan untuk diadakan pembebasan dan dikonversi menjadi Hak Milik dengan penunjukan Para Tergugat sebagai pemilik tanah sengketa, terdaftar dalam register tanah pada Badan Pertanahan Nasional dan di terbitkan sertifikat tanah atas nama Para Tergugat;
6. Bahwa sementara proses konversi/pengsertipikat an tanah sengketa belum selesai, dan untuk proses konversi/pengsertipikat an tersebut memerlukan biaya, Para Tergugat mengadakan persetujuan pengikatan jual beli tanah sengketa dengan PT Credo Sejahtera Internasional selaku pembeli di hadapan Amir Sjarifuddin, Notaris di Denpasar yang risalahnya termuat di dalam Akta perjanjian tertanggal Nomor 60, tertanggal 26 Februari 1990 (bukti P-1a) berikut Akta Kuasa Nomor 61, tertanggal 26 Februari 1990 (bukti P-1b), Akta Perjanjian Nomor 62, tertanggal 26 Februari 1990 (bukti P-2a) berikut Akta Kuasa Nomor 63, tertanggal 26 Februari 1990 (bukti P-2b), Akta Perjanjian Nomor 21, tanggal 9 Maret 1990 (bukti P-3a) berikut Akta Kuasa Nomor 22, tanggal 9 Maret 1990 (bukti P-3b), yaitu sebagai berikut:
 - Bahwa pembelian tanah sengketa ditetapkan dengan harga Rp60.000,00 (enam puluh ribu rupiah) permeter persegi dan telah diterima oleh Para Tergugat sebagai uang muka sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);

Hal. 3 dari 17 halaman Putusan Nomor 1774 K/Pdt/2014

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

- Bahwa apabila permohonan sertifikat atas tanah sengketa telah terbit atas nama Para Tergugat, PT Credo Sejahtera Internasional akan membayar sisa kurang harga jual sesuai dengan luas tanah yang tercantum dalam sertifikat;
- 7. Bahwa setelah diterbitkan sertifikat atas nama Penggugat, persetujuan pengikatan jual beli tanah sengketa ditingkatkan menjadi persetujuan perikatan jual beli yang dilaksanakan di hadapan Notaris/PPAT dengan dibuatkan akta tanah atas nama pembeli untuk proses balik nama (*overschrijving*) pada Badan Pertanahan Nasional;
- 8. Bahwa persetujuan pengikatan jual beli tanah sengketa telah memenuhi syarat sahnya perjanjian yang di atur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan kesepakatan isi perjanjian telah memenuhi ketentuan Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata , sebagai hukum perjanjian pengikatan jual beli tanah sengketa berlaku sebagai undang-undang bagi penjual dan pembeli (Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), dan apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kesepakatan adalah telah melakukan ingkar janji/*wanprestasi* (Pasal 1243 KUHperdata);
- 9. Bahwa oleh karena proses konversi/pengsertipikat an tanah sengketa menjadi Hak milik Para Tergugat memerlukan waktu yang lama, PT Credo Sejahtera Internasional melepaskan hak dan kewajiban dalam persetujuan pengikatan jual beli dengan Para Tergugat (*cessie*) kepada PT Suryaraya Investama (Penggugat) (bukti P-4) sebagai hukum PT Credo Sejahtera Internasional tidak mempunyai kepentingan hukum lagi dengan tanah sengketa dan tiada hubungan hukum dengan Para Tergugat karena telah beralih kepada PT Suryaraya Investama (Penggugat) (Pasal 613 HIR); Para Tergugat melakukan perbuatan ingkar janji/*wanprestasi*;
- 10. Bahwa menurut surat Turut Tergugat Nomor 396/019.51.03/II/2012 tertanggal 8 Februari 2012, sesuai data fisik dan database pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung permohonan penunjukan pemilikan tanah sengketa telah dikabulkan dan terdaftar dalam register tanah (*overschrijving*) Surat Ukur Nomor 1104/2000 tertanggal 21 Desember 2000 dan telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 6466/Kelurahan Benoa seluas $\pm 25.575 \text{ m}^2$ (dua puluh lima ribu lima ratus tujuh puluh lima meter persegi), NIB Nomor 02643 atas nama Para Tergugat (bukti P-5);
- 11. Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut, Penggugat telah memberitahukan (somasi) dengan surat tercatat kepada Para Tergugat dan minta agar segera melaksanakan persetujuan pengikatan jual beli menjadi perikatan jual beli

Hal. 4 dari 17 halaman Putusan Nomor 1774 K/Pdt/2014

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

tanah sengketa di hadapan Notaris/PPAT (bukti P-6) akan tetapi tetap melalaikannya, Para Tergugat tidak memenuhi kesepakatan dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah sengketa, sebagai hukum Para Tergugat telah lalai/ingkar janji (*wanprestasi*) terhitung semenjak pemberitahuan tersebut sampai dengan memenuhi kewajiban kesepakatan dalam persetujuan pengikatan jual beli (Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata);

12. Bahwa Para Tergugat sebagai hukum dapat dipaksa untuk memenuhi kewajiban dalam persetujuan dengan menyerahkan tanah sengketa beserta sertifikat dan menandatangani Akta Perikatan Jual Beli tanah sengketa di hadapan Notaris/PPAT di Denpasar kepada Penggugat (Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata);

13. Bahwa oleh karena Penggugat telah melakukan pembayaran uang atas objek sengketa dan telah diterima oleh Para Tergugat sebagai uang muka sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah), maka sisa kurang harga tanah sengketa sebesar atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 6466/Kelurahan Benoa seluas 25.575 m² (dua puluh lima ribu lima ratus tujuh puluh lima meter persegi) dengan Surat Ukur tanggal 21 Desember 2000 dengan harga Rp60.000,00 (enam puluh ribu) per meter persegi, sehingga total keseluruhan Rp1.534.500.000,00 - Rp600.000.000,00 = Rp934.500.000,00 (sembilan ratus tiga puluh empat juta lima ratus ribu rupiah);

14. Bahwa apabila Para Tergugat setelah perkara ini diputus ternyata tidak mau menerima sisa kurang harga tanah sengketa sebesar Rp934.500.000,00 (sembilan ratus tiga puluh empat juta lima ratus ribu rupiah), maka uang tersebut haruslah dititipkan oleh Penggugat sebagai *consignatie* di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar;

Dwangsom;

15. Bahwa keterlambatan menandatangani Akta Perikatan jual beli tanah sengketa di hadapan Notaris/PPAT di Denpasar, Para Tergugat di denda membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan menandatangani akta perikatan jual beli tanah sengketa di hadapan Notaris/PPAT di Denpasar terhitung semenjak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan penandatanganan akta perikatan jual beli tersebut;

16. Bahwa demikian pula sudah sepatutnya kepada Para Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya, haruslah diperintahkan untuk segera mengosongkan, meninggalkan dan menyerahkannya tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 6466/Kelurahan Benoa seluas 25.575 m², dengan Surat

Hal. 5 dari 17 halaman Putusan Nomor 1774 K/Pdt/2014

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

Ukur tanggal 21 Desember 2000, Nomor 1104/2000 yang terletak di Kelurahan benoa, Kecamatan Kuta, kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Propinsi Daerah Tingkat I Bali dari segala barang milik Para Tergugat atau barang milik orang lain kepada Penggugat segera setelah perkara ini diputus;

Sita jaminan (*conservatoir beslag*);

17. Bahwa dikhawatirkan Para Tergugat dengan iktikad tidak baik (*ter kwader trouw*) mengalihkan tanah sengketa, agar diperintahkan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap:

- Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 6466 tertanggal 6 Juni 2001 seluas 25.575 m² (dua puluh lima ribu lima ratus tujuh puluh lima meter persegi) dengan Surat Ukur tanggal 21 Desember 2000 Nomor 1104/2000 yang terletak di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Propinsi Daerah Tingkat I Bali atas nama pemegang hak I Wayan Rendra, I Nyoman Senti, dan I Nyoman Pangot (Pasal 227 (1) HIR) dan dinyatakan sah dan berharga dalam putusan (Pasal 227 (4) HIR);

18. Bahwa demikian pula kepada Turut Tergugat tersebut haruslah diperintahkan untuk tunduk dan mematuhi putusan ini;

19. Bahwa gugatan ini disertai alat bukti otentik agar diperintahkan putusan segera dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan atau banding (*uitvoerbaar bij voorraad*) (Pasal 180 (1) HIR);

20. Bahwa Para Tergugat ialah pihak yang dikalahkan, dihukum secara tanggung renteng membayar biaya perkara (Pasal 181 (1) HIR);

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

Primair:

1. Menyatakan gugatan Penggugat dapat diterima dan dikabulkan seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa persetujuan pengikatan jual beli tanah yang dilakukan di hadapan Amir Sjarifuddin, Notaris di Denpasar yang risalahnya termuat di dalam Akta Perjanjian Nomor 60 tertanggal 26 Februari 1990 berikut Akta Kuasa Nomor 61, tertanggal 26 Februari 1990, Akta Perjanjian Nomor 62 tertanggal 26 Februari 1990 berikut Akta Kuasa Nomor 63, tertanggal 26 Februari 1990 dan Akta perjanjian Nomor 21, tertanggal 9 Maret 1990 berikut Akta Kuasa Nomor 22, tertanggal 8 Maret 1990 adalah sah dan mengikat;
3. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan ingkar janji/*wanprestasi*;
4. Menghukum Para Tergugat untuk melaksanakan persetujuan perikatan jual beli tanah sengketa sebagai berikut:

Hal. 6 dari 17 halaman Putusan Nomor 1774 K/Pdt/2014

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

1. Menyerahkan tanah sengketa beserta sertifikat kepada Penggugat;
2. Menandatangani akta perikatan jual beli tanah sengketa di hadapan Notaris/PPAT di Denpasar;
5. Memerintahkan kepada Penggugat untuk membayar kepada Para Tergugat sisa kurang harga tanah sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor 6466/Kelurahan Benoa, Seluas 25.575 m² dengan Surat Ukur tanggal 21 Desember 2000 Nomor 1104/2000, yang terletak di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta, Kabupaten daerah Tingkat II Badung, Propinsi daerah Tingkat I Bali sebesar Rp934.500.000,00 (sembilan ratus tiga puluh empat juta lima ratus ribu rupiah). Dan apabila Para Tergugat menolak untuk menerimannya maka kepada Penggugat diperintahkan untuk menitipkan sisa pembayaran sebagai *consignatie* di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar;
6. Menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan menandatangani akta perikatan jual beli tanah sengketa di hadapan Notaris/PPAT di Denpasar terhitung semenjak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan penandatanganan akta perikatan jual beli tersebut;
7. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya menguasai tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 6466/Kelurahan Benoa seluas 25.575 m², dengan Surat Ukur tanggal 21 Desember 2000, Nomor 1104/200 yang terletak di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta, kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Propinsi Daerah Tingkat I Bali untuk mengosongkan, meninggalkan dan menyerahkannya kepada Penggugat;
8. Menyatakan peletakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah sengketa adalah sah dan berharga;
9. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan memenuhi putusan ini;
10. Memerintahkan agar putusan segera dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan atau banding (*uitvoerbaar bij voorraad*);
11. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar biaya perkara; Atau, apabila Majelis Hakim dalam mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa gugatan Penggugat adalah *error in persona* karena Penggugat dalam perkara *a quo* bukan orang atau pihak yang berhak menggugat, sehingga tidak

Hal. 7 dari 17 halaman Putusan Nomor 1774 K/Pdt/2014

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

mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat karena antara Penggugat dengan Para Tergugat, yakni I Wayan Renda, I Nyoman Pangot (almarhum) dan I Nyoman Senti tidak Pernah terjadi hubungan hukum, lebih-lebih dengan Para Tergugat II untuk itu dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Para Tergugat telah melakukan *wanprestasi* terhadap isi Akta Perjanjian Nomor 60, tanggal 26 Februari 1990, Akta Perjanjian Nomor 62, tanggal 26 Februari 1990, Akta Perjanjian Nomor 21, tanggal 9 Maret 1990, tidak beralasan hukum karena dalam akta-akta perjanjian tersebut tidak ada satu katapun yang menyebutkan Penggugat adalah pihak dalam perjanjian tersebut. Hal ini tidak sesuai dengan patokan yang ditegaskan dalam Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dengan demikian pihak ke ketiga yang tidak ikut dalam perjanjian tidak berhak untuk mengajukan tuntutan *wanprestasi*, maka gugatan yang diajukan oleh Penggugat mengandung cacat diskualifikasi karena yang bertindak sebagai Penggugat tidak punya hak untuk itu berdasarkan Pasal 1341 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sehingga tindakan Penggugat bertentangan dengan prinsip partai kontrak yang digariskan Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

2. Penggugat tidak berhak untuk menggugat Para Tergugat dan tanah yang dijadikan objek sengketa sudah dikuasai oleh pihak ketiga, begitu pula Penggugat adalah pihak yang tidak ikut dalam perjanjian yang dibuat oleh dan antara PT Credo Sejahtera International dengan Para Tergugat, yakni I Wayan Renda, I Nyoman Pangot (almarhum) dan I Nyoman Senti (Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3175.K/Pdt/1983)
3. Bahwa gugatan Penggugat adalah *plurium litis consortium* karena tanah sengketa sudah dijual tahun 2006 kepada pihak lain dan sekarang tanah sengketa sudah dikuasai oleh pihak lain oleh karena pihak yang menguasai tanah sengketa saat ini sudah semestinya ikut digugat, disamping itu juga Penggugat juga mendalilkan bahwa telah melakukan pengikatan jual beli (*cessie*) dengan PT Credo Sejahtera International, Para Tergugat dibuat menjadi sangat tidak mengerti apa yang dijadikan objek jual beli dalam *cessie* tersebut, apakah perjanjian ataukah tanah sengketa?, kalau maksudnya tanah sengketa, perlu dipertanyakan apa dasar hak PT Credo Sejahtera international menjual tanah Para Tergugat sementara belum ada akta jual beli dan objeknya juga belum jelas karena tanah sengketa belum bersertipikat, apapun alasannya maka secara hukum sepatutnya PT Credo Sejahtera International juga harus ikut digugat (Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 621 K/Sip/1975);

Hal. 8 dari 17 halaman Putusan Nomor 1774 K/Pdt/2014

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

4. Gugatan Penggugat *nebis in idem*, karena terhadap perkara *a quo* sudah pernah diajukan di Pengadilan Negeri Denpasar dan terhadap perkara tersebut telah dijatuhkan putusan dan putusan tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap, karena dalil gugatan, objek dan pihak-pihak yang bersengketa adalah sama dengan pihak-pihak yang berperkara terdahulu (Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 588 K/Sip/1973), maka gugatan Penggugat secara formil terkandung unsur *nebis in idem* (Pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata);
5. Bahwa Gugatan Penggugat adalah *obscuur libel*, karena formulasi gugatan tidak jelas yaitu: objek sengketa tidak jelas, batas-batas objek sengketa tidak jelas dan tidak disebutkannya batas-batas objek sengketa (Putusan Mahkamah Agung Nomor 1559 K/Pdt/1983, Putusan Mahkamah Agung Nomor 1149 K/ Sip/1975);
Bahwa melihat subjek dan objek gugatan maka gugatan *a quo* termasuk kategori komulasi gugatan *obscuur libelium* yang seharusnya disusun secara jelas dan luas tanahnya tidak berubah-ubah, namun dalam *posita* 1 gugatan Penggugat disebutkan luas total 55.250 m², namun dalam uraian gugatan Penggugat *posita* 2 disebutkan 13.800 m² dan di dalam *posita* 10 disebutkan 25.575 m², dengan harga Rp60.000,00 per meter persegi karena telah diterima sebesar Rp600.000.000,00, maka sisanya tinggal Rp934.500.000,00 dan tidak dijelaskan terhadap tanah dengan luas berapa yang dimaksud? (Putusan Mahkamah Agung Nomor 3110 K/Pdt/2010, tanggal 11 Agustus 2011);
6. Bahwa gugatan Penggugat disatu sisi *plurium litis consortium* dan disisi lain kelebihan subjek karena Ni Wayan Jembor adalah sudah meninggal dunia juga ikut digugat dan juga di dalam uraian para pihak gugatan Penggugat menyebut Tergugat III dengan nama I Nyoman Senti, sedangkan dalam *posita* angka 1 disebut I Wayan Senti maka gugatan Penggugat sudah jelas-jelas kabur (*obscuur libel*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Denpasar telah memberikan Putusan Nomor 474/Pdt.G/2012/PN Dps, tanggal 7 Maret 2013 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;

Hal. 9 dari 17 halaman Putusan Nomor 1774 K/Pdt/2014

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

- Menyatakan bahwa persetujuan pengikatan jual beli tanah yang dilakukan di hadapan Amir Sjarifuddin, S.H., Notaris di Denpasar yang risalahnya termuat dalam Akta Perjanjian Nomor 60, tertanggal 26 Februari 1990, berikut Akta Kuasa Nomor 61, tertanggal 26 Februari 1990, Akta Perjanjian Nomor 62, tertanggal 26 Februari 1990 berikut Akta Kuasa Nomor 63, tertanggal 26 Februari 1990 dan Akta Perjanjian Nomor 21, tertanggal 9 Maret 1990 berikut Akta Kuasa Nomor 22, tertanggal 9 Maret 1990 adalah sah dan mengikat;
- Menyatakan Para Tergugat telah melakukan ingkar janji/*wanprestasi*;
- Menghukum Para Tergugat untuk melaksanakan persetujuan jual beli tanah sengketa sebagai berikut;
 - a. Menandatangani Akta Persetujuan Jual beli tanah sengketa di hadapan Notaris/PPAT di Denpasar;
 - b. Menyerahkan SHM Nomor 6466/Kel. Benoa kepada Penggugat;
- Memerintahkan kepada Penggugat untuk membayar kepada Para Tergugat sisa kurang harga tanah sengketa SHM Nomor 6466/Kel. Benoa, seluas 25.575 m² dengan Surat Ukur tanggal 21 Desember 2000, Nomor 1104/2000, yang terletak di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta, Kabupaten Dati II Badung, Propinsi Dati I Bali sebesar Rp934.500.000,00 (sembilan ratus tiga puluh empat juta lima ratus ribu rupiah);
- Menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari setiap keterlambatan menandatangani Akta Persetujuan Jual Beli di hadapan Notaris/PPAT di Denpasar terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan penandatanganan Akta Persetujuan jual beli tersebut;
- Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya yang menguasai tanah SHM Nomor 6466/Kel. Benoa seluas 25.575 m², dengan Surat Ukur tanggal 21 Desember 2000, Nomor 1104/2000, yang terletak di Kelurahan Benoa Kecamatan Kuta Kabupaten Dati II Badung, Propinsi Dati I Bali untuk mengosongkan, meninggalkan dan menyerahkan kepada Penggugat;
- Menyatakan peletakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah sengketa sah dan berharga;
- Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan mematuhi putusan ini;
- Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar secara tanggung renteng ongkos yang timbul dalam perkara ini yang sampai saat ini ditaksir sebesar Rp2. 512.000,00 (dua juta lima ratus dua belas ribu rupiah);
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Hal. 10 dari 17 halaman Putusan Nomor 1774 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I, II.B, II.C, III/Pembanding I, II.B, II.C, III Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dengan Putusan Nomor 145/PDT/2013/PT DPS, tanggal 20 Desember 2013;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I, II.B, II.C, III/Pembanding I, II.B, II.C, III pada tanggal 17 Januari 2014, kemudian terhadapnya oleh Tergugat I, II.B, II.C, III/Pembanding I, II.B, II.C, III dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Januari 2014 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 28 Januari 2014 sebagaimana ternyata dari Surat Permohonan Kasasi Nomor 474/Pdt.G/2012/PN Dps, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tersebut pada tanggal 11 Februari 2014;

Menimbang, bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Tergugat I, II.B, II.C, III/Pembanding I, II.B, II.C, III tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Penggugat pada tanggal 14 Maret 2014;
2. Turut Tergugat pada tanggal 14 Februari 2014;

Menimbang, Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 20 Maret 2014, sedangkan Para Turut Termohon Kasasi/Tergugat II.A, Turut Tergugat/Pembanding II.A, Turut Terbanding tidak mengajukan tanggapan memori kasasi;

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 formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/Tergugat I, Tergugat II.B, II.C, Tergugat III/Pembanding I, II.B, II.C, III dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Para Pemohon Kasasi tidak dapat menerima dan keberatan atas Putusan pengadilan Tinggi Denpasar tanggal 20 Desember 2013, Nomor 145/PDT/2013/PT DPS, karena Pengadilan Tinggi Denpasar telah salah menerapkan hukum sehingga sampai menyebabkan putusan yang tidak benar;
2. Bahwa Pengadilan Tinggi Denpasar tidak cermat di dalam memberikan putusan karena dalam pertimbangan hukumnya sama sekali tidak

Hal. 11 dari 17 halaman Putusan Nomor 1774 K/Pdt/2014



mempertimbangkan memori banding dari Para Pembanding yang semestinya sebelum memberikan putusan perlu dipertimbangkan dan diuraikan mengenai memori banding yang menjadi dasar keberatan terhadap putusan yang diminta banding;

3. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan tingkat pertama dalam pertimbangan hukumnya mengenai eksepsi halaman 35 mengenai eksepsi Para Tergugat point 1, 5 dan 6 yang menurut Majelis Hakim telah memasuki materi pokok perkara tampak ada pertimbangan hukum maka untuk memperkuat alasan Para Pemohon Kasasi adalah sebagai berikut:

- Gugatan Penggugat adalah *error in persona* karena antara Para Tergugat dengan Penggugat tidak ada hubungan hukum. Penggugat dalam perkara *a quo* tidak memiliki kedudukan dan kapasitas yang benar menurut hukum sehingga gugatan Penggugat mengandung cacat-cacat formil dan gugatan Penggugat juga diskualifikasi ini persona karena Penggugat adalah orang yang tidak memenuhi syarat yang sah sebagai Penggugat atau Tergugat dalam perkara yang timbul dari perjanjian terbatas pada diri para pihak yang langsung terlibat dalam perjanjian tersebut (Pasal 1340 dan Pasal 1341 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Hal ini dipertegas lagi dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1270 K/Pdt/1991;
- Berdasarkan fakta-fakta hukum tanah sengketa sudah sah milik Wiwi Lukman dan Samuel Darmawan Rusli sebagaimana tertuang dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 6466/Kelurahan Benoa NIB Nomor 15434 Kelurahan Benoa, Surat Ukur tanggal 12 Desember 2000 Nomor 1104/2000 namun tidak ikut ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*;
- Gugatan Penggugat *obscur libel* karena antara *posita* dengan *petitum* tidak nyambung dimana dalam *posita* 1 disebut tanah sengketa luasnya $\pm 55.250 \text{ m}^2$ sedangkan dalam *posita* 2 disebutkan 13.800 m^2 dan dalam *posita* 10 disebutkan 25.575 m^2 , sedangkan dalam *petitum* angka 4.1 menyerahkan tanah sengketa beserta sertipikat kepada Penggugat padahal dalam gugatan Penggugat *posita* 1 tanah sengketa disebutkan belum bersertipikat. Sedangkan *petitum* angka 5 memerintahkan kepada Penggugat untuk membayar kepada Para Tergugat sisa kurang harga tanah sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor 6466 seluas 25.575 m^2 . Padahal belum ada perpindahan hak terhadap tanah sengketa atau belum ada penyerahan tanah sengketa kepada Penggugat karena belum ada akta

Hal. 12 dari 17 halaman Putusan Nomor 1774 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jual beli (AJB) sehingga Penggugat tidak berhak menuntut penyerahan atas tanah sengketa;

- Gugatan Penggugat di satu sisi *plurium litis consortium* dan di sisi lain kelebihan subjek karena Ni Wayan Jembor (Tergugat 2A) sudah meninggal dunia jauh sebelum gugatan diajukan ke pengadilan maka Penggugat tidak cermat menentukan subjek gugatannya;

4. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukumnya hal.35 mengenai eksepsi Para Tergugat point 2, 3, 4 menurut Majelis Hakim adalah kewenangan dari Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang harus digugat dalam perkara *a quo*, maka terhadap pertimbangan hukum tersebut jelas-jelas melanggar hukum acara perdata karena dalam Hukum Acara Perdata sudah jelas disebutkan bahwa jika objek sengketa sudah berubah menjadi milik orang lain, dikuasai dan ditempati orang lain maka orang tersebut harus ikut digugat yang dalam hal ini adalah wiwi Lukman dan Samuel Darmawan Rusli (Putusan Mahkamah Agung Nomor 186/R/Pdt/1984) juga *Judex Facti* Pengadilan tingkat pertama salah menerapkan tata tertib beracara (Putusan Mahkamah Agung Nomor 1125 K/Pdt/1984);

5. Bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 474/Pdt.G/2012/PN Dps, tanggal 7 Maret 2013 sekarang telah diajukan perlawanan oleh Wiwi Lukman dan Samuel Dermawan Rusli di Pengadilan Negeri Denpasar dengan Register Nomor 574/Pdt/Plw/2013/PN Dps;

Dalam Pokok Perkara:

Bahwa Para Pemohon Kasasi sangat keberatan atas keputusan Pengadilan Tinggi Denpasar dalam perkara tersebut;

1. Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Denpasar sangat mentah dan keliru dalam penerapan hukumnya, sebab Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar tersebut tidak cermat menilai dan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Para Tergugat yang semuanya sudah ada dalam berkas perkara;
2. Bahwa Pengadilan Tinggi Denpasar telah keliru menerapkan hukum dalam perkara *in casu* hukum perjanjian, dimana Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar berpendapat bahwa bukti-bukti Para Tergugat dikesampingkan hanya karena adanya penyangkalan Termohon Kasasi, padahal bukti dari Para Tergugat semuanya adalah bukti tertulis yang sah karena dibuat oleh Notaris sekiranya Pengadilan Tinggi Denpasar tidak boleh membenarkan

Hal. 13 dari 17 halaman Putusan Nomor 1774 K/Pdt/2014

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

begitu saja penyangkalan Termohon Kasasi terhadap bukti-bukti Para Tergugat/Pemohon Kasasi;

3. Bahwa Pengadilan Negeri Denpasar Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar telah salah menerapkan hukum karena hanya menyetujui pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Denpasar, dimana *Judex Facti* Pengadilan tingkat pertama dalam pertimbangan hukumnya halaman 40 alenia 2, 3 dan 4 juga tidak benar dan salah karena semua bukti-bukti yang dijadikan dasar pertimbangan hukum Hakim Majelis untuk menjatuhkan putusan dalam perkara *a quo* sudah tidak mempunyai daya mengikat (*binding force*) karena semua bukti-bukti tersebut cacat yuridis mengingat sebagian objek perjanjian pengikatan jual beli sudah dibatalkan dan dilakukan pemberesan sesuai dengan Akta Nomor 20, tanggal 9 Maret 1990 bahwa tentang “pembatalan perjanjian dan pencabutan kuasa”, sehingga dengan demikian *cessie* yang dibuat PT Credo Sejahtera Internasional yang masih menegaskan bahwa objek perjanjian seluas ± 55.250 m² dengan Penggugat adalah cacat yuridis dan tidak mempunyai daya mengikat (*binding force*);
4. Bahwa Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar telah salah menerapkan hukum karena hanya menyetujui pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Denpasar, dimana *Judex Facti* Pengadilan tingkat pertama dalam pertimbangan hukumnya halaman 41 sampai dengan 43 juga tidak benar dan salah karena yang dijadikan dasar pertimbangan hukum untuk memutus perkara *a quo* adalah didasarkan atas bukti-bukti yang sudah cacat yuridis dan tidak mempunyai daya mengikat (*binding force*), maka dengan demikian pertimbangan hukum Hakim Majelis Pengadilan Negeri Denpasar harus dibatalkan;
5. Bahwa Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar telah salah menerapkan hukum karena hanya menyetujui pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Denpasar, dimana *Judex Facti* Pengadilan Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukumnya halaman 44 juga tidak benar dan salah karena tidak cermat dan teliti dalam mempertimbangkan bukti-bukti yang dijadikan dasar untuk memutus perkara *a quo* dan terkesan sangat dipaksakan dan subjektif sehingga menimbulkan putusan yang tidak adil dan merugikan Para Pembanding, hal ini terbukti bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar Keliru dalam menafsirkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2266 K/Pdt/1991 tertanggal 15 September 1992 sudah dengan jelas objek perjanjian pengikatan jual beli sudah berubah yang semula 55.250 m² dipecah menjadi dua bagian sama rata yang masing ½

Hal. 14 dari 17 halaman Putusan Nomor 1774 K/Pdt/2014

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

untuk ahli waris I Debut (Penggugat) dan $\frac{1}{2}$ untuk ahli waris I Debes (Tergugat 1 dan Tergugat 2), maka konsekuensinya adalah perjanjian batal demi hukum, begitu juga ketentuan Pasal 2 ayat 2 dari masing-masing akta perjanjian Nomor 60, 62 tertanggal 26 Februari 1990 dan akta perjanjian Nomor 21 tertanggal 9 Maret 1990 adalah cacat yuridis dan tidak mempunyai daya mengikat karena objek Pengikatan jual beli mestinya dua kali 25.575 m² sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2266 K/Pdt/1991 tertanggal 15 September 1992, tetapi hakim mejelis hanya terpaku pada ahli waris I Debes, seharusnya Pasal 2 dan ayat 2 Perjanjian Nomor 60, 62 tertanggal 26 Februari 1990 dan Akta Perjanjian Nomor 21 tertanggal 9 Maret 1990 ditujukan kepada objek perjanjian seluas 55.250 m²;

6. Bahwa Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar telah salah menerapkan hukum karena hanya menyetujui pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Denpasar, dimana *Judex Facti* Pengadilan Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukumnya halaman 45 dan 46 juga tidak benar dan salah karena dalam gugatan Penggugat *posita* 1 sudah dengan jelas menyebut tanah yang luasnya 55.250 m² sebagai objek sengketa dan setelah ada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2266 K/Pdt/1991, tertanggal 15 September 1992 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dimana objek sengketa dibagi dua sama rata yang masing $\frac{1}{2}$ untuk ahli waris I Debut (Penggugat) dan $\frac{1}{2}$ untuk ahli waris I Debes (Tergugat 1 dan Tergugat 2), yang kemudian terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 6466 seluas 25.575 m² atas nama Para Tergugat, namun sertipikat tersebut sekarang sudah berubah menjadi atas nama Samuel Darmawan Rusli dan Wiwik Lukman dan objek sengketa pun sudah dikuasai oleh Samuel Darmawan Rusli dan Wiwik Lukman (lihat bukti T.T I, T.T II), maka secara hukum Penggugat tidak perlu membayar sisa kekurangan harga tanah yang belum dibayar oleh Penggugat Kepada Para Tergugat, begitu juga perjanjian pengikatan jual beli yang dilakukan oleh Para Tergugat dengan PT Credo Sejahtera Internasional sudah dibatalkan;
7. Bahwa Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar telah salah menerapkan hukum karena hanya menyetujui pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Denpasar, dimana *Judex Facti* Pengadilan tingkat pertama dalam pertimbangan hukumnya halaman 45 dan 46 juga tidak benar dan salah antara Para Tergugat dengan Penggugat tidak pernah ada hubungan hukum dan hubungan hukum hanya terjadi antara Tergugat dengan PT Credo Sejahtera

Hal. 15 dari 17 halaman Putusan Nomor 1774 K/Pdt/2014

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

Internasional maka Para Tergugat tidak ada melakukan tindakan *wanprestasi* terhadap Penggugat, begitu pula pertimbangan hukum Hakim Majelis Pengadilan Negeri Denpasar mengenai sita jaminan (*conservatoir beslag*) dengan jelas bertentangan dengan hukum acara perdata karena berdasarkan fakta hukum tanah yang luasnya 25.575 m² SHM Nomor 6466 sudah berubah menjadi atas nama Samuel Darmawan Rusli dan Wiwik Lukman dan objek sengketa pun sudah dikuasai oleh Samuel Darmawan Rusli dan Wiwik Lukman (lihat bukti T.T I, T.T II);

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

Bahwa alasan-alasan permohonan kasasi dari Tergugat sekarang Pemohon Kasasi tersebut dan *Judex Facti* salah dalam menerapkan hukum, karena terbukti pihak PT Credo Sejahtera Indonesia tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*, sehingga menjadikan gugatan menjadi kurang pihak dan gugatan tidak dapat diterima;

Bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagipula ternyata, bahwa Putusan *Judex Facti* dalam perkara ini telah bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi I Wayan Renda dan Kawan-kawan tersebut patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat, bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: I WAYAN RENDA dan Kawan-kawan serta membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 145/PDT/2013/PT DPS, tanggal 20 Desember 2013 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 474/Pdt.G/2012/PN Dps, tanggal 7 Maret 2013 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka Para Termohon 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 perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Hal. 16 dari 17 halaman Putusan Nomor 1774 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. I WAYAN RENDA, 2. I WAYAN SUDIASA, 2. I KETUT SUTARNA, 3. I NYOMAN SENTI** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 145/PDT/2013/PT DPS, tanggal 20 Desember 2013 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 474/Pdt.G/2012/PN Dps, tanggal 7 Maret 2013;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu**, tanggal **11 Februari 2015** oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum., dan Soltoni Mohdally, 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 Febry Widjajanto, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd/H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum

Ttd/Soltoni Mohdally, S.H., M.H Ttd/Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M

Panitera Pengganti,

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..... Rp489.000,00

Jumlah..... Rp500.000,00

Ttd/Febry Widjajanto, S.H., M.H

Untuk Salinan
Mahkamah Agung Republik Indonesia
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr.PRI PAMBUDI TEGUH, S.H.,M.H.

NIP.1961 0313 1988 03 1003

Hal. 17 dari 17 halaman Putusan Nomor 1774 K/Pdt/2014



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

Hal. 18 dari 17 halaman Putusan Nomor 1774 K/Pdt/2014

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)

Halaman 18