



**PUTUSAN**  
**Nomor 1603 K/PDT/2013**

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

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

- I. 1. **SUSILAWATI**, bertempat tinggal di Jalan Cokroaminoto Nomor 42 Denpasar, Kabupaten Badung;
2. **WIRASUTA WIJAYA**, bertempat tinggal di Jalan WR Supratman Nomor 257 Denpasar – Bali;
3. **J.S. WIBISONO, S.H.**, Notaris, berkantor di Jalan Diponegoro Nomor 150 Blok B.20 Komplek Pertokoan IDT, Denpasar - Bali, dalam hal ini ketiganya memberi kuasa kepada I Wayan Wija, S.H., dan kawan-kawan, para Advokat, berkantor di Jln. Narakusuma Gg. II A Nomor 6 Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 November 2012;

**Para Pemohon Kasasi I dahulu Tergugat, Tergugat I dan II/ para Terbanding;**

- II. **ANDY SHINDUNATA, S.H.**, Notaris, berkantor di Jalan Raya By Pass Ngurah Rai, Tuban Plaza Nomor 48 Kuta, dalam hal ini memberi kuasa kepada I Wayan Suryawan, S.H., dan kawan, para Advokat, berkantor di Graha Kusuma, Jalan Patimura Nomor 67 Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 5 November 2012;

**Pemohon Kasasi II dahulu Tergugat III/Terbanding;**

melawan

1. **Drs. KETUT TAMA ARIMAWAN, MM**, bertempat tinggal di Jl. By Pass Ngurah Rai Nomor F. 117, Lingk. Tegal, Jimbaran, Kuta Selatan – Badung;
2. **I NYOMAN DEBLUG**, bertempat tinggal di Lingkungan Tegal, Desa Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung;

Hal. 1 dari 30 hal. Put. Nomor 1603 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. **I WAYAN NESA ARTANA**, bertempat tinggal di Jl. Ulun Suwi  
Nomor 27 Jimbaran, Lingkungan Tegal, Desa Jimbaran,  
Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung;

**Para Termohon Kasasi dahulu para Penggugat/Pembanding  
dan para Turut Terbanding;**

dan

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BADUNG**,  
berkedudukan di Jl. Pudak Nomor 7 Denpasar;

**Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat IV/Terbanding;**

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Para Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah dan  
bangunan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 870 yang terletak di  
Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta, Kabupaten Daerah Tingkat II  
Badung, Propinsi Daerah Tingkat I Bali seluas 9540 M dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : Tanah Milik I Made Leket ;
  - Sebelah Timur : Tanah Milik I Made Rumpeg ;
  - Sebelah Selatan : Tanah Milik I Made Rumpeg ;
  - Sebelah Barat : Sungai ;
2. Bahwa pada Sekitar Bulan Desember Tahun 1997 karena Para Penggugat  
sangat membutuhkan dana untuk keperluan upacara adat, maka Para  
Penggugat dikenalkan kepada Tergugat I, maka dengan bujuk rayu dengan  
alasan akan membantu kesulitan Para penggugat akhirnya Para penggugat  
mau meminjam dana luar Bank (Rentenir) dan Tergugat ;
3. Bahwa kemudian tercapai kesepakatan antara Para Penggugat dengan  
Tergugat bahwa Para Penggugat meminjam dana sejumlah total  
Rp630.000.000,00 (enam ratus tiga puluh juta rupiah) dengan bunga  
sebesar 5% (lima per seratus) per-bulan dengan jangka waktu pinjaman

Hal. 2 dari 30 hal. Put. Nomor 1603 K/Pdt/2013

#### 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)



selama 6 (enam) bulan dan Para Penggugat menjaminkan Sertifikat Hak Milik Nomor 870 yang terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta, Kabupaten Daerah Tingkat II Bathing, Propinsi Daerah Tingkat I Bali seluas 9540 M<sup>2</sup> atas nama Para Penggugat yang merupakan tempat tinggal keluarga besar Para Penggugat dan terdapat bangunan tempat beribadah dan bangunan suci Para Penggugat, dan pada saat itu Sertifikat Hak Milik Nomor 870 berada dalam kekuasaan Bank Umum Nasional (BUN) sebagai jaminan atas pinjaman kredit Para Penggugat ;

4. Bahwa kemudian pada tanggal 09 Desember 1997 Para Penggugat diajak oleh Tergugat I untuk menebus Sertifikat Hak Milik Nomor 870 di Bank Umum Nasional. (BUN). Pada saat menebus Sertifikat Hak Milik Nomor 870 tersebut jelas kewajiban yang harus dilunasi oleh Para Penggugat adalah sebesar Rp236.734.304,- (dua ratus tiga puluh enam juta tujuh ratus tiga puluh empat ribu tiga ratus empat), namun saat itu Tergugat II mengatakan bahwa kewajiban Para Penggugat adalah sebesar Rp316.200.000,00 (tiga ratus enam belas juta dua ratus ribu rupiah), sehingga terdapat selisih Rp79.465.696,00 (tujuh puluh sembilan juta empat ratus enam puluh lima ribu enam ratus sembilan puluh enam rupiah) yang menjadi kerugian Para Penggugat dan setelah Sertifikat Hak Milik Nomor 870 ditebus, Sertifikat Para Penggugat itupun kemudian diambil dan/atau dikuasai oleh Tergugat sebagai jaminan hutang Para Penggugat Bahwa setelah menebus Sertifikat Hak Milik Nomor 870 di Bank Umum Nasional (BUN) kemudian Para Penggugat, Tergugat I dan Tergugat bertemu di kediaman Tergugat di Jl. Cokroaminoto Nomor 42 Denpasar pada tanggal 12 Desember 1997 untuk realisasi pinjaman. Pada saat itu Tergugat memeriksa Para Penggugat untuk membeli 1 (satu) unit mobil dan Tergugat dan apabila tidak dipenuhi maka Tergugat mengancam tidak akan memberikan pinjaman pada Para Penggugat dan karena ancaman tersebut, Para Penggugat pun akhirnya terpaksa membeli 1 (satu) unit mobil Honda Accord tahun 1990 dengan Plat Nomor DK 410 seharga Rp47.000.000,- (empat puluh tujuh juta rupiah) yang pembayarannya akan dipotong dari total pinjaman Para Penggugat;
5. Bahwa setelah itu Para Penggugat diberikan kuitansi oleh Tergugat dan Para Penggugat sangat terkejut karena Tergugat melakukan pemotongan-pemotongan secara tidak masuk akal dan sangat jelas menunjukkan itikad

Hal. 3 dari 30 hal. Put. Nomor 1603 K/Pdt/2013



buruk layaknya seorang rentenir, dimana Para Penggugat hanya menerima dana sejumlah Rp146.800.000,- (seratus empat puluh enam juta delapan ratus ribu rupiah) karena Tergugat melakukan pemotongan-pemotongan sebagai berikut :

- Pokok Pinjaman Rp630.000.000,00;
- Administrasi 10% Rp60.000.000,00;
- Potongan Komisi 10% Rp60.000.000,00;
- Potongan Beli Mobil Rp47.000.000,00;
- Tebus Sertifikat di Bank BUN Rp316.200.000,00;

Jumlah Rp483.200.000,00

Terima Bersih Rp146.800.000,00

7. Bahwa walaupun dana tersebut sangat jauh dan mencukupi, namun karena Para Penggugat sangat terdesak dan memerlukan dana tersebut, maka dengan sangat terpaksa Para Penggugat tetap menerimanya, bahkan mobil yang dengan terpaksa Para Penggugat beli dan Tergugat kembali terpaksa para Penggugat gadaikan kepada Tergugat untuk menambah dana yang sangat diperlukan oleh Para Penggugat ;
8. Bahwa mobil yang Para Penggugat gadaikan kepada Tergugat, walaupun pada beberapa bulan awalnya telah Para Penggugat bayarkan dengan lancar, namun karena kemudian ada keterlambatan pembayaran, maka pada akhirnya Tergugat ambil secara paksa dan tidak pernah memperhitungkan sisa basil penjualan mobil tersebut sampai saat ini;
9. Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat kepada Para penggugat jelas menunjukkan itikad buruk tanpa rasa perikemanusiaan tega mengambil keuntungan dan kondisi Para Penggugat yang sangat terdesak dan sudah tidak memiliki pilihan lain selain menuruti kemauan Tergugat, hal mana jelas merupakan pemaksaan kehendak secara melawan hukum dan Tergugat kepada Para Penggugat ;
10. Bahwa karena kesepakatan hutang piutang antara Para Penggugat dengan Tergugat tersebut lahir dan perbuatan Tergugat yang bertentangan dengan kesusilaan (*goede zeden*) dan berdasarkan Pasal 1321 B.W yang berbunyi "Tiada sepakat yang sah; apabila sepakat itu, diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan; paksaan atau penipuan", maka kesepakatan

Hal. 4 dari 30 hal. Put. Nomor 1603 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hutang-piutang antara Para Penggugat dengan Tergugat adalah cacat hukum sehingga harus batal demi hukum;

11. Bahwa kemudian pada tanggal 12 Desember 1997 Para Penggugat diajak oleh Tergugat ke Notaris J.S. Wibisono (Tergugat II) dan disuruh menandatangani Perjanjian Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 84 tanggal 12 Desember 1997 dan Akta Kuasa Nomor 85 tanggal 12 Desember 1997 di Notaris J.S Wibisono,S.H., ;
12. Bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 84 tanggal 12 Desember 1997 di Notaris J.S Wibisono,S.H., tersebut Para Penggugat tidak memahaminya karena disuruh menandatangani, ternyata belakangan baru Para Penggugat menyadari bahwa Tergugat menjebak Para Penggugat dimana didalam Pasal 2 dikatakan bahwa harga jual tanah dan bangunan tersebut sebesar Rp837.000.000,- ( delapan ratus tiga puluh tujuh juta rupiah) yang mana jumlah tersebut telah diterima penuh dan lunas oleh Para Penggugat, namun ternyata tidak ada pembayaran seperti itu, Para Penggugat tidak pernah menerima uang selisih hutang dan penjualan tanah dan Tergugat , yang ada jumlah hutang sejumlah Rp630.000.000,00 (enam ratus tiga puluh juta rupiah) saja;
13. Bahwa yang lebih tidak masuk akal lagi, ternyata hutang-hutang tersebut masih terus dibayarkan oleh para Penggugat setelah tanggal akta tersebut dan diterima oleh Tergugat, Para Penggugat merasa bahwa hutang tersebut tetap ada dari terus membayarnya;
14. Bahwa ternyata tanpa sepengetahuan Para Penggugat, Sertifikat milik Para Penggugat yang dijaminakan tersebut tiba-tiba telah beralih tangan atau kepemilikannya kepada Tergugat sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 202/2003 tertanggal 28 Juli 2003 di Notaris Andy Shindunata, S.H., tanpa Para Penggugat menandatangani Akta Jual Beli tersebut, ternyata baru diketahui bahwa dasar, pengalihan Hak Milik tersebut adalah adanya Akta Kuasa Menjual Nomor 85 tertanggal 12 Desember 1997 di Notaris J.S Wibisono,S.H.;
15. Bahwa pada bulan Agustus 2004 sejak Para penggugat mengetahui adanya pengalihan hak milik tersebut, Para Penggugat mencari Tergugat di rumahnya dan menanyakan kenapa dialihkan tanpa sepengetahuan Para Penggugat, padahal bisa saja Para Penggugat mencari jalan lain atau

Hal. 5 dari 30 hal. Put. Nomor 1603 K/Pdt/2013



menjual aset yang lain untuk melunasi, bahkan saat itu Para Penggugat menawarkan untuk membayar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) namun ditolak oleh Tergugat bahwa, uang yang dipinjamkan tersebut milik orang Jakarta dan sebagian yang menjalankan uang tersebut adalah Tergugat II padahal saat itu hutang Para Penggugat hanya Rp630.000.000,00 (enam ratus tiga puluh juta rupiah) dan menurut Akta No.84 dalam Pasal 2 harga belinya sebesar Rp837.000.000,00 (delapan ratus tiga puluh tujuh juta rupiah);

16. Bahwa pada tanggal 23 April 2010, kembali Para Penggugat mengajukan penawaran untuk membayar hutang Para Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp1.300.000.000,00 (satu milyar tiga ratus juta rupiah) dengan kompensasi mengembalikan sertifikat Para Penggugat yang telah atas nama Tergugat, namun ditolak oleh Tergugat tanpa alasan yang jelas;

17. Bahwa karena Tergugat selalu menolak penawaran para Penggugat dimana didalam kenyataannya adanya perbuatan melawan hukum di dalam kasus ini terutama adanya Akta Kuasa untuk menjual yang diselipkan dalam Pasal 5 tersebut merupakan suatu konspirasi yang jahat antara Tergugat dengan Tergugat II sesuai Akta Nomor 84 tertanggal 12 Desember 1997 dan Juga Akta Kuasa Nomor 85 tertanggal 12 Desember 1997 adalah Kuasa Mutlak yang bertentangan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah, dimana dikatakan :

- Kuasa Mutlak itu di dalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh Pemberi Kuasa;
- Kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah kuasa mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh Pemegang haknya;

18. Bahwa oleh karena Akta perjanjian Pengikatan untuk melakukan jual beli Nomor 84 tertanggal 12 Desember 197 di Notaris J.S Wibisono, S.H., adalah Kuasa Mutlak dan bertentangan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 maka secara Hukum pula Akta tersebut adalah Cacat Hukum ;

Hal. 6 dari 30 hal. Put. Nomor 1603 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bahwa oleh Karena Akta Kuasa Menjual Nomor 85 tertanggal 12 Desember 1997 di Notaris J.S Wibisono, S.H., tersebut Cacat Hukum maka secara hukum pula Akta Jual Beli Nomor 202/2003 tanggal 28 Juli 2003 Notaris Andy Shindunata, S.H., adalah Cacat Hukum ;
20. Bahwa karena Akta Jual Beli Nomor 202/2003 tanggal 28 Juli 2003 Notaris Andy Shindunata, S.H., adalah Cacat Hukum maka Sertifikat Hak Milik Nomor 870 yang terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta, Kabupaten Daerah Tingkat II Radung, Propinsi Daerah Tingkat I Bali seluas 9540 M atas nama Susilawati adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
21. Bahwa untuk menjamin agar obyek tanah sengketa dalam perkara ini tidak dialihkan oleh Tergugat kepada pihak lain, maka perlu kiranya untuk dilakukan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas obyek sengketa berupa: Sertifikat Hak Milik Nomor 870 yang terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Propinsi Daerah Tingkat I Bali seluas 9540 M atas nama Susilawati dengan batas-batas:
- Sebelah Utara : Tanah Milik I Made Leket ;
  - Sebelah Timur : Tanah Milik I Made Rumpeg ;
  - Sebelah Selatan : Tanah Milik I Made Rumpeg ;
  - Sebelah Barat : Sungai;

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

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum Para Penggugat memiliki sebidang tanah yang tercatat dalam, Sertifikat Hak Milik Nomor 870 yang terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Propinsi Daerah Tingkat I Bali seluas 9540 M dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : Tanah Milik I Made Leket ;
  - Sebelah Timur : Tanah Milik I Made Rumpeg;
  - Sebelah Selatan : Tanah Milik I Made Rumpeg;
  - Sebelah Barat : Sungai ;

Hal. 7 dari 30 hal. Put. Nomor 1603 K/Pdt/2013

### 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

3. Menyatakan Hukum bahwa Para Penggugat mempunyai Hutang kepada Tergugat sebesar Pokok Pinjaman Rp630.000.000,00 ( enam ratus tiga puluh juta rupiah) dengan Perincian sebagai berikut :
  - Administrasi 10% Rp60.000.000,00;
  - Potongan Komisi 10% Rp60.000.000,00;
  - Potongan Beli Mobil Rp47.000.000,00;
  - Tebus Sertifikat di Bank BUN Rp316.200.000,00;
  - Yang diterima Kas Rp146.800.000,00;Jumlah Rp630.000.000,00;
4. Menyatakan Hukum bahwa Para Penggugat Wanprestasi dan harus membayar kepada Tergugat uang sejumlah Rp630.000.000,00 ( enam ratus tiga puluh juta rupiah) ;
5. Menyatakan hukum perbuatan Tergugat II yang membuat/menerbitkan Akta Perjanjian Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 84 tertanggal 12 Desember 1997 yang didalamnya dikatakan telah dibayar lunas adalah merupakan perbuatan yang melawan hukum;
6. Menyatakan hukum Akta Perjanjian Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 84 tertanggal 12 Desember 1997 yang didalamnya dikatakan telah dibayar lunas adalah Cacat Hukum ;
7. Menyatakan hukum perbuatan Tergugat II yang membuat/menerbitkan Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor 85 Tanggal 12 Desember 1997 yang merupakan Kuasa Mutlak adalah merupakan perbuatan yang melawan hukum;
8. Menyatakan hukum Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor 85 Tanggal 12 Desember 1997 yang merupakan Kuasa Mutlak adalah cacat Hukum;
9. Menyatakan hukum perbuatan Tergugat III yang membuat/menerbitkan Akta Jual Beli, Nomor 202 tanggal 28 Juli Tahun 2003 berdasar Kuasa Mutlak adalah merupakan perbuatan yang melawan hukum;
10. Menyatakan hukum Akta Jual Beli Nomor 202 tanggal 28 Juli Tahun 2003 yang berdasarkan Kuasa Mutlak adalah merupakan Cacat Hukum;
11. Menyatakan hukum perbuatan Tergugat IV yang memproses balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 870 yang terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Propinsi Daerah

Hal. 8 dari 30 hal. Put. Nomor 1603 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tingkat I Bali seluas 9540 M menjadi atas nama Susilawati adalah merupakan perbuatan yang melawan hukum ;

12. Menyatakan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 870 yang terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Propinsi Daerah Tingkat I Bali seluas 9540 M atas nama Susilawati adalah Cacat Hukum;

13. Menghukum Tergugat atau siapapun yang mendapatkan hak darinya untuk mengembalikan kepada Para Penggugat tanah dan bangunan di atasnya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 870 atas nama Tergugat seluas 9540 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Propinsi Daerah Tingkat I Bali secara lasia dan/ atau bilamana perlu dengan bantuan alat Negara ;

14. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas tanah sengketa sebagai berikut :

Sertifikat Hak Milik Nomor 870 yang terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Propinsi Daerah Tingkat I Bali seluas 9540 M atas nama Susilawati dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah Milik I Made Leket ;
- Sebelah Timur : Tanah Milik I Made Rumpeg ;
- Sebelah Selatan : Tanah Milik I Made Rumpeg ;
- Sebelah Barat : Sungai ;

15. Menghukum Tergugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk mematuhi dan melaksanakan isi putusan;

16. Menyatakan hukum bahwa putusan ini dapat dijalankan serta merta (*uitvoerbaar bij voerraad*), meskipun ada Perlawanan, Banding atau Kasasi dari Tergugat, Tergugat I, II, III dan IV ;

17. Menghukum Tergugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka Penggugat mohon keadilan yang seadil-adilnya. (*Ex Aequo et Bono* ).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Para Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan rekonsensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

## Dalam Eksepsi Tergugat I :

Hal. 9 dari 30 hal. Put. Nomor 1603 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa pada dasarnya Tergugat I berkeberatan atas dalil-dalil gugatan Penggugat sepanjang diakui dengan tegas-tegas;
2. Bahwa adapun dalil gugatan Penggugat adalah Gugatan perbuatan melawan hukum. Di dalam gugatan perbuatan melawan hukum seharusnya memenuhi syarat hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, dimana didalam Posita gugatan (dasar - dasar gugatannya), Penggugat semestinya menguraikan perbuatan-perbuatan dan Tergugat yang bersifat melawan hukum dengan merinci kerugian yang dialami akibat dari perbuatan melawan hukum tersebut. Dan kemudian Penggugat haruslah dalam petitum gugatannya juga memohon kepada Majelis Hakim agar para Tergugat dihukum untuk membayar sejumlah kerugian yang dapat dibuktikan dan dipertanggung jawabkan secara yuridis formal. Akan tetapi dalil-dalil Penggugat baik didalam Posita maupun didalam petitum gugatannya sama sekali tidak ada menyinggung dan menguraikan tentang perbuatan mana dan perbuatan para Tergugat yang bersifat melawan hukum;
3. Bahwa disamping itu Penggugat juga dalam Petitum Gugatannya tersebut tidak memohon kepada Majelis Hakim agar para Tergugat dihukum untuk membayar sejumlah ganti kerugian akibat dan perbuatan melawan hukum yang dilakukannya tersebut. Akan tetapi dalam petitum gugatannya. Penggugat justru memohon agar tanah yang dianggap sebagai obyek sengketa agar dikembalikan kepadanya. Jadi dengan demikian tampak jelas bahwa gugatan dan Penggugat adalah kabur (*obscur libele*). "Apakah gugatan tersebut adalah berbentuk gugatan Perbuatan Melawan Hukum atau gugatan menguasai obyek sengketa dengan tanpa alas hak yang sah? "karena antara Posita didalam gugatan tidak bersesuaian dan tidak saling mendukung dengan petitum dalam gugatan;
4. Bahwa Penggugat tidak mempunyai kapasitas lagi untuk menggugat Tergugat ke dalam perkara ini karena perolehan hak atas tanah yang dimiliki oleh Tergugat adalah sudah sah menurut hukum dimana tata cara pelepasan dan perolehan haknya dan Penggugat kepada Tergugat sudah dilakukan dengan benar sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Karena jual beli dilaksanakan dihadapan pejabat pemerintah yang mempunyai kewenangan untuk itu yaitu dihadapan Andy Sindunata, S.H., Notaris dan PPAT di Badung. Oleh karena obyek sengketa tersebut telah sah menjadi milik

Hal. 10 dari 30 hal. Put. Nomor 1603 K/Pdt/2013

#### 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)



Tergugat, maka Penggugat tidaklah ada alasan hukum lagi menggugat Tergugat untuk mengembalikan tanah obyek sengketa tersebut kepada Penggugat. Sesuai ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara kesepakatan adalah berlaku sebagai undang-undang dan mengikat bagi kedua belah pihak (*Facta Sunt Servanda*);

5. Bahwa di dalam posita gugatan Penggugat juga tidak mendukung petitum gugatan. Dimana didalam petitum gugatan Penggugat (Poin 4 dan 16), Penggugat memohon agar terhadap tanah obyek sengketa diletakkan sita jaminan dan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu (*executie by vooraad*). Atas dasar apa Penggugat memohon untuk diletakkannya sita jaminan tersebut..?, sedangkan di dalam posita didalam gugatan Penggugat sama sekali tidak memberi alasan hukum untuk diletakkannya sita jaminan atas tanah yang dianggap obyek sengketa. Dalil-dalil gugatan Penggugat sangat rancu dan tanpa alasan hukum karena petitum di dalam gugatan tidak didukung oleh posita, sehingga gugatan Penggugat tidaklah sempurna dan karenanya dinyatakan untuk tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke Verklaard*);
6. Bahwa dengan tidak jelasnya dalil-dalil gugatan Penggugat yang menjadi dasar dari objek persengketaan, (apakah sengketa tentang hak, sengketa *wanprestasi* tentang hutang piutang ataukah sengketa perbuatan melawan hukum), menyebabkan gugatan Penggugat adalah kabur (*obscur libele*), karenanya patutlah gugatan tersebut untuk tidak dapat diterima;

**Eksepsi Tergugat IV:**

1. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan kecuali apa yang diakui secara tegas;
2. Bahwa dalam gugatan Penggugat salah subyek karena semestinya Tergugat IV tidak ikut dilibatkan karena hanya sebagai lembaga yang bertugas untuk mencatat pemeliharaan data dan pendaftaran tanah ;
3. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara;
4. Bahwa terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor. 870/Desa Jimbaran atas nama Nyoman Deplug, I Wayan Nesa Artana dan I Ketut Tama Arimawan seluas 9540 M<sup>2</sup> dengan Gambar Situasi tanggal 5 Desember 1990 Nomor 8368/1990 beralih kepada Susilawati berdasarkan Jual Beli seuai dengan Akta

Hal. 11 dari 30 hal. Put. Nomor 1603 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jual Beli tanggal 28 Juli 2003. Nomor 202/2003 yang dibuat oleh dihadapan Shindhunata, SR Pejabat Pembuat Akta Tanah di Wilayah Kabupaten Badung, yang didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Badung pada tanggal 12 Agustus 2003;

5. Bahwa pencatatan pendaftaran peralihan hak tersebut telah sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
6. Selain dan selebihnya gugatan Penggugat tidak ditanggapi karena tidak ada relevansinya dengan Tergugat IV;

## **Rekonvensi Tergugat :**

1. Bahwa uraian pada bagian Konvensi agar tidak terjadi pengulangan pada bagian Rekonvensi ini, maka segala uraian dalam bagian Konvensi tersebut dianggap masuk dan terurai pula menjadi satu kesatuan uraian dengan uraian pada bagian Rekonvensi ini;
2. Bahwa antara Penggugat dalam Rekonvensi (dR)/Tergugat dalam Konvensi (dK)', dengan Para Tergugat dalam Rekonvensi (dR)/Para Penggugat dalam Konvensi (dK) telah terjadi jual-beli atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 870 yang telah dibayar lunas oleh Penggugat dR kepada Tergugat dR pada tanggal 9 Desember 1997 dan telah diikat dengan Perjanjian Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 84 tanggal 12 Desember 1997 dan Akta Kuasa Nomor 8 tanggal 12 Desember 1997 di Notaris J.S Wibisono,S.H., (Tergugat II), sehingga terhitung sejak tanggal 12 Desember 1997, Sertifikat Hak Milik Nomor 870 telah sah menjadi milik Penggugat dR;
3. Bahwa sejak Penggugat dR/Tergugat dK membeli tanah dan bangunan tersebut dan Para Tergugat dR/Para Penggugat dK, selama itu Para Tergugat dR/Para Penggugat dK tidak ada etiket baik untuk pindah dan tempat tersebut, sudah beberapa kali Penggugat dR/Tergugat dK minta secara baik maupun juga melalui pengacara, namun tidak pernah berhasil, ada saja alasan yang dibuat, atau sengaja menghindar bila Penggugat dR/Tergugat dK datang ke tempat tersebut, dihubungi lewat telpon juga tidak bisa dihubungi;

Hal. 12 dari 30 hal. Put. Nomor 1603 K/Pdt/2013



4. Bahwa sehubungan dengan hak pemilikan dari Penggugat dR/Tergugat dK atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 870 tersebut adalah sah milik Penggugat dR/Tergugat dK, maka perbuatan Para Tergugat dR/Para Penggugat dK yang tidak mau pindah dari lokasi tersebut adalah perbuatan melawan hukum;
5. Bahwa karena telah melakukan perbuatan melawan hukum maka hendaknya kepada Para Tergugat dR/Para Penggugat dK dibebankan kewajiban untuk menggantikan kerugian yang diderita oleh Penggugat dR/ Tergugat dK;
6. Bahwa oleh karena itu maka Tanah dan bangunan yang saat ini ditempat oleh Para Tergugat dR/Para Penggugat dR harus dikosongkan sesegera mungkin dan menyerahkan tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 870, terletak d Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Propinsi Daerah Tingkat I Bali seluas 9540 M kepada Penggugat dR/Tergugat dK;
7. Bahwa atas tanah dan bangunan yang sudah Penggugat dR/Tergugat dK beli tersebut, awalnya sudah ada yang menawarkan untuk membeli atau menyewa. bangunan tersebut, namun karena Para Tergugat dR/Para Penggugat dK masih berada ditempat tersebut dan tidak mau pindah bahkan Para Tergugat dR/Para Penggugat dK telah mengajukan gugatan, maka Penggugat dR/Tergugat dK mengalami kerugian materiil dan maupun immateriil, nama baik Penggugat dR/Tergugat dK menjadi tercemar, dan hubungan dengan relasi usaha menjadi terganggu dan disamping itu Penggugat dR/Tergugat dK telah mengalami kerugian waktu, tenaga, biaya dan pikiran yang sangat besar ;
8. Bahwa jika dirinci kerugian Penggugat dR/Tergugat dK dalam point 7 di atas adalah:
  - Kerugian Materiil yang diderita oleh Penggugat dR/Tergugat dR adalah uang sewa yang dapat diterima oleh Penggugat dR/Tergugat dK bila disewakan dan tahun 1997 kepada orang lain adalah sebagai berikut Sewa tanah dan bangunan/1 Thn sbs Rp75.000.000,00;  
 $14 \text{ Tahun} \times \text{Rp}75.000.000,00 = \text{Rp}1.050.000.000,00$  (satu milyar lima puluh juta rupiah);
  - Kerugian Materiil yang diderita oleh Penggugat dR/Tergugat dK karena tidak memperoleh keuntungan usaha disebabkan tersitanya waktu untuk

Hal. 13 dari 30 hal. Put. Nomor 1603 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengurus perkara, dimana keuntungan yang diharapkan adalah Rp1.000.000.000,00 ( satu milyar rupiah);

- Kerugian immateriil yang diderita oleh Penggugat dR/Tergugat dK adalah berupa tercemarnya nama baik, kredibilitas Penggugat dR/Tergugat dK, yang mana kerugian tersebut dinilai dengan uang maka jumlahnya adalah sebesar Rp1.000.000,000,00 ( satu milyar rupiah) ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Denpasar untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat dR/Tergugat dK untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 870, terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Propinsi Daerah Tingkat I Bali seluas 9540 M dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Tanah Milik Made Leket;

Sebelah Timur : Tanah Milik Made Umpeg;

Sebelas Selatan : Tanah Milik I Made Rumpeg;

Sebelah Barat : Sungai ;

Atas nama Susilawati adalah sah milik Penggugat dR I Tergugat dK;

3. Menyatakan hukum Para Tergugat dR/Para Penggugat dK yang menetap di tanah milik Penggugat dR/Tergugat dK dan tidak mau pindah dan tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 870 adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan hukum Penggugat dR/Tergugat dK menderita kerugian Materiil maupun Immateriil dengan perincian sebagai berikut :

- Kerugian Materiil yang diderita oleh Penggugat dR/Tergugat dR adalah uang sewa yang dapat diterima oleh Penggugat dR/Tergugat dK bila disewakan dari tahun 1997 kepada orang lain adalah sebagai berikut:

Sewa tanah dan bangunan /1 Thn sbs Rp75.000.000,00

14 Tahun X Rp75.000.000,00 = Rp1.050.000.000,00 (satu milyar lima puluh juta rupiah);

- Kerugian Materiil yang diderita oleh Penggugat dR/Tergugat dK karena tidak memperoleh keuntungan usaha disebabkan tersitanya waktu untuk mengurus perkara, dimana keuntungan yang diharapkan adalah Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);

Hal. 14 dari 30 hal. Put. Nomor 1603 K/Pdt/2013

#### 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

- Kerugian Immateriil yang diderita oleh Penggugat dR/Tergugat dK adalah berupa tercemarnya nama baik, kredibilitas Penggugat dR/Tergugat dK, yang mana kerugian tersebut dinilai dengan uang maka jumlahnya adalah sebesar Rp1.000.000.000,00 ( satu milyar rupiah );
- 5. Menghukum Para Tergugat dR/Para Penggugat dK untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 870, terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Propinsi Daerah Tingkat I Bali seluas 9540 M kepada Penggugat dR/Tergugat Dk;
- 6. Menghukum Para Tergugat dR/Para Penggugat dK untuk membayar kerugian baik Materiil maupun Immateriil kepada Penggugat dR/Tergugat dK yang perinciannya sebagai berikut :
  - Kerugian Materiil yang diderita oleh Penggugat dR/Tergugat dR adalah uang sewa yang dapat diterima oleh Penggugat dR/Tergugat dK bila disewakan dari tahun 1997 kepada orang lain adalah sebagai berikut:  
Sewa tanah dan bangunan/1 Thn sbs Rp75.000.000,00;  
 $14 \text{ Tahun} \times \text{Rp}75.000.000,00 = \text{Rp}1.050.000.000,00$  (satu milyar lima puluh juta rupiah );
  - Kerugian Materiil yang diderita oleh Penggugat dR/Tergugat dK karena tidak memperoleh keuntungan usaha disebabkan tersitanya waktu untuk mengurus, perkara, dimana keuntungan yang diharapkan adalah Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);
  - Kerugian Immateriil yang diderita oleh Penggugat dR/Tergugat dK adalah berupa tercemarnya nama baik, kredibilitas Penggugat dR/Tergugat dK, yang mana kerugian tersebut dinilai dengan uang maka jumlahnya adalah sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);
- 7. Menyatakan hukum bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu atau serta merta (*uitvoerbaar bijvooraad*) sekalipun Para Tergugat dR/Para Penggugat dK menempuh upaya hukum lebih lanjut baik melalui *verzet*, banding maupun kasasi ;

## Dalam Rekonvensi Tergugat I:

1. Bahwa segala hal yang terurai dalam Eksepsi, Konvensi dalam Pokok Perkara berlaku pula sebagai hal yang tidak terpisahkan dalam rekonvensi ini;

Hal. 15 dari 30 hal. Put. Nomor 1603 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa dengan digugatnya Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi ke dalam perkara ini, dengan tanpa bukti adanya kesalahan yang dilakukan Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi, karenanya Penggugat Dalam Konvensi I Tergugat dalam Rekonvensi telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Dalam Konvensi, yang berakibat Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat dalam Rekonvensi telah mengalami kerugian-kerugian antara lain:

Materiil:

- Kerugian transportasi datang ke Pengadilan Negeri Denpasar dari rumah Penggugat Rekonvensi sebanyak 19 kali sidang x dengan Rp300.000,00/ per satu kali sidang berjumlah Rp5.700.000,00 ( lima juta tujuh ratus ribu rupiah);
- Kerugian biaya transportasi, makan dan segala kebutuhan hidup selama Persidangan berlangsung, dihitung 19 kali sidang maka 19 x Rp75.000,-. Berjumlah Rp1.425.000,00 (satu juta empat ratus dua puluh lima ribu rupiah);
- Kerugian hilangnya waktu untuk menghadapi sidang, yang seharusnya waktu tersebut berpenghasilan yang cukup banyak karena Penggugat Dalam Rekonvensi adalah pengusaha bergerak dibidang bisnis Properti profesional disamping sebagai dealer penjualan mobil baru dan bekas selama 19 kali persidangan maka 19 x 10.000.000 berjumlah Rp190.000.000,00 ( seratus sembilan puluh juta rupiah);
- Kerugian *Fee lawyer, operasional Fee* dan *stiks Fee* (jasa pengacara) dihitung sebesar Rp125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) sehingga kerugian materiil seluruhnya dapat dihitung berjumlah Rp5.700.000,00 + Rp1.425.000,00 + Rp190.000.000,00 + Rp1.000.000,00 sama dengan Rp322.125.000,00 (tiga ratus dua puluh dua juta seratus dua puluh lima ribu rupiah);

Immaterii :

Bahwa sebagai akibat gugatan Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi tersebut, Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat Dalam Konvensi menjadi stress mengalami gangguan kejiwaan secara Pshycologis karena tercemarnya nama Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam

Hal. 16 dari 30 hal. Put. Nomor 1603 K/Pdt/2013



Konvensi sebagai Pebisnis Profesional sehingga hilangnya kepercayaan dan seterusnya sebagai pelaku bisnis Penggugat Rekonvensi dirugikan dihitung sebesar Rp11.000.000.000,00 (sebelas milliar rupiah);

Bahwa jumlah keseluruhan kerugian yang diderita oleh Penggugat Dalam Rekonvensi yaitu kerugian materiil sebesar Rp322.125.000,- (tiga ratus dua puluh dua juta seratus dua puluh lima ribu rupiah ) ditambah dengan kerugian inmateriil sebesar Rp11.000.000.000,00 (sebelas milliar rupiah) sehingga seluruhnya berjumlah Rp11.322.125.000,00 (sebelas milliar tiga ratus dua puluh dua juta seratus dua puluh lima ribu rupiah) ;

18. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat Dalam Rekonvensi mohon kiranya Pengadilan Negeri Denpasar berkenan meletakkan sita jaminan terhadap seluruh harta-harta Tergugat Dalam Rekonvensi/Penggugat Dalam Konvensi, baik yang sudah ada pada saat ini maupun yang akan ada dikemudian hari untuk memenuhi isi gugatan Penggugat dalam Rekonvensi;

19. Bahwa sebagai akibat keterlambatan pembayaran ganti rugi yang dilakukan oleh Tergugat Dalam Rekonvensi, untuk setiap hari keterlambatan dikenakan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp300.000,00 ( tiga ratus ribu rupiah);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Denpasar untuk memberikan putusan sebagai berikut:

- I. Menyatakan atas hukum mengabulkan gugatan Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi secara keseluruhan;
- II. Menyatakan atas hukum Tergugat Dalam Rekonvensi/Penggugat Dalam Konvensi berada dalam Perbuatan Melawan Hukum;
- III. Menghukum Tergugat Dalam Rekonvensi/Penggugat Dalam Konvensi untuk membayar ganti rugi berupa kerugian materiil seluruhnya berjumlah Rp5.700.000,00 + Rp1.425.000,00 + Rp190.000.000,00 + Rp125.000.000,00 atau sampai dengan Rp322.125.000,00 ( tiga ratus dua puluh dua juta seratus dua puluh lima ribu rupiah dan berupa kerugian Inmateriil sebesar Rp11.000.000.000,00 (sebelas milliar rupiah), dengan seluruh kerugian baik materiil dan immateriil sebesar Rp41.223.125.000,00 (sebelas milliyar dua ratus dua puluh tiga juta seratus dua puluh lima ribu rupiah) kepada Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam. Konvensi;

Hal. 17 dari 30 hal. Put. Nomor 1603 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Denpasar telah memberikan Putusan Nomor 398/Pdt.G/2011/PN.Dps. tanggal 29 November 2011 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

Menolak eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

Menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 870, yang terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Propinsi Daerah Tingkat I Bali seluas 9540 M dengan batas-batas :  
Sebelah Utara : Tanah Milik Made Leket;  
Sebelah Timur : Tanah Milik Made Lumpeg;  
Sebelas Selatan : Tanah Milik I Made Rumpeg;  
Sebelah Barat : Sungai ;  
Atas nama Susilawati adalah sah milik Penggugat dalam Rekonvensi;
3. Menyatakan Para Tergugat dalam Rekonvensi yang menetap di rumah di atas tanah milik Penggugat dalam Rekonvensi dan tidak mau pindah dari tanah dan bangunan SHM Nomor 870 adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Para Tergugat dalam Rekonvensi untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 870, terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Propinsi Daerah Tingkat I Bali seluas 9540 M kepada Penggugat dalam Rekonvensi;
5. Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

Menghukum para Penggugat dalam Konvensi/para Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.166.000,- (satu juta seratus enam puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat I/Konvensi/Tergugat Rekonvensi putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dengan Putusan

Hal. 18 dari 30 hal. Put. Nomor 1603 K/Pdt/2013

#### 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

Nomor 40/PDT/2012/PT.DPS. tanggal 9 Agustus 2012 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/Penggugat I;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 29 November 2011 Nomor 398/Pdt.G/2011/PN.Dps yang dimohonkan banding;

## MENGADILI SENDIRI:

Dalam Perkara Konvensi:

Dalam eksepsi:

- Menolak eksepsi Terbanding/Tergugat I untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Pembanding/Penggugat I, Turut Terbanding/Penggugat I dan II untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum para Penggugat (Pembanding/Penggugat I dan Turut Terbanding/Penggugat II dan III) memiliki sebidang tanah yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 870, terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Propinsi Daerah Tingkat I Bali seluas 9540 M dengan batas-batas :  
Sebelah Utara : Tanah Miik Made Leket;  
Sebelah Timur : Tanah Milik Made Umpeg;  
Sebelas Selatan : Tanah Milik I Made Rumpeg;  
Sebelah Barat : Sungai;
3. Menyatakan hukum bahwa para Penggugat (Pembanding/Penggugat I dan Turut Terbanding/Penggugat II dan III) mempunyai hutang kepada Tergugat sebesar pokok pinjaman Rp630.000.000,00 (enam ratus tiga puluh juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

- Administrasi 10%	Rp 60.000.000,-
- Potongan Komisi 10%	Rp 60.000.000,-
- Potongan Beli Mobil	Rp 47.000.000,-
- Tebus Sertifikat di Bank BUN	Rp316.200.000,-
- Yang diterima Kas	<u>Rp146.800.000,-</u>
Jumlah	Rp630.000.000,-
4. Menyatakan hukum perbuatan Terbanding/Tergugat II yang membuat/menerbitkan Akta Perjanjian Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli  
Hal. 19 dari 30 hal. Put. Nomor 1603 K/Pdt/2013

### 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

Nomor 84 tertanggal 12 Desember 1997 yang di dalamnya dikatakan telah dibayar lunas adalah merupakan perbuatan yang melawan hukum;

5. Menyatakan hukum Akta Perjanjian Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 84 tertanggal 12 Desember 1997 yang di dalamnya dikatakan telah dibayar lunas adalah Cacat Hukum ;
6. Menyatakan hukum perbuatan Terbanding/Tergugat II yang membuat/menerbitkan Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor 85 Tanggal 12 Desember 1997 yang merupakan Kuasa Mutlak adalah merupakan perbuatan yang melawan hukum;
7. Menyatakan hukum Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor 85 Tanggal 12 Desember 1997 yang merupakan Kuasa Mutlak adalah cacat Hukum;
8. Menyatakan hukum perbuatan Terbanding/Tergugat III yang membuat/menerbitkan Akta Jual Beli, Nomor 202 tanggal 28 Juli Tahun 2003 berdasar Kuasa Mutlak adalah merupakan perbuatan yang melawan hukum, Menyatakan hukum Akta Jual Beli Nomor 202 tanggal 28 Juli Tahun 2003 yang berdasarkan Kuasa Mutlak adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
9. Menyatakan hukum Akta Jual Beli Nomor 202 tanggal 28 Juli Tahun 2003 yang berdasarkan kuasa mutlak adalah merupakan cacat hukum;
10. Menyatakan hukum perbuatan Terbanding/Tergugat IV yang memproses balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 870 yang terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Propinsi Daerah Tingkat I Bali seluas 9540 M menjadi atas nama Susilawati adalah merupakan perbuatan yang melawan hukum ;
11. Menyatakan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 870 yang terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Propinsi Daerah Tingkat I Bali seluas 9540 M atas nama Susilawati adalah Cacat Hukum;
12. Menghukum Terbanding/Tergugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk mematuhi dan melaksanakan isi putusan;
13. Menolak gugatan Pembanding/Penggugat I, Turut Terbanding/Penggugat II dan III untuk selain dan selebihnya;

Dalam perkara Rekonvensi:

Hal. 20 dari 30 hal. Put. Nomor 1603 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan rekonsvansi dari Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonsvansi I dan Terbanding/Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonsvansi II untuk seluruhnya;

Dalam Perkara Konvensi dan Rekonsvansi:

- Menghukum Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonsvansi I dan Terbanding/Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonsvansi II serta Terbanding/Tergugat II, III dan IV untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan secara tanggung renteng, yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat dan Tergugat III/Terbanding pada tanggal 30 Oktober 2012, Tergugat I/Terbanding I pada tanggal 5 November 2012, Tergugat II/Terbanding II pada tanggal 7 November 2012, kemudian terhadapnya oleh Tergugat, Tergugat I dan II/Terbanding, Terbanding I dan II dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 November 2012 kemudian Tergugat III/Terbanding III dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 November 2012 diajukan permohonan kasasi masing-masing pada tanggal 12 November 2012 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 398/PDT.G/ 2011/PN.Dps. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan dari para Tergugat/para Terbanding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 23 November 2012 dan dari Tergugat II/Terbanding III pada tanggal 26 November 2012;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi I dahulu Tergugat, Tergugat I dan II dan Pemohon Kasasi II dahulu Tergugat III/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Penggugat I, II/Pembanding-Turut Terbanding pada tanggal 3 Desember 2012;
2. Tergugat III/Terbanding pada tanggal 26 Desember 2012;
3. Tergugat IV/Terbanding pada tanggal 27 Desember 2012;

Kemudian para Termohon Kasasi/para Penggugat/para Pembanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 4 Maret 2013;

Hal. 21 dari 30 hal. Put. Nomor 1603 K/Pdt/2013



Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi I/Tergugat, Tergugat I dan II dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Denpasar telah salah atau keliru dalam menafsirkan dan menerapkan hukum Pembuktian: Bahwa *Judex Facti* dalam pertimbangan hukum (vide putusan PT hal. 19 dan hal.23) menyatakan bahwa Akta Kuasa Nomor 85 tanggal 12 Desember 1997 (vide surat bukti P.3/T.5/T.II.2) adalah Akta Kuasa Mutlak yang bertentangan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982;--Dalam hal ini *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Denpasar telah keliru didalam memberikan pertimbangannya, kuasa mutlak memang dilarang secara hukum apabila kuasa mutlak itu berdiri sendiri, namun dalam perkara saat ini, sebagaimana telah terang terbukti, Para Penggugat/Pembanding/ Termohon Kasasi telah menerima pelunasan atas jual beli tanah SHM Nomor 870 serta Akta Kuasa Nomor 85 tanggal 12 Desember 1997 tersebut terlahir dari adanya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 84 tertanggal 12 Desember 1997, artinya pemegang kuasa menjual adalah didasarkan atas pengikatan jual-beli, dan bukanlah berdiri sendiri sebagai kuasa mutlak, di dalam praktek hukum modern saat ini kuasa menjual sudah menjadi tradisi yang dianut dan menjadi suatu kelaziman dalam praktek jual beli dan merupakan suatu kepatutan yang diterima oleh masyarakat, hal tersebut bertujuan untuk mempermudah suatu proses peralihan hak atas tanah, mengingat untuk memproses balik nama dalam peralihan hak atas tanah cukuplah lama, sehingga pihak yang memegang kuasa menjual dapat mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain, tanpa harus ada prosedur dan mekanisme birokrasi yang dilalui, sehingga karena Akta Kuasa No. 85 tanggal 12 Desember 1997 lahir didasarkan pada akta pendahulunya atau dengan kata lain tidak berdiri sendiri, maka akta kuasa tersebut adalah sah, Hal ini sebagaimana pula tertuang dalam pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Denpasar dalam putusan Nomor 398/Pdt.G/2011/PN.Dps, tanggal 29

Hal. 22 dari 30 hal. Put. Nomor 1603 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

November 2011 (vide putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 398/Pdt.G/2011/PN. Dps, tanggal 29 November 2011, h. 47,48);

----- Walaupun pada prinsipnya penggunaan kuasa mutlak dilarang untuk digunakan dalam pembuatan akta-akta pemindahan hak (akta jual beli, dll) namun ada juga kuasa menjual yang tidak masuk di dalam larangan sesuai dengan Pasal 39 PP.24 tahun 1997 maupun Instruksi Mendagri Nomor 14 tahun 1982, dimana yang tidak termasuk dalam larangan tersebut adalah kuasa-kuasa yang merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dan merupakan satu kesatuan dari suatu perjanjian (*integreerend deel*) yang mempunyai alas hukum yang sah atau kuasa yang diberikan untuk kepentingan penerima kuasa agar penerima kuasa tanpa bantuan pemberi kuasa dapat menjalankan hak-haknya untuk kepentingan dirinya sendiri (lihat hal.6, Dr.Herlien Budiono, kumpulan tulisan hukum perdata dibidang Kenotariatan, cetakan kedua, PT.Citra Aditya Bahkti, handling. 2008);

2. Bahwa *Judex Facti* dalam pertimbangan hukum (vide putusan PT hal.23) menyatakan bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 84 tertanggal 12 Desember 1997 (vide surat bukti P.2/T.4/T.II.1/T.III.1) dan Akta jual Beli Nomor 201/2003 tanggal 28 Juli 2003 ( vide surat bukti T.6 ) adalah cacat hukum dan batal demi hukum;

-- Dalam hal ini *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Denpasar telah keliru didalam memberikan pertimbangannya, mengingat Akta Kuasa Nomor 85 tanggal 12 Desember 1997 dan Akta Jual Beli Nomor 202/2003 tanggal 28 Juli 2003 (vide surat bukti T.6) tersebut adalah sah sebagaimana telah diuraikan dalam poin sebelumnya, maka Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 84 tertanggal 12 Desember 1997 dan Akta Jual Beli Nomor 202/2003 tanggal 28 Juli 2003 juga haruslah dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

3. Bahwa di dalam pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar (vide putusan hal. 21) yang menyatakan bahwa walaupun secara redaksional dalam surat bukti P.1 terdapat kalimat "Untuk pembayaran tanah Kuta Jimbaran 95 are", tetapi substansinya sesungguhnya telah terjadi suatu peristiwa hukum "Perjanjian meminjam uang dengan jaminan tanah seluas 95 are yang terletak di Jimbaran Kuta" jelas adalah suatu penafsiran yang sangat menyesatkan dan hanya mengada-ada. Kata "Pembayaran"

Hal. 23 dari 30 hal. Put. Nomor 1603 K/Pdt/2013



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana tertera dalam surat bukti P.1 tersebut jelas sangat berbeda dengan kata "pinjaman/meminjam". "Pembayaran" sebagaimana Kamus Besar Bahasa Indonesia, mempunyai arti proses, cara, perbuatan membayar, sedangkan "membayar" dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia dan Kamus Hukum mempunyai arti "memberikan uang atau barang untuk pengganti harga barang yang diterima, melunasi hutang, dsb (vide Kamus Besar Bahasa Indonesia dan Kamus Hukum, Drs. Sudarsono, S.H., h 49), sedangkan "pinjam/meminjam" mempunyai arti memakai barang (uang, dsb) orang lain untuk waktu tertentu (vide Kamus Besar Bahasa Indonesia dan Kamus Hukum, Drs. Sudarsono, S.H., h 362);

-- Dari pengertian tersebut jelas sekali terlihat bahwa arti kata "pembayaran" dengan "pinjaman/meminjam" sangat berbeda dan tidak dapat disamaartikan. Hal ini terang menunjukkan bahwa surat bukti P.1 yang terdapat kalimat "Untuk pembayaran tanah Kuta Jimbaran 95 are" memiliki arti pembayaran sejumlah uang sebagai pengganti harga tanah Kuta Jimbaran seluas 95 are, sehingga hubungan hukum/peristiwa hukum yang senyatanya terjadi, merujuk pada surat bukti p.1 tersebut, adalah jual-beli dan bukan pinjam-meminjam;

-----Kekeliruan *Judex Facti* terhadap pertimbangan hukum atas perbuatan hukum antara Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat I Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat/Penggugat Rekonvensi I adalah pada Pinjam Meminjamkan uang, padahal tidak ada 1 (satu) buktipun baik bukti surat maupun saksi yang menerangkan bahwa perbuatan hukum tersebut adalah pinjam meminjam uang padahal yang sebenarnya adalah jual beli tanah, fakta hukum yang sebenarnya dan terungkap didalam persidangan bahwa bukti surat P.1 tertanggal 09 -12-1997 berupa foto copy kwitansi adalah untuk pembayaran tanah Kuta Jimbaran yang ditandatangani oleh Penggugat ( Ketut Tama Arimawan) bahkan lebih dikuatkan lagi bukti T-3 berupa kwitansi tertanggal 09 -12-1997 yang ditandatangani oleh penggugat ( Ketut Tama Arimawan) bahwa telah menerima uang sebesar Rp837.000.000,- ( delapan ratus tiga puluh tujuh juta rupiah ) dari Susilawati untuk pembayaran tanah seluas 95 are terletak di Kelurahan Jimbaran Hak Milik Nomor 870. an. I Nyoman Deblug, I Wayan Nesa Artawa, I Ketut Tama Arimawan dengan harga Rp8.810.000,00 X

Hal. 24 dari 30 hal. Put. Nomor 1603 K/Pdt/2013

### 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)



95 are = Rp837.000.000,00 dan bukti yang lebih kuat dan autentik lagi jumlah sebesar Rp837.000.000,00 dituangkan di dalam Akta Notaris berupa Perjanjian Pengikatan untuk melakukan jual beli Nomor 84 tertanggal 12-12-1997, sehingga 3 buah bukti surat tersebut sudah sangat jelas bahwa perbuatan hukum yang dilakukan adalah jual beli bukan pinjam meminjam uang sebagaimana pertimbangan hukum yang dibuat oleh *Judex Facti* ;

4. Bahwa *Judex Facti* telah sangat keliru dalam menilai alat bukti P.1 dan alat bukti T.3. Alat bukti P.1 merupakan fotocopy kwitansi yang tidak jelas dan tidak lengkap yang terlihat dikeluarkan oleh UD. Surya Indah Motors yang ditandatangani oleh bagian keuangan dan Penggugat I/Pembanding/Termohon Kasasi, padahal UD Surya Indah Motors bukanlah pihak dalam perkara saat ini, ditambah pula dengan fakta persidangan bahwa fotocopy kwitansi tersebut tidak ditandatangani di atas meterai dan Para Penggugat/Pembanding/Termohon kasasi tidak dapat menunjukkan kwitansi asli dan hanya mengajukan fotocopy alat bukti P.1. Hal ini terang menunjukkan bahwa *Judex Facti* telah sangat keliru dalam mempertimbangkan alat bukti P.1 tersebut karena sama sekali tidak memiliki kekuatan pembuktian yang cukup;

----- Bahwa alat bukti P.1 ini berbanding terbalik dengan alat bukti T.3 yang diajukan Tergugat/Termohon Banding/Pemohon Kasasi yang jelas telah memiliki kekuatan pembuktian sempurna karena alat bukti berupa kwitansi jual beli tanah tersebut telah secara tegas dan lengkap mencantumkan keterangan mengenai harga serta sertifikat tanah yang dimaksud serta ditandatangani oleh Penggugat I/Pembanding/Termohon Kasasi di atas meterai, dimana kwitansi ini terang menunjukkan bahwa Penggugat I telah menerima uang sejumlah Rp837.000.000,- (delapan ratus tiga puluh tujuh juta rupiah) dari Tergugat/Termohon Banding/Pemohon Kasasi untuk jual beli atas tanah SHM Nomor 870;

-- Bahwa alat bukti T.3 ini terang menunjukkan bahwa alat bukti P.1 tersebut adalah sama sekali tidak benar utamanya mengenai adanya hubungan hutang piutang serta adanya potongan-potongan atas hutang-piutang tersebut sebagaimana didalilkan Para Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi dan karenanya pertimbangan hukum *Judex Facti* yang mempertimbangkan alat bukti P.1 tersebut dengan mengesampingkan alat

Hal. 25 dari 30 hal. Put. Nomor 1603 K/Pdt/2013



bukti T.3 yang diajukan Tergugat/Termohon Banding/Pemohon Kasasi jelas sangat keliru dan terang menunjukkan *Judex Facti* adalah tidak benar dan bertentangan dengan hukum karena tidak disertai pertimbangan hukumnya, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi atau Putusan MA-RI Nomor 701 K/Sip/1974 tanggal 01 April 1974 yang menyatakan :

----"Karena *Judex Facti* mendasarkan keputusannya melulu atas surat-surat bukti yang terdiri dari fotocopy-cotocopy yang tidak secara sah dinyatakan sesuai dengan aslinya, sedang terdapat diantaranya yang penting-penting yang secara *substancial* masih di pertengkarkan oleh pihak-pihak, *Judex Facti* sebenarnya telah memutuskan perkara ini berdasarkan bukti-bukti yang tidak sah";

5. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Denpasar tidak mempertimbangkan dengan benar alat-alat bukti yang diajukan Para Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi :

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Denpasar sama sekali tidak mempertimbangkan alat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi, utamanya pada alat bukti P.4 s/d P.13 yaitu kwitansi yang didalilkan oleh Para Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi sebagai cicilan hutangnya pada Tergugat/Termohon Banding/Pemohon Kasasi sejak tanggal 13-6-1998 s/d 6-11-1998. Alat bukti tersebut menunjukkan bahwa Para Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi membayarkan sejumlah uang kepada Tergugat/Termohon Banding/Pemohon Kasasi setiap bulannya antara Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) sampai dengan Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) yang didalilkan sebagai cicilan hutangnya sebesar Rp630.000.000,00 (enam ratus tiga puluh juta rupiah);

Bahwa dalil Para Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi tersebut jelas sangat janggal dan mengada-ada serta merupakan upaya untuk menyesatkan Majelis Hakim *a quo*. Alat bukti berupa kwitansi-kwitansi tersebut bukanlah untuk cicilan hutangnya sebesar Rp630.000.000,00 (enam ratus tiga puluh juta rupiah), namun sebagaimana tegas tertera dalam kwitansi-kwitansi itu sendiri, merupakan cicilan untuk pembayaran mobil yang diambilnya di UD. Surya Indah Motors. Bahwa kwitansi berupa cicilan kendaraan mobil tersebut sesuai dengan bukti T-10 dan T-11 berupa nota

Hal. 26 dari 30 hal. Put. Nomor 1603 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sewa beli tertanggal 24 April 1998 dan kartu pembayaran sewa beli Nomor 3382/SIM/IV/D/1998 atas nama Drs. Ketut Tama arimawan,BA;

Bahwa dari uraian tersebut di atas, maka terang *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Denpasar tidak mempertimbangkan dengan benar alat-alat bukti yang diajukan baik Para Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi maupun Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat/Penggugat Rekonvensi I;

6. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Denpasar telah salah atau keliru dalam menafsirkan dan menerapkan hukum Pembuktian: Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Denpasar sama sekali tidak mempertimbangkan alat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi, dimana Para Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi tidak memberikan bukti tentang kepemilikan dari SHM Nomor 870 sehingga secara hukum Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/ Pembanding/Termohon Kasasi tidak mempunyai hak atas tanah SHM Nomor 870, sedangkan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/ Terbanding dan Pemohon Kasasi secara nyata telah membuktikan hak kepemilikannya yaitu SHM Nomor 870 terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, GS tanggal 5 Desember 1990 luas 9540 M<sup>2</sup> atas nama Susilawati (bukti T-7) sehingga secara hukum pembuktian Para Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi tidak mempunyai hak atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi II/Tergugat III dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa Pemohon Kasasi sangat berkeberatan terhadap putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 40/Pdt/2012/PT.Dps tanggal 9 Agustus 2012 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 398/Pdt.G/2011/PN.Dps tanggal 29 November 2011 tersebut karena menurut hemat Pemohon Kasasi, Majelis *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku dalam perkara ini atau Majelis *Judex Facti* telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan (vide Pasal 30 huruf (b) dan (c) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 jo. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004), halmana dalam putusannya Majelis *Judex Facti* tidak mempertimbangkan secara seksama seluruh bukti-

Hal. 27 dari 30 hal. Put. Nomor 1603 K/Pdt/2013

#### 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)



bukti yang diajukan Para Tergugat/Pemohon Kasasi maupun fakta-fakta dalam persidangan kecuali bukti - bukti para Penggugat/para Termohon Kasasi, sehingga atas pertimbangan yang demikian melahirkan putusan yang salah/ keliru karena kurang cukup pertimbangan (*onvoldoende gemotiveerd*). dan akan pemohon kasasi jelaskan dalam keberatan-keberatan sebagaimana berikut ini :

1. Bahwa *Judex Facti* telah salah atau keliru menerapkan hukum atau menerapkan tidak sebagaimana mestinya yang harus diturut sesuai undang - undang, yakni khususnya tentang penilaian yuridis terhadap kedudukan hukum tentang berlakunya kuasa mutlak;

Bahwa menurut hukum yang dimaksud dengan kuasa mutlak adalah pemberian kuasa dimana pemberi kuasa dan tidak dapat mencabut kembali kuasa yang diberikan kepada penerima kuasa, dan pemberian kuasa tidak berakhir dengan meninggalnya pemberi kuasa (*vide*, M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 5);

Tentang Kuasa mutlak tersebut tidak ada diatur dalam KUHPerdata, namun yurisprudensi mengakui keberadaannya sebagai suatu syarat yang selalu diperjanjikan menurut kebiasaan (*bestendig gebruikelijk beding*);

Bahwa dalam perkara *a quo* Majelis *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Denpasar) dalam pertimbangan putusan halaman 23 alinea 1, 2 dan 3 dari bawah menyatakan bahwa :

"Menimbang ternyata Akta Kuasa Nomor 85 tanggal 12 Desember 1997 (*vide* surat bukti P.3/T.II.2/T.II.3) yang substansinya sebagai Akta Kuasa Mutlak telah bertentangan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor: 14 Tahun 1982 (yang sekarang tercantum dalam pasal 39 huruf D Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah) dan sesuai Putusan Mahkamah Agung Nomor 1991 K/Pdt/1994 tanggal 30 Maret 1996, Putusan Mahkamah Agung Nomor 3332 K/Pdt/1994 tanggal 18 Desember 1997 serta Putusan mahkamah Agung nomor: 316 PK/Pdt/2000 tanggal 29 Juni 2004 sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, Maka Akta Kuasa Nomor 85 tanggal 12 Desember 1997 (*vide* bukti P.3/7.5/7.11.2/1 MI.2) adalah cacat hukum dan harus dinyatakan batal demi hukum";

"Menimbang bahwa oleh karena pasal 5 dari Akta Nomor 84 tanggal 12 Desember 1997 (*vide* surat bukti P.2/T.4/T.II.1/T.III.1) telah menjadi

Hal. 28 dari 30 hal. Put. Nomor 1603 K/Pdt/2013



dasar terbitnya Akta Kuasa Mutlak Nomor 85 tanggal 12 Desember 1997 (vide surat bukti P.3/7.5/7.11.2/7.III.2) maka Akta nomor 84 tanggal 12 Desember 1997 (vide surat bukti P. 2/7.4/7. II. 1/7. III. 1) ini juga harus dinyatakan cacat hukum dan batal demi hukum";

"Menimbang selanjutnya Akta Jual Beli Nomor 202/2003 tanggal 28 Juli 2003 (vide surat bukti P.6) yang terbit atas dasar surat bukti P. 3/7.5/7. II. 2/7. III. 1) yang sudah dinyatakan batal demi hukum, maka Akta Jual Beli Nomor 202/2003 tanggal 28 Juli 2003 (vide surat bukti P. 6) ini juga harus dinyatakan cacat hukum dan batal demi hukum";

Bahwa atas pertimbangan hukum tersebut, *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Denpasar) jelas telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, atau *Judex Facti* telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan tentang penerapan hukum terhadap ketentuan kuasa mutlak, halmana Pemohon Kasasi dahulu Terbanding III/ Tergugat III (Andy Shindhunata) menerbitkan Akta Jual Beli No. 202/2003, tanggal 28 Juli 2003 berdasarkan atas Akta No. 85, tanggal 12 Desember 1997, tentang Kuasa, yang dibuat oleh dan dihadapan Josef Sunar Wibisono, Sarjana Hukum, Notaris di Denpasar (vide, bukti P-3, 7-5, 711-2, 7111-2), dan kuasa tersebut tidaklah sebagai Akta yang berdiri sendiri karena merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Akta Nomor 84, tanggal 12 Desember 1997, tentang Perjanjian Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli (vide, bukti P-2, 7-4, 711-1, 7111-1) antara para Termohon Kasasi/para Penggugat dengan Pemohon Kasasi (Susilawati) atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 870/Desa Jimbaran, seluas 9540 M<sup>2</sup>, terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung yang telah lunas dalam pembayarannya;

Sehingga dengan demikian terhadap akta kuasa tersebut (vide, bukti P-3, T-5, TII-2, TIII-2) tidaklah tunduk sebagai kuasa mutlak sebagaimana Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 dan Pasal 39 huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatur Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah;

Disamping itu pula Pemohon kasasi dahulu Terbanding III/Tergugat III sebagai Notaris/PPAT dalam menerbitkan Akta Jual Beli pada dasarnya

Hal. 29 dari 30 hal. Put. Nomor 1603 K/Pdt/2013



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hanya mencatat apa yang dikemukakan oleh para penghadap dan tidak diwajibkan untuk menyelidiki kebenaran materiil isinya, maka tidaklah tepat kalau hakim Majelis *Judex Facti* membatalkannya (lihat putusan Mahkamah Agung RI tanggal 8 September 1973, Nomor 702 K/Sip/1973 R.II, halaman 26) vide, Hukum Acara Perdata, Prof.Dr.Sudikno Mertokusumo, S.H., Edisi ke Delapan, Penerbit Liberty Yogyakarta, halaman 159;

Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka terhadap pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tinggi Denpasar yang menyatakan penerbitan Akta Jual Beli No. 202/2003, tanggal 28 Juli 2003 yang dibuat oleh dan dihadapan Andy Shindhunata, Sarjana Hukum Notaris di Denpasar, adalah cacat hukum dan batal demi hukum karena penerbitannya didasarkan atas kuasa mutlak (vide, bukti P-3, T-5, TII-2, TIII-2) adalah merupakan pertimbangan yang salah dan keliru, karenanya pertimbangan hukum tersebut tidak patut untuk dipertahankan lagi, karenanya harus dibatalkan oleh *Judex Juridis* (Mahkamah Agung). Sedangkan apa yang dipertimbangkan oleh putusan Pengadilan Negeri Denpasar *a quo* yang sudah tepat dan benar (vide, halaman 48 alinea ke 1 dan 2 dari bawah Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 398/Pdt.G/2011/PN.Dps.), sehingga patut untuk diambil oper dan dikuatkan menjadi pertimbangan dalam putusan kasasi Mahkamah Agung RI;

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

mengenai alasan-alasan kasasi Pemohon Kasasi I dan II:

Bahwa alasan-alasan permohonan kasasi I dan II tersebut tidak dapat dibenarkan karena sifatnya hanya pengulangan dan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Denpasar yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar telah tepat dan benar dalam pertimbangannya serta tidak salah dalam menerapkan hukum karena terbukti hubungan hukum antara pihak Penggugat dan Tergugat adalah pinjam meminjam uang dengan jaminan tanah sengketa, sehingga jika salah satu pihak tidak memenuhi/membayar hutangnya maka tidak dapat serta merta barang jaminan menjadi milik pihak yang berpiutang dalam hal ini Tergugat Susilawati yang seolah-olah telah terjadi jual beli dengan kuasa menjual;

Hal. 30 dari 30 hal. Put. Nomor 1603 K/Pdt/2013

### 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 terbukti pula pihak para Penggugat mempunyai hutang kepada Tergugat sebesar Rp630.000.000,00 (enam ratus tiga puluh juta rupiah) dan Akta Perjanjian Melakukan Jual Beli yang dicantumkan dalam akta tersebut "telah dibayar lunas" adalah akta yang tidak mempunyai kekuatan hukum pembuktian;

Bahwa alasan-alasan kasasi lainnya tersebut adalah mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan yang tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan kesalahan penerapan hukum, pelanggaran hukum yang berlaku, atau kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam pelanggaran itu dengan batalnya putusan, atau bila hakim tidak berwenang atau melampaui batas wewenang sebagaimana dimaksud Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan yang kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Denpasar dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi SUSILAWATI dan kawan-kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi ditolak dan para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah 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. 31 dari 30 hal. Put. Nomor 1603 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I:  
**1. SUSILAWATI, 2. WIRASUTA WIJAYA, 3. J.S. WIBISONO, SH.,** dan  
Pemohon Kasasi II: **ANDY SHINDUNATA, S.H.,** tersebut;

Menghukum para Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II/Tergugat,  
Tergugat I, II, III untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini  
sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah  
Agung pada hari **Jumat** tanggal **7 Agustus 2015** oleh **Dr. H. Abdurrahman,  
S.H.,M.H.,** Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung  
sebagai Ketua Majelis, **Dr. H. Habiburrahman, S.H.,M.H.,** dan **Mahdi  
Soroinda Nasution, 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 dibantu oleh Ferry Agustina  
Budi Utami, S.H.,M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

Ttd./

Dr. H. Habiburrahman, S.H.,M.H.

Ttd./

Mahdi Soroinda Nasution, S.H.,M.H.

Ketua Majelis,

Ttd./

Dr. H. Abdurrahman, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Ferry Agustina Budi Utami, S.H.,M.H.

## Biaya-biaya

1. Meterai ..... Rp 6.000,-
  2. Redaksi ..... Rp 5.000,-
  3. Administrasi kasasi ..... Rp489.000,- +
- Jumlah ..... Rp500.000,-

Untuk salinan

MAHKAMAH AGUNG RI

an. Panitera

Hal. 32 dari 30 hal. Put. Nomor 1603 K/Pdt/2013

### 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

Panitera Muda Perdata

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

NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 33 dari 30 hal. Put. Nomor 1603 K/Pdt/2013