



**PUTUSAN**  
**Nomor 477 K/Pdt/2014**

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

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

- 1 **I GUSTI NGURAH ARTHAYA;**
- 2 **ANAK AGUNG AYU SRI ADNYANI, S.E.,** keduanya bertempat tinggal di Banjar Jerean, Banjar Dinas/Lingkungan Jerean Anggunan, Desa/Kelurahan Lukluk, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, dalam hal ini memberi kuasa kepada **I NYOMAN WISNU, S.H.,** dan kawan-kawan, para Advokat, berkantor di Jalan Diponegoro Pertokoan Suci Plaza Lantai I Blok A Nomor 27 Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 November 2013, Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat - Turut Tergugat/Para Pembanding;

melawan

**WAYAN SUNARTA, MBA.,** bertempat tinggal di Jalan Segara Wangi Nomor 05, Banjar Dinas/Lingkungan Pasek, Desa/Kelurahan Kedonganan, Kecamatan Kuta Badung, dalam hal ini memberi kuasa kepada **ADNYANA, S.H.,** dan **YOSEPH ATJA SULANDRA, S.H.,** para Advokat, berkantor di Jalan Pulau Ambon Nomor 10A, Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Desember 2013, Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

- 1 Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas sebidang tanah seluas 4.400 m<sup>2</sup> (empat ribu

empat ratus meter persegi) berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2007 (dua ribu tujuh) Nomor

Hal. 1 dari 13 hal. Put. No. 477 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

51.03.02.015.005-0073.0, berikut dengan segala sesuatu yang berdiri dan melekat diatasnya, perjanjian mana dibuat dihadapan Dewi Febriana, S.H. Notaris di Jalan Gunung Sangiang Nomor 252 C Kerobokan Kuta, Badung, Akta Nomor 17 tanggal 14 Mei 2007;

2 Bahwa dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut di atas ditetapkan oleh para pihak sebesar Rp 1.302.200.000,- (satu milyar tiga ratus dua juta dua ratus ribu rupiah). Dari jumlah tersebut Penggugat sudah membayar Rp 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) pada saat akta ini ditandatangani dan sisanya sebesar Rp 1.227.200.000,- (satu milyar dua ratus dua puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah) dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat pada saat sertipikat telah selesai;

3 Bahwa pada saat akta Pengikatan Jual Beli atas sebidang tanah dengan Akta Nomor 17 tanggal 14 Mei 2007 ditandatangani antara Tergugat dengan Penggugat, dimana tanah tersebut telah dikuasai oleh Penggugat;

4 Bahwa sepanjang proses sertipikat tanah tersebut di atas, Tergugat telah beberapa kali menerima sejumlah uang untuk pembayaran tanah tersebut dari Penggugat, dengan perincian sebagai berikut:

- tanggal 26 Mei 2007 diterima oleh AA Ayu  
Sri Adnyani Rp 66.000.000,-;
- tanggal 14 Juli 2007 diterima oleh Ni Luh Kerti Rp 5.000.000,-;
- tanggal 1 Agustus 2007 diterima oleh I Gst Ngr  
Artaya Rp 44.000.000,-;
- tanggal 25 September 2007 diterima oleh I Gst  
Ngr Artaya Rp 20.000.000,-;
- tanggal 2 November 2007 diterima oleh I Gst  
Ngr Artaya Rp 50.000.000,-;
- tanggal 21 November 2007 diterima oleh I Gst  
Ngr Artaya Rp 50.000.000,-;  
Jumlah pembayaran tahun 2007 Rp 235.000.000,-;
- tanggal 11 Agustus 2008 diterima oleh  
AA Ayu Sri Adnyani Rp 5.000.000,-;
- tanggal 1 Desember 2008 diterima oleh  
I Gst Ngr Artaya Rp 35.000.000,-;
- tanggal 11 Agustus 2008 diterima oleh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I Gst Ngr Artaya Rp 75.000.000,-;

Jumlah pembayaran tahun 2008 Rp 115.000.000,-;

- tanggal 9 Februari 2009 diterima oleh

I Gst Ngr Artaya Rp 25.000.000,-;

- tanggal 7 Maret 2009 diterima oleh

I Gst Ngr Artaya Rp 25.000.000,-;

- tanggal 7 Maret 2009 diterima oleh

I Gst Ngr Artaya Rp 75.000.000,-;

- tanggal 12 Maret 2009 diterima oleh

I Gst Ngr Artaya Rp 75.000.000,-;

- tanggal 2 Juni 2009 diterima oleh

I Gst Ngr Artaya Rp 50.000.000,-;

- tanggal 22 Juli 2009 diterima oleh

I Gst Ngr Artaya Rp 50.000.000,-;

- tanggal 22 Januari 2010 diterima oleh

I Gst Ngr Artaya Rp 40.000.000,-;

Jumlah pembayaran tahun 2009 dan 2010 Rp 340.000.000,-;

5 Bahwa total jumlah uang yang telah diterima Tergugat dari Penggugat sebagai sebagian pembayaran jual beli tanah tersebut adalah Rp 75.000.000,- + Rp 235.000.000,- + Rp 115.000.000,- + Rp 340.000.000,- = Rp 765.000.000,- (tujuh ratus enam puluh lima juta rupiah);

6 Bahwa tanah milik Tergugat yang telah dijual kepada Penggugat sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat dihadapan Dewi Febriana, S.H. Notaris di Jalan Gunung Sangiang Nomor 252 C Kerobokan Kuta, Badung, Akta Nomor 17 tanggal 14 Mei 2007, telah terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 361 Kelurahan Lukluk, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Propinsi Bali Luas 3830 m<sup>2</sup>, Surat Ukur tanggal 10 September 2008 Nomor 342/Lukluk/2008, Nama Pemegang Hak I Gusti Ngurah Arthaya dengan batas-batas:

- Utara : I Wayan Merta;
- Timur : I Nyoman Weda;
- Selatan : I Wayan Sarjana dan Pak Warna;
- Barat : Wayan Sunarta, MBA.;

Yang selanjutnya disebut tanah sengketa;

Hal. 3 dari 13 hal. Put. No. 477 K/Pdt/2014



- 7 Bahwa Tergugat atas persetujuan Turut Tergugat telah membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat dihadapan Dewi Febriana, S.H. Notaris di Jalan Gunung Sangiang Nomor 252 C Kerobokan Kuta, Badung, Akta Nomor 17 tanggal 14 Mei 2007 terhadap tanah sengketa, oleh karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat atas dasar kesepakatan Penggugat dengan Tergugat dan juga sudah mendapatkan persetujuan Turut Tergugat, sehingga Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat dihadapan Dewi Febriana, SH. Notaris di Jalan Gunung Sangiang Nomor 252 C Kerobokan Kuta, Badung, Akta Nomor 17 Tanggal 14 Mei 2007 menurut hukum adalah sah dan mempunyai kekuatan mengikat;
- 8 Bahwa oleh karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akta Nomor 17 tanggal 14 Mei 2007 menurut hukum adalah sah dan mempunyai kekuatan mengikat, disamping itu Penggugat telah membayar sebagian pembayaran harga jual beli tanah sengketa, dan Tergugat telah menerimanya dari Penggugat sejumlah Rp 765.000.000,- (tujuh ratus enam puluh lima juta rupiah), sehingga Tergugat secara sah menurut hukum telah menerima pembayaran sebagian tanah sengketa sejumlah Rp 765.000.000,- (tujuh ratus enam puluh lima juta rupiah) dari Penggugat;
- 9 Bahwa setelah terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 361 Nama Pemegang Hak I Gusti Ngurah Arthaya, Kelurahan Lukluk, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, dimana Tergugat tidak bersedia melanjutkan jual beli tanah sengketa, pada hal Penggugat telah membayar sebagian dari tanah sengketa, hal ini membuktikan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi (ingkar janji);
- 10 Bahwa oleh karena Tergugat telah menerima sebagian uang pembayaran tanah sengketa sejumlah Rp 765.000.000,- (tujuh ratus enam puluh lima juta rupiah), sedangkan harga tanah sudah ditetapkan sebesar Rp 1.302.200.000,- (satu milyar tiga ratus dua juta dua ratus ribu rupiah), maka sudah sepatutnya Tergugat dihukum untuk menerima sisa pembayaran tanah sengketa sejumlah Rp 537.200.000,- (lima ratus tiga puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah);
- 11 Bahwa oleh karena Tergugat telah wanprestasi atau tidak bersedia melanjutkan jual beli tanah sengketa dihadapan pejabat yang berwenang, sedangkan Tergugat telah membuat kesepakatan dengan Penggugat tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat dihadapan Dewi Febriana, S.H. Notaris di Jalan Gunung Sangiang Nomor 252 C Kerobokan Kuta,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Badung, Akta Nomor 17 tanggal 14 Mei 2007, dimana Tergugat telah menerima sebagian uang pembayaran jual beli sejumlah Rp 765.000.000,- (tujuh ratus enam puluh lima juta rupiah), maka sudah sepatutnya Tergugat dihukum untuk melaksanakan jual beli tanah sengketa dihadapan pejabat yang berwenang;

12 Bahwa untuk tidak menimbulkan kerugian bagi Penggugat dan apabila Tergugat tidak bersedia menandatangani akta jual beli tanah sengketa dihadapan pejabat yang berwenang, dimana Penggugat sudah membayar sebagian tanah sengketa begitu juga tanah sengketa Penggugat telah menguasainya, dan demi kelancaran peralihan hak atas tanah sengketa, maka sudah sepatutnya putusan ini sebagai bukti jual beli tanah sengketa antara Penggugat dengan Tergugat;

13 Bahwa oleh karena Turut Tergugat sebagai istri dari Tergugat telah memberikan persetujuan atas perjanjian tanah sengketa, maka sudah sepatutnya Turut Tergugat dihukum untuk tunduk atas putusan ini;

14 Bahwa segala upaya telah Penggugat lakukan, agar tanah sengketa dapat diselesaikan secara kekeluargaan akan tetapi Tergugat dengan berbagai alasan tidak tunduk dan taat mematuhi Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat dihadapan Dewi Febriana, S.H. Notaris di Jalan Gunung Sangiang Nomor 252 C Kerobokan Kuta, Badung, Akta Nomor 17 tanggal 14 Mei 2007 sehingga dengan terpaksa Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Denpasar;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada

Pengadilan Negeri Denpasar agar memberikan putusan sebagai berikut:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akta Nomor 17 tanggal 14 Mei 2007 di Notaris Dewi Febriana, S.H. Jalan Gunung Agung Nomor 252 C Kerobokan Kuta, Badung sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan mengikat;
- 3 Menyatakan hukum Tergugat telah menerima dari Penggugat sebagai pembayaran sebagian dari jual beli tanah sengketa sejumlah Rp 765.000.000,- (tujuh ratus enam puluh lima juta rupiah) sah menurut hukum;
- 4 Menyatakan hukum Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi (ingkar janji);
- 5 Mengukum Tergugat menerima sisa pembayaran tanah sengketa sejumlah

Rp 537.200.000,- (lima ratus tiga puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah) dari Penggugat;

Hal. 5 dari 13 hal. Put. No. 477 K/Pdt/2014

#### 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)



- 6 Menghukum Tergugat untuk menandatangani akta jual beli tanah sengketa dihadapan pejabat yang berwenang yang ditentukan oleh Penggugat;
- 7 Menyatakan hukum putusan ini sebagai akta jual beli tanah sengketa antara Penggugat dan Tergugat;
- 8 Menyatakan hukum agar Tergugat tunduk dan taat mematuhi Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat dihadapan Dewi Febriana, S.H. Notaris di Jalan Gunung Sangiang Nomor 252 C Kerobokan Kuta, Badung, Akta Nomor 17 tanggal 14 Mei 2007;
- 9 Mengukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

**A t a u :**

- Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Denpasar telah memberikan Putusan Nomor 294/Pdt.G/2012/PN.Dps, tanggal 19 Februari 2013 dengan amar sebagai berikut:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- 2 Menyatakan hukum perjanjian pengikatan jual beli akta Nomor 17 tanggal 14 Mei 2007 yang dibuat dihadapan Notaris Dewi Febriana, S.H. di Jalan Gunung Sangiang Nomor 252 C Kerobokan, Kuta Badung sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan mengikat;
- 3 Menyatakan hukum Tergugat telah menerima dari Penggugat sebagai pembayaran sebagian dari jual beli tanah sengketa sejumlah Rp 765.000.000,- ( tujuh ratus enam puluh lima juta rupiah) sah menurut hukum;
- 4 Menyatakan hukum Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi (ingkar janji);
- 5 Menghukum Tergugat untuk menerima sisa pembayaran tanah sengketa sejumlah Rp 537.200.000,- ( lima ratus tiga puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah ) dari Penggugat;
- 6 Menghukum Tergugat untuk menandatangani akta jual beli tanah sengketa dihadapan pejabat yang berwenang yang ditentukan oleh Penggugat;
- 7 Menyatakan hukum agar Tergugat tunduk dan taat mematuhi perjanjian Pengikatan jual beli dibuat dihadapan Dewi Febriana, S.H. Notaris di Jalan Gunung Sangiang Nomor 252 C Kerobokan, Kuta, Badung, Akta Nomor 17

tanggal 14 Mei 2007;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8 Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini, yang hingga kini ditaksir sebesar Rp 826.000,- (delapan ratus dua puluh enam ribu rupiah);

9 Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat dan Turut Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dengan Putusan Nomor 91/Pdt/2013/PT.Dps, tanggal 2 Oktober 2013;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat - Turut Tergugat/Para Pembanding pada tanggal 11 November 2013 kemudian terhadapnya oleh Para Tergugat/Para Pembanding, dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 November 2013 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 20 November 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 294/Pdt.G/2012/PN.Dps, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 3 Desember 2013;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Tergugat dan Turut Tergugat/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat/ Terbanding pada tanggal 6 Desember 2013, kemudian Termohon Kasasi/ Penggugat/Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 20 Desember 2013;

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

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

- 1 Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar salah menerapkan hukum, tidak mencermati alat-alat bukti yang ada sehingga keliru dalam membuat pertimbangan hukum dan memberikan putusan;
- 2 Bahwa sebenarnya gugatan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi terlalu

Hal. 7 dari 13 hal. Put. No. 477 K/Pdt/2014



prematur atau belum saatnya untuk diajukan karena untuk dapat mengajukan adanya suatu perbuatan wanprestasi, mutlak diperlukan adanya somasi secara tertulis lebih dahulu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1238 KUHPerdara yang pada intinya menyebutkan “perbuatan wanprestasi harus didahului dengan adanya peringatan (somasi) secara tertulis terkecuali ditentukan lain dalam perjanjian”. Sedangkan dalam pemeriksaan perkara ini pada tingkat *judex facti* tidak terbukti adanya somasi terlebih dahulu. Oleh karenanya gugatan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

3 Tergugat/Pembanding/Pemohon Kasasi tidak pernah mengetahui sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 361 telah terbit;

Bahwa pokok permasalahan dalam perkara ini adalah pihak Tergugat/ Pembanding/ Pemohon Kasasi sama sekali tidak mengetahui Sertifikat Hak Milik Nomor 361/ Kelurahan Lukluk atas nama I Gusti Ngurah Arthaya telah selesai dan telah terbit tahun 2008. Sertifikat tersebut sengaja disembunyikan bertahun-tahun dan tidak pernah diberitahukan baik oleh Notaris maupun oleh Penggugat/Terbanding/ Termohon Kasasi kepada Tergugat/ Pembanding/Pemohon Kasasi bahwa sertifikat tanah sengketa telah selesai dan telah terbit;

Bahwa dalam jawaban gugatan dan juga dalam memori banding sudah disampaikan dalil menyatakan tidak mengetahui sertifikat tanah sengketa telah selesai/terbit dalam tahun 2008, akan tetapi Majelis Hakim ditingkat *judex facti* tidak mencermati dan tidak mempertimbangkan dalil yang diajukan oleh Tergugat/Pembanding/ Pemohon Kasasi yang intinya bahwa pada tahun 2008 baik Notaris maupun Penggugat/Terbanding/ Termohon Kasasi tidak memberitahukan kepada Tergugat/ Pembanding/ Pemohon Kasasi bahwa sertifikat tanah sengketa telah selesai. Dalil ini merupakan bantahan terhadap surat gugatan. Sehingga semestinya pihak Penggugat/ Terbanding/Termohon Kasasi harus bisa membuktikan bahwa terbitnya sertifikat tanah sengketa pada tahun 2008, sudah diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding/ Pemohon Kasasi (Azas Beban Pembuktian Negatif). Akan tetapi alat bukti berupa tanda penerimaan atau keterangan saksi yang dapat membuktikan Tergugat/ Pembanding/Pemohon Kasasi sudah mengetahui terbitnya sertifikat tanah sengketa pada tahun 2008 tidak ada dalam pemeriksaan di tingkat *judex facti*;

Dengan demikian pertimbangan hukum Majelis Hakim di tingkat *judex facti*

tidak lengkap, tidak cermat sehingga cacat yuridis dan putusannya patutlah dibatalkan;





- 4 Bahwa Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi adalah merupakan pembeli yang tidak jujur/curang dan penuh tipu muslihat serta beritikad tidak baik karena:
- a Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi menyembunyikan dan tidak memberitahukan sertifikat tanah sengketa telah terbit tahun 2008 kepada Tergugat/Pembanding/Pemohon Kasasi, bahkan secara sembunyi-sembunyi menunda-nunda pelunasan pembayaran tanah sengketa, tentunya dengan tujuan mengelabui sistim pembayaran, mendapatkan keuntungan yang lebih besar ditinjau dari aspek ekonomi perputaran uang dan harga tanah. Oleh karenanya gugatan patutlah ditolak;
  - b Dengan tidak diberitahukannya sertifikat tanah sengketa yang telah terbit tahun 2008, berakibat Tergugat/Pembanding/Pemohon Kasasi menerima saja tambahan pembayaran secara mencicil yang mana Tergugat/Pembanding/Pemohon Kasasi menganggap pembayaran secara mencicil tersebut sebagai tambahan DP/Persekot sebelum sertifikat tanah sengketa terbit sehingga Tergugat/Pembanding/Pemohon Kasasi mau menerimanya dan mau menandatangani kwitansi. Seandainya Tergugat/Pembanding/Pemohon Kasasi mengetahui sertifikat tanah sengketa sudah terbit tahun 2008 tentunya pembayaran secara mencicil tersebut ditolak;
  - c Bahwa dengan tidak diberitahukannya sertifikat tanah sengketa yang telah terbit tahun 2008, berakibat Tergugat/Pembanding/Pemohon Kasasi sangat dirugikan, karena semestinya kekurangan pembayaran tanah sebesar Rp 1.227.200.000,- sudah dibayar sekaligus pada tahun 2008, namun hal ini tidak dilakukan sehingga Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi melanggar perjanjian (Wanprestasi) terlebih dahulu dan berakibat Tergugat/Pembanding/Pemohon Kasasi tidak mau melanjutkan perjanjian;
  - d Bahwa Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi dalam dalil surat gugatannya pada angka 4 yang menyebutkan “Bahwa sepanjang proses sertifikat tanah tersebut di atas, Tergugat telah beberapa kali menerima sejumlah uang untuk pembayaran tanah tersebut dari Penggugat .....”;

Dalil ini membuktikan adanya rekayasa dalam perbuatan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi untuk menutupi-nutupi atau

menyembunyikan sertifikat tanah sengketa yang sebenarnya pada saat pembayaran tambahan DP/persekot, sertifikat tersebut sudah terbit;

Hal. 9 dari 13 hal. Put. No. 477 K/Pdt/2014



Berdasarkan uraian di atas telah sangat jelas bahwa Penggugat/ Terbanding/ Termohon Kasasi adalah pembeli yang tidak jujur, curang dan beritikad tidak baik, lebih dulu melakukan perbuatan wanprestasi, melawan hukum dan sangat merugikan penggugat sehingga gugatannya patutlah ditolak;

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

**mengenai alasan ke 1 sampai dengan alasan ke 4:**

Bahwa alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena setelah memeriksa secara saksama memori kasasi tanggal 3 Desember 2013 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Denpasar telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa *judex facti* telah salah menerapkan hukum pembuktian, yaitu tidak mempertimbangkan sebagaimana mestinya dikarenakan perikatan antara Penggugat dan Tergugat didasarkan pada suatu akta perjanjian yaitu: Akta Notaris Nomor 17 tertanggal 14 Mei 2007 (bukti P-1 = bukti T-3) i.c. tentang “Perjanjian Pengikatan Jual Beli”, maka Hakim dilarang menafsirkan lain selain dari pada apa yang tertulis dalam perjanjian tersebut (Pasal 1342 KUHPerdara);

Bahwa perjanjian antara Penggugat dan Tergugat berbentuk perjanjian timbal balik, yang harus dilaksanakan dengan itikad baik (Pasal 1338 KUHPerdara), dimana masing-masing pihak sama-sama mempunyai hak dan kewajiban, sehingga siapa saja yang melanggar atau tidak memenuhi isi perjanjian tersebut dapat dinyatakan telah wanprestasi;

Dari hal-hal tersebut di atas ternyata Penggugat telah melanggar atau tidak memenuhi isi perjanjian tersebut, khususnya Pasal 2 dan Pasal 3 antara lain:

- 1 Bahwa Penggugat dengan sengaja tidak melakukan pelunasan harga beli objek sengketa kepada Tergugat pada tahun 2008, dimana sesuai dengan isi perjanjian tersebut Penggugat sudah harus melunasi harga beli objek sengketa terhitung setelah pembuatan Sertifikat Hak Milik an. Tergugat selesai, yang pengambilan Sertifikat Hak Milik tersebut di BPN dilakukan oleh Penggugat berdasarkan kuasa dari Tergugat;
- 2 Bahwa disamping harga beli objek sengketa belum dibayar lunas oleh Penggugat kepada Tergugat, ternyata Penggugat telah mengambil

keuntungan dari objek sengketa dengan cara mengkavling-kavling objek sengketa dan menjualnya kepada pihak ketiga;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas tidak dilanjutkannya proses jual beli objek sengketa oleh Tergugat tidak dapat dinyatakan bahwa Tergugat telah wanprestasi, walaupun sebagian dari harga beli objek sengketa telah diterima Tergugat dari Penggugat dan sebaliknya justeru Penggugatlah yang telah melakukan wanprestasi, karena telah mengkavling-kavling objek sengketa dan menjualnya kepada pihak ketiga, dengan tanpa memenuhi kewajibannya terlebih dahulu untuk melunasi harga beli objek sengketa seperti yang telah diperjanjikan, yang hingga sekarang sudah berlalu selama 6 (enam) tahun lamanya, dengan demikian pembelian objek sengketa yang dilakukan Penggugat tidak dapat dinyatakan bahwa Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi;

Bahwa apa yang dilakukan Penggugat yaitu tidak melunasi objek sengketa pada tahun 2008 yaitu setelah Sertifikat Hak Milik selesai, dan malahan mengkavling-kavling objek sengketa dan dijual kepada pihak ketiga padahal objek sengketa belum dibayar lunas, jelas merupakan pelanggaran Pasal 2 dan Pasal 3 perjanjian yang telah disepakati;

Bahwa dengan demikian Penggugatlah terlebih dahulu yang wanprestasi, akibat karena lampaunya masa pelunasan yaitu 2008 sampai sekarang (belangsung kira-kira 6 tahun) adalah sangat pantas gugatan Penggugat ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi **I GUSTI NGURAH ARTHAYA, dan kawan** dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 91/Pdt/2013/PT.Dps, tanggal 2 Oktober 2013 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 294/Pdt.G/2012/PN.Dps, tanggal 19 Februari 2013 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka ia harus 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:**

Hal. 11 dari 13 hal. Put. No. 477 K/Pdt/2014

#### 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

Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. I GUSTI NGURAH ARTHAYA** dan **2. ANAK AGUNG AYU SRI ADNYANI, S.E.**, tersebut;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 91/Pdt/2013/PT.Dps, tanggal 2 Oktober 2013 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 294/Pdt.G/2012/PN.Dps, tanggal 19 Februari 2013;

**MENGADILI SENDIRI :**

- Menolak gugatan Penggugat;
- Menghukum Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari SENIN tanggal 20 OKTOBER 2014 oleh Dr. H. ANDI SYAMSU ALAM, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. HAMDI, S.H., M.Hum., dan SOLTONI MOHDALLY, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh BAMBANG JOKO WINARNO, S.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

**Ketua Majelis,**

**Hakim-Hakim Anggota:**

ttd.

ttd.

Dr. H. Andi Syamsu Alam, S.H., M.H.

H. Hamdi, S.H., M.Hum.

ttd.

SOLTONI MOHDALLY, S.H. M.H.

**Panitera Pengganti ;**



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

**Biaya-biaya :**

ttd.

1. Meterai ..... Rp. 6.000,- Bambang Joko Winarno, S.H.
2. Redaksi ..... Rp. 5.000,-
3. Administrasi Kasasi ..... Rp. 489.000,-
- Jumlah ..... Rp. 500.000,-

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG – RI.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

**Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.**  
**Nip. 19610313 198803 1 003.**

Hal. 13 dari 13 hal. Put. No. 477 K/Pdt/2014



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

**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)