



**PUTUSAN**  
**Nomor 3020 K/PDT/2014**

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

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

**SAITO HIROMI**, bertempat tinggal di 1-14-4 Minamiaoyama Minatoku Tokyo, 107-0062 Jepang, dalam hal ini memberi kuasa kepada I Wayan Koplogantara, S.H., Advokat/Konsultan Hukum, beralamat di Jalan WR. Supratman Nomor 290 Tohpati, Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Mei 2014; Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding; melawan

1. **CHOIRUL ANAM**, bertempat tinggal di Jalan Surapati Gang IV, Banjar Kayumas Kaja, Kelurahan Dangin Puri Kauh Denpasar;
2. **SUWITO HARTOYO**, bertempat tinggal di Kompleks Perum Lady Garden Kavling Nomor 9, Jalan Gunung Soputan Nomor 99 x Denpasar;
3. **KANTOR PERTANAHAN KOTA DENPASAR**, berkedudukan di Jalan Pudak Nomor 7 Denpasar; Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat pada tahun 1997 membeli tanah beserta bangunan rumah, tanah Hak Milik Nomor 2366/Pemecutan Kelod, Luas 180 m<sup>2</sup>, atas nama Anak Agung Made Mahardika terletak di Kompleks Perumahan Lady Garden Kavling 9 Jalan Gunung Soputan Nomor 99 Denpasar, dengan batas-batas: Utara tanah hak



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milik (Tanah Kavling Nomor 7) Timur: Jalan, Selatan: tanah hak Milik (Tanah Kavling Nomor 11 ), Barat: Tanah Hak Milik, dengan harga Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) dari Anak Agung Made Mahardika, yang selanjutnya tanah beserta bangunan rumah disebut sebagai: tanah sengketa;

2. Bahwa oleh karena Penggugat seorang Warga Negara Asing yang sesuai ketentuan hukum pertanahan di Indonesia tidak dimungkinkan memiliki, dan membeli tanah beserta bangunan rumah kemudian menjadi atas nama dalam sertifikat, maka sesuai Akta Jual Beli Nomor 137/Dps.B/1997 tertanggal 12 September 1997 yang dibuat di hadapan Notaries/PPAT Josef Sunar Wibisono, S.H., Penggugat dan Tergugat I sepakat meminjam nama Choirul Anam (Tergugat I) untuk menjadi atas nama dalam Sertifikat, selanjutnya perubahan sertifikat tertanggal 30 September 1997 menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 2366/Pemecutan Kelod, Luas 180 m<sup>2</sup>, atas nama Choirul Anam dan sertifikat Penggugat percayakan dipegang oleh Tergugat I, adapun biaya pembelian rumah dan biaya pengurusan akta jual beli, serta sertifikat di Kantor Pertanahan Kota Denpasar melalui Kantor Notaris semua dari uang Penggugat, karenanya tanah sengketa sah hak Penggugat;
3. Bahwa Penggugat sekitar bulan Oktober 1997 telah pula melakukan renovasi bangunan rumah sengketa, pembelian fasilitas rumah, alat-alat dapur/rumah tangga, dan pembuatan kebun, taman halaman rumah, dimana biaya yang telah dikeluarkan Penggugat untuk renovasi rumah sebesar Rp300.000.000,00 biaya pembelian fasilitas rumah, alat-alat dapur/rumah tangga, dan pembuatan kebun dan taman rumah sebesar Rp200.000.000,00 totalnya biaya yang dihabiskan untuk renovasi dan perlengkapan rumah sebesar Rp500.000.000,00 dan biaya tersebut semua dari uang Penggugat;
4. Bahwa diikutsertakannya pihak Tergugat III dalam perkara ini karena Tergugat III sebagai pihak yang telah memproses pengalihan hak dari Tergugat I ke Tergugat II dan mengeluarkan sertifikat tanah sengketa menjadi atas nama Tergugat II;
5. Bahwa Tergugat I sekitar bulan November 2010 tanpa pengetahuan dan ijin dari Penggugat selaku yang berhak atas tanah sengketa telah menjual tanah sengketa kepada Tergugat II sesuai Akta Nomor 648/2010, tertanggal 29 November 2010 yang

Hal. 2 dari 12 Hal. Put. Nomor 3020 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)



dibuat di Kantor Notaris/PPAT I Made Arnaja, S.H., di Denpasar, karenanya perbuatan dari Tergugat I tersebut yang tanpa hak dan tanpa ijin dari Penggugat menjual tanah sengketa sebagai perbuatan melawan hukum, karenanya jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II atas tanah sengketa sesuai akta Nomor 648/2010 tertanggal 29 November 2010 yang dibuat di Kantor Notaris/PPAT I Made Arnaja, S.H., di Denpasar adalah tidak sah dan cacat hukum;

6. Bahwa Tergugat II tanpa hak dan tanpa ijin dari Penggugat telah pula mengajukan permohonan peralihan hak atas tanah sengketa pada Kantor Pertanahan Kota Denpasar (Tergugat III) dan oleh Tergugat III pada tahun 2010 sertifikat telah diterbitkan menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 2366/Pemecutan Kelod, Luas 180 m<sup>2</sup>, atas nama Suwito Hartoyo, karenanya perbuatan Tergugat II dan Tergugat III yang tan pahak telah mensertifikatkan dan yang telah menerbitkan sertifikat atas tanah sengketa adalah sebagai perbuatan melawan hukum;
7. Bahwa oleh karena jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II atas tanah sengketa sesuai Akta Nomor 648/2010, tertanggal 29 November 2010 yang dibuat di Kantor Notaris/PPAT I Made Arnaja, S.H., di Denpasar adalah cacat hukum dan tidak sah, maka akibat hukumnya Sertifikat Hak Milik Nomor 2366/Pemecutan Kelod, Luas 180 m<sup>2</sup>, atas nama Suwito Hartoyo yang telah dikeluarkan oleh Tergugat III/Kantor Pertanahan Kota Denpasar adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum berlakunya;
8. Bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka sudah sepatutnya Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya dihukum untuk menyerahkan tanah sengketa dan surat sertifikatnya beserta segala fasilitas rumah tangga yang ada didalamnya dalam keadaan lasia kepada Penggugat;
9. Bahwa perbuatan Tergugat I yang telah melakukan perbuatan melawan hukum telah merugikan Penggugat, kerugian mana dapat dirinci sebagai berikut: Tanah beserta bangunan rumah dinilai dengan harga pasar sekarang sejumlah Rp1.500.000.000,00



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Fasilitas rumah berupa dipan, meja ruang tamu, ac, almari, aceciries, tempat tidur dan ruang tamu, tv, home teater, Kulkas, alat-alat memasak ditaksir seharga Rp500.000.000,00 jumlah seluruhnya Rp2.000.000.000,00
- 10. Bahwa untuk menjamin tanah sengketa karena dikawatirkan Tergugat I dan Tergugat II akan mengalihkan tanah sengketa kepada pihak lain dan yang akan mengakibatkan kerugian yang lebih besar lagi pada Penggugat, maka dengan ini Penggugat mohon untuk diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah sengketa;
- 11. Bahwa pula agar putusan ini nanti dilaksanakan oleh Tergugat I dan Tergugat II secara sukarela, adalah wajar pula Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar uang paksa masing-masing sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) sehari setia ia lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;
- 12. Bahwa mengingat gugatan Penggugat didasari bukti otentik dan kuat, Penggugat mohon putusan dapat dijalankan lebih dahulu, walau ada *verzet*, banding atau kasasi;

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 bahwa tanah beserta bangunan Rumah Hak Milik Nomor 2366/Pemecutan Kelod, Luas: 180 m<sup>2</sup> terletak di Kompleks Perumahan Lady Garden Kavling 9 Jalan Gunung Soputan Nomor 99 Denpasar, atas nama Choirul Anam adalah sah hak Penggugat;
3. Menyatakan hukum bahwa perbuatan dari Tergugat I tanpa pengetahuan dan ijin dari Penggugat selaku yang berhak atas tanah sengketa telah menjual tanah sengketa kepada Tergugat II sesuai Akta Nomor 648/2010, tertanggal 29 November 2010 yang dibuat di Kantor Notaris/PPAT I Made Arnaja, S.H., di Denpasar, dan perbuatan dari Tergugat II dan Tergugat III yang telah mensertifikatkan dan yang telah menerbitkan sertifikat tanah sengketa sebagai perbuatan melawan hukum;

Hal. 4 dari 12 Hal. Put. Nomor 3020 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



4. Menyatakan hukum Akta Jual Beli Akta Nomor 648/2010, tertanggal 29 November 2010 yang dibuat di Kantor Notaris/PPAT I Made Arnaja, S.H., di Denpasar antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah tidak sah dan cacat hukum, dan karenanya Sertifikat Hak Milik Nomor 2366/Pemecutan Kelod, Luas : 180 m<sup>2</sup>, atas nama Suwito Hartoyo yang telah dikeluarkan oleh Tergugat III adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum berlakunya;
  5. Menghukum kepada Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya dihukum untuk menyerahkan tanah sengketa dan surat sertifikatnya, beserta fasilitas rumah tangga yang ada didalamnya dalam keadaan lasia kepada Penggugat;
  6. Menghukum kepada Tergugat I untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat, sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);
  7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini;
  8. Menghukum kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa masing-masing sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) sehari setioap ia lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;
  9. Menyatakan putusan dapat dijalankan lebih dahulu, walau ada *verzet*, banding atau Kasasi;
  10. Menghukum kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
- Atau:

Bilamana Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

1. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat;
2. Bahwa mencermati gugatan baik posita maupun petitumnya bahwa tindakan yang dilakukan oleh Tergugat III dalam memproses pengalihan hak dari Tergugat I kepada Tergugat II, dan mengeluarkan sertifikat tanah sengketa menjadi atas nama Tergugat II sudah tepat dan benar, sama sekali tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan





demikian Tergugat III tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dalam posita gugatannya, sehingga gugatan Penggugat patut ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Denpasar telah memberikan Putusan Nomor 796/Pdt.G/2012/PN.Dps. tanggal 17 Oktober 2013 dengan amar sebagai berikut:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp2.141.000,00 (dua juta seratus empat puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dengan Putusan Nomor 12/Pdt/2014/PT.Dps. tanggal 23 April 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon/Pembanding pada tanggal 19 Mei 2014 kemudian terhadapnya oleh Pemohon/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Mei 2014 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 26 Mei 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 796/Pdt.G/2012/PN.Dps. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 9 Juni 2014;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding pada tanggal 13 Juni 2014;

Bahwa kemudian Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding tidak mengajukan tanggapan memori kasasi;

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 Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Pemohon tidak dapat menerima keputusan Pengadilan Tinggi Denpasar tersebut dan untuk itu Pemohon telah menyatakan Kasasi atas putusan Pengadilan Tinggi Denpasar tersebut pada tanggal 26 Mei 2014;
2. Bahwa Pengadilan Tinggi Denpasar telah salah menerapkan hukum dan tidak melaksanakan hukum acara perdata yang berlaku, dimana Pengadilan Tinggi Denpasar hanya begitu saja mengadopsi pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Denpasar yang jelas-jelas dalam pertimbangan hukumnya sangat keliru dan tidak tepat, pula Pengadilan Tinggi Denpasar tidak ada usaha untuk menganalisa sendiri dan hanya mengulangi uraian pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Denpasar ini terlihat dari pertimbangan hukumnya halaman 10-11 putusannya;
3. Bahwa pertimbangan hukum dari *Judex Facti* sebagaimana pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Denpasar telah pula menyatakan bahwa Pemohon Kasasi sebagai Pembeli tanah dari Anak Agung Mahardika dengan harga Rp150.000.000,00 dan sebagai Pemiliknya sesuai dengan Bukti Surat P-1, P-2, P-3, dan P-4 dan mempunyai kekuatan dengan keterangan saksi: Ida Bagus Adi Putra, I Ketut Bagiasa dan Ni Ketut Wiartini, bila *Judex Facti* menghubungkan dengan Pasal 20 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 (Undang-Undang Pokok Agraria) yang menyebutkan hanya Warga Negara Indonesia saja yang dapat mempunyai hak milik atas tanah tentu Pemohon menyadarinya akan tetapi apabila penerapan pasal tersebut diterapkan secara saklek akan merugikan Pemohon selaku orang asing yang berinvestasi di Negara Indonesia tanpa diberikan keadilan sebagaimana permohonan Pemohon Kasasi/Penggugat dalam memori banding yang menyatakan "Mohon putusan yang seadil-adilnya *ex aequo et bono*", karena *Judex Facti* sebagaimana pertimbangan hukumnya juga sudah menyatakan bahwa Pemohon Kasasi/Penggugat sebagai Pembeli tanah *a quo* dan sebagai Pemilik atas tanah *a quo*;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Pemohon Kasasi dengan tetap menghormati ketentuan Pasal 20 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria mohon keadilan sebagaimana uraian poin 3 di atas dengan tetap mohon kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia pertimbangan permohonan Pemohon Kasasi/Penggugat atas *ex aequo et bono* untuk bisa memberikan keadilan dengan perubahan Pertimbangan dan petitum dalam putusannya yakni: oleh dari Bukti Surat P-1, P-2, P-3, dan P-4 (berupa kwitansi pembayaran tanah ) dan pula saksi-saksi Ida Bagus Adi Putra, I Ketut Bagiasa dan Ni Ketut Wiartini, telah menyatakan bahwa Pemohon Kasasi sebagai Pembeli tanah sengketa namun meminjam nama Termohon Kasasi I (Chorul Anam), maka sudahlah patut hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia dilakukan sekedar penambah dalam *petitumnya* dengan menyatakan bahwa: tanah sengketa adalah hak milik Termohon Kasasi I/Tergugat I, selanjutnya karena yang membeli tanah tersebut dalah Pemohon Kasasi/Penggugat dan meminjam nama Termohon Kasasi I /Tergugat I maka tanah hak milik atas nama Termohon Kasasi I yang dikuasai oleh Termohon Kasasi II/Tergugat II diserahkan kepada Termohon Kasasi I/Tergugat I yang diwakili oleh Pemohon Kasasi/Penggugat;
5. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas dengan fakta permohonan atas *ex aequo et bono* dari Pemohon Kasasi/Penggugat untuk keadilan, kiranya Mahkamah Agung Republik Indonesia dapat menerima permohonan kasasi dari Pemohon kasasi/Penggugat, selanjutnya berkenan untuk menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut;
  1. Mengabulkan permohonan kasasi dan Pemohon Kasasi;
  2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 796 /Pdt.G/2012/PN.Dps, tanggal 17 Oktober 2013 dan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor Perkara Nomor 12/ Pdt/2014/PT.Dps, tanggal 23 April 2014;

Mengadili sendiri :

  - Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
  - Menyatakan hukum bahwa Penggugat sebagai Pembeli yang sah atas tanah dan bangunan rumah hak milik Nomor 2366/Pemecutan Kelod, luas :180 m<sup>2</sup>, terletak di Komplek

Hal. 8 dari 12 Hal. Put. Nomor 3020 K/Pdt/2014





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perumahan Lady Garden Kavling 9 Jalan Gunung Saputan  
Nomor 99 Denpasar atas nama Choirul Anam;

- Menyatakan hukum perbuatan dari Tergugat I tanpa pengetahuan dan ijin dari Penggugat selaku Pembeli tanah sengketa telah menjual tanah sengketa kepada Tergugat II sesuai Akta Nomor 648/2010, tertanggal 29 November 2010, yang dibuat di Kantor Notaris/PPAT I Made Arjana, S.H., di Denpasar, dan perbuatan dari Tergugat II dan Tergugat III yang telah mensertifikatkan tanah sengketa sebagai perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan Akta Jual Beli Akta Nomor 648/2010, tertanggal 29 November 2010 yang dibuat di kantor Notaris/PPAT I Made Arjana, S.H., di Denpasar antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah tidak sah dan cacat Hukum, dan karenanya Sertifikat Hak Milik Nomor 2366/Pemecutan Kelod, Luas:180 m<sup>2</sup>, atas nama Suwito Hartoyo yang telah dikeluarkan oleh Tergugat III adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
- Menghukum Tergugat II atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan tanah sengketa dan surat sertifikatnya, beserta fasilitas rumah tangga yang ada didalamnya dalam keadaan lasia kepada Tergugat I yang diwakili oleh Penggugat;
- Menghukum kepada Tergugat I untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp2,000,000.000,00 (dua miliar rupiah);
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini;
- Menghukum kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa masing-masing sebesar Rp1.000.000,00 sehari setiap ia lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan diucapkan sehingga dilaksanakan;
- Menyatakan putusan dalam dijalankan lebih dahulu, walau ada *verzet*, banding dan kasasi;
- Menghukum kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Hal. 9 dari 12 Hal. Put. Nomor 3020 K/Pdt/2014



Atau:

Bilamana majelis berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Bahwa alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Denpasar yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar tidak salah dalam menerapkan hukum, karena telah benar bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria Warga Negara Asing tidak dapat menjadi Pemilik atas sebidang tanah di Indonesia sehingga jual beli atas tanah objek sengketa oleh Warga Negara Asing *in casu* Penggugat dengan meminjam nama Warga Negara Indonesia *in casu* Tergugat I adalah perjanjian yang bertentangan dengan Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, karena itu tidak sah sebab tidak memenuhi salah satu unsur sahnya perjanjian yaitu sebab yang halal sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata;

Lagi pula alasan-alasan selain dan selebihnya hanyalah mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Denpasar dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi **SAITO HIROMI** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding ditolak dan Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding ada di pihak yang kalah, maka

Hal. 10 dari 12 Hal. Put. Nomor 3020 K/Pdt/2014



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

### MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **SAITO HIROMI** tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu, tanggal 8 April 2015** oleh **Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.**, dan **Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Anggota tersebut dan **Hosianna Mariani Sidabalok, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak;

Anggota-anggota,

Ttd./Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.,

Ttd./Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.,

Ketua Majelis,

Ttd./



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti,

Biaya-biaya: Ttd./Hosianna Mariani Sidabalok, S.H., M.H.,

1. Materai ..... : Rp 6.000,00

2. Redaksi ..... : Rp 5.000,00

3. Administrasi Kasasi ..: Rp489.000,00

Jumlah : Rp500.000,00

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. 12 dari 12 Hal. Put. Nomor 3020 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)