



PUTUSAN
Nomor 2780 K/Pdt/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

ANAK AGUNG NGURAH MANIK DANENDRA, S.H., M.H., M.Kn., bertempat tinggal di Jalan Gunung Karang II B Nomor 10, Denpasar, Dusun Tegal, Dukuh Anyar, Desa Pemecutan Klod, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, dalam hal ini memberi kuasa kepada Wayan Suniata, S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Raya Besakih Nomor 200 X, Akah, Klungkung, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Juli 2017;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Lawan:

1. **I NYOMAN SUMIANA**, bertempat tinggal di Dusun Kangin, Desa Jungut Batu, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. Nyoman Sukandia, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Prof. Dr. Ida Bagus Mantra, Puri Chandra Asri Blok B Nomor 10, Tohpati, Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Juli 2017;
2. **ANANG MA'RUF**, bertempat tinggal di Br. Dinas Bedugul, Desa Penatahan, Kecamatan Penebel, Kabupaten Tabanan, Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II/Para Pembanding;

Dan:

1. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN KLUNGKUNG**, berkedudukan di Jalan Gajah Mada Nomor 76, Klungkung;
2. **NI GUSTI NYOMAN RUPINI, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Gunung Rinjani Nomor 5, Semarapura, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali;

Halaman 1 dari 34 hal. Put. Nomor 2780 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat III, Turut Tergugat/Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

- I. Kedudukan dan kepentingan hukum Penggugat;
1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 900/Desa Jungutbatu, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, NIB Nomor 22.06.04.15.00621, Surat Ukur Nomor 00320/Jungutbatu/2013, tanggal 27-02-2013 seluas 1.670 m² tertulis atas nama I Nyoman Sumiana (Tergugat I) berdasarkan peralihan hak atas tanah yang dilakukan melalui jual beli secara lunas dan final dengan akta perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I, yang mana peralihan hak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah-Notaris Pande Nyoman Anom Anggraeni, S.H., M.Kn., Notaris Kabupaten Klungkung dengan alamat Jalan Ngurah Rai Nomor 61 Klungkung, dengan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 02/2013, tanggal 01-03-2013 dan Akta Kuasa Nomor 03/2013, tanggal 1-3-2013 dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Jalan;
 - Sebelah Timur : Sertifikat Hak Milik Nomor 901/Desa Jungutbatu atas nama I Nyoman Sumiana;
 - Sebelah Selatan : Sertifikat Hak Milik Nomor 899/Desa Jungutbatu atas nama I Wayan Suminta;
 - Sebelah Barat : Jalan;
2. Bahwa atas dasar hal tersebut maka Penggugat mempunyai hak atau kapasitas serta kepentingan hukum, untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;
3. Bahwa terhadap Notaris I Gusti Nyoman Rupini didudukkan sebagai Turut Tergugat, karena pemecahan dan pengalihan terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 900/Desa Jungut Batu dilaksanakan di kantor Turut Tergugat, sehingga nantinya haruslah tunduk dan patuh terhadap isi putusan dalam perkara ini;

Halaman 2 dari 34 hal. Put. Nomor 2780 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II. Fakta hukum;

4. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I pada sekitar bulan Maret tahun 2013 telah melakukan peralihan hak atas tanah melalui jual beli yaitu sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 900/Desa Jungutbatu, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, NIB Nomor 22.06.04.15.00621, Surat Ukur Nomor 00320/Jungutbatu/2013, tanggal 27-02-2013 seluas 1.670 m² tertulis atas nama I Nyoman Sumiana dengan batas-batas yaitu:

- Sebelah Utara : Jalan;
- Sebelah Timur : Sertifikat Hak Milik Nomor 901/Desa Jungutbatu atas nama I Nyoman Sumiana;
- Sebelah Selatan : Sertifikat Hak Milik Nomor 899/Desa Jungutbatu atas nama I Wayan Suminta;
- Sebelah Barat : Jalan;

Untuk selanjutnya disebut tanah sengketa;

Peralihan hak tersebut dilakukan secara lunas dan final dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah-Notaris Pande Nyoman Anom Anggraeni, S.H., M.Kn., Notaris Kabupaten Klungkung dengan alamat Jalan Ngurah Rai Nomor 61 Klungkung, dengan Akta Perjanjian Jual Beli, Nomor 02/2013, tanggal 1-3-2013 dan Akta Kuasa Nomor 03/2013, tanggal 1-3-2013;

5. Bahwa kemudian karena adanya permasalahan antara Tergugat I dengan pihak keluarganya terhadap beberapa bidang tanah milik keluarga Tergugat I yang di antaranya termasuk tanah sengketa Penggugat, maka pendaftaran di Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung belum dilaksanakan;
6. Bahwa Tergugat I berjanji mengadakan penyelesaian dengan pihak keluarganya namun Tergugat I justru melaksanakan jual-beli dengan Tergugat II sekitar bulan Juni tahun 2013 yang dilakukan di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah-Notaris Ida Ayu Kalpikawati, S.H., Notaris Kabupaten Klungkung dengan Akta Jual Beli Nomor 150, tanggal 18 Juni 2013 tanpa sepengetahuan Penggugat;
7. Bahwa setelah Penggugat ketahui, ternyata ada peralihan hak terhadap tanah sengketa antara Tergugat I dengan Tergugat II maka Penggugat mengajukan keberatan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung sehingga peralihan hak ke atas nama Tergugat II tidak dapat dilaksanakan. Dan kemudian karena begitu lama belum ada penyelesaian maka akhirnya sekitar bulan Juni tahun 2014 Tergugat I dan Tergugat II melaksanakan pembatalan jual-beli terhadap Akta Jual Beli Nomor 150, di Kantor Notaris Penggugat dengan Akta Perjanjian Pembatalan Jual Beli Nomor 01, tanggal 17-6-2014;

Halaman 3 dari 34 hal. Put. Nomor 2780 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Pembatalan akta jual beli tersebut sah secara formal telah dilakukan dihadapan pejabat notaris yang ditandatangani kedua belah pihak, namun belum dapat direalisasikan secara final karena Tergugat II mengaku hanya atas nama saja;
9. Bahwa Penggugat menunggu proses penyelesaiannya karena dalih Tergugat I tanah sengketa masih ada masalah-masalah dengan keluarga besar dan dalih Tergugat II bahwa tanah sengketa bukan merupakan miliknya hanya dipinjam nama saja, maka Penggugat bersabar untuk menunggu penyelesaiannya tersebut;
10. Bahwa Penggugat beberapa kali melakukan komunikasi dengan Tergugat I dan Tergugat II namun tetap tidak membuahkan hasil dengan dalih yang sama. Karena sudah dua (2) tahun lamanya, kecurigaan Penggugat dengan mengecek ke Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung diketahui tanah sengketa telah terjadi pemecahan. Akhirnya pada sekitar bulan Mei tahun 2016 diketahui oleh Penggugat pemecahan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 900/Desa Jungutbatu menjadi 2 (dua) bidang yaitu:
 - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 1543/Desa Jungutbatu, NIB Nomor 01263, Surat Ukur Nomor 976/Jungutbatu/2016, tanggal 1-2-2016, seluas 1.270 m² telah beralih hak ke atas nama Anang Maruf atau Tergugat II, dengan Akta Jual Beli Nomor 40/2016, tanggal 25-2-2016 di hadapan Pejabat Notaris-PPAT I Gusti Nyoman Rupini, S.H., Notaris Kabupaten Klungkung atau Turut Tergugat. Yang sekarang menjadi tanah sengketa;
 - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 1542/Desa Jungutbatu, NIB Nomor 01262, Surat Ukur Nomor 975/Jungutbatu/2016, tanggal 1-2-2016, seluas 400 m² masih atas nama I Nyoman Sumiana atau Tergugat I yang sekarang sertifikat hak milik tersebut masih tersimpan di Kantor Notaris I Gusti Nyoman Rupini atau Turut Tergugat. Yang sekarang menjadi tanah sengketa;

Bahwa batas-batas kedua sertifikat hak milik tersebut sekarang yang diketahui Penggugat yaitu:

- Sebelah Utara : Jalan;
- Sebelah Timur : Sertifikat Hak Milik Nomor 901/Desa Jungutbatu, seluas 8.890 m², atas nama I Nyoman Sumiana dipecah menjadi 5 bidang yaitu:
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 1477/Desa Jungutbatu, NIB Nomor 01193, Surat Ukur Nomor

Halaman 4 dari 34 hal. Put. Nomor 2780 K/Pdt/2017



00906/Jungutbatu/2015, tanggal 21-8-2015, seluas 1.500 m² atas nama I Nyoman Sumiana;

- Sertifikat Hak Milik Nomor 1478/Desa Jungutbatu, NIB Nomor 01194, Surat Ukur Nomor 00907/Jungutbatu/2015, tanggal 21-8-2015, seluas 2.000 m² atas nama I Nyoman Sumiana;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 1476/Desa Jungutbatu, NIB Nomor 01192, Surat Ukur Nomor 00905/Jungutbatu/2015, tanggal 21-8-2015, seluas 1.450 m² atas nama I Nyoman Sumiana;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 1474/Desa Jungutbatu, NIB Nomor 01190, Surat Ukur Nomor 00903/Jungutbatu/2015, tanggal 21-8-2015, seluas 1.450 m² atas nama I Nyoman Sumiana;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 1475/Desa Jungutbatu, NIB Nomor 01191, Surat Ukur Nomor 00904/Jungutbatu/2015, tanggal 21-8-2015, seluas 2.490 m² atas nama I Nyoman Sumiana;
- Sebelah Timur (sekarang) Sertifikat Hak Milik Nomor 1477/Desa Jungutbatu, NIB Nomor 01193, Surat Ukur Nomor 00906/Jungutbatu/2015, tanggal 21-8-2015, seluas 1.500 m² atas nama I Nyoman Sumiana;
- Sebelah Selatan : Sertifikat Hak Milik Nomor 899/Desa Jungutbatu NIB Nomor 00620, Surat Ukur Nomor 00319/Jungutbatu/2013, tanggal 27-2-2013, seluas 1.670 m² atas nama I Wayan Suminta;
- Sebelah Barat : Jalan;

11. Bahwa terhadap pemecahan serta pengalihan dimaksud di atas maka Penggugat telah melakukan pemblokiran terhadap sertifikat hak milik tersebut atau tanah-tanah sengketa pada tanggal 18 April 2016 di Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung atau Tergugat III, dimana Tergugat I telah berulang kali dipanggil resmi maupun lewat telepon oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung, namun yang bersangkutan tidak pernah mau hadir;

III. Perbuatan melawan hukum;

12. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah terurai di atas maka jelaslah bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, telah melakukan perbuatan melawan hukum, dengan cara-cara tersebut di atas;

IV. Kerugian Penggugat;



13. Bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum dari Tergugat menyebabkan Penggugat mengalami kerugian materiil berupa tagihan yang tidak terbayar oleh Tergugat sebesar Rp7.900.000.000,00 (tujuh miliar seratus juta rupiah);
14. Bahwa selain kerugian di atas, Penggugat juga harus mengeluarkan biaya untuk jasa pengacara pada perkara ini sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
15. Bahwa selain itu menurut hemat Penggugat sudah sepatutnya pula menurut hukum Pengadilan Negeri Semarang memutuskan bagi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;
16. Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat, jelas dalil-dalil dalam gugatan ini sudah berdasarkan pada hukum yang berlaku dilengkapi bukti-bukti yang cukup serta tidak terbantahkan, karena itu sudah sepatutnya pula Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara ini serta memutuskan berdasarkan keadilan;
17. Bahwa untuk menghindari iktikad tidak baik dari Tergugat I dan Tergugat II dalam melaksanakan isi putusan pengadilan, maka dengan ini Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Semarang untuk dapat melakukan sita jaminan terhadap seluruh tanah sengketa yang dimaksud dalam posita angka 4 dan angka 10 (a, b) di atas;
18. Bahwa agar Tergugat I dan Tergugat II mau melaksanakan putusan perkara ini nantinya, mohon agar Tergugat dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) sehari setiap ia lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dilaksanakan;
19. Bahwa gugatan ini didasarkan atas alat-alat bukti sebagaimana diatur dalam Pasal 180 (1) HIR, sehingga putusan dalam perkara ini dapat dinyatakan bisa dijalankan lebih dahulu (serta merta), meskipun ada upaya banding, kasasi ataupun peninjauan kembali;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan sah dan berharga Sertifikat Hak Milik Nomor 900/Desa Jungut Batu, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, NIB Nomor 22.06.04.15.00621, Surat Ukur Nomor 00320/Jungutbatu/2013, tanggal 27-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2-2013 seluas 1.670 m² tertulis atas nama I Nyoman Sumiana dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Jalan;
- Sebelah Timur (sekarang) : Sertifikat Hak Milik Nomor 1477/Desa Jungutbatu, NIB Nomor 01193, Surat Ukur Nomor 00906/Jungutbatu/2015, tanggal 21-8-2015, seluas 1.500 m² atas nama I Nyoman Sumiana;
- Sebelah Selatan : Sertifikat Hak Milik Nomor 899/Desa Jungutbatu NIB Nomor 00620, Surat Ukur Nomor 00319/Jungutbatu/ 2013, tanggal 27-2-2013, seluas 1.670 m² atas nama I Wayan Suminta;
- Sebelah Barat : Jalan;

4. Menyatakan sah dan berharga Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 02/2013, tanggal 01-03-2013 dan Akta Kuasa Nomor 03/2013, tanggal 1-3-2013, yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah-Notaris Pande Nyoman Anom Anggraeni, S.H., M.Kn., Notaris Kabupaten Klungkung antara Tergugat I dengan Penggugat terhadap sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 900/Desa Jungutbatu, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, NIB Nomor 22.06.04.15.00621, Surat Ukur Nomor 00320/Jungutbatu/2013, tanggal 27-2-2013 seluas 1.670 m² tertulis atas nama I Nyoman Sumiana dengan batas-batas yaitu:

- Sebelah Utara : Jalan;
- Sebelah Timur (sekarang) : Sertifikat Hak Milik Nomor 1477/Desa Jungutbatu, NIB Nomor 01193, Surat Ukur Nomor 00906/Jungutbatu/2015, tanggal 21-8-2015, seluas 1.500 m² atas nama I Nyoman Sumiana;
- Sebelah Selatan : Sertifikat Hak Milik Nomor 899/Desa Jungutbatu NIB Nomor 00620, Surat Ukur Nomor 00319/Jungutbatu/ 2013, tanggal 27-2-2013, seluas 1.670 m² atas nama I Wayan Suminta;
- Sebelah Barat : Jalan;

5. Menyatakan bahwa segala perbuatan Tergugat I yang dilakukan terhadap tanah sengketa, setelah keluarnya Akta Perjanjian Jual Beli, Nomor 02/2013

Halaman 7 dari 34 hal. Put. Nomor 2780 K/Pdt/2017

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

tanggal 1-3-2013 yang dilakukan dihadapan Notaris Pande Nyoman Anom Anggraeni, S.H., M.Kn., Notaris Kabupaten Klungkung dan Akta Kuasa Nomor 03/2013, tanggal 1-3-2013 yang sampai saat ini belum pernah dicabut atau dibatalkan, baik untuk melakukan pemecahan maupun pengalihan hak kepada Tergugat II, adalah perbuatan melawan hukum;

6. Menyatakan bahwa pemecahan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 900/Desa Jungutbatu menjadi 2 (dua) bidang yaitu:

- a. Sertifikat Hak Milik Nomor 1543/Desa Jungutbatu, NIB Nomor 01263, Surat Ukur Nomor 976/Jungutbatu/2016, tanggal 1-2-2016, seluas 1.270 m² dengan perbuatan Tergugat II melakukan jual beli telah beralih hak keatas nama Anang Ma'ruf atau Tergugat II, dengan Akta Jual Beli Nomor 40/2016, tanggal 25-2-2016 dihadapan Pejabat Notaris-PPAT I Gusti Nyoman Rupini, S.H., Notaris Kabupaten Klungkung atau Turut Tergugat (sekarang menjadi tanah sengketa), adalah cacat hukum karena didasarkan atas perbuatan melawan hukum sehingga batal demi hukum;
- b. Sertifikat Hak Milik Nomor 1542/Desa Jungutbatu, NIB Nomor 01262, Surat Ukur Nomor 975/Jungutbatu/2016, tanggal 1-2-2016, seluas 400 m² masih atas nama I Nyoman Sumiana atau Tergugat I yang sekarang sertifikat hak milik tersebut masih tersimpan di Kantor Notaris I Gusti Nyoman Rupini atau Turut Tergugat (sekarang menjadi tanah sengketa), adalah cacat hukum karena didasarkan atas perbuatan melawan hukum sehingga batal demi hukum;

7. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat III Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung, yang telah melakukan pemecahan dan pengalihan terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 900/Desa Jungutbatu, menjadi:

- a. Sertifikat Hak Milik Nomor 1543/Desa Jungutbatu, NIB Nomor 01263, Surat Ukur Nomor 976/Jungutbatu/2016, tanggal 1-2-2016, seluas 1.270 m² telah beralih hak ke atas nama Anang Maruf atau Tergugat II, dengan Akta Jual Beli Nomor 40/2016, tanggal 25-2-2016 dihadapan Pejabat Notaris-PPAT I Gusti Nyoman Rupini, S.H., Notaris Kabupaten Klungkung atau Turut Tergugat. Yang sekarang menjadi tanah sengketa;
- b. Sertifikat Hak Milik Nomor 1542/Desa Jungutbatu, NIB Nomor 01262, Surat Ukur Nomor 975/Jungutbatu/2016, tanggal 1-2-2016, seluas 400 m² masih atas nama I Nyoman Sumiana atau Tergugat I. Yang sekarang menjadi tanah sengketa;

Halaman 8 dari 34 hal. Put. Nomor 2780 K/Pdt/2017

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)



Adalah perbuatan melawan hukum, sehingga Sertifikat Hak Milik Nomor 1543/Desa Jungutbatu atas nama Anang Maruf dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1542/Desa Jungutbatu atas nama I Nyoman Sumiana, keduanya batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat;

8. Memerintahkan kepada Tergugat III Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung untuk menarik:
 - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 1543/Desa Jungutbatu, NIB Nomor 01263, Surat Ukur Nomor 976/Jungutbatu/2016, tanggal 1-2-2016, seluas 1.270 m² telah beralih hak ke atas nama Anang Maruf atau Tergugat II, dengan Akta Jual Beli Nomor 40/2016, tanggal 25-2-2016 dihadapan Pejabat Notaris-PPAT I Gusti Nyoman Rupini, S.H., atau Turut Tergugat, yang berada pada Tergugat II;
 - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 1542/Desa Jungutbatu, NIB Nomor 01262, Surat Ukur Nomor 975/Jungutbatu/2016, tanggal 1-2-2016, seluas 400 m² masih atas nama I Nyoman Sumiana atau Tergugat I yang sekarang sertifikat hak milik tersebut masih tersimpan/berada di Kantor Notaris I Gusti Nyoman Rupini, S.H., atau Turut Tergugat;
9. Memerintahkan kepada Tergugat III Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung untuk mencoret dari buku tanah yang disediakan untuk itu sehingga tidak berlaku lagi:
 - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 1543/Desa Jungutbatu, NIB Nomor 01263, Surat Ukur Nomor 976/Jungutbatu/2016, tanggal 1-2-2016, seluas 1.270 m² telah beralih hak ke atas nama Anang Maruf atau Tergugat II;
 - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 1542/Desa Jungutbatu, NIB Nomor 01262, Surat Ukur Nomor 975/Jungutbatu/2016, tanggal 1-2-2016, seluas 400 m² masih atas nama I Nyoman Sumiana atau Tergugat I;
10. Memerintahkan Tergugat III Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung untuk memberlakukan sah kembali Sertifikat Hak Milik Nomor 900/Desa Jungut Batu, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, NIB Nomor 22.06.04.15.00621, Surat Ukur Nomor 00320/Jungutbatu/2013, tanggal 27-2-2013 seluas 1.670 m² tertulis atas nama I Nyoman Sumiana, yang saat ini ada dalam penguasaan Tergugat III Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung dan menyerahkan kepada Penggugat sebagai pihak yang berhak berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli, Nomor 02/2013, tanggal 1-3-2013 dan Akta Kuasa Nomor 03/2013, tanggal 1-3-2013 yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah-Notaris Pande Nyoman Anom Anggraeni, S.H., M.Kn., Notaris Kabupaten Klungkung;



11. Menyatakan bahwa akibat perbuatan melawan hukum dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, mengakibatkan kerugian materiil pada pihak Penggugat;
12. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar segala kerugian yang dialami Penggugat secara tunai dan sekaligus, yakni sebesar Rp8.000.000.000,00 (delapan miliar rupiah) dengan perincian sebagai berikut:
 - a. Kerugian materiil Rp7.900.000.000,00 (tujuh miliar sembilan ratus juta rupiah);
 - b. Biaya jasa pengacara Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
13. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini;
14. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) sehari setiap ia lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dilaksanakan;
15. Menghukum kepada Turut Tergugat untuk tunduk serta mematuhi isi putusan dalam perkara ini;
16. Menyatakan putusan ini serta merta dapat dijalankan, walau ada *verzet*, *banding* atau *kasasi*;
17. Menghukum Tergugat agar membayar biaya perkara;

Atau:

Apabila Pengadilan Negeri Semarang berpendapat lain mohon putusan yang adil dan baik (*ex aequo et bono*);

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

1. Bahwa Penggugat tidak mempunyai kualitas untuk mengajukan gugatan *a quo* (*diskualifikasi in persona*);

Bahwa diterbitkannya Akta Nomor 02/2013 tanggal 1-3-2013 dan Akta Kuasa Nomor 03/2013 tanggal 1-3-2013 yang dibuat dihadapan Notaris Pande Nyoman Anom Anggraeni, S.H., M.Kn., terhadap tanah sengketa, adalah didasarkan pada kesepakatan semu, oleh karena transaksi tersebut tidaklah nyata, atau untuk tegasnya akta tersebut dimunculkan karena didasarkan atas kesepakatan pengurusan pensertifikatan tanah milik keluarga besar Tergugat I kepada Penggugat, dimana tanah sengketa tersebut diserahkan kepada Penggugat sebagai ongkos pembuatan sertifikat, jadi tidak ada pembayaran nyata dari harga tanah dimaksud, sedangkan sertifikatnya tetap berada dalam kekuasaan Tergugat I, lagi pula



dan sesuai rencana bahwa tanah tersebut oleh Penggugat akan segera diuangkan alias dijual;

Namun demikian dan walaupun tanah tersebut merupakan jasa pengerjaan pensertifikatan keluarga besar Tergugat I dan untuk merealisasikan penjualannya dan beberapa bulan kemudian sejak dibuatnya akta tersebut, Tergugat I telah menemukan calon pembeli, karenanya atas kesepakatan harga, Penggugat serta merta memerintahkan kepada Tergugat I untuk menjualnya dan terealisasi dengan harga Rp1.300.000.000,00 (satu miliar tiga ratus juta rupiah) dan pembelinya adalah Tergugat II (Anang Ma'ruf) sebagaimana Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 150 tanggal 18 Juni 2013, dihadapan Ida Ayu Kalpikawati Notaris/PPAT di Klungkung;

Adapun uang hasil penjualan tanah sengketa tersebut, Tergugat I telah serahkan kepada Penggugat melalui pegawai atau staf Penggugat yang bernama Ayu Angra Natalla Dewi, S.E., sehingga Penggugat tidak lagi mempunyai hak atas tanah sengketa tersebut, namun Akta Nomor 02/2013 tanggal 1-3-2013 dan Akta Kuasa Nomor 03/2013 tanggal 1-3-2013 yang dibuat dihadapan Notaris Pande Nyoman Anom Anggraeni, S.H., M.Kn., tidak pernah dibatalkan oleh Penggugat, sehingga dengan demikian Penggugat tidak mempunyai dasar hukum untuk mengajukan gugatan ini berdasarkan akta tersebut;

2. Bahwa Akta Perjanjian Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I Nomor 02/2013 tanggal 1-3-2013 dan Akta Kuasa Nomor 03/2013 tanggal 1-3-2013 yang dibuat dihadapan Notaris Pande Nyoman Anom Anggraeni, S.H., M.Kn., terhadap tanah sengketa, bertentangan dengan hukum oleh karena pengertian jual beli sebagaimana ketentuan Pasal 1457 KUHPdata yang menentukan jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda (*zaak*) dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga namun dalam pengikatan jual beli tersebut di atas tanah sengketa dan sertifikatnya masih ada penguasaan atau belum diserahkan kepada Penggugat begitu pula tentang harga, Tergugat I tidak pernah menerima pembayaran dari Penggugat atas dasar tersebut perjanjian jual beli tersebut tidak memenuhi syarat sebagaimana ditentukan undang-undang, lebih lanjut dalam Pasal 1459 KUHPdata menentukan hak milik atas barang yang dijual tidak pindah kepada pembeli selama barang itu belum diserahkan menurut Pasal 612, 613 dan 616, sehingga Penggugat tidak ada dasar hak menuntut tanah sengketa;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas, oleh karena sebagaimana dalam uraian gugatan yang menjadi objek sengketa adalah sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 900/Desa Jungutbatu, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung NIB Nomor 22.06.04.15.00621, Surat Ukur Nomor 00320/Jungutbatu/2013 tanggal 27-02-2013 seluas 1670 m² atas nama I Nyoman Sumiana dan sekarang tanah sengketa tersebut telah terjadi pemecahan menjadi dua bidang:

- a. Sertifikat Hak Milik Nomor 1543/Desa Jungutbatu, NIB Nomor 01263, Surat Ukur Nomor 976/Jungutbatu/2016, tanggal 1-2-2016 seluas 1270 m² telah beralih hak ke atas nama Anang Ma'ruf atau Tergugat II, dengan Akta Jual Beli Nomor 40/2016, tanggal 25-2-2016 dihadapan Notaris/PPAT I Gusti Nyoman Rupini, S.H., Notaris Kabupaten Klungkung atau Turut Tergugat yang sekarang menjadi tanah sengketa;
- b. Sertifikat Hak Milik Nomor 1542/Desa Jungutbatu, NIB Nomor 01262, Surat Ukur Nomor 975/Jungutbatu/2016, tanggal 1-2-2016, seluas 400 m² masih atas nama I Nyoman Sumiana atau Tergugat I yang sekarang sertifikat hak milik tersebut masih tersimpan di kantor Notaris I Gusti Nyoman Rupini atau Turut Tergugat yang sekarang menjadi tanah sengketa;

Bahwa atas dasar uraian tersebut di atas objek sengketa tidak jelas atau kabur apakah yang menjadi objek sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 900/Desa Jungutbatu atau Sertifikat Hak Milik Nomor 1543/Desa Jungutbatu dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1542/Desa Jungutbatu;

4. Bahwa gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas oleh karena antara posita dan petitumnya tidak saling mendukung khususnya tuntutan ganti tidak didasarkan atas uraian posita secara jelas atau terperinci;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I telah menyangkal dalil-dalil gugatan tersebut dan sebaliknya mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa segala yang terurai dalam bagian konvensi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan menjadi satu kesatuan dalam bagian rekonvensi ini;
2. Bahwa Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 02/2013 tanggal 1-3-2013 dan Akta Kuasa Nomor 03/2013 tanggal 1-3-2013 antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat I dalam Konvensi yang dibuat dihadapan Pande Nyoman Anom Anggraeni, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Klungkung dengan alamat Jalan Ngurah Rai Nomor 61 Klungkung, walaupun perjanjian dan kuasa tersebut dalam suatu akta notaris, dimana Tergugat I memberi kuasa kepada

Halaman 12 dari 34 hal. Put. Nomor 2780 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat untuk menjual tanah sengketa (Sertifikat Hak Milik Nomor 900/Desa Jungutbatu, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung Nib 22.06.04.15.00621, Surat Ukur Nomor 00320/Jungutbatu/2013 tanggal 27-02-2013 seluas 1670 atas nama I Nyoman Sumiana (Penggugat Rekonvensi) kepada pihak lain maupun kepada dirinya sendiri, namun mengingat riwayat terjadinya perjanjian jual beli dan kuasa tersebut berdasarkan atas upah sebagai pembayaran pengurusan tanah-tanah milik keluarga besar Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi dan oleh karena Penggugat Rekonvensi tidak mempunyai uang untuk membayar jasa Tergugat Rekonvensi, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi posisi yang lemah dan terdesak sehingga terpaksa menandatangani akta-akta tersebut yang memberatkan bagi Tergugat I, sehingga akta-akta adalah merupakan kehendak sepihak dari Penggugat dan tidak adil bagi Tergugat I dan hal ini secara jelas dalam Akta Nomor 02/2013 dalam Pasal 1 halaman 3 alinea 2 mengatur para penghadap menghendaki akta ini ditandatangani, sementara sertifikat tersebut dalam pengecekan sertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung, apabila setelah dilakukan pengecekan ternyata sertifikat tersebut bermasalah dan tidak dapat ditransaksikan maka perjanjian ini batal dengan sendirinya dan seluruh uang yang telah diterima oleh pihak pertama wajib dikembalikan kepada pihak kedua. Bahwa oleh karena Perjanjian Jual beli Nomor 02/2013 dan Akta Kuasa Nomor 03/2013 yang dibuat dihadapan Pande Nyoman Anom Anggreni, S.H., M.Kn., Notaris di Klungkung dibuat atas riwayat sebagai pembayaran jasa dari Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I Konvensi kepada Penggugat untuk mengurus tanah-tanah milik keluarga besar Penggugat Rekonvensi, hal ini adalah merupakan jual beli semu atau pura-pura oleh karena Tergugat dalam Rekonvensi tidak pernah menerima pembayaran dan juga tanah yang menjadi objek jual beli tidak pernah diserahkan kepada pembeli, sehingga akta-akta tersebut bertentangan dengan Pasal 1457 KUHPerdara yang menentukan jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan;

3. Bahwa Akta Jual Beli Nomor 02/2013 dan Akta Kuasa Nomor 03/2013 tertanggal 1-3-2013 yang dibuat dihadapan Pande Nyoman Anom Anggraeni, S.H., M.Kn., Notaris di Klungkung riwayatnya dibuat dan atau ditandatangani oleh Penggugat Rekonvensi atas dasar pembayaran jasa kepada Tergugat Rekonvensi atas pengurusan tanah-tanah milik keluarga

Halaman 13 dari 34 hal. Put. Nomor 2780 K/Pdt/2017



besar Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Rekonvensi oleh karena akta-akta tersebut dibuat atas pembayaran jasa dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi kepada Tergugat Rekonvensi dimana Tergugat Rekonvensi adalah juga jabatannya sebagai notaris, hal ini telah melanggar ketentuan Pasal 1468 KUHPerdara yang menentukan Para Hakim, Jaksa, Panitera, Advokat, Pengacara, Juru Sita dan Notaris tidak boleh atas dasar penyerahan menjadi pemilik hak dan tuntutan yang menjadi pokok perkara yang sedang ditangani oleh Pengadilan Negeri yang dalam wilayahnya mereka melakukan pekerjaan atas ancaman kebatalan serta penggantian biaya, kerugian dan bunga, begitu pula M. Yahya Harahap, SH., dalam bukunya Segi-Segi Hukum Perjanjian, penerbit Alumni Bandung 1986 halaman 186-187 menyatakan larangan jual beli terhadap beberapa oknum, kiranya dapat diartikan, bahwa oknum-oknum tersebut tidak kuasa/tidak cakap melakukan persetujuan jual beli. Larangan jual beli ini antara lain berlaku terhadap Para Hakim, Jaksa, Panitera, Pengacara, Juru Sita dan Notaris dilarang bertindak sebagai pembeli atas barang-barang yang ada hubungannya dengan tugas yang mereka jabat;

4. Bahwa terhadap tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 900/Desa Jungutbatu, luas 1670 m² atas nama I Nyoman Sumiana yang menjadi objek Perjanjian Jual Beli Nomor 02/2013 yang dibuat dihadapan Pande Nyoman Anom Anggreni, S.H., M.Kn., Notaris di Klungkung pernah ada keberatan dari keluarga Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi yaitu I Made Sukerta atas keberatan tersebut Tergugat Rekonvensi meminta kepada Penggugat Rekonvensi untuk menjual tanah sengketa kepada pihak lain dan Penggugat Rekonvensi Tergugat I dalam Rekonvensi berusaha mencari pembeli akhirnya Tergugat I mendapatkan pembeli seseorang yang bernama Anang Maruf dan atas persetujuan Penggugat tanah tersebut dijual kepada Anang Maruf, seharga Rp1.300.000.000,00 (satu miliar tiga ratus ribu rupiah) oleh karena tanah sengketa masih atas nama Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi selanjutnya Penggugat Rekonvensi dengan Anang Maruf membuat Pengikatan Jual Beli Nomor 150 tanggal 18 Juni 2013, dihadapan Ida Ayu Kalpikawati Notaris/PPAT di Klungkung dan uang hasil penjualan tanah sengketa tersebut Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi serahkan kepada Tergugat Rekonvensi;
5. Bahwa berdasarkan alasan-alasan angka 1 sampai dengan 4 di atas Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 02/2013 tertanggal 1-3-2013 dan Akta Kuasa Nomor 03/2013 tertanggal 1-3-2013 dibuat oleh Penggugat Rekonvensi



dengan Tergugat Rekonvensi dihadapan Pande Nyoman Anom Anggreni, S.H., M.Kn., Notaris di Klungkung telah melanggar ketentuan yang berlaku dan merupakan jual beli semu atau pura dan juga telah terjadi penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), maka sudah patut Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 02/2013 tertanggal 1-3-2013 dan Akta Kuasa Nomor 03/2013 tertanggal 1-3-2013 yang dibuat dihadapan Pande Nyoman Anom Anggreni, S.H., M.Kn., Notaris di Klungkung dinyatakan batal demi hukum;

6. Bahwa oleh karena Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 02/2013 tertanggal 1-3-2013 dan Akta Kuasa Nomor 02/2013 tertanggal 1-3-2013 adalah batal demi hukum, maka tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 900/Desa Jungutbatu, Klungkung NIB Nomor 22.06.04.15.00621, Surat Ukur Nomor 00320/Jungutbatu/2013, tanggal 27-02-2013, seluas 1670 m² atas nama I Nyoman Sumiana adalah sah hak milik Penggugat Rekonvensi;
7. Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas Sertifikat Hak Milik Nomor 900/Desa Jungutbatu, sehingga perbuatan Penggugat Rekonvensi melakukan pemecahan dengan cara melakukan jual beli sebagian seluas 1270 m² antara Penggugat Rekonvensi dengan Anang Ma'ruf berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 40/2016 tanggal 25-2-2016 yang dilakukan dihadapan I Gusti Nyoman Rupini, S.H., Notaris/PPAT di Klungkung; Bahwa pemecahan tanah tersebut di atas didasarkan atas alas hak yang sah, sehingga sertifikat yang terbit atas dasar tersebut adalah sah menurut hukum yaitu:
 - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 1543/Desa Jungutbatu NIB Nomor 01263, Surat Ukur Nomor 976/Jungutbatu/2016 tanggal 1-2-2016, seluas 1270 m² atas nama Anang Maruf;
 - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 1542/Desa Jungutbatu, NIB Nomor 01262, Surat Ukur Nomor 975/Jungutbatu/2016, seluas 400 m² atas nama I Nyoman Samiana;
8. Bahwa sebagian Sertifikat Hak Milik Nomor 900/Desa Jungutbatu, seluas 1670 (seribu enam ratus tujuh puluh) m² atas nama I Nyoman Samiana (Penggugat Rekonvensi) sekitar bulan Agustus 2014, telah memperoleh calon pembeli serius dan telah pula sepakat perihal harganya, selanjutnya calon pembeli tersebut telah pula bersedia membayar DP (uang muka); Bahwa uang muka tersebut dipercayakan dan dititipkan oleh calon pembeli kepada notaris penyelenggara transaksi jual beli dimaksud; Selanjutnya atas bukti keseriusan tersebut, memang benar uang muka tersebut ditransfer oleh calon pembeli ke nomor rekening milik Pande



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nyoman Anom Anggraeni, S.H., M.Kn., Notaris di Klungkung, yakni sebesar Rp257.284.000,00 (dua ratus juta lima puluh tujuh juta dua ratus delapan puluh empat ribu rupiah);

Namun alangkah mengejutkan dan mengherankan ketika Penggugat Rekonvensi mendatangi Notaris Pande Nyoman Anggreni untuk menagih uang muka yang dititipkan kepadanya tersebut, karena mendapat jawaban bahwa dana sejumlah tersebut telah ditransfer kepada orang yang tidak berhak, yakni katanya atas permintaan sehingga diberikan kepada Tergugat Rekonvensi. Dan ternyata tidak berhenti sampai disitu, oleh karena notaris telah juga menyiapkan skenario susulan, yaitu dengan mempersiapkan serta menyuruh Penggugat Rekonvensi untuk menandatangani dua buah kuitansi yakni yang pertama adalah kuitansi seolah-olah ada serah terima uang antara notaris dengan Penggugat Rekonvensi dan kuitansi yang kedua adalah seolah-olah ada tanda terima penyerahan uang dari Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi, pada hal dan kenyataannya dana tersebut telah ditransfer terlebih dahulu oleh notaris kepada Tergugat Rekonvensi, karenanya untuk perkara ini dan oleh karena menyangkut perkara pidana, maka tindakan persekongkolan yang telah dilakukan secara bersama-sama yakni antara Tergugat Rekonvensi dengan Notaris Pande Nyoman Anom Anggraeni akan diajukan laporan pidana secara tersendiri;

9. Bahwa selanjutnya, perihal jual beli sebagian tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 900/Desa Jungutbatu sebagaimana dimaksud angka 8 di atas oleh karena ada persoalan administrasi, akhirnya calon pembeli meminta pengembalian uang muka dimaksud, oleh karena Tergugat Rekonvensi menguasai uang muka tersebut tanpa alas hak yang sah, maka perbuatan Tergugat Rekonvensi adalah perbuatan melawan hukum;
10. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi adalah perbuatan melawan hukum yang dapat menimbulkan kerugian bagi Penggugat, sudah sepatutnya Tergugat Rekonvensi dihukum untuk mengembalikan uang muka tersebut sejumlah Rp257.284.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah dua ratus delapan puluh empat ribu rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi ditambah dengan bunga 2% setiap bulannya dihitung sejak tanggal 6-8-2014 sampai dengan Tergugat Rekonvensi membayar uang tersebut kepada Penggugat Rekonvensi;
11. Bahwa untuk menjamin gugatan ini Penggugat Rekonvensi mohon agar diletakkan sita atas harta kekayaan Tergugat Rekonvensi untuk dapat dijadikan jaminan pengembalian atas tuntutan Penggugat Rekonvensi;

Halaman 16 dari 34 hal. Put. Nomor 2780 K/Pdt/2017



Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Semarang supaya memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum Akta Jual Beli Nomor 02/2013 tertanggal 1-3-2013 dan Surat Kuasa Nomor 03/2013 tertanggal 1-3-2013 yang dibuat dihadapan Pande Nyoman Anom Anggreni, S.H., M.Kn., Notaris di Klungkung, tidak sah, atau tidak memiliki kekuatan hukum dan batal demi hukum;
3. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 900/Desa Jungutbatu luas 1720 m² atas nama I Nyoman Sumiana sah milik Penggugat Rekonvensi;
4. Menyatakan pemecahan Sertifikat Hak Milik Nomor 900/Desa Jungutbatu menjadi dua sertifikat yaitu masing-masing Sertifikat Hak Milik Nomor 1542/Desa Jungutbatu luas 400 m² atas nama I Nyoman Sumiana dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1543/Desa Jungutbatu luas 1320 m² atas nama Anang Maruf adalah sah menurut hukum;
5. Menyatakan hukum bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum, yakni mengambil tanpa hak uang muka pembelian tanah sebesar Rp257.284.000,00 (dua ratus lima puluh tujuh juta dua ratus delapan puluh empat ribu rupiah) yang dititipkan pada Notaris Pande Nyoman Anom Anggreni, S.H., M.Kn.;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk mengembalikan uang sejumlah Rp257.284.000,00 (dua ratus lima puluh tujuh juta dua ratus delapan puluh empat ribu rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi sebesar 2% untuk setiap bulannya dari Rp257.284.000,00 dan dihitung sejak 6-8-2014 sampai Tergugat melakukan pembayaran lunas uang tersebut;
8. Menyatakan sah sita jaminan yang diletakkan oleh juru sita Pengadilan Negeri Semarang;

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

Penggugat dalam perkara *a quo* merupakan Penggugat yang beriktikad buruk;

1. Bahwa Tergugat II telah membeli atas sebagian bidang tanah seluas 1270 m² dari luas asal keseluruhan seluas 1670 m² dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 900/Jungutbatu, NIB Nomor 2206.04.15.00521 Surat Ukur Nomor 00320/Jungutbatu tanggal 27-2-2013 terletak di Desa Jungutbatu, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung tercatat atas nama I Nyoman Sumiana



dengan harga keseluruhanya senilai Rp1.300.000.000,00 (satu miliar tiga ratus juta rupiah) yang dilakukan dihadapan Notaris/PPAT I Gusti Nyoman Rupini, S.H., M.Kn., dengan Akta Jual Beli Nomor 40/2016 tanggal 25-1- 2016;

2. Bahwa Tergugat II adalah pembeli dengan iktikad baik karena telah melaksanakan seluruh kewajibanya sebagai pembeli dan telah menjalankan seluruh prosedur jual beli dengan baik dan benar sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
3. Bahwa dalam proses mediasi perkara *a quo* terungkap fakta, bahwa sejak awal terjadinya proses jual beli diantara Tergugat I dengan Tergugat II, Penggugat telah mengetahui bahkan Penggugatpun turut terlibat di dalam terjadinya proses transaksi jual beli tanah tersebut. Bahkan menurut pengakuan Tergugat I, Penggugatlah yang menyuruh Tergugat I untuk menjual tanah tersebut kepada Tergugat II;
4. Bahwa proses jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II pada awalnya dilakukan dihadapan Notaris Ida Ayu Kalpikawati, S.H., M.Kn dengan Akte Jual Beli Nomor 150 tanggal 18 Juni 2013 dan telah selesai. Namun pada saat akan dilakukan proses balik nama ke atas nama Tergugat II ternyata ada blokir yang dilakukan keluarga Tergugat I (penjual);
5. Bahwa sejak itu proses balik nama sertifikat dari Tergugat I ke atas nama Tergugat II menjadi terhambat (*mandeg*);
6. Bahwa setelah adanya blokir dan proses jual beli menjadi *mandeg*, secara tiba-tiba Tergugat II ditawarkan dan dibujuk rayu oleh Penggugat yang katanya mewakili Tergugat I (penjual) meminta agar Tergugat II mau membatalkan transaksi jual beli yang telah selesai tersebut dengan alasan kasihan pada Tergugat II karena jual beli dan balik namanya menjadi tidak jelas dan terkatung-katung, selain itu Tergugat II juga dijanjikan bahwa seluruh uang pembelian tanah yang telah dibayarkan Tergugat II kepada Tergugat I sebesar Rp1.300.000.000,00 (satu miliar tiga ratus juta rupiah) akan dikembalikan secara utuh bahkan akan ditambah dengan kompensasi kerugian sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) sehingga jika Tergugat II mau membatalkan transaksi jual beli yang telah dilakukan akan mendapat pengembalian uang sebesar Rp1.450.000.000,00 (satu miliar seratus lima puluh juta rupiah);
7. Bahwa atas bujuk rayu dari Penggugat tersebut serta saat itu Tergugat II pun mulai merasa lelah mengurus jual beli yang tak kunjung beres tersebut serta tanpa memiliki prasangka apapun akhirnya Tergugat II menyepakati tawaran dari Penggugat tersebut dan kemudian oleh Penggugat



dibuatkanlah Akta Pembatalan Jual Beli Nomor 01 tanggal 17-6-2014 di kantor Penggugat;

8. Bahwa meski telah dibuatkan akta pembatalan jual beli tersebut di atas sampai batas waktu yang ditentukan uang pengembalian jual beli dan tambahan kompensasi yang dijanjikan Penggugat dan Tergugat I tersebut tidak kunjung direalisasikan. Akan tetapi sejak saat itu baik Tergugat I maupun Penggugat selalu mengejar Tergugat II maupun Notaris Ida Ayu Kalpikawati, S.H., M.Kn., agar menyerahkan sertifikat tanah yang telah ditransaksikan tersebut kepada mereka dengan alasan jual beli telah dibatalkan;
9. Namun berkat kehati-hatian Notaris Ida Ayu Kalpikawati sertifikat tersebut tetap ditahan dan baru akan diserahkan kepada Penggugat atau kepada Tergugat I apabila pengembalian uang jual beli milik Tergugat II tersebut telah dikembalikan kepada Tergugat II;
10. Bahwa setelah adanya gugatan yang diajukan Penggugat kemudian terungkap berdasarkan pengakuan Tergugat I di dalam proses mediasi maupun diluar mediasi bahwa skenario pembatalan jual beli tanah antara Tergugat I dengan Tergugat II tersebut didalangi oleh Penggugat karena Penggugat dan Tergugat I mendapatkan calon pembeli baru dengan tawaran harga yang lebih mahal. Dan saat itu tipu muslihat dan bujuk rayu Penggugat terhadap Tergugat II berhasil sehingga saat itu Tergugat I dan Tergugat II mau membuat Akta Pembatalan Jual Beli Nomor 01 tanggal 17-6-2014 yang dibuat oleh Penggugat di kantor Penggugat sendiri;
11. Bahwa aktor dibalik skenario pembatalan jual beli tanah yang kini disengketakan Penggugat tersebut didalangi oleh Penggugat sendiri, karena Penggugat dan Tergugat I menemukan pembeli yang lebih mahal dan telah menerima *down payment* sebesar Rp257.000.000,00 (dua ratus lima puluh tujuh juta rupiah) dari si calon pembeli baru tersebut dan menurut pengakuan Tergugat I uangnyapun telah diminta dan diterima oleh Penggugat. Sedangkan rencananya transaksi dengan calon pembeli baru tersebut akan dilakukan di Notaris Putu Anggraeni, S.H., M.Kn;
12. Bahwa kemudian ternyata si calon pembeli baru tersebut meminta pembatalan rencana jual beli karena rumit dan tidak jelas dan meminta pengembalian uang *down payment*/tanda jadi tersebut kepada Tergugat I dan Penggugat namun tidak bisa dipenuhi dan tidak dikembalikan Penggugat;
13. Bahwa dengan gagalnya rencana jahat yang penuh tipu muslihat dari Penggugat dan gagalnya transaksi jual beli dengan calon pembeli baru tersebut akhirnya pengembalian uang pembelian tanah beserta janji uang



kompensasi ganti rugi dari Tergugat I maupun Penggugat kepada Tergugat II sebagaimana diperjanjikan di dalam ketentuan Pasal 3 Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 01 tanggal 17-6-2014 tidak pernah terealisasi;

14. Bahwa dengan demikian sangat jelas dan gamblang bahwa sejak awal Penggugat telah mengetahui dan terlibat atas terjadinya transaksi jual beli tanah diantara Tergugat I dengan Tergugat II. Sehingga sangat tidak benar dan merupakan kebohongan besar dalih Penggugat yang mengatakan tidak mengetahui adanya transaksi tanah diantara Tergugat I dengan Tergugat II tersebut. Sebaliknya Penggugat baik dalam kedudukannya sebagai pribadi maupun dalam kedudukan sebagai Notaris/PPAT dengan iktikad tidak baik/iktikad buruk telah melakukan berbagai rekayasa, tipu daya dan menjadi dalang dibalik terjadinya kekisruhan jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II termasuk dalam merekayasa rencana batalnya jual beli diantara Tergugat I dengan Tergugat II;

Dengan demikian diajukan gugatan *a quo* oleh Penggugat dengan sangat nyata dan gamblang jelas-jelas didasari oleh iktikad buruk dengan tujuan semata-mata ingin mengeruk keuntungan pribadi meski dengan mengorbankan orang lain khususnya Tergugat II sebagai pembeli yang beriktikad baik. Sehingga dengan demikian sudah sepatutnya Penggugat dinyatakan sebagai Penggugat yang beriktikad buruk. Untuk itu Majelis Hakim sudah sepatutnya menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II telah menyangkal dalil-dalil gugatan tersebut dan sebaliknya mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

1. Perlu Tergugat II dalam Konvensi (dK) untuk selanjutnya disebut Penggugat dalam Rekonvensi (Penggugat dR) tegaskan kembali bahwa dalil-dalil Penggugat dalam Rekonvensi pada bagian eksepsi, maupun pada bagian pokok perkara merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian rekonvensi serta juga dijadikan dasar dan alasan-alasan hukum pada bagian rekonvensi ini;
2. Bahwa pada intinya Penggugat dalam Rekonvensi telah membeli tanah dari Tergugat I dalam Konvensi (dK) yang untuk selanjutnya disebut Turut Tergugat I dalam Rekonvensi (Turut Tergugat I dalam Rekonvensi) atas tanah seluas 1270 m² dari luas asal keseluruhan seluas 1670 m² dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 900/Jungutbatu, NIB Nomor 2206.04.15.00521 Surat Ukur Nomor 00320/Jungutbatu tanggal 27-2-2013 terletak di Desa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jungutbatu, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung tercatat atas nama I Nyoman Sumiana dengan harga keseluruhannya senilai Rp1.300.000.000,00 (satu miliar tiga ratus juta rupiah) yang dilakukan dihadapan Notaris/PPAT I Gusti Nyoman Rupini, S.H., M.Kn., dengan Akta Jual Beli Nomor 40/2016 tanggal 25-1-2016;

3. Meski jual beli atas tanah pada awalnya seluas 1670 m², namun karena dalam proses jual beli sebelumnya yang dilakukan dihadapan Notaris Ida Ayu Kalpikawati, S.H., M.Kn., dengan Akta Jual Beli Nomor 150 tanggal 18 Juni 2013 disengketakan oleh keluarga Turut Tergugat I dalam Rekonvensi, akhirnya telah disepakati suatu perdamaian dengan kompensasi untuk perdamaian dari luas tanah asal yang dibeli seluas 1670 m² tersebut seluas 400 m² diserahkan kembali sebagai kompensasi perdamaian kepada Turut Tergugat I dalam Rekonvensi sehingga objek tanah jual beli tersebut dipecah menjadi 2 dan kemudian telah diterbitkan 2 sertifikat hasil pemecahan. Seluas 1270 m² menjadi milik dan dibalik nama ke atas nama Penggugat dan seluas 400 m² terbit dan tetap diatasnamakan Turut Tergugat I dalam Rekonvensi. Dan seluruh transaksi maupun pemecahan serta proses balik nama atas jual beli tersebut telah sah dan selesai;
4. Bahwa sebelum jual beli antara Penggugat dalam Rekonvensi dengan Turut Tergugat I dalam Rekonvensi dilanjutkan, seluruh proses jual beli tersebut telah diketahui Penggugat dalam Konvensi (Penggugat dalam Rekonvensi) dan selanjutnya disebut Tergugat dalam Rekonvensi (Tergugat dalam Rekonvensi). Bahkan, Tergugat dalam Rekonvensi banyak terlibat dalam proses jual beli tersebut termasuk memediasi dan membujuk rayu serta menawari Penggugat dalam Rekonvensi untuk mau membatalkan jual beli tersebut saat terjadinya blokir atas tanah yang ditransaksikan tersebut oleh keluarga dari Turut Tergugat I dalam Rekonvensi dan Tergugat dalam Rekonvensi pulalah yang membuat Akta Pembatalan Jual Beli Nomor 01 tanggal 17-6-2014 yang dibuat oleh Tergugat dalam Rekonvensi dan dilakukan di kantor Tergugat dalam Rekonvensi;
5. Sehingga perlu Penggugat dalam Rekonvensi tegaskan bahwa Tergugat dalam Rekonvensi sangat mengetahui proses berlangsungnya proses jual beli tanah antara Turut Tergugat I dalam Rekonvensi dengan Penggugat dalam Rekonvensi saat itu;
6. Sehingga suatu kebohongan besar dalih Tergugat dalam Rekonvensi yang menyatakan tidak mengetahui adanya jual beli tanah diantara Penggugat dalam Rekonvensi dengan Turut Tergugat I dalam Rekonvensi tersebut.

Halaman 21 dari 34 hal. Put. Nomor 2780 K/Pdt/2017

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)



Dan anehnya jika Tergugat dalam Rekonvensi merasa telah memiliki tanah yang ditransaksikan tersebut mengapa saat itu Tergugat dalam Rekonvensi sama sekali tidak memberikan informasi ataupun melakukan keberatan atas sedang berlangsungnya transaksi tanah tersebut;

7. Bahwa Penggugat dalam Rekonvensi sangat terkejut ketika seluruh proses jual beli atas tanah antara Penggugat dalam Rekonvensi dengan Turut Tergugat I dalam Rekonvensi telah sah dan selesai secara damai, aman dan tentram meskipun akhirnya Penggugat dalam Rekonvensi harus merelakan tanah yang dibelinya berkurang seluas 400 m² tiba-tiba muncul gugatan dari Penggugat dalam Rekonvensi (dK)/Tergugat dalam Rekonvensi dengan dalih bahwa Tergugat dalam Rekonvensi lah sebagai pemilik tanah yang telah ditransaksikan oleh Penggugat dalam Rekonvensi dengan Turut Tergugat I dalam Rekonvensi tersebut;
8. Penggugat dalam Rekonvensi patut menduga bahwa dalih Tergugat dalam Rekonvensi yang mengklaim sebagai pemilik tanah yang ditransaksikan oleh Turut Tergugat I dalam Rekonvensi dengan Penggugat dalam Rekonvensi adalah suatu kebohongan besar, penuh kepalsuan dan rekayasa. Dan jikapun ada proses peralihan tersebut maka patut diduga proses peralihan hak atas tanah seluas 1.670 m² dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 900/Desa Jungutbatu, NIB Nomor 22.06.04.15.00621 Surat Ukur Nomor 00320/Jungutbatu/2013 tanggal 27-2-2013 antara Turut Tergugat I dalam Rekonvensi dengan Tergugat dalam Rekonvensi yang dilakukan dihadapan Notaris/PPAT Pande Nyoman Anom Anggraeni, S.H., M.Kn., melalui Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 02/2013 tanggal 1-3-2013 dan Akta Kuasa Nomor 03/2013 tanggal 1-3-2013 sebagai transaksi abal-abal, penuh kebohongan, palsu dan penuh rekayasa, cacat hukum dan batal demi hukum;
9. Hal tersebut didasar oleh berbagai kejanggalan antara lain sebagai berikut:
 1. Jika benar telah terjadi proses peralihan hak antara Turut Tergugat I dalam Rekonvensi dengan Tergugat dalam Rekonvensi yang konon katanya pada bulan Maret 2013, mengapa sertifikat hak milik atas tanah tersebut masih dikuasai dan berada dalam penguasaan pemilik dalam hal ini Turut Tergugat I dalam Rekonvensi dan bukan dititip di Notaris atau dikuasai oleh Tergugat dalam Rekonvensi sendiri. Lalu bukti-bukti hak milik apa yang diserahkan atau dititipkan ke notaris untuk dilakukan pengecekan dan proses jual beli maupun balik nama;
 2. Mengapa pada saat berlangsungnya proses jual beli antara Turut Tergugat I dalam Rekonvensi dengan Penggugat dalam Rekonvensi,



Tergugat dalam Rekonvensi tidak pernah memberikan informasi yang sebenarnya kepada Penggugat dalam Rekonvensi atau maupun melakukan keberatan atas proses jual beli tersebut, padahal Tergugat dalam Rekonvensi sangat tau dan ikut terlibat di dalam proses jual beli antara Penggugat dalam Rekonvensi dengan Turut Tergugat I dalam Rekonvensi tersebut. Bahkan Tergugat dalam Rekonvensi lah yang memediasi saat terjadi pemblokiran atas tanah yang saat itu sedang ditransaksikan di Notaris Ida Ayu Kalpikawati, S.H., M.Kn., dan bahkan Tergugat dalam Rekonvensi pulalah yang membujuk dan menawari Penggugat dalam Rekonvensi agar mau membatalkan transaksi tanah tersebut dengan alasan kasihan karena transaksinya terkatung-katung. Dan akhirnya membuat Akta Pembatalan Jual Beli Nomor 01 tanggal 17-6-2014 dengan iming-iming kan mengembalikan seluruh uang pembelian disertai dengan uang ganti rugi;

3. Dan mengapa baru saat ini Tergugat dalam Rekonvensi melakukan keberatan dan gugatan hukum dengan mengklaim tanah tersebut milik Tergugat dalam Rekonvensi disaat proses jual beli antara Penggugat dalam Rekonvensi dengan Turut Tergugat I dalam Rekonvensi telah sah dan selesai. Bahkan sudah dilakukan proses balik nama. Apa sebenarnya motif dari Tergugat dalam Rekonvensi tersebut..? Padahal Tergugat dalam Rekonvensi merupakan seorang pejabat publik sebagai notaris dan PPAT yang seharusnya patuh dan tatat kepada kode etik dan undang-undang jabatan notaris;
10. Bahwa seluruh perbuatan Tergugat dalam Rekonvensi tersebut nyata-nyata merupakan suatu perbuatan melawan hukum atau "*onrechtmatige daad*" karena telah sengaja melakukan upaya rekayasa, konspirasi dan kebohongan, kepalsuan yang sangat merugikan pihak Penggugat dalam Rekonvensi;
11. Bahwa perbuatan Tergugat dalam Rekonvensi tersebut telah merugikan Penggugat dalam Rekonvensi baik secara moril maupun materiil dengan perincian sebagai berikut:
 1. Kerugian materiil:
 - Akibat perbuatan Tergugat dalam Rekonvensi tersebut, proses jual beli atas tanah tersebut terkatung-katung dan berlarut-larut sehingga mengakibatkan terjadinya pembengkakan biaya transportasi, akomodasi dan notaris sebesar yang diperkirakan sekitar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);



- Berkurangnya tanah yang dibeli Penggugat dalam Rekonvensi seluas 400 m² yang jika dinilai saat ini seharga Rp250.000.000,00/are menjadi sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
- Biaya mengurus perkara sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

2. Kerugian moril:

- Akibat perbuatan Tergugat dalam Rekonvensi tersebut telah mengakibatkan pikiran, waktu dan tenaga Penggugat dalam Rekonvensi terkuras untuk mengurus masalah jual beli tersebut serta sangat mengganggu aktivitas sehari-hari Penggugat dalam Rekonvensi yang sulit dinilai dengan uang namun jika harus dinilai dengan uang maka dapat dinilai sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
- Sehingga seluruh kerugian materiil dan moril yang dialami Penggugat dalam Rekonvensi menjadi sebesar = Rp150.000.000,00 + Rp1.000.000.000,00 + Rp5.000.000.000,00 = Rp6.150.000.000,00 (enam miliar seratus lima puluh juta rupiah);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Semarang supaya memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat dalam Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH);
3. Menyatakan peralihan hak atas tanah seluas 1.670 m² dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 900/Desa Jungutbatu, NIB Nomor 22.06.04.15.00621 Surat Ukur Nomor 00320/Jungutbatu/2013 tanggal 27-2-2013 antara Turut Tergugat I dalam Rekonvensi (I Nyoman Sumiana) dengan Tergugat dalam Rekonvensi (Anak Agung Ngurah Manik Danendra, S.H., M.H., M.Kn) yang dilakukan dihadapan Notaris/PPAT Pande Nyoman Anom Anggraeni, S.H., M.Kn., melalui Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 02/2013 tanggal 1-3-2013 dan Akta Kuasa Nomor 03/2013 tanggal 1-3-2013 adalah cacat hukum sehingga batal demi hukum dan atau dibatalkan sehingga tidak memiliki kekuatan mengikat;
4. Memerintahkan kepada Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp6.150.000.000,00 (enam miliar seratus lima puluh juta rupiah);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Semarang telah memberikan Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Srp., tanggal 18 Januari 2017 dengan amar sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan hukum tanah yang terletak di Desa Jungut Batu, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 900 tertanggal 27-2-2013, luas 1.670 m² tercatat atas nama I Nyoman Sumiana, dengan batas-batas:

- Utara : Jalan;
- Timur : Tanah milik I Nyoman Sumiana;
- Selatan : Tanah milik I Wayan Suminta;
- Barat : Jalan;

Adalah sah milik Penggugat;

- Menyatakan hukum Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 02/2013, tanggal 1-3-2013 dan Akta Kuasa Nomor 03/2013, tanggal 1-3-2013, yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah-Notaris Pande Nyoman Anom Anggraeni, S.H., M.Kn., Notaris Kabupaten Klungkung antara Penggugat dengan Tergugat I adalah sah menurut hukum;
- Menyatakan hukum perbuatan Tergugat I menjual objek tanah sengketa seluas 1.270 m² kepada Tergugat II dan penguasaan Tergugat I terhadap objek tanah sengketa seluas 400 m² tanpa seijin Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan hukum jual beli yang dilakukan antara Tergugat I dan Tergugat II tertanggal 25 Februari 2016 adalah batal demi hukum;
- Menyatakan hukum Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 40/2016 tanggal 25 Februari 2016 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat selaku notaris/PPAT adalah batal demi hukum;
- Menyatakan hukum perbuatan Tergugat III yang tanpa hak telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1543/Desa Jungutbatu, NIB Nomor 01263, Surat Ukur Nomor 976/Jungutbatu/2016, tanggal 1-2-2016, seluas 1.270 m² atas nama Anang Ma'ruf/Tergugat II dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1542/Desa Jungutbatu, NIB Nomor 01262, Surat Ukur Nomor 975/Jungutbatu/2016, tanggal 1-2-2016, seluas 400 m² nama I Nyoman Sumiana/Tergugat I pemecahan dari Sertifikat Hak Milik Nomor 900/Desa Jungut Batu tanggal 27 Februari 2013 luas 1670 m² atas nama I Nyoman Sumiana adalah sertifikat hak milik dari objek tanah sengketa milik Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum;
- Menghukum Tergugat I, Tergugat II atau siapa saja yang memperoleh hak dari

Halaman 25 dari 34 hal. Put. Nomor 2780 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

padanya untuk menyerahkan atau mengosongkan objek tanah sengketa dalam keadaan kosong dan mengembalikan sertifikat hak milik objek tanah sengketa Nomor 900/Desa Jungut Batu tanggal 27 Februari 2013 luas 1670 m² atas nama I Nyoman Sumiana kepada Penggugat bilamana Tergugat I, Tergugat II atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya tidak menyerahkannya maka dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat setiap harinya sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap lalainya terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;

- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
- Menghukum Turut Tergugat untuk taat dan tunduk pada putusan ini;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dan Tergugat III Konvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp6.677.500,00 (enam juta enam ratus tujuh puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) secara tanggung renteng;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri Semarang tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Bali dengan Putusan Nomor 41/PDT/2017/PT DPS., tanggal 6 Juni 2017 yang amarnya sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding I/semula Tergugat II dalam Konvensi/Penggugat Rekonvensi II/semula Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat Rekonvensi II yang dimintakan banding;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Srp., tertanggal 18 Januari 2017;

Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Pembanding II/semula Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi dan Pembanding I/semula Tergugat II dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Terbanding/semula Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

Halaman 26 dari 34 hal. Put. Nomor 2780 K/Pdt/2017

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)



1. Menolak gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi I/Tergugat I dalam Konvensi/Pembanding seluruhnya;
2. Menolak gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi II/Tergugat II Konvensi/Pembanding I seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum pihak Terbanding/semula Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara untuk kedua tingkat pengadilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 22 Juni 2017 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Juli 2017 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 5 Juli 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Srp., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Semarang, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 18 Juli 2017;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat I, II/Para Pembanding masing-masing pada tanggal 25 Juli 2017 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Terbanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 8 Agustus 2017;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

1. Bahwa Pengadilan Tinggi Bali telah salah dan keliru dalam memberikan pertimbangan hukum (halaman 76 paragraf 1) tentang:
Bukti P-5, yaitu Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 02/2013 tanggal 1 Maret 2013, "dalam pasal pengaturannya tidak ada dicantumkan dengan jelas kapan perjanjian tersebut akan direalisasikan atau tenggang waktu realisasi dan bagaimana akibat hukumnya?";
Majelis Hakim *Judex Facti* mengabaikan fakta-fakta hukum yang ada di dalam Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 02/2013 tanggal 1 Maret 2013 yang berhubungan dan menjadi satu kesatuan dengan Akta Kuasa Nomor 03/2013



tanggal 1 Maret 2013, dimana akta perjanjian jual beli tersebut di atas dan akta kuasanya yang telah dibuat dihadapan Notaris Pande Nyoman Anom Anggraeni, S.H., M.Kn., adalah sudah final/lunas dan mengikat;

Prinsip terang dan tunai telah terpenuhinya dalam transaksi jual beli tersebut. Terang artinya perjanjian tersebut dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang (notaris). Tunai artinya telah dilakukan pembayaran lunas saat terjadinya perjanjian ikatan jual beli;

Perjanjian jual beli yang dibuat dihadapan notaris merupakan akta autentik (*vide* Pasal 1868 KUHPerdara). Dalam kaitan akta autentik tersebut Pasal 1870 KUHPerdara telah memberikan penegasan bahwa akta yang dibuat dihadapan notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna;

Bahwa Perjanjian Jual Beli (PJB) dibuat dengan dua versi yaitu:

1. Akta perjanjian jual beli yang baru merupakan janji-janji karena biasanya harganya belum lunas (biasa disebut sebagai PJB belum lunas);
2. Akta perjanjian jual beli yang pembayarannya sudah dilakukan secara lunas namun belum bisa dilaksanakan pembuatan akta jual belinya dihadapan PPAT yang berwenang karena masih ada proses yang belum selesai (biasa disebut dengan PJB lunas);

Jika bentuknya PJB belum lunas maka di dalamnya tidak ada akta kuasa, kecuali syarat-syarat pemenuhan suatu kewajiban, sedangkan jika PJB lunas maka di dalamnya dibarengi dengan akta kuasa untuk menjual. PPAT dapat langsung membuat Akta Jual Belinya (AJB) untuk kemudian memproses balik nama sertifikatnya. Maupun tidak membuat AJB atas kehendak pembeli, semuanya sangat tergantung dari pembeli sebagai yang atas nama nantinya;

Dalam Pasal 1792 (KUHPerdara) menyebutkan: "Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan";

Untuk kuasa diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas di dalam aktanya (Pasal 1796 KUHPerdara);

Untuk jenis PJB lunas, kuasa menjual yang terdapat dalam Akta PJB lunas bersifat mutlak, artinya tidak dapat dicabut kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang diatur dalam Pasal 1813 KUHPerdara. Hal ini guna memberikan kepastian hukum bagi pembeli yang sudah membayar tunai;

Oleh karena itu patutlah kiranya, Majelis Hakim Kasasi untuk membatalkan pertimbangan hukum Majelis Hakim *Judex Facti* Pengadilan Tinggi tersebut.

2. Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Bali) telah salah dan



keliru memberikan pertimbangan hukum tentang keterangan saksi-saksi yang tidak disumpah (halaman 77 paragraf 1) yaitu: 1). I Made Kamiana, 2). I Made Sukada, dimana kedua saksi ini dalam persidangan mengakui sebagai saudara kandung dari Tergugat I Konvensi/Pembanding II dan kesaksiannya dijadikan pertimbangan oleh Majelis Hakim *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bali untuk menyatakan bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Termohon Banding I/Pemohon Kasasi, tahu/ mengetahui akan adanya pemecahan Sertifikat Hak Milik Nomor 1670 m² menjadi 2 yaitu: Sertifikat Hak Milik Nomor 1543 atas nama I Nyoman Sumiana seluas 1270 m² dijual kepada Tergugat II Konvensi/Pembanding I/Termohon Kasasi II dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1542 seluas 400 m² masih atas nama I Nyoman Sumiana;

Bahwa atas dasar pertimbangan yang tidak berdasarkan hukum di atas maka Majelis Hakim *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bali (halaman 78 paragraf 2) mengambil kesimpulan yang salah: "Menimbang, bahwa oleh karena dalam perjanjian jual beli dalam Akta 02/2013 dan Akta Kuasa Nomor 03/2013 tanggal 1 Maret 2013 dan tidak adanya iktikad baik dari Terbanding/semula Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk meningkatkan perjanjian jual beli menjadi jual beli dari sejak tahun 2013 sampai dengan tahun 2016 sejak dibuat jual beli antara Pembanding II/semula Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi dengan Pembanding I/semula Tergugat II dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi sesuai Akta Nomor 40 Tahun 2016 tanggal 17 Juni 2016, maka sejak semula Akta Nomor 02/2013 adalah cacat hukum dan tidak mengikat"; Bahwa tidak adanya iktikad baik yang dimaksud justru dilakukan oleh Termohon Kasasi I/Pembanding II/Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, karena Sertifikat Hak Milik (SHM) yang dipinjam oleh Termohon Kasasi I/Pembanding II/Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, kepada Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi yang mana saat itu Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi, menitipkan sertifikat hak milik tersebut kepada Termohon Kasasi I/Pembanding II/Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, dengan janji akan mengembalikan setelah selesai permasalahan dengan pihak keluarganya, sesuai bukti-bukti surat dan fakta-fakta hukum yang ada di persidangan. Malahan Termohon Kasasi I/Pembanding II/Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, melakukan AJB dengan Termohon Kasasi II/Pembanding I/Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi, dengan Akta Nomor 40/2016 tanggal 17 Juni 2016;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Akta Nomor 02/2013 tidaklah dapat disebutkan mengandung cacat hukum dan tidak mengikat karena perjanjian tersebut pembayaran telah dilakukan secara tunai, lunas dan final dihadapan pejabat notaris dan justru dengan adanya iktikad tidak baik dari Termohon Kasasi I/Pembanding II/Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, yang tidak mengembalikan sertifikat hak milik kepada Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi, maka PJB dengan Akta Nomor 02/2013 dan Akta Kuasa Nomor 03/2013 tanggal 1 Maret 2013 belum dapat dilakukan Akta Jual Beli (AJB) dihadapan PPAT oleh Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi; Dan bahwa dalam Perjanjian Jual Beli Nomor 02/2013 dan Akta Kuasa Nomor 03/2013 tanggal 1 Maret 2013 tidak ada ketentuan syarat batal yang tercantum di dalam pasal perjanjiannya (*vide* Pasal 1265-Pasal 1266 KUHPdata) yaitu syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik yang dinyatakan dalam perjanjian, apabila baru merupakan janji-janji karena biasanya harganya belum lunas. Artinya perjanjian dengan Akta Nomor 02/2013 dan Akta Kuasa Nomor 03/2013 tidak ditentukan tenggang waktunya, berlaku mengikat termasuk ahli waris-ahli warisnya;

Bahwa dalam mempertimbangkan nilai kesaksian Pasal 172 HIR memberikan petunjuk sebagai berikut: "Dalam hal menimbang harga kesaksian haruslah Hakim memperhatikan benar kecocokan saksi-saksi yang satu dengan yang lain, persetujuan kesaksian-kesaksian dengan apa yang diketahui dari tempat lain tentang perkara yang diperselisihkan, segala sebab yang kiranya dari tempat lain tentang perkara yang diperselisihkan, segala sebab yang kiranya ada pada saksi-saksi untuk menceritakan perkara, cara hidup adat dan martabat saksi dan pada umumnya itu segala hal ihwal yang boleh berpengaruh sehingga saksi itu dapat dipercaya atau kurang dipercaya";

Bahwa berdasarkan bunyi Pasal 145 HIR: "Yang tidak dapat didengar sebagai saksi adalah:

1. Keluarga sedarah dan keluarga semenda dari salah satu pihak menurut keturunan yang lurus;
2. Istri atau suami dari salah satu pihak, meskipun sudah ada perceraian;
3. Anak-anak yang umumnya tidak dapat diketahui pasti, bahwa mereka sudah berusia 15 (lima belas) tahun;
4. Orang gila, meskipun ia terkadang-kadang mempunyai ingatan terang;

Terkait dengan hal di atas, berdasarkan Pasal 1909 KUHP, maka

Halaman 30 dari 34 hal. Put. Nomor 2780 K/Pdt/2017



golongan orang yang dikecualikan menjadi saksi apabila diminta, yaitu:

1. Siapa saja yang mempunyai pertalian keluarga sedarah dalam garis kesamping derajat kedua atau keluarga semenda dengan salah satu pihak;
2. Siapa saja yang mempunyai pertalian darah dalam garis lurus tak terbatas dan dalam garis kesamping dalam derajat kedua dengan suami atau istri salah satu pihak;
3. Siapa saja yang karena kedudukannya, pekerjaannya atau jabatannya diwajibkan undang-undang untuk merahasiakan sesuatu, namun hanya mengenai hal-hal yang dipercayakan kepadanya karena kedudukan, pekerjaan dan jabatannya itu;
3. Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* salah dalam menerapkan hukum pembuktian (halaman 79 paragraf 2) dengan menyatakan: "Menimbang, bahwa mengenai bukti surat lainnya yang diajukan oleh Terbanding/semula Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi karena tidak ada kaitannya dengan pokok perkara maka harus dikesampingkan", dimana seharusnya Majelis Hakim *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bali menyebutkan bukti-bukti surat lain mana yang dianggap tidak ada kaitan dengan pokok perkara serta alasan hukum dan pertimbangan hukumnya;
4. Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Bali) telah salah dan keliru memberikan pertimbangan hukum (halaman 79 paragraf 3): "Menimbang berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka Terbanding/semula Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya sebagaimana dalam Poin 4, oleh karena itu menyatakan gugatan ini untuk ditolak";
Bahwa berdasarkan fakta-fakta persidangan, bukti-bukti surat serta didukung oleh saksi-saksi maka seharusnya dalil gugatan dalam Poin 4 dapat dibuktikan dan dikabulkan;
5. Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Bali) telah salah dan keliru memberikan pertimbangan hukum (halaman 80 paragraf 1), "Menimbang dalil gugatan Poin 2 dan Poin 3, oleh karena dianggap berlebihan maka dalil gugatan ini dinyatakan ditolak juga";
Bahwa pertimbangan yang hanya menyatakan "dianggap berlebihan" adalah pertimbangan yang salah dan sesat, karena tanpa dasar hukum dan bersifat tendensius;
6. Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Bali) telah salah dan keliru memberikan pertimbangan hukum, (halaman 81 paragraf 1)



“Menimbang dalil gugatan Poin 5 sampai dengan 16 mengikuti dalil gugatan pokok dalam Poin 3 telah dinyatakan ditolak maka patutlah dalil gugatan dalam Poin 5 sampai dengan 16 untuk dinyatakan ditolak juga”;

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Bali) adalah salah dan keliru, tanpa menguraikan poin mana dari dalil gugatan 5 sampai dengan 16 yang mengikuti dalil gugatan Poin 3, serta alasan hukum dari pertimbangan tersebut;

7. Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bali telah salah dan keliru dalam pertimbangan akhir (halaman 80 paragraf 3), “Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut maka Pengadilan Tinggi Bali menolak gugatan Terbanding semula Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi seluruhnya”;

Bahwa terhadap pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bali dari Poin 4 sampai dengan 7 di atas, salah menerapkan hukum;

Bahwa, Sudikno Mertokusumo, dalam bukunya “Hukum Acara Perdata Indonesia” (1999), mengatakan adanya alasan-alasan yang kuat dalam pertimbangan sebagai dasar putusan, membuat putusan sang Hakim menjadi objektif dan berwibawa, karena itu pula, Pasal 178 ayat (1) HIR, Pasal 189 ayat (1) RBg dan Pasal 50 RV mewajibkan Hakim karena jabatannya melengkapi segala alasan hukum yang tidak dikemukakan oleh para pihak;

Putusan Mahkamah Agung Nomor 638 K/Sip/1969, menegaskan putusan yang tidak lengkap atau kurang cukup dipertimbangkan menjadi alasan untuk kasasi dan putusan demikian harus dibatalkan;

Putusan Mahkamah Agung Nomor 67 K/Sip/1972, juga mengandung kaidah hukum “Putusan *Judex Facti* harus dibatalkan jika *Judex Facti* tidak memberikan alasan atau pertimbangan yang cukup dalam hal dalil-dalil tidak bertentangan dengan pertimbangannya”;

Pasal 50 ayat (1) Undang Undang Nomor 49 Tahun 2009, tentang kekuasaan Kehakiman, menegaskan putusan pengadilan harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang relevan dan sumber hukum tak tertulis, yang dijadikan dasar untuk mengadili;

Putusan Mahkamah Agung Nomor 1860 K/Pdt/1984, seperti dikutip Yahya dalam bukunya “Hukum Acara Perdata” memuat kaidah hukum putusan tersebut “*onvoldoende gemotiveerd* kalau Hakim tidak mempertimbangkan secara saksama, fakta yang ditemukan dalam persidangan”;



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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan oleh karena putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bali yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Semarapura tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Pemohon Kasasi tidak beriktikad baik dalam merealisasi Perjanjian Jual Beli dalam Akta Nomor 02/2013 dan Akta Kuasa Nomor 03/2013 tanggal 1 Maret 2013 yaitu Penggugat/Pemohon Kasasi tidak meningkatkan perjanjian jual beli menjadi akta jual beli dari sejak tahun 2013 sampai dengan tahun 2016;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bali dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi ANAK AGUNG NGURAH MANIK DANENDRA, S.H., M.H., M.Kn., tersebut harus ditolak;

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

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **ANAK AGUNG NGURAH MANIK DANENDRA, S.H., M.H., M.Kn.**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 19 Desember 2017, oleh I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut dan Hj. Widia Irfani, S.H., M.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd/. Maria Anna Samiyati, S.H., M.H

ttd/. Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M

Ketua Majelis,

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

Panitera Pengganti,

ttd/. Hj. Widia Irfani, S.H., M.H

Biaya Kasasi:

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

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H
Nip. 19630325 198803 1 001