



PUTUSAN
Nomor 549 PK/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

AGUS MULYADI, bertempat tinggal di Jalan Pelikan Gang XI A Nomor 12 Pajang, Kota Mataram, dalam hal ini memberi kuasa kepada I Ketut Sumertha, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Raya Sandubaya Nomor 20A, Kelurahan Bertais, Kecamatan Sandubaya, Kota Mataram, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Februari 2015;

Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/
Penggugat/Pembanding;

lawan

1. **MADE AGUS KERSANA MATARAM**, bertempat tinggal di Jalan By Pass Ngurah Rai, Gang Nuri I/5 Banjar Pekandelan, Kelurahan Sanur Kaja, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar;

2. **NI KETUT MERTINI**, bertempat tinggal di Jalan By Pass Ngurah Rai, Gang Nuri I/5 Banjar Pekandelan, Kelurahan Sanur Kaja, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Ngurah Arya Asmara, S.H. dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Ahmad Yani Utara, Gang Cendana Nomor 1, Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Mei 2015;

Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 454 K/Pdt/2013 tanggal 28 Agustus 2013 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Para Termohon Peninjauan Kembali



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dahulu Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding dengan posita gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat telah membeli sebidang tanah pekarangan sesuai dengan Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 34 pada tanggal 28 Desember 2010, yang dibuat di hadapan Notaris Eddy Hermansyah, S.H., Notaris di Mataram yang beralamat di Jalan Pejanggih Shopping Centre (Garden House) dengan seorang yang bernama I Komang Suarka alm., terjadinya jual beli dilakukan pada saat I Komang Suarka masih hidup seorang diri, dan pada saat itu istrinya yang bernama Ni Ketut Adi Mertini (Tergugat), dengan Tergugat Ni Ketut Adi Mertini telah lama meninggalkan suaminya, maka terhadap tanah pekarangan yang dijualbelikan tersebut tidak perlu mendapatkan persetujuan istrinya (Tergugat) dan uang hasil penjualannya untuk biaya hidup dan pengabean I Komang Suarka alm.;
2. Bahwa sebidang tanah pekarangan yang dijual oleh I Komang Suarka alm. pada masa hidupnya luasnya kurang lebih 1.750 m² (seribu tujuh ratus lima puluh meter persegi), sesuai dengan Perjanjian Ikatan Jual Belinya, yang terletak di Jalan By Pass Ngurah Rai Gg.Nuri I Nomor 1, Banjar Pekandelan, Kelurahan Sanur Kaja, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar;
3. Bahwa tanah pekarangan tersebut dulunya ditempati dan dimiliki oleh I Komang Suarka alm. dan berselang kurang lebih 2 bulan terjadinya jual beli tersebut I Komang Suarka meninggal dunia tepatnya pada tanggal 5 Februari 2011 dan diketahui I Komang Suarka meninggal dunia oleh Para Tergugat, maka terhadap tanah pekarangan belum sempat Penggugat datang ke Denpasar untuk menguasainya, ternyata telah dikuasai dan ditempati oleh Para Tergugat, dengan batas-batas sebagai berikut:
Utara Tanah milik Tony Mintara;
Timur Tanah milik Ni Ketut Rai;
Selatan Dulu Jelinjangan, sekarang pekarangan Ida Bagus Mahendra;
Barat Gang/Jalan;
Yang selanjutnya disebut sebagai: objek sengketa;
4. Bahwa terhadap objek sengketa dijual oleh I Komang Suarka alm. Kepada Penggugat berdasarkan Perjanjian Ikatan Jual Beli yang disepakati bersama dengan harga sebesar Rp1.750.000.000,00 (satu miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dan telah dibayar lunas oleh Penggugat sebelum akta perjanjian ikatan jual beli ditandatangani oleh I Komang Suarka alm.;
5. Bahwa sesuai dengan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli tersebut maka Penggugatlah yang berhak seharusnya terhadap objek sengketa akan tetapi

Hal. 2 dari 15 Hal. Putusan Nomor 549 PK/Pdt/2015



kenyataannya objek sengketa dikuasai dan ditempati oleh Para Tergugat sampai sekarang;

6. Bahwa oleh karena objek sengketa dikuasai dan ditempati oleh Para Tergugat secara melawan hukum maka Para Tergugat haruslah dihukum untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong. Untuk mencegah agar Para Tergugat tidak mengulur-ulur waktu untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat maka kepada Para Tergugat agar dihukum untuk membayar uang paksa sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per hari untuk setiap hari keterlambatannya dihitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap hingga pelaksanaan putusan terlaksana;
7. Bahwa atas perbuatan Para Tergugat tersebut Penggugat telah dirugikan, dimana Penggugat tidak dapat memanfaatkan terhadap objek sengketa karena dikuasai dan ditempati oleh Para Tergugat, apabila disewakan karena di atas objek sengketa juga ada bangunan permanen yang dapat ditempati sehingga Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) atas kerugian mana Penggugat mohon agar Para Tergugat dihukum untuk membayar ganti rugi kerugian tersebut;
8. Bahwa Penggugat mempunyai sangkaan yang beralasan, bahwa Para Tergugat akan memindahtangankan atau mengalihkan hak atas objek sengketa, maka untuk mencegah kesulitan dalam pelaksanaan putusan nanti, Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Denpasar berkenan untuk terlebih dahulu memerintahkan diletakkannya sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas objek sengketa;
9. Bahwa dengan adanya surat-surat dan alat bukti yang *otentik*, maka untuk itu putusan ini agar dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum banding, kasasi dan *verzet* maupun perlawanan;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 28 Desember 2010 Nomor 34 yang dibuat di hadapan Notaris Eddy Hermansayah, S.H., di Mataram adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan hukum Para Tergugat menguasai dan menempati objek sengketa seluas lebih 1.750 m² adalah tidak sah;



4. menyatakan hukum Para Tergugat menguasai dan menempati obyek sengketa adalah merupakan Perbutan Melawan Hukum;
5. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan objek sengketa yang luasnya kurang lebih 1.750 m² (yang sesuai posita angka 3) kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan bebas dari segala beban dengan kewajiban Paia Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per hari untuk setiap hari keterlambatan terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap hingga penyerahan terlaksana;
6. Menghukum kepada Para Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan atas objek sengketa;
8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), walaupun ada upaya hukum, banding, kasasi, *verzet* maupun perlawanan;
9. Menghukum kepada Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dan atau Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adil dan patut menurut hukum;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan gugatan reconvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Reconvensi:

1. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II dalam Reconvensi/Tergugat I dan Tergugat II dalam Konvensi mohon agar hal-hal atau dalil-dalil yang telah diuraikan dalam konvensi dimasukkan dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dalam gugatan reconvensi ini;
2. Bahwa dalam gugatannya Tergugat dalam Reconvensi/Penggugat dalam Konvensi menyatakan telah membeli harta milik Penggugat I dan Penggugat II dalam Reconvensi/Tergugat I dan Tergugat II dalam Konvensi didasarkan pada suatu Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 34 tanggal 28 Desember 2010;
Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 34 tanggal 28 Desember 2010 menurut Kami cacat hukum karena tidak memenuhi persyaratan sahnya perjanjian jual beli Pasal 1320 KUH Perdata. Selain itu Tergugat dalam Reconvensi/Penggugat dalam Konvensi mempunyai iktikad tidak baik (iktikad buruk) dengan maksud ingin menguasai objek sengketa Secara melawan hukum,



dengan melakukan kecurangan berpura-pura telah membeli objek sengketa dari alm. I Komang Suarka;

Tindakan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi tersebut di atas dapat digolongkan sebagai perbuatan melawan hukum Pasal 1365 KUH Perdata, karena dengan sengaja memasukkan data dan keterangan yang tidak benar secara hukum ke dalam akta/perjanjian *a quo*, sehingga telah merugikan Penggugat I dan Penggugat II dalam Rekonvensi/Tergugat I dan Tergugat II dalam Konvensi;

3. Bahwa perbuatan melawan hukum dari Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi terlihat pada data atau keterangan yang diuraikan dalam akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 34 tanggal 28 Desember 2010, sebagai berikut:

a) Identitas Para Pihak

Pada halaman 1 (satu) Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 34 tanggal 28 Desember 2010, dinyatakan: "Dan untuk melakukan tindakan hukum dalam akta ini tidak diperlukan persetujuan dari istrinya, karena menurut keterangannya telah bercerai dan berstatus duda";

Pernyataan ini sangat bertentangan dengan fakta yang sebenarnya. Bahwa ketika alm. I Komang Suarka menjual objek sengketa, ia masih terikat perkawinan dengan Ni Ketut Mertini Tergugat II dalam Konvensi/Penggugat II dalam Rekonvensi. Akan tetapi alm. I Komang Suarka pada saat itu sama sekali tidak pernah memberitahukan, meminta apalagi mendapatkan persetujuan dari istrinya untuk menjual objek sengketa kepada Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi;

- b) Bahwa dibuatnya Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli pada tanggal 28 Desember 2010 dan dua bulan kemudian pada tanggal 5 Februari 2011 Tn. I Komang Suarka meninggal dunia. Hal itu menunjukkan betapa sudah lemahnya daya ingat I Komang Suarka karena sakit yang dideritanya. Untuk berdiri apalagi berjalan ia tidak mampu. Bahkan tanpa disadarinya ia sering buang air kecil di tempat. Pikun (lupa ingatan) karena usia yang lanjut membuat dirinya tak bisa mengingat dan menyadari apa yang sedang dan telah diperbuatnya. Dengan kondisi kesehatan seperti ini bagaimana mungkin I Komang Suarka (alm.) dapat datang menghadap langsung ke hadapan Notaris Eddy Hermansyah, S.H. ???. Jadi sangat tidak mungkin I Komang Suarka bisa datang menghadap secara langsung ke hadapan Notaris;



Kondisi alm. I Komang Suarka tersebut di atas bertentangan dengan isi Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 34 tanggal 28 Desember 2010 halaman 1 (satu), pada Badan Akta yang memuat "Menghadap kepada Saya, Eddy Hermansyah, S.H., Notaris";

- c) Diterangkan pada halaman 3 (tiga) dari Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 34 tanggal 28 Desember 2010: "Para penghadap menerangkan bahwa mereka tidak memerlukan penjelasan/rincian lebih lanjut..., karena telah cukup diketahui bersama oleh kedua belah pihak";

Menurut Pasal 16 (7) Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, "... pembacaan akta memang tidak wajib dilakukan, dengan ketentuan pada setiap halaman Minuta Akta diParaf penghadap, saksi dan Notaris";

Faktanya: Setiap halaman Minuta Akta tak terdapat Paraf Para pihak.

- d) Luas keseluruhan objek sengketa hanyalah 1.750 m² (seribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) dan bukan seluas 2.850 m² (dua ribu delapan ratus lima puluh meter persegi), sebagaimana tercantum dalam akta *a quo*;

Kesalahan ini menunjukkan bahwa Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi sama sekali tidak mengetahui dengan pasti hanya mereka-reka bahkan memberikan keterangan yang tidak benar kepada Notaris tentang keseluruhan objek yang akan dibeli. Bagaimana mungkin seorang Pembeli dalam hal ini Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi membeli tanah yang tidak diketahui jumlah keseluruhannya dengan pasti. Dalam hal ini menunjukkan adanya kesalahan tentang objek sengketa;

- e) Bahwa dalam Pasal 1 (satu) Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah tentang harga jual tanah yang telah disepakati sejumlah Rp1.750.000.000,00 (satu miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah), untuk tanah seluas 1.750 m² (seribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) di daerah By Pass Sanur, Denpasar Bali, dan telah pula dibayar tunai oleh Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi kepada alm. I Komang Suarka ?? adalah tidak benar dan sangat fiktif;

Harga objek sengketa yang hanya dihargai Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah)/100 m² oleh Penggugat dalam Konvensi dan Tergugat dalam Rekonvensi sangatlah mengada-ada!! Karena harga itu tidak relevan sesuai harga pasaran saat ini Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah)/100 m² (seratus meter persegi);



Jika Penggugat dalam Konvensi dan Tergugat dalam Rekonvensi mengaku telah membayar lunas kepada I Komang Suarka, kemanakah uang itu kini berada ?? Benarkah memang ada pembayaran tunai ?? Jangan-jangan hanya pembelian pura-pura saja ?? karena Penggugat I dan Penggugat II dalam Rekonvensi/dan Tergugat II dalam Konvensi tidak pernah melihat apalagi menerima uang tersebut di atas;

Bahwa bagaimana mungkin uang pembayaran sejumlah itu dalam waktu yang hanya kurang lebih dua bulan dari penandatanganan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 28 Desember 2010 sampai meninggalnya I Komang Suarka 5 Februari 2011 dikatakan habis untuk biaya hidup dan pengabean I Komang Suarka ?? . Bahwa selama hidupnya I Komang Suarka (alm.) tinggal di tanah sengketa Denpasar Bali bersama Tergugat I dan Tergugat II dalam Konvensi/Penggugat I dan Penggugat II dalam Rekonvensi. Justru sebaliknya pengabean alm. I Komang suarka dilakukan dan dibiayai sepenuhnya dari tabungan Penggugat I dan Penggugat II dalam Rekonvensi/Tergugat I dan Tergugat II dalam Konvensi;

- f) Para saksi dalam proses jual beli tersebut adalah tidak berkapasitas sebagai saksi, karena status Ni Luh Rini Kartini adalah anak perempuan dari Tn. I Komang Suarka (alm.) yang telah kawin keluar, sehingga tidak memiliki hak secara hukum adat Bali untuk bertindak dalam kapasitas tersebut (Pasal 6), karena yang paling berhak adalah Penggugat I dan Penggugat II dalam Rekonvensi/Tergugat I dan Tergugat II dalam Konvensi;
- g) Klausul menjual sebagaimana diuraikan dalam Pasal 4 (empat) Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 43 tanggal 28 Desember 2010 yakni memberi kuasa menjual kepada pembeli Tergugat dalam Rekonvensi/ Penggugat dalam Konvensi adalah perbuatan yang melanggar hukum;
4. Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut di atas maka sudah sepatutnya Majelis Hakim membatalkan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 34 tanggal 28 Desember 2010 yang dibuat berdasarkan data dan keterangan yang tidak benar tersebut;
5. Bahwa tindakan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk menguasai objek sengketa yang didasarkan pada akta yang cacat hukum dan fiktif adalah merupakan perbuatan melawan hukum telah menimbulkan kerugian pada Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi/



Tergugat I dan Tergugat II dalam Konvensi, berupa kerugian materiil dan immateriil sebagai berikut:

a. Kerugian Materiil, yakni berupa:

Kerugian yang diderita Penggugat I dan Penggugat II dalam Rekonvensi/Tergugat I dan Tergugat II dalam Konvensi sehubungan perkara/gugatan *a quo* adalah dapat dirinci sebagai berikut:

- | | |
|--|------------------|
| a. Biaya transportasi dalam rangka perkara | Rp2.500.000,00; |
| b. Biaya konsumsi | Rp750.000,00; |
| c. Biaya kuasa hukum | Rp50.000.000,00; |
| d. Biaya Perkara | Rp10.000.000,00; |

Maka: Jumlah keseluruhan biaya sebesar Rp63.250.000,00 (enam puluh tiga juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) yang harus dibayar oleh Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi secara tunai dan seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

b. Kerugian Immateriil;

Akibat dari tindakan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi tersebut maka Penggugat I dan Penggugat II dalam Rekonvensi merasa dirugikan secara Immateriil berupa banyaknya waktu, pikiran dan tenaga yang terbuang percuma/sia-sia, timbulnya rasa cemas dan galau kalau tanahnya yang menjadi objek sengketa akan dikuasai secara tidak sah oleh Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi, sehingga sangat beralasan hukum bagi Penggugat I dan Penggugat II dalam Rekonvensi/Tergugat I dan Tergugat II dalam Konvensi untuk menuntut ganti kerugian immateriil terhadap Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi yang sangat sulit dinilai dengan uang. Untuk memudahkan Pengadilan, Penggugat I dan Penggugat II dalam Rekonvensi menetapkan sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah), atau yang dianggap wajar dan adil menurut hukum (*ex aequo et bono*);

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa Tn. Agus Mulyadi/Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya yakni telah membuat perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 34 tanggal 28 Desember 2010 yang tidak benar, pura-pura dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- fiktif serta melawan hukum untuk menguasai tanah milik Penggugat I dan Penggugat II dalam Rekonvensi/Tergugat I dan Tergugat II dalam Konvensi;
3. Menyatakan hukum bahwa perjanjian Akta Ikatan Jual Beli Nomor 34 tanggal 28 Desember 2010 tersebut adalah cacat hukum, oleh karenanya patut secara hukum untuk dibatalkan;
 4. Menyatakan hukum bahwa tanah yang menjadi objek sengketa sebagaimana diuraikan dalam Pipil Nomor 130, Persil Nomor 12 b, Klas III seluas 1.750 m², atas nama I Komang Suarka yang diuraikan dalam SPPT Nomor 51.71.010.010.007-/0098.0 atas nama I Komang Suarka adalah harta warisan yang tetap menjadi milik Penggugat I dan Penggugat II dalam Rekonvensi/Tergugat I dan Tergugat II dalam Konvensi;
 5. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk membayar ganti kerugian.
 - 1) Kerugian Materiil, yakni berupa:

Kerugian yang diderita Penggugat I dan Penggugat II dalam Rekonvensi/Tergugat I dan Tergugat II dalam Konvensi sehubungan perkara/gugatan *a quo* adalah dapat dirinci sebagai berikut:

a. Biaya transportasi dalam rangka perkara	Rp2.500.000,00;
b. Biaya konsumsi	Rp750.000,00;
c. Biaya Kuasa Hukum	Rp50.000.000,00;
d. Biaya Perkara	Rp10.000.000,00;

Maka: Jumlah keseluruhan biaya sebesar Rp63.250.000,00 (enam puluh tiga juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) yang harus dibayar oleh Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi secara tunai dan seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
 - 2) Kerugian Immateriil sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah), atau yang dianggap wajar dan adil menurut hukum (*ex aequo et bono*);
 6. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Denpasar telah memberikan Putusan Nomor 300/Pdt.G/2011/PN.Dps., tanggal 21 November 2011 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

 - Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

 - Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk sebagian;

Hal. 9 dari 15 Hal. Putusan Nomor 549 PK/Pdt/2015

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 hukum bahwa Perjanjian Ikatan Jual Beli Akta Nomor 34 tanggal 28 Desember 2010 adalah cacat hukum dan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;
- Menyatakan hukum bahwa tanah yang menjadi sengketa sebagaimana diuraikan dalam pipil Nomor 130, Persil Nomor 12b, Klas III seluas 1.750 m² atas nama I Komang Suarka yang diuraikan dalam SPPT Nomor 51.71.010.010.007-0098.0 atas nama I Komang Suarka adalah harta warisan yang tetap menjadi milik Penggugat I dan Penggugat II dalam Rekonvensi/Tergugat I dan Tergugat II dalam Konvensi;
- Menolak gugatan Para Penggugat dalam Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp591.000,00 (lima ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dengan Putusan Nomor 61/PDT/2012/PT.DPS., tanggal 19 Juli 2012, dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding;

Dalam Konvensi:

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 21 November 2011, Nomor 300/Pdt.G/2011/PN.Dps., yang dimohonkan banding tersebut;

Dalam Rekonvensi:

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 21 November 2011, Nomor 300/Pdt.G/2011/PN.Dps., yang dimohonkan banding tersebut;

Dalam rekonvensi dan rekonvensi:

- Membebaskan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding berjumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 454 K/Pdt/2013 tanggal 28 Agustus 2013 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi AGUS MULYADI tersebut;

Hal. 10 dari 15 Hal. Putusan Nomor 549 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 454 K/Pdt/2013 tanggal 28 Agustus 2013 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 20 Januari 2015, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Februari 2015, diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 10 April 2015, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 300/PDT.G/2011/PN.Dps yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 10 April 2015;

Bahwa alasan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding telah diberitahukan kepada Para Termohon Peninjauan Kembali/Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding pada tanggal 7 Mei 2015;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding mengajukan jawaban alasan peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 8 Juni 2015;

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

Menimbang, bahwa Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding mengajukan alasan-alasan peninjauan kembali pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa berdasarkan putusan tersebut diatas Majelis Hakim telah ada melakukan suatu kehilapan atau pelanggaran hukum dalam menerapkan hukumnya yang pada dasarnya tidak sesuai dengan hukum positif yang berlaku Bahwa yang mana kehilapan atau pelanggaran hukum, terlihat dalam memberikan suatu dalam pertimbangan hukum "Perjanjian Pengikatan Jual beli tanah antara alm. I Komang Suarka dengan Penggugat yang dibuat oleh Notaris Eddy Hermansyah, S.H. yang dibuat ketika I Komang Suarka dalam keadaan sakit

Hal. 11 dari 15 Hal. Putusan Nomor 549 PK/Pdt/2015



dan tanpa ada persetujuan dari istrinya adalah cacat hukum, sehingga perjanjian tersebut tidak sah”;

Bahwa Majelis Hakim pada tingkat Kasasi ada suatu kehilangan atau pelanggaran hukum karena dalam akta perikatan tersebut dibuat karena tanah tersebut belum bersertifikat dan bila ada sertifikatnya, maka bentuknya adalah akta Jual beli dan di samping itu juga di dalam akta perikatan jual beli tersebut, pihak alm. I Komang Suarka sendiri yang menghendaki tidak sakit dan tidak perlu ada persetujuan dari Termohon peninjauan kembali yakni Ni Ketut Adi Mertini adalah istri alm I Komang Suarka dengan demikian maka pihak Pemohon Peninjauan kembali adalah merupakan pembeli beritikad baik dan proses perikatan jual beli itupun dibuat melalui pejabat Negara yakni Notaris, dan harga tanah tersebut disepakati bersama sebesar Rp1.750.000.000,00 (satu milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dan masuk akal harga yang demikian;

Bahwa karena perikatan tersebut di buat di Notaris secara formil, maka kekuatan pembuktian formil yang melekat pada *Akta Otentik* di jelaskan Pasal 1871 KUHPdata, bahwa segala keterangan yang tertuang di dalamnya adalah benar diberikan dan disampaikan penanda tangan kepada pejabat yang membuatnya. Oleh karena itu, segala keterangan yang diberikan penanda tangan dalam *Akta Otentik*, dianggap benar sebagai keterangan yang dituturkan dan dikehendaki yang bersangkutan;

Bahwa anggapan atas kebenaran yang tercantum didalamnya, bukan hanya terbatas pada keterangan atau pernyataan yang terdapat di dalamnya benar dari orang yang menandatangani, tetapi juga meliputi kebenaran formil yang dicantumkan pejabat pembuat akta yakni:

- Mengenai tanggal yang tertera di dalamnya;
- Tanggal tersebut harus dianggap benar;
- Berdasarkan kebenaran formil atas tanggal tersebut, tanggal pembuatan akta tidak dapat digugurkan lagi oleh Para pihak dan hakim;

Bahwa bertitik tolak dari kekuatan pembuktian yang digariskan Pasal 1871 KUHPdata, dapat disimpulkan tidak hanya membuktikan secara formil kebenaran Para pihak telah menerangkan hal-hal yang tercantum di dalamnya atau tertulis pada akta, tetapi juga meliputi bahwa yang diterangkan itu adalah benar.”Seperti yang ditegaskan dalam Putusan MA Nomor 3917 K/Pdt/1986 “Bahwa dapat ditarik kesimpulan ,pada dasarnya apa yang tertuang dalam akta notaris, harus dianggap benar merupakan kehendak Para pihak, dengan demikian perjanjian Ikatan Jual Beli tanah antara alm. I Komang Suarka dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agus Mulyadi (Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi yang sekarang sebagai Pemohon Peninjauan Kembali) yang dibuat oleh Notaris Eddy Hermansyah, S.H. adalah sah dan mengikat kedua belah pihak, maka dengan demikian Pemohon Peninjauan Kembali adalah merupakan pembeli yang harus dilindungi oleh hukum, karena akta tersebut dibuat di Notaris;

Bahwa terbukti juga dalam Akta Jual Beli Nomor 216/46/Dps.S./1982 tanggal 1 Juni 1982 yang dibuat oleh Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Administratif Denpasar, Kecamatan Kuta yakni Sugiarti Hostiadi, SH. pada saat itu I Komang Suarka sebagai pihak pembeli tanah yang asal tanah objek sengketa saat itu I Komang Suarka dalam keterangannya sebagai Mahasiswa dan dinyatakan belum berkeluarga dengan demikian tanah yang menjadi sengketa sekarang ini adalah bukan harta gono gini antara I Komang Suarka (alm) dengan termohon Kasasi Ni Ketut Adi Mertini sebagai istrinya karena saat I Komang Suarka membelinya mengaku belum berkeluarga dengan demikian pertimbangan yang dilakukan oleh Hakim pada tingkat pertama sampai tingkat Kasasi adanya suatu kehilangan yang dilakukannya;

Bahwa disamping itu juga berdasarkan surat keterangan Nomor 765/PHDI. Kec.MTR/XI/2010 dinyatakan I Komang Saurka dengan istrinya yang bernama Ni Ketut Adi Mertini telah cukup lama berpisah dengan demikian berdasarkan hal tersebut maka;

Berdasarkan Adat dan Agama Hindu istri (Ni Ketut Adi Mertini) sudah tidak melaksanakan kewajibannya sebagai seorang istri karena tidak memberikan pelayanan lahir dan batin;

Bahwa sesuai dengan hukum adat Hindu Bali-Lombok istri yang meninggalkan suami dengan alasan tidak jelas/meninggalkan kewajibannya sudah dianggap kotor dan apabila kembali harus dilaksanakan peras cita/pembersihan diri, sehingga istri yang demikian tidak berhak lagi ikut mengelola/menikmati apalagi menjadi Pewaris apabila sang suami meninggal karena salah satu syarat untuk menjadi ahli waris/pewaris yang melaksanakan kewajiban In Matriil.

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah mempelajari memori peninjauan kembali dan kontra memori peninjauan kembali dihubungkan dengan Putusan *Judex Juris* dalam perkara *a quo* ternyata tidak terdapat adanya suatu kekhilafan hakim/kekeliruan yang nyata dalam putusan *Judex Juris* tersebut karena pertimbangan telah tepat *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah antara I

Hal. 13 dari 15 Hal. Putusan Nomor 549 PK/Pdt/2015



Komang Saurka dengan Penggugat cacat hukum karena pada sat perjanjian tersebut I Komang Suarka dalam keadaan sakit (depressi);

sudah tepat dan benar;

Bahwa alasan-alasan Peninjauan Kembali selanjutnya merupakan pendapat dari Pemohon Peninjauan Kembali yang berbeda dengan pertimbangan Judex Facti dan Judex Juris sehingga tidak dapat membatalkan Putusan Judex Juris (kasasi) dalam Perkara a quo karena bukan merupakan alasan kasasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 Undang – Undang Mahkamah Agung Nomor 14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 tahun 2004, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 3 tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali Agus Mulyadi tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini;

Memerhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **AGUS MULYADI** tersebut;

Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Mahkamah Agung pada hari **Rabu** tanggal **24 Februari 2016** oleh **Prof. Dr. H. Mohammad Saleh, S.H.,M.H.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Dr. H. Abdurrahman, S.H.,M.H.**, dan **Dr. H. Zahrul Rabain, S.H.,M.H.**, Hakim-hakim Agung, sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis dengan dihadiri Anggota-anggota tersebut dan Jarno Budiyo, S.H.,
Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para pihak.

Anggota-anggota,
Ttd./Dr. H. Abdurrahman, S.H.,M.H.,
Ttd./Dr. H. Zahrul Rabain, S.H.,M.H.,

Ketua Majelis,
Ttd./

Prof.Dr. H. Mohammad Saleh, S.H.,M.H.,
Panitera Pengganti,
Ttd./
Jarno Budiyo, S.H.,

Biaya-biaya:

1. MeteraiRp 6.000,-
 2. RedaksiRp 5.000,-
 3. Administrasi PK.....Rp2.489.000,-
- Jumlah.....Rp2.500.000,-

Untuk salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
an. Panitera
Panitera Muda Perdata,

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.
NIP. 19610313 198803 1 003