



PUTUSAN
Nomor 98 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

SUSILAWATI, bertempat tinggal di Jalan Cokroaminoto Nomor 42, Denpasar, Bali, dalam hal ini memberi kuasa kepada Fredrik Billy, S.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Advokat "Fredrik Billy, S.H., & Partners" beralamat di DeA Graha, Jalan Bedugul Nomor 17 Sidakarya, Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Juli 2015;
Pemohon Kasasi dahulu Tergugat II/Pembanding;

L a w a n:

1. **NI PUTU SUASTINI**,
2. **I NYOMAN ARTA**, (Nomor 1 dan nomor 2 adalah suami istri), keduanya bertempat tinggal di Perumahan Bumi Jimbaran Asri, Kavling 150, Lingkungan Mekar Sari, Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, memilih domisili hukum di Kantor (kuasanya) tersebut, dalam hal ini memberi kuasa kepada Gede Indria, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat dan Penasihat Hukum, berkantor di Jalan Suli Nomor 119 B1, Denpasar Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Agustus 2015;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Terbanding;

D a n:

1. **MASFUFAH**, selaku Direktur Utama PT Srikandi, berkedudukan di Jalan Moch. Yamin V/15 Renon, Kota Denpasar, Provinsi Bali;
2. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN BADUNG, PROVINSI BALI**, berkedudukan di Jalan Dewi Saraswati Nomor 3, Kelurahan Seminyak, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, Turut Tergugat/
Turut Terbanding I, II;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Para Penggugat (suami isteri) tertarik akan suatu penawaran (pemasaran) bidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, terletak di Desa Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, setempat dikenal dengan perumahan "Bukit Hijau Residence", yang dilakukan oleh Tergugat I (PT Srikandi), lantas Para Penggugat melihat lokasi tersebut dan selanjutnya berminat untuk membeli 1 (satu) unit bidang tanah dan bangunan dimaksud;
2. Bahwa Penggugat Nomor I telah membeli dan membayar lunas 1 (satu) unit kavling tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, yang ditawarkan oleh Tergugat I tersebut setempat dikenal "Bukit Hijau Residence Blok B3", luas kurang lebih 103 m², Sertifikat Hak Milik Nomor 15204, tercatat atas nama Ni Putu Suatini, namun setelah Para Penggugat menempati, ternyata menurut pandangan Para Penggugat luasnya kekecilan dan kurang nyaman untuk dipakai tempat tinggal dan usaha;
3. Bahwa kemudian antara Para Penggugat dengan Tergugat I sepakat menukarkan tanah dan bangunan (sebagaimana disebutkan pada posita angka 2 di atas) dengan 1 (satu) unit kavling tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya (bangunan belum selesai belum ada kerangka atap atau bangunan setengah jadi) yang juga berlokasi di areal "Bukit Hijau Residence Blok A3", Sertifikat Hak Milik Nomor 15228/Kelurahan Jimbaran, tanggal 20 September 2010, Surat Ukur tanggal 08-09-2010, Nomor 09431/Jimbaran/2010, luas 127 m², atas nama Tergugat I (Masfufah), didaftarkan dalam buku tanah yang khusus dibuat untuk itu di Kantor Turut Tergugat pada tanggal 7 Januari 2011, terletak di Desa Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, dengan batas-batas:
 - Utara : Tanah/rumah (Blok A5);
 - Timur : Tanah kosong;

Halaman 2 dari 21 halaman Put. Nomor 98 K/Pdt/2016

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

- Selatan : Tanah/Rumah Klinik Gangga Medika;
- Barat : Jalan Perumahan Bukit Hijau;

yang untuk selanjutnya disebut tanah dan bangunan sengketa;

4. Bahwa oleh karena telah terjadi kesepakatan tentang harga dan penukaran tanah dan bangunan milik Para Penggugat (Blok B3) dengan tanah dan bangunan sengketa, maka antara Penggugat Nomor I dengan Tergugat I, membuat dan menandatangani Perjanjian Pembelian Tanah dan Bangunan, pada hari Selasa, tanggal 14 Juni 2011, tanah dan bangunan sengketa dengan harga Rp575.000.000,00 (lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah), tanah dan bangunan milik Penggugat Nomor I (Blok B3) dihargai Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) dan sebagai tanda jadi Penggugat Nomor I telah membayar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) kepada Tergugat I, sedangkan sisanya sebesar Rp100.000.000, (seratus juta rupiah) dibayar secara bertahap, demikian ditegaskan pada Pasal 2 Perjanjian Pembelian Tanah dan Bangunan tersebut;
5. Bahwa Tergugat I pada tanggal 14 Juni 2011 telah menyerahkan sepenuhnya tanah dan bangunan sengketa kepada dan untuk dimiliki oleh Penggugat Nomor I, akan tetapi Akta Jual Belinya belum bisa ditandatangani karena Sertifikat Hak Milik dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) belum selesai (masih dalam proses), sedangkan Penggugat Nomor I telah menyerahkan tanah dan bangunan (Blok B3) beserta Sertifikat Hak Milik Nomor 15204 atas nama Ni Putu Suastini (Penggugat Nomor I) sebagai penukarnya sebagaimana disebutkan dalam "Tanda Terima" yang dibuat dan ditandatangani pada tanggal 20 Juni 2011 oleh Tergugat II;
6. Bahwa sisanya yang sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) pada tanggal 20 Juni 2011 dibayar sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), oleh Tergugat I pada tanggal 20 Juni 2011 dibuatkan kwitansi sebesar Rp510.000.000,00 (lima ratus sepuluh juta) yaitu penjumlahan dari Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) harga tanah dan rumah Blok B3 (milik asal Penggugat) ditambah Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah);
7. Bahwa pembayaran atas tanah sengketa oleh Penggugat Nomor I kepada Tergugat II sampai dengan tanggal 20 Juni 2011 seluruhnya (total) adalah
$$\text{Rp450.000.000,00} + \text{Rp25.000.000,00} + \text{Rp60.000.000,00} = \text{Rp535.000.000,00}$$
maka dari itu dalam kwitansi tanggal 20 Juni 2011

Halaman 3 dari 21 halaman Put. Nomor 98 K/Pdt/2016

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)

Halaman 3



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disebutkan kekurangan sebesar Rp40.000.000,00 adalah hasil dari Rp575.000.000,00 – Rp535.000.000,00;

8. Bahwa Penggugat Nomor I dan Tergugat I telah menandatangani Perjanjian Pembelian Tanah dan Bangunan, tanggal 14 Juni 2011, dan pada saat itu juga Tergugat I menyerahkan (*feitelijke levering*) sepenuhnya tanah dan bangunan sengketa kepada Para Penggugat untuk dimiliki, dikuasai, ditempati, dinikmati dan pembangunannya diselesaikan/dilanjutkan, telah pula dilengkapi dengan bangunan sanggah (tempat pemujaan) Ida Sanghyang Widhi Wasa dan Para Leluhur dan diperlakukan sebagai layaknya hak miliknya Para Penggugat;
9. Bahwa terhitung sejak tanggal 14 Juni 2011 sampai saat sekarang ini (sampai dengan gugatan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar) Para Penggugat telah dan tetap memiliki, menguasai, menempati, memelihara, menghuni tanah dan bangunan sengketa dan selanjutnya digunakan untuk tempat tinggal dan sekaligus tempat usaha, dan selama ini tidak pernah ada gangguan dari pihak lain dan/atau dari siapapun;
10. Bahwa meskipun telah diakui dan dibenarkan tanah dan bangunan sengketa sepenuhnya telah diserahkan secara fakta (*feitelijke levering*) oleh Tergugat I kepada Para Penggugat dan telah pula dibayar lunas, akan tetapi penyerahan secara yuridis (*juridische levering*) yaitu balik nama (penandatanganan Akta Jual Beli) atas tanah sengketa dari tangan Tergugat I kepada Penggugat Nomor I belum bisa dilakukan dengan alasan surat Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atau Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) belum selesai karena masih tertulis secara global atau belum dipecah;
11. Bahwa pada tanggal 20 Juni 2011 saat Penggugat Nomor I menyerahkan Sertifikat Hak Milik (tanah penukar), sedangkan penandatanganan Akta Jual Beli atas tanah sengketa belum bisa dilakukan dengan alasan sebagaimana disebutkan di atas, Para Penggugat memaklumi karena Tergugat I sebagai pengembang pembangunan “Bukit Hijau Residence” dapat dipercaya akan mempertahankan reputasi dan nama baiknya, apalagi Para Penggugat sepenuhnya telah diberi hak untuk memiliki, menempati, menguasai tanah dan bangunan sengketa;
12. Bahwa oleh karena Para Penggugat ingin mendapatkan Sertifikat Hak Milik atas tanah sengketa secepatnya, Para Penggugat sering menemui Tergugat I, akan tetapi setiap bertemu Tergugat I selalu mengatakan kepada Para

Halaman 4 dari 21 halaman Put. Nomor 98 K/Pdt/2016

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

Penggugat “sabar Pak Nyoman dan Ibu”, sambil mengatakan dalam waktu dekat pasti akan diserahkan dan Akta Jual Beli akan kita tanda tangani;

13. Bahwa setelah Para Penggugat mendesak, agar Tergugat I secepatnya melakukan penandatanganan akta jual beli dan penyerahan secara hukum (*juridische levering*) atas tanah dan bangunan sengketa, Tergugat I mengatakan sertifikat hak milik masih dalam proses dan tanda bukti/surat PPB (SPPT) belum selesai, selanjutnya untuk meyakinkan Para Penggugat, maka Tergugat I membuat dan menandatangani Surat Pernyataan tanggal 25 September 2012, yang isinya bahwa: Tergugat I akan menyerahkan Sertifikat Hak Milik dan rumah/bangunan sengketa (Blok A3) Perumahan Bukit Hijau Residence kepada Penggugat Nomor I (ditulis nama Ni Putu Swastini) paling lambat pada tanggal 30 Oktober 2012 di Kantor PT Srikandi (Tergugat I);
14. Bahwa setelah ditunggu pada tanggal 30 Oktober 2012, Tergugat I belum bisa juga untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik dan penandatanganan Akta Jual Beli atas tanah sengketa, dan untuk meyakinkan Para Penggugat, lantas Tergugat I membuat dan menandatangani Surat Pernyataan tertanggal 27 Juli 2013, yang ditujukan kepada I Nyoman Arta (Penggugat Nomor 2), yang isinya: “Bahwa memang benar Nama: I Nyoman Arta, Pekerjaan: Karyawan Swasta, Alamat: Perumahan Bumi Jimbaran Asri Kavling 150, Lingkungan Mekar Sari, Jimbaran, Kuta Selatan, Bali, telah membeli sebidang tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atas tanah hak milik dengan Sertifikat Nomor 15228/Kelurahan Jimbaran, Surat Ukur tertanggal 08-09-2010, (delapan September dua ribu sepuluh) Nomor 09431/Jimbaran/2010, seluas 127 m² (seratus dua puluh tujuh meter persegi), tercatat atas nama Masfufah. Bahwa tanah dan bangunan tersebut telah dibayar lunas oleh I Nyoman Arta kepada saya pada tanggal 20 Juni 2011”;
15. Bahwa oleh karena Tergugat I telah mengakui dan membenarkan bahwa tanah dan bangunan sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 15228/Kelurahan Jimbaran, Surat Ukur tanggal 08-09-2010, Nomor 09431/Jimbaran/2010, seluas 127 m² (seratus dua puluh tujuh meter persegi), tercatat atas nama Masfufah, telah dijual dan telah dibayar lunas oleh Para Penggugat (I Nyoman Arta) pada tanggal 20 Juni 2011, maka tanah dan bangunan sengketa adalah sah hak milik Para Penggugat berdasarkan jual-beli;
16. Bahwa belakangan baru Para Penggugat ketahui jikalau tanah dan bangunan sengketa dibuatkan “pengikatan/perjanjian jual beli dan kuasa

Halaman 5 dari 21 halaman Put. Nomor 98 K/Pdt/2016

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

menjual” oleh dan diantara Tergugat I dengan Tergugat II, pada bulan Januari 2012 dan Sertifikat Hak Milik atas tanah sengketa telah dibalik nama menjadi atas nama Tergugat II dan buku sertifikat hak milik atas tanah sengketa saat ini berada dalam penguasaan Tergugat II;

17. Bahwa tanah dan bangunan sengketa terhitung sejak tanggal 14 Juni 2011 atau setidaknya sejak 20 Juni 2011 sampai sekarang adalah sah hak milik Para Penggugat atas dasar jual beli, maka perbuatan hukum yang berupa “pengikatan jual beli dan kuasa menjual” atas tanah dan bangunan sengketa yang dibuat dan ditandatangani oleh dan diantara Tergugat I dan Tergugat II setelah tanggal 14 Juni 2011 atau setidaknya setelah tanggal 20 Juni 2011 adalah merupakan perbuatan melawan hukum, melanggar kesusilaan dan karenanya “pengikatan jual beli dan kuasa menjual” tersebut adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dengan segala akibat hukumnya;
18. Bahwa syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sahnya suatu perjanjian wajib hukumnya untuk tunduk dan mematuhi Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yaitu syarat subyektif dan syarat objektif. Bahwa dalam perjanjian “pengikatan jual beli dan kuasa menjual” tersebut yang dibuat dan ditandatangani oleh dan diantara Tergugat I dan Tergugat II adalah jelas-jelas dan nyata-nyata telah melanggar syarat objektif, maka dengan demikian pengikatan jual beli dan kuasa menjual atas tanah sengketa tersebut adalah batal demi hukum;
19. Bahwa menurut KUH Perdata yang menjadi objek pengikatan jual beli dan kuasa menjual syaratnya haruslah suatu hal tertentu, karena dalam perjanjian tersebut ada kewajiban debitur untuk memberikan/menyerahkan sesuatu kepada kreditur, dalam perkara ini Tergugat I menyerahkan tanah dan bangunan sengketa kepada Tergugat II;
20. Bahwa adanya causa atau sebab yang halal sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1337 KUHPerdata adalah causa atau sebab yang terlarang. Suatu causa atau sebab adalah terlarang apabila bertentangan dengan undang undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Bahwa yang menjadi objek dalam “pengikatan jual beli dan kuasa menjual” tersebut adalah bidang tanah dan bangunan yang telah dimiliki, dikuasai dan dinikmati oleh Para Penggugat, maka dengan demikian “pengikatan jual beli dan kuasa menjual” tersebut bertentangan dengan causa atau sebab yang terlarang dan suatu hal tertentu dan/atau bertentangan dengan hak orang lain (dalam hal ini hak Para Penggugat), sehingga dengan demikian “pengikatan jual

Halaman 6 dari 21 halaman Put. Nomor 98 K/Pdt/2016

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)



beli dan kuasa menjual” atas tanah dan bangunan sengketa adalah batal demi hukum dan harus dianggap tidak pernah ada;

21. Bahwa hukum perjanjian yang bersifat terbuka, maka pada waktu terjadi suatu perjanjian yang berlaku tidak hanya KUH Perdata dan/atau Hukum Adat saja, akan tetapi nilai-nilai hukum lainnya yang hidup di kalangan rakyat lainnya sesuai dengan kepatutan, keadilan, peri kemanusiaan seperti penyalahgunaan keadaan/kesempatan dan/atau larangan penyalahgunaan ekonomi yang berlaku secara berdampingan dan saling mengisi, sehingga merupakan suatu satu kesatuan, oleh karena itu nilai-nilai hukum yang dimaksud mempunyai suatu pengaruh yang dapat dipakai sebagai upaya perubahan terhadap ketentuan-ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian;
22. Bahwa begitu selesai proses Sertifikat Hak Milik, PBB dan SPPT tanah sengketa menjadi atas nama Tergugat I, seharusnya Tergugat I menyerahkan kepada Para Penggugat dan/atau membuat dan menandatangani Akta Jual Belinya, sebagaimana telah dijanjikan, bukan membuat pengikatan jual beli dan kuasa menjual tanah sengketa;
23. Bahwa oleh karena “Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual” atas tanah sengketa yang dibuat dan ditandatangani oleh dan diantara Tergugat I dan Tergugat II adalah dilakukan dengan cara menyalahgunakan keadaan/kesempatan (*misbruik van amstandigheiden*) dan suatu perbuatan pura-pura (*schijnhandeling*), sehingga pengikatan jual beli dan kuasa menjual tersebut mengandung perbuatan melawan hukum dan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan/atau batal demi hukum, maka pengikatan jual beli dan kuasa menjual tersebut menjadi tidak sah untuk dipakai sebagai dasar hukum untuk melakukan balik nama atas sertifikat hak milik tanah sengketa menjadi atas nama Tergugat II, maka dengan demikian Sertifikat Hak Milik Nomor 15228/Kelurahan Jimbaran yang telah menjadi atas nama Tergugat II harus dicoret dari buku tanah yang bersangkutan;
24. Bahwa oleh karena pendaftaran, pencatatan sertifikat hak milik atas nama Tergugat II tersebut didasarkan atas “Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual” yang tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan batal demi hukum, maka sudah sepatutnya Turut Tergugat mencoret sertifikat hak milik atas nama Tergugat II dari buku tanah yang bersangkutan;
25. Bahwa oleh karena tanah dan bangunan sengketa belum sempat dilakukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penyerahan secara hukum atau balik nama atau penandatanganan Akta Jual Beli (*juridische levering*) antara Tergugat I dengan Penggugat Nomor I sebagaimana telah diakui dan dibenarkan dalam perjanjian, maka putusan pengadilan ini (yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap) dapat digunakan sebagai dasar hukum untuk menerbitkan sertifikat hak milik atas nama Para Penggugat;

26. Bahwa oleh karena usaha damai dan kekeluargaan yang telah Penggugat tempuh, tidak mendatangkan hasil yang maksimal, itulah sebabnya Para Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Denpasar untuk mendapatkan penyelesaian sesuai dengan hukum yang berlaku (*ex aequo et bono*);

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 Para Penggugat adalah Penggugat yang beriktikad baik;
3. Menyatakan hukum bahwa Perjanjian Pembelian Tanah dan Bangunan, tanggal 14 Juni 2011 yang dibuat dan ditandatangani oleh dan diantara Tergugat I dengan Penggugat Nomor I adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Menyatakan hukum bahwa penukaran tanah dan bangunan yang dikenal dengan nama Blok B3 dengan tanah dan bangunan sengketa adalah sah;
5. Menyatakan hukum bahwa Surat Pernyataan tanggal 27 Juli 2013 yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat I adalah sah dan mengikat;
6. Menyatakan tanah dan bangunan sengketa adalah sah hak milik Para Penggugat atas dasar perbuatan hukum jual beli;
7. Menyatakan hukum bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum (melawan hak Para Penggugat) atas tanah dan bangunan sengketa sehingga merugikan Para Penggugat;
8. Menyatakan hukum bahwa Pengikatan Jual Beli yang objeknya tanah sengketa yang dibuat dan ditandatangani oleh dan diantara Tergugat I dan Tergugat II adalah tidak sah dan batal demi hukum;
9. Menyatakan hukum bahwa Kuasa Menjual yang objeknya tanah sengketa yang dibuat dan ditandatangani oleh dan diantara Tergugat I dan Tergugat II adalah tidak sah dan batal demi hukum;

Halaman 8 dari 21 halaman Put. Nomor 98 K/Pdt/2016

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

10. Menyatakan hukum bahwa Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual tersebut tidak dapat dipakai sebagai dasar hukum untuk mendaftarkan dan menerbitkan sertifikat hak milik atas nama Tergugat II;
11. Menyatakan hukum bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 15228/Kelurahan Jimbaran tercatat sebagai pemegang hak Tergugat II adalah tidak sah;
12. Menghukum Turut Tergugat untuk mencoret Sertifikat Hak Milik Nomor 15228 atas nama Tergugat II dari buku tanah yang tercatat/tertulis dalam Buku Tanah pada Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Badung (Turut Tergugat);
13. Menyatakan hukum bahwa putusan peradilan ini (yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap) dapat digunakan sebagai dasar hukum (syarat) untuk mendaftarkan, mendapatkan dan menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas tanah dan bangunan sengketa untuk menjadi hak milik Para Penggugat;
14. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk, mematuhi dan mentaati putusan pengadilan ini;
15. Menghukum Tergugat I, Tergugat II serta Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul karena adanya perkara ini;
16. Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain: mohon putusan yang adil menurut hukum (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II mengajukan gugatan reconvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Reconvensi:

1. Bahwa uraian pada bagian konvensi agar tidak terjadi pengulangan pada bagian reconvensi ini, maka segala uraian dalam bagian konvensi tersebut dianggap masuk dan terurai pula menjadi satu kesatuan uraian dengan uraian pada bagian reconvensi ini;
2. Bahwa Penggugat dalam Reconvensi/Tergugat II dalam Konvensi telah membeli 3 tanah dan bangunan setengah jadi di atasnya yang terletak di lokasi Bukit Hijau Residence, Jimbaran dari Tergugat I asal masing-masing:
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 15222, SU terletak di Kelurahan Jimbaran, Kuta Selatan, Badung Bali, SU tanggal 8 September 2010 Nomor 09425 Luas 132 m² atas nama Masfufah yaitu Tergugat II/Tergugat asal;
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 15224, SU terletak di Kelurahan Jimbaran, Kuta Selatan, Badung, Bali, tanggal 8 September 2010 Nomor 09427, Luas 116 m² atas nama Masfufah yaitu Tergugat II/Tergugat asal;

Halaman 9 dari 21 halaman Put. Nomor 98 K/Pdt/2016

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

- Sertifikat Hak Milik Nomor 15228, SU terletak di Kelurahan Jimbaran, Kuta Selatan, Badung Bali tanggal 8 September 2010 Nomor 09431, Luas 127 m² atas nama Masfufah yaitu Tergugat II/Tergugat asal;
3. Bahwa 3 unit tanah dan bangunan tersebut sebagaimana butir 2 di atas Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi membelinya dari Tergugat II dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi dengan harga Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) dimana di dalamnya terdapat tanah sengketa yang didalilkan oleh Para Tergugat I dalam Rekonvensi/Para Penggugat dalam Konvensi, dan telah dibayar lunas dan diikat dengan Akta Perjanjian tanggal 6 Januari 2012 Nomor 5 dan Akta Kuasa tanggal 6 Januari 2012 Nomor 6, semuanya di Notaris I Nyoman Udiana, S.H., Notaris di Denpasar;
4. Bahwa pembelian 3 unit tanah dan bangunan tersebut sebagaimana butir 2 di atas Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi membelinya dari Tergugat II dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi, melalui pelunasan kredit di Bank Perkreditan Rakyat "Sri Artha Lestari" yang telah dibebankan Hak Tanggungan dan atas pelunasan tersebut Sertifikat Hak Tanggungan tersebut telah diroya dan telah dibalik nama atas nama Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi sebagaimana Akta Jual Beli tanggal 4 Juni 2013 Nomor 50 Tahun 2013 di Notaris Ni Wayan Starningsing, S.H., yang memang Bank Perkreditan Rakyat "Sri Artha Lestari" mempunyai hak atas tanah tersebut yang dijaminkan kredit diikat dengan Hak Tanggungan;
5. Bahwa pada saat Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi membeli dan telah dibayar lunas dan diikat dengan Akta Perjanjian tanggal 6 Januari 2012 Nomor 5 dan Akta Kuasa tanggal 6 Januari 2012 Nomor 6, semuanya di Notaris I Nyoman Udiana, S.H., Notaris di Denpasar saat itu kondisi bangunan masih setengah jadi dan mangkrak, dan saat itu pula sudah terjadi pengalihan hak dan penyerahan atas tanah dan bangunan tersebut sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 15228, SU terletak di Kelurahan Jimbaran, Kuta Selatan, Badung Bali, tanggal 8 September 2010 Nomor 09431, Luas 127 m² atas nama Susilawati;
6. Bahwa sekitar kurang lebih 3 bulan sejak Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi membeli tanah dan bangunan tersebut, akan melakukan pekerjaan *finishing* maupun renovasi, ternyata di atas tanah tersebut sudah ditempati oleh orang lain yang tidak mempunyai hak atau memegang sertifikat hak milik, dan setelah mendapat informasi bahwa yang

Halaman 10 dari 21 halaman Put. Nomor 98 K/Pdt/2016

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)



tinggal di rumah tersebut adalah Para Tergugat I dalam Rekonvensi/Para Penggugat dalam Konvensi;

7. Bahwa terhadap penguasaan secara tidak sah dan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat I dalam Rekonvensi/Para Penggugat dalam Konvensi tersebut telah diperingatkan oleh Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi untuk dikembalikan kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi dalam keadaan kosong, akan tetapi peringatan tersebut tidak pernah mendapatkan tanggapan yang sesuai dari Tergugat I dalam Rekonvensi/Para Penggugat dan bahkan Para Tergugat I dalam Rekonvensi/Para Penggugat dalam Konvensi untuk menguasai objek sengketa secara terus menerus dan melawan hukum;
8. Bahwa oleh karena perbuatan menguasai objek sengketa secara tidak sah dan tanpa hak tersebut adalah perbuatan melawan hukum maka sudah sepantaslah apabila Tergugat I dalam Rekonvensi/Para Penggugat dalam Konvensi dihukum untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi dalam keadaan kosong tanpa beban apapun baik dari tangannya atau tangan orang lain yang diperoleh karena izinnnya;
9. Bahwa dikarenakan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dalam Rekonvensi/Para Penggugat dalam Konvensi adalah menyatakan perbuatan melawan hukum dan menyebabkan kerugian bagi Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi karena Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi tidak dapat menguasai dan menikmati objek sengketa sejak bulan Januari 2012, maka sudah sepantasnyalah kalau Para Tergugat I dalam Rekonvensi/Para Penggugat dalam Konvensi dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi;
10. Bahwa kerugian sebagaimana tersebut dalam poin 9 di atas adalah sebesar Rp760.000.000,00 (tujuh ratus enam puluh juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:
 - a. Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi tidak dapat menikmati dan menguasai objek sengketa sejak bulan Januari 2012 hingga gugatan rekonvensi ini diajukan, yakni apabila objek sengketa ini dijual sebesar Rp1.200.000.000,00 (satu miliar dua ratus juta rupiah) dikurangi harga beli sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yaitu terdapat keuntungan sebesar Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah);

b. Biaya pengosongan objek sengketa Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);

c. Kerugian immateriil Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);

11. Bahwa dikarenakan gugatan rekonvensi ini diajukan dengan bukti-bukti otentik, maka sesuai dengan Pasal 180 HIR segala penetapan dan putusan pengadilan dalam perkara ini dengan putusan dapat dijalankan (dilaksanakan) terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum dari Para Tergugat I dalam Rekonvensi/Para Penggugat dalam Konvensi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Denpasar untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum Akta Perjanjian tanggal 6 Januari 2012 Nomor 5 dan Akta Kuasa tanggal 6 Januari 2012 Nomor 6, semuanya di Notaris I Nyoman Udiana, S.H., Notaris di Denpasar adalah sah dan mempunyai kekuatan mengikat;
3. Menyatakan hukum Akta Jual Beli tanggal 02 Oktober 2013 Nomor 83 Tahun 2013 di Notaris Ni Wayan Starningsih, S.H., Notaris Badung adalah sah dan mempunyai kekuatan mengikat;
4. Menyatakan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 15228, terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, SU tanggal 8 September 2010 Nomor 09431, Luas 127 m² atas nama Susilawati dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Tanah dan rumah hak milik (A5);
- Timur : Tanah kosong;
- Selatan : Tanah/rumah Klinik Gangga Medika;
- Barat : Jalan Perumahan Bukit Hijau;

adalah sah dan mempunyai kekuatan mengikat;

5. Menyatakan hukum Para Tergugat I dalam Rekonvensi/Para Penggugat dalam Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menempati dan menguasai tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 15228, terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan,

Halaman 12 dari 21 halaman Put. Nomor 98 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Badung, Provinsi Bali, SU tanggal 8 September 2010 Nomor 09431, Luas 127 m² atas nama Susilawat tanpa hak;

6. Menghukum Para Tergugat I dalam Rekonvensi/Para Penggugat dalam Konvensi untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi dalam keadaan kosong tanpa beban apapun baik dari tangannya atau tangan orang lain yang diperoleh karena izinnnya bilamana perlu dengan bantuan aparat kepolisian;
7. Menyatakan hukum Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi mengalami kerugian sebesar Rp760.000.000,00 (tujuh ratus enam puluh juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:
 - a. Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi tidak dapat menikmati dan menguasai objek sengketa sejak bulan Januari 2012 hingga gugatan rekovensi ini diajukan, yakni apabila objek sengketa ini dijual sebesar Rp1.200.000.000,00 (satu miliar dua ratus juta rupiah) dikurangi harga beli sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) yaitu terdapat keuntungan sebesar Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah);
 - b. Biaya pengosongan objek sengketa Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
 - c. Kerugian immateriil Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
8. Menghukum Para Tergugat I dalam Rekonvensi/Para Penggugat dalam Konvensi untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi sebesar Rp760.000.000,00 (tujuh ratus enam puluh juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:
 - a. Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi tidak dapat menikmati dan menguasai objek sengketa sejak bulan Januari 2012 hingga gugatan rekovensi ini diajukan, yakni apabila objek sengketa ini dijual sebesar Rp1.200.000.000,00 (satu miliar dua ratus juta rupiah) dikurangi harga beli sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) yaitu terdapat keuntungan sebesar Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah);
 - b. Biaya pengosongan objek sengketa Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
 - c. Kerugian immateriil Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
9. Menghukum Para Tergugat I dalam Rekonvensi/Para Penggugat dalam Konvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

Halaman 13 dari 21 halaman Put. Nomor 98 K/Pdt/2016

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

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Denpasar telah memberikan Putusan Nomor 91/Pdt.G/2014/PN Dps., tanggal 13 Oktober 2014 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

Dalam Konvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa Para Penggugat adalah Penggugat yang beriktikad baik;
3. Menyatakan hukum bahwa Perjanjian Pembelian Tanah dan Bangunan, tanggal 14 Juni 2011 yang dibuat dan ditandatangani oleh dan diantara Tergugat I dengan Penggugat Nomor I adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Menyatakan hukum bahwa penukaran tanah dan bangunan yang dikenal dengan nama Blok B3 dengan tanah dan bangunan sengketa adalah sah;
5. Menyatakan hukum bahwa Surat Pernyataan tanggal 27 Juli 2013 yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat I adalah sah dan mengikat;
6. Menyatakan tanah dan bangunan sengketa adalah sah hak milik Para Penggugat atas dasar perbuatan hukum jual beli;
7. Menyatakan hukum bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum (melawan hak Para Penggugat) atas tanah dan bangunan sengketa sehingga merugikan Para Penggugat;
8. Menyatakan hukum bahwa Pengikatan Jual Beli yang objeknya tanah sengketa yang dibuat dan ditandatangani oleh dan diantara Tergugat I dan Tergugat II adalah tidak sah dan batal demi hukum;
9. Menyatakan hukum bahwa Kuasa Menjual yang objeknya tanah sengketa yang dibuat dan ditandatangani oleh dan diantara Tergugat I dan Tergugat II adalah tidak sah dan batal demi hukum;
10. Menyatakan hukum bahwa Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual tersebut tidak dapat dipakai sebagai dasar hukum untuk mendaftarkan dan menerbitkan sertifikat hak milik atas nama Tergugat II;
11. Menyatakan hukum bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 15228/Kelurahan Jimbaran tercatat sebagai pemegang hak Tergugat II adalah tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

Halaman 14 dari 21 halaman Put. Nomor 98 K/Pdt/2016

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

12. Menghukum Turut Tergugat untuk mencoret Sertifikat Hak Milik Nomor 15228 atas nama Tergugat II dari buku tanah yang tercatat/tertulis dalam Buku Tanah pada Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Badung (Turut Tergugat);
13. Menyatakan hukum bahwa putusan peradilan ini (yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap) dapat digunakan sebagai dasar hukum (syarat) untuk mendaftarkan, mendapatkan dan menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas tanah dan bangunan sengketa untuk menjadi hak milik Para Penggugat;
14. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk, mematuhi dan mentaati putusan ini;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan rekonvensi Penggugat/Tergugat II Konvensi seluruhnya;

Dalam Kovensi/Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat I Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini ditaksir sebesar Rp1.316.000,00 (satu juta tiga ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat II putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dengan Putusan Nomor 55/PDT/2015/PT Dps., tanggal 15 Juni 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat II/Pembanding pada tanggal 1 Juli 2015 kemudian terhadapnya oleh Tergugat II/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Juli 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 9 Juli 2015 sebagaimana ternyata dari Surat Permohonan Kasasi Nomor 91/Pdt.G/2014/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 22 Juli 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat II/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Para Termohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding pada tanggal 6 Agustus 2015;
2. Turut Termohon Kasasi I/Tergugat I/Turut Terbanding I pada tanggal 6 Agustus 2015;
3. Turut Termohon Kasasi II/Turut Tergugat/Turut Terbanding II pada tanggal 31 Juli 2015;

Halaman 15 dari 21 halaman Put. Nomor 98 K/Pdt/2016

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)



Kemudian Para Termohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 28 Agustus 2015;

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

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

1. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Denpasar dalam Putusannya telah tidak tertib dan keliru dalam melaksanakan cara-cara peradilan yang sah menurut hukum, dimana *Judex Facti* Pengadilan Negeri Denpasar di dalam pertimbangan hukumnya berpendapat di halaman 16 “Menimbang, bahwa pada tanggal 14 Juni 2011 Penggugat telah membeli rumah Tipe 95 dengan luas tanah 127 m² Nomor A3 dengan harga Rp575.000.000,00 (lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dari Tergugat I yang mana harga pembelian tanah dan rumah tersebut telah dibayar lunas oleh Penggugat kepada Tergugat I pada tanggal 20 Juni 2011. Namun faktanya *Judex Facti* Pengadilan Tinggi tidak teliti terhadap Bukti P.2 demikian pula (*vide* Putusan Poin 7 halaman 4) disebutkan “Bahwa pembayaran atas tanah sengketa oleh Penggugat Nomor I kepada Tergugat II sampai dengan tanggal 20 Juni 2011 seluruhnya (total) adalah Rp450.000.000,00 + Rp25.000.000,00 + Rp60.000.000,00 = Rp635.000.000,00, makanya dari itu dalam kwitansi tanggal 20 Juni 2011 disebutkan kekurangan sebesar Rp40.000.000,00 adalah hasil dari Rp575.000.000,00 - Rp535.000.000,00; karena harga beli sesuai poin 4 adalah sebesar Rp575.000.000,00 (lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah). Melihat dari fakta ini berarti di dalam jual beli antara Para Termohon Kasasi /Para Terbanding/Para Penggugat dengan Para Termohon Kasasi I/Turut Terbanding/Tergugat I belum terjadi pelunasan, karena masih terdapat kekurangan pembayaran sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) sehingga secara hukum pula belum terjadi adanya jual beli dan juga adanya penyerahan (*levering*) atas tanah dan bangunan tersebut, walaupun faktanya Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat dengan kemauan sendiri untuk merenovasi rumah tersebut, pertimbangan *Judex Facti* yang mengabaikan

Halaman 16 dari 21 halaman Put. Nomor 98 K/Pdt/2016



gugatan Para Penggugat dengan memberikan pertimbangan hukum tersebut adalah jelas adanya kelalaian atau keteledoran *Judex Facti* di dalam memutuskan perkara *a quo*;

2. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Denpasar dalam Putusannya telah tidak tertib dan keliru dalam melaksanakan cara-cara peradilan yang sah menurut hukum, dimana *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Denpasar di dalam pertimbangan hukumnya berpendapat di halaman 17 “Bahwa pada tanggal 06 Januari 2012 Tergugat I meminjam uang kepada Tergugat II dengan jaminan sertifikat tanah yang telah dijual kepada Penggugat” dan oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Denpasar telah mempertimbangkan dengan tepat dan benar adalah hal yang keliru, hal ini karena *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Denpasar tidak memeriksa dengan tepat bukti-bukti dan keterangan saksi yang ada, apa yang dikatakan pinjam uang dengan jaminan tersebut tidak bisa dibuktikan oleh Tergugat I, tidak ada satu buktian yang menerangkan bahwa antara Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan pinjam meminjam uang;

Dasar pertimbangan hukum yang diambil oleh *Judex Facti* untuk mengabulkan gugatan Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat sangat tidak beralasan dan keliru, karena di dalam fakta persidangan tidak ada satu bukti pun yang diajukan oleh Turut Termohon Kasasi I/Turut Terbanding/Tergugat I bahwa ada pinjam meminjam uang dengan jaminan antara Turut Termohon Kasasi I/Turut Terbanding/Tergugat I dengan Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi, bahkan fakta persidangan bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II membeli tanah sengketa tersebut dari Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding/Tergugat I sebesar Rp500.000.000,00 dan saat itu Tergugat II membeli 3 unit rumah sehingga total yang dibayar adalah Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) dan untuk itu Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II telah melunasi sebagian pinjaman Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding/Tergugat I di BPR Lestari yaitu sebesar Rp750.000.000,00 dan untuk itu BPR Lestari telah mengeluarkan 3 buah Sertifikat termasuk di dalamnya sertifikat tanah sengketa yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 15228, sebagaimana keterangan saksi I Gusti Nyoman Wiratajaya dan saat itu juga bersama-sama antara Turut Kasasi II/Turut Terbanding/Tergugat I dan Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II pergi ke Notaris I Nyoman Udiana, S.H., untuk menandatangani Akta Perjanjian Nomor 05 tanggal 6

Halaman 17 dari 21 halaman Put. Nomor 98 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Januari 2012 dan Akta Kuasa Nomor 06 tanggal 06 Januari 2012, dan fakta hukum ini telah dikuatkan dengan keterangan saksi Ida Ayu Gede Purnamawati yang mengatakan “bahwa ketika dibuatkan perjanjian, ibu Masfufah ada membawa sertifikat masih atas nama ibu Masfufah” (*vide* putusan halaman 46) dan fakta ini juga telah menggugurkan dalil berupa jawaban dari Tergugat I poin 7, 8 dan 9 (*vide* Putusan halaman 13) yang mengatakan bahwa hubungan hukum dengan Tergugat II bukan jual beli akan tetapi pinjam uang, demikian pula dikatakan Tergugat I tidak mengerti dan mengetahui bahwa bisa dibalik nama atas nama Tergugat II, padahal Tergugat I dan Tergugat II datang bersama-sama di Notaris Nyoman Udiana, S.H., dan Tergugat II beriktikad buruk, padahal fakta persidangan jual beli tersebut sudah dilunasi dengan cara penyetoran di BPR Lestari melalui Bank Mutiara sebesar Rp750.000.000,00 untuk melunasi tanah sengketa yang saat itu sedang diikat jaminan kredit yang macet di BPR Lestari;

3. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Denpasar dalam Putusannya telah tidak tertib dan keliru dalam melaksanakan cara-cara peradilan yang sah menurut hukum, dimana *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Denpasar di dalam pertimbangan hukumnya berpendapat di halaman 18 “Menimbang, bahwa oleh karena rumah Blok 3 A dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 15228 adalah sudah menjadi milik Terbanding semula Penggugat sehingga jual beli yang dilakukan antara Turut Terbanding semula Tergugat I dengan Pembanding semula Tergugat II adalah tidak sah menurut hukum apalagi pada waktu pembuatan Akta Jual Beli tidak dihadiri oleh Turut Terbanding semula Tergugat I”;

Pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Denpasar jelas sangat keliru karena bagaimana *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Denpasar bisa mengatakan pada waktu tanda tangan Akta Perjanjian Jual Beli salah satu pihak tidak ada, fakta hukumnya sesuai keterangan saksi Ida Ayu Gede Purnamawati (halaman 45 dan 46) Tergugat I dan Tergugat II hadir di depan Notaris dan membenarkan bahwa sertifikat tersebut adalah pernah diikat Hak Tanggungan di BPR Lestari, dan dibenarkan juga oleh saksi I Gusti Nyoman Wiratajaya bahwa yang menulisi pinjaman Tergugat I di BPR Lestari adalah Tergugat II, sehingga Tergugat II saat itu membeli karena kredit Tergugat I di BPR Lestari macet, oleh karena itu Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II adalah pembeli yang beriktikad baik dan wajar bila Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II dilindungi

Halaman 18 dari 21 halaman Put. Nomor 98 K/Pdt/2016

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)



hak-haknya;

4. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Denpasar dalam Putusannya telah tidak tertib dan keliru dalam melaksanakan cara-cara peradilan yang sah menurut hukum, dimana *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Denpasar di dalam pertimbangan hukumnya tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan antara lain nilai pembuktian yang diajukan oleh Para Termohon Kasasi /Para Terbanding/Para Penggugat khususnya Bukti P.1 berupa Perjanjian Jual Beli yang hanya ditandatangani oleh kedua belah pihak antara Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat dengan Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding/Tergugat I yaitu surat di bawah tangan, sedangkan jual beli tanah sengketa yang dilakukan antara Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding/Tergugat I dengan Pemohon Kasasi/ Pembanding/Tergugat II adalah dalam bentuk akta outentik sebagaimana bukti T. II.1, T.II.2, T.II.5, T.II.7, T.II.8, sehingga pada hakekatnya akta outentik tersebut telah mempunyai kekuatan pembuktian lahir, kekuatan pembuktian formil, dan kekuatan pembuktian materiil sebagaimana Pasal 164 HIR, Pasal 283 RBg dan Pasal 1865 KUHPerdara;

Mengingat bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar adalah tidak jelas, keliru, dan tidak berdasarkan aturan dan fakta yang ada, maka sudah sepatutnya agar Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar tanggal 15 Juni 2015 Nomor 55/Pdt/2015/PT Dps., *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 91/PDT.G/2014/PN Dps., tertanggal 13 Oktober 2014 tersebut dibatalkan;

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

- Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti dengan saksama memori kasasi tanggal 22 Juli 2015 dan kontra memori kasasi tanggal 27 Agustus 2015 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Denpasar yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:
- Bahwa ketika terjadi jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II, tanah dan bangunan objek sengketa sudah dikuasai oleh Para Penggugat. Seharusnya Tergugat II selaku pembeli lebih cermat dan perlu meneliti tanah dan bangunan yang akan dibelinya. Dengan adanya tindakan yang tidak cermat dan kurang hati-hatian Tergugat II tersebut, maka menjadikan Tergugat II bukanlah pembeli yang beriktikad baik;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selain itu alasan kasasi tersebut mengenai 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 kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, 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 dimaksud dalam Pasal 30 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;

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 SUSILAWATI 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 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. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **SUSILAWATI** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat II/Pembanding 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 Rabu tanggal 5 Oktober 2016 oleh H. Mahdi Sorinda Nasution, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., dan Dr. H. Sunarto, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang

Halaman 20 dari 21 halaman Put. Nomor 98 K/Pdt/2016

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

terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Didik Trisulistya, S.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

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

ttd./Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./

H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

ttd./Didik Trisulistya, S.H.

Biaya-biaya:

1. M e t e r a i..... Rp 6.000,00

2. R e d a k s i..... 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

PRIM HARYADI, S.H., M.H.
NIP. 19630325 198803 1 001