



**P U T U S A N**

Nomor 2202 K/Pdt/2022

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

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

**PT BANK MUAMALAT INDONESIA, Tbk.**, berkedudukan di Muamalat Tower, beralamat di Jalan Prof. DR. Satrio Nomor Kavling 18, RT 7, RW 4, Karet Kuningan, Kecamatan Setiabudi, Kota Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 12940, diwakili oleh Andri Donny, Direktur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. Heru Setiyono, S.H., M.H., CLA., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Plaza Pacific A.4 Nomor 84, Jalan Boulevard Barat Raya, Kelapa Gading, Jakarta Utara 14240, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Agustus 2020;  
Pemohon Kasasi;

**L a w a n**

- 1. I WAYAN LUDRA SUKANTA,**
- 2. NI WAYAN TIRTAWATI,** keduanya beralamat di Banjar Palak, Desa Sukawati, Kecamatan Sukawati, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, dalam hal ini memberi kuasa kepada I Ketut Suwindra, S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Trengguli Nomor 71, Ruko Blok C, Kelurahan Penatih, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Maret 2020;

Para Termohon Kasasi;

**D a n**

- 1. PEPPY SRI WULANDARI,** beralamat di Tukad Gangga, Puri Gangga Residen, Banjar/Lingkungan Sembung Sari,

*Halaman 1 dari 10 Hal. Put. Nomor 2202 K/Pdt/2022*



Kelurahan/Desa Sumerta Kelod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar;

2. **BAGUS SASONGKO**, beralamat di Jalan Dukuh III Pondok Dukuh Indah 4, Nomor B I, RT 010, RW 002, Kelurahan Dukuh, Kecamatan Kramatjati, Jakarta Timur;
3. **KETUT ALIT NARIASIH DADU, S.H.**, beralamat di Jalan Udayana Nomor 164, Buruan, Kecamatan Blahbatuh, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali;
4. **DEWI INDRAYANI, S.H., M.Kn.**, beralamat di Gedung Arthaloeka Lantai 7, Jalan Jenderal Sudirman Kaveling 2, Jakarta Pusat;
5. **KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN GIANYAR**, beralamat kantor di Jalan Sahadewa Nomor 7, Komplek Civic Centre, Kecamatan Gianyar, Kabupaten Gianyar, Bali;

Para Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

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 Gianyar untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa tanah objek sengketa yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 2636/Desa Sukawati, seluas 3.242 m<sup>2</sup> (tiga ribu dua ratus empat puluh dua meter persegi), yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 28 Oktober 2005, Nomor 501/2005, terletak di Desa Sukawati, Kecamatan Sukawati, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, adalah sah milik Penggugat I;
3. Menyatakan hukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang membuat Akta Jual Beli Nomor 619/2012 pada tanggal 4 Desember 2012 dengan rekayasa dan kecurangan adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan hukum bahwa Akta Jual Beli Nomor 619/2012 pada tanggal 5 Desember 2012 yang dibuat Tergugat III adalah tidak sah, cacat hukum dan berakibat batal demi hukum;
5. Menyatakan peralihan Sertifikat Hak Milik Nomor 2636/Desa Sukawati, seluas 3.242 m<sup>2</sup> (tiga ribu dua ratus empat puluh dua meter persegi), yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 28 Oktober 2005, Nomor 501/2005, terletak di Desa Sukawati, Kecamatan Sukawati, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, tercatat atas nama I Wayan Ludra Sukanta (Penggugat I), yang telah dibalik nama menjadi atas nama Bagus Sasongko (Tergugat I) adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
6. Menyatakan hukum bahwa Surat Kuasa membebaskan hak tanggungan Nomor 103 pada tanggal 13 Desember 2012 yang dibuat Dewi Indrayani, S.H., M.Kn. (Turut Tergugat I) yang waktu itu selaku Notaris Pengganti Arry Supratno, S.H. adalah tidak sah, cacat hukum dan berakibat batal demi hukum;
7. Menyatakan hukum bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 49/2013 pada tanggal 8 Maret 2013 yang dibuat Tergugat III adalah tidak sah, cacat hukum dan berakibat batal demi hukum;
8. Menyatakan hukum bahwa Sertifikat Hak Tanggungan (HT) Nomor 1837/2013, peringkat pertama atas nama PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk berkedudukan di Jakarta Pusat yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II adalah tidak sah, cacat hukum dan berakibat batal demi hukum;
9. Memerintahkan kepada Turut Tergugat II untuk mengembalikan status kepemilikan atas obyek sengketa, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2636/Desa Sukawati, seluas 3.242 m<sup>2</sup> (tiga ribu dua ratus empat puluh dua meter persegi), yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 28 Oktober 2005, Nomor 501/2005, terletak di Desa Sukawati, Kecamatan Sukawati, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, kepada keadaan hukum semula menjadi atas nama I Wayan Ludra Sukanta (Penggugat I), sesuai ketentuan hukum yang berlaku;

Halaman 3 dari 10 Hal. Put. Nomor 2202 K/Pdt/2022

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II untuk membayar kepada Para Penggugat biaya kerugian materiil berupa biaya pengurusan mengembalikan status kepemilikan atas obyek sengketa menjadi atas nama Penggugat I dan biaya administrasi gugatan sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II untuk membayar kepada Para Penggugat kerugian imateriil sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
12. Menghukum Penggugat I untuk menyerahkan atau mengembalikan uang kepada Tergugat I sebesar Rp470.000.000,00 (empat ratus tujuh puluh juta rupiah), dan atas uang tersebut oleh karena Tergugat I tidak diketahui tempat tinggalnya maka untuk pembayarannya dapat dilakukan dengan konsinyasi pada Pengadilan Negeri Denpasar, untuk sewaktu-waktu diambil dan dibayarkan kepada Tergugat I uang sejumlah Rp470.000.000,00 (empat ratus tujuh puluh juta rupiah);
13. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 2636/Desa Sukawati, seluas 3.242 m<sup>2</sup>, yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 28 Oktober 2005, Nomor 501/2005, terletak di Desa Sukawati, Kecamatan Sukawati, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali tercatat atas nama Tergugat II;
14. Menghukum para Tergugat dan para Turut Tergugat untuk tunduk dan memenuhi isi putusan pengadilan;
15. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar uang paksa/*dwangsom* sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap hari keterlambatannya melaksanakan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;
16. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum, *verzet*, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*) dari Para Tergugat dan Turut Tergugat;
17. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Apabila Pengadilan/Majelis Hakim berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Tergugat IV tidak mempunyai hubungan hukum dengan Para Penggugat;
2. Gugatan masih tergantung pada pemeriksaan dalam proses peradilan (*rei judicata deductae*);
3. Tentang kompetensi absolut;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Gianyar telah memberikan Putusan Nomor 52/Pdt.G/2019/PN Gin., tanggal 5 Februari 2020, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat IV untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam perjanjian jual beli objek sengketa dengan Akta Jual Beli Nomor 619/2012 tertanggal 4 Desember 2012 adalah perbuatan melawan hukum;
3. Menetapkan perjanjian jual beli dengan Akta Jual Beli Nomor 619/2012 tertanggal 4 Desember 2012 tersebut dibatalkan;
4. Menyatakan peralihan Sertifikat Hak Milik Nomor 2636/Desa Sukawati, seluas 3.242 m<sup>2</sup> (tiga ribu dua ratus empat puluh dua meter persegi), yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 28 Oktober 2005, Nomor 501/2005, terletak di Desa Sukawati, Kecamatan Sukawati, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, yang sebelumnya tercatat atas nama I Wayan Ludra Sukanta (Penggugat I), menjadi atas nama Bagus Sasongko (Tergugat II) tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
5. Menetapkan tanah obyek sengketa dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2636/Desa Sukawati, seluas 3.242 m<sup>2</sup> (tiga ribu dua ratus empat puluh dua meter persegi), yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 28 Oktober 2005, Nomor 501/2005, terletak di Desa Sukawati, Kecamatan Sukawati, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, adalah sah milik Penggugat I;

Halaman 5 dari 10 Hal. Put. Nomor 2202 K/Pdt/2022



6. Menyatakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 103 tertanggal 13 Desember 2012, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 49/2013 tertanggal 8 Maret 2013 dan Sertifikat Hak Tanggungan (HT) Nomor 1837/2013, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap objek sengketa;
7. Memerintahkan kepada Turut Tergugat II untuk mengembalikan status objek sengketa, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2636/Desa Sukawati, seluas 3.242 m<sup>2</sup> (tiga ribu dua ratus empat puluh dua meter persegi), yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 28 Oktober 2005, Nomor 501/2005, terletak di Desa Sukawati, Kecamatan Sukawati, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, kepada keadaan hukum semula menjadi atas nama I Wayan Ludra Sukanta (Penggugat I);
8. Memerintahkan kepada Penggugat I untuk mengembalikan uang sejumlah Rp470.000.000,00 (empat ratus tujuh puluh juta rupiah) kepada Tergugat I;
9. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp4.666.000,00 (empat juta enam puluh enam ribu rupiah) secara tanggung renteng;
10. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Bahwa dalam tingkat banding putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dengan Putusan Nomor 63/PDT/2020/PT DPS., tanggal 2 Juli 2020;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 23 Juli 2020, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Agustus 2020 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 4 Agustus 2020, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 52/Pdt.G/2019/PN Gin., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Gianyar, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gianyar pada hari itu juga;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama,





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 4 Agustus 2020, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat IV tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 52/Pdt.G/2019/PN Gin., tanggal 5 Februari 2020 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 63/PDT/2020/PT DPS., tanggal 2 Juli 2020;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

1. Mengabulkan eksepsi Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat IV untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
3. Menghukum Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara ini;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menghukum Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara ini.

Atau:

Apabila Majelis Hakim Agung Yang Mulia Pada Mahkamah Agung Republik Indonesia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Halaman 7 dari 10 Hal. Put. Nomor 2202 K/Pdt/2022



Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 2 September 2020 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa setelah membaca dan mempelajari pertimbangan *Judex Facti* dihubungkan dengan keberatan Pemohon Kasasi dalam memori kasasi dan jawaban dalam kontra memori kasasi, Mahkamah Agung berpendapat putusan *Judex Facti* salah menerapkan hukum menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

1. Bahwa jual beli antara Penggugat I dan II/Termohon Kasasi I dan II dengan Tergugat II/Turut Termohon Kasasi II atas tanah objek sengketa adalah sah dibuat dihadapan Tergugat III/Turut Termohon Kasasi III dimuat dalam Akta Jual Beli Nomor 619 sesuai syarat sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara;
2. Bahwa Para Penggugat tidak dapat membuktikan adanya kehilafan (*dwaling*) dan penipuan (*bedrog*) dalam pembuatan perjanjian jual beli tersebut sehingga objek sengketa adalah sah milik Tergugat II;
3. Bahwa Tergugat IV/Pemohon Kasasi adalah penerima/pemegang hak tanggungan beritikad baik karena objek yang diikat dengan hak tanggungan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2636 terdaftar atas nama pemberi hak tanggungan/Tergugat II sebagai jaminan kredit Tergugat II kepada Tergugat IV/Pemohon Kasasi sehingga Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 49/2013 tanggal 8 Maret 2013 dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1837/2013 adalah sah dan berkekuatan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi PT BANK MUAMALAT INDONESIA, Tbk. dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 63/PDT/2020/PT DPS., tanggal 2 Juli 2020 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 52/Pdt.G/2019/PN Gin., tanggal





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5 Februari 2020 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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

## MENGADILI:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **PT BANK MUAMALAT INDONESIA, Tbk.** tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 63/PDT/2020/PT DPS., tanggal 2 Juli 2020 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 52/Pdt.G/2019/PN Gin., tanggal 5 Februari 2020;

## MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat IV untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan seluruhnya;
2. Menghukum Para Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 21 Juli 2022 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., 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

Halaman 9 dari 10 Hal. Put. Nomor 2202 K/Pdt/2022



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

para 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./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Ttd./

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

Ketua Majelis,

Ttd./

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

Panitera Pengganti,

Ttd./

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

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 10.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp480.000,00
Jumlah .....	Rp500.000,00

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

H. ANDI CAKRA ALAM, SH., M.H.  
NIP. 19621029 198612 1 001

Halaman 10 dari 10 Hal. Put. Nomor 2202 K/Pdt/2022