



PUTUSAN

Nomor 1405 K/Pdt/2019

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

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

TRI KARTONO ANDRIES, bertempat tinggal di Jalan Teuku Umar Nomor 24, Denpasar, dalam hal ini memberi kuasa kepada Nyoman Suartama Yasa S.H., Advokat, berkantor di Perum Padang Lestari, Blok J Nomor 4, Jalan Tangkuban Perahu, Padangsambian, Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 November 2015;
Pemohon Kasasi;

L a w a n

NI KETUT ARDANI, S.H., bertempat tinggal di Jalan Ciung Menara I Nomor 26, Denpasar;
Termohon Kasasi;

D a n

1. **I MADE SUDANA**, bertempat tinggal di Jalan Panjangsari III Nomor 4, Banjar Penopengan, Kelurahan Sanur Kauh, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar;
2. **I KETUT RODEG**, bertempat tinggal di Jalan Meduri Nomor 3, Kelurahan Sumerta, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar;
3. **ANASTASIA SETYAWATI BUDISANTOSA, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Antasura Gang Cemara Nomor 3, Peguyangan Denpasar;
4. **I GUSTI BAGUS WIRAJAYA**, bertempat tinggal di Jalan Banyuning Nomor 18, Dusun Kerta Sari, Kelurahan Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar;

Halaman 1 dari 8 Hal. Put. Nomor 1405 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. **ADINATA, S.E.**, bertempat tinggal di Jalan Halmahera Nomor 19, Dusun Batu Bintang, Desa Dauh Puri Kelod, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar;
6. **DICKY DARMAWAN, S.E.**, bertempat tinggal di Jalan Intan LC II Nomor 20, Dusun Tegeh Sari Desa Tonja, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar;
7. **RENCANA SWARA**, bertempat tinggal di Jalan Blambangan V Nomor 1, Dusun Mekarsari, Desa Dauh Puri Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar;
8. **I WAYAN ARTANA**, bertempat tinggal di Jalan Tukad pancoran Nomor 29, Dusun Bekul, Kelurahan Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar;
9. **NI NENGAH SUTRIANI**, bertempat tinggal di Jalan Ngurah Rai, Dusun Kedaton Kelod, Kelurahan Kesiman Petilan, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar;
10. **Dr. I GUSTI NGURAH SURYANTHA, Sp. OG.**, bertempat tinggal di Jalan Jata I Nomor 5, Lingkungan Teges Kelod, Kelurahan Gianyar, Kabupaten Gianyar;
11. **I MADE REDANA**, bertempat tinggal di Banjar Luwus, Kelurahan Luwus, Kecamatan Baturiti, Kabupaten Tabanan;
12. **DR. TJOE LINDAWATI RAHARJO**, bertempat tinggal di Jalan Tanjungsari Baru 5 Nomor 34, RT 004 RW 003, Kelurahan Tanjungsari, Kecamatan Sukomanunggal, Kota Surabaya;
13. **DRS. RUDI FRANK B MANTIK**, bertempat tinggal di Bogor Baru Blok D-VIII/4, RT 007 RW 001, Kelurahan Tegallega, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor;
14. **NI NYOMAN SUNARI**, bertempat tinggal di Dusun Petapan Persidi, Desa Tegalcangkring, Kecamatan Mendoyo, Kabupaten Jembrana;

Para Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Halaman 2 dari 8 Hal. Put. Nomor 1405 KIPdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Denpasar untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum Pengikatan Jual Beli Nomor 5, tanggal 5 Februari 2009 dan Kuasa Nomor 6, tanggal 5 Februari 2009 yang dibuat dihadapan Notaris Ni Ketut Ardanai, S.H., adalah sah dan mengikat;
3. Menghukum Tergugat I, II dan III untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1493/Desa Sesetan, luas 1.650 m² atas nama I Ketut Rodeg (Tergugat II) kepada Penggugat;
4. Menyatakan hukum peralihan tanah sengketa kepada Tergugat IV sampai dengan Tergugat XV adalah tidak sah;
5. Menghukum Para Tergugat atau siapapun yang menguasai tanah sengketa untuk menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan lasia bila perlu dengan bantuan alat negara (polisi);
6. Menghukum Para Tergugat untuk membongkar bangunan yang berdiri diatas tanah sengketa, bila perlu dengan bantuan alat negara;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah sengketa;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

- Bila pengadilan berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

1. Surat kuasa dari Penggugat tidak sah;
2. Gugatan Penggugat *error in persona*;
3. Gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*);
4. Gugatan Penggugat kabur/tidak jelas (*obscur libel*);

Halaman 3 dari 8 Hal. Put. Nomor 1405 KIPdt/2019



Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Denpasar telah memberikan Putusan Nomor 545/Pdt.G/2013/PN Dps., tanggal 12 Mei 2014 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menghukum Tergugat I dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk mengembalikan/membayar uang sebesar Rp2.100.000.000,00 (dua miliar seratus juta rupiah) kepada Penggugat;
3. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp2.781.000,00 (dua juta tujuh ratus delapan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat III putusan Pengadilan Negeri Denpasar tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dengan Putusan Nomor 111/PDT/2015/PT DPS., tanggal 8 September 2015 dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat III;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 545/Pdt.G/2013/PN Dps., tanggal 12 Mei 2014, yang dimohonkan banding tersebut;

Dengan Mengadili Sendiri:

1. Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 10 November 2015, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi pada tanggal 23 November 2015, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 545/Pdt.G/2013/PN Dps., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan



Negeri Denpasar, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tersebut pada tanggal 3 Desember 2015;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 3 Desember 2015, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima permohonan kasasi dari Tri Kartono Andries;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar tertanggal 8 September 2015 Registrasi Nomor 111/PDT/2015/PT DPS;

Dan mengadili Sendiri:

- Mengabulkan permohonan kasasi untuk seluruhnya;
- Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar semua biaya perkara;

Atau:

- Apabila Mahkamah Agung tidak dapat mengabulkan gugatan Penggugat/ Pemohon Kasasi, yaitu untuk menyerahkan tanah sengketa seluas 1650 m² Sertifikat Hak Milik Nomer 1493 tersebut diatas dimohon Mahkamah Agung untuk memutuskan sebagai berikut:

1. Menghukum Tergugat I/Termohon Kasasi I dan Tergugat III/Termohon Kasasi III Notaris Ni Ketut Ardani, S.H., untuk secara tanggung renteng memberikan ganti rugi kepada pemohon kasasi sebagai berikut:

- Kerugian materiil sebesar Rp16.500.000.000,00 (enam belas miliar lima ratus juta rupiah), dengan pertimbangan bahwa harga tanah pada tahun 2009 tanah tersebut per 100 m² adalah Rp130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah) tetapi harga sekarang tahun 2015 di Denpasar Bali tanahnya meningkat 10 kali lipat, jadi harga tanah tersebut sekarang per 100 m² sudah mencapai ± Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

Halaman 5 dari 8 Hal. Put. Nomor 1405 KIPdt/2019



- Kerugian immateriil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) karena Penggugat sekarang Pemohon Kasasi merasakan stress yang sangat berat memikirkan perkara tersebut;
- Menghukum Tergugat I/Termohon Kasasi I (I Made Sudana) dan Tergugat III/Termohon Kasasi III Notaris Ni Ketut Ardani, S.H., secara tanggung renteng memberi uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat/Pemohon Kasasi sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap hari dihitung sejak perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap atas keterlambatan Tergugat I dan Tergugat III untuk membayar ganti rugi tersebut diatas;
- Menghukum Tergugat I/Termohon Kasasi I (I Made Sudana) dan Tergugat III/Termohon Kasasi III (Ni Ketut Ardani, S.H.) untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau

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

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 1 Februari 2016 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa *judex facti*/Pengadilan Tinggi Denpasar tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa perjanjian *a quo* adalah atas dasar utang piutang yang dibuat seolah-olah merupakan perjanjian jual beli atas sebidang tanah dengan hak membeli kembali maka perjanjian *a quo* bertentangan dengan kuasa yang halal sehingga tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian;
- Bahwa atas obyek yang sama sebelum pengikatan jual beli antara I Made Sudana selaku kuasa dari I Ketut Rodeg dengan Tri Kartono Andries yang dilakukan pada 5 Februari 2009, telah terjadi pengikatan jual beli antara I Ketut Rodeg dengan I Nyoman Sugiarta, sehingga perjanjian *a quo* bertentangan dengan kuasa yang halal;

Halaman 6 dari 8 Hal. Put. Nomor 1405 KIPdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa perjanjian *a quo* baru merupakan perjanjian pengikatan jual beli belum memindahkan hak karena pemindahan hak atas tanah harus dilanjutkan dengan jual beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
- Bahwa dengan demikian perjanjian *a quo* adalah tidak sah dan harus dinyatakan batal demi hukum;

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 Pemohon Kasasi **TRI KARTONO ANDRIES**, tersebut harus ditolak;

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

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

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **TRI KARTONO ANDRIES**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 26 Agustus 2019 oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M., dan Dr. Pri Pambudi Teguh, 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

Halaman 7 dari 8 Hal. Put. Nomor 1405 KIPdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

anggota tersebut dan dibantu oleh Ismu Bahaiduri Febri Kurnia, S.H., M.H.,
Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./

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

Ttd./

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd./

Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Ismu Bahaiduri Febri Kurnia, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp484.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
an. Panitera
Panitera Muda Perdata

H. ANDI CAKRA ALAM, SH., MH.

NIP. 19621029 198612 1 001

Halaman 8 dari 8 Hal. Put. Nomor 1405 KIPdt/2019