



PUTUSAN

Nomor 4957 K/Pdt/2022

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **PUTU AGUS HERI SUARDANA,**
2. **MADE ARMAYA,** keduanya bertempat tinggal di Banjar Dinas Kelodan, Desa Kalianget, Kecamatan Seririt, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, dalam hal ini memberi kuasa kepada Adv. I Nyoman Ardana, S.H. dan kawan, Para Advokat pada *Law Office Ferari* (Federasi Advokat Republik Indonesia), beralamat di Jalan Pantai Kalianget, Kecamatan Seririt, Kabupaten Buleleng, Singaraja, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Desember 2021;
Para Pemohon Kasasi;

L a w a n

NYOMAN ARJUN PANGESTU, bertempat tinggal di Jalan Gajah Mada, Gang III/21, Kelurahan Banjar Jawa, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, dalam hal ini memberi kuasa kepada Made Suwinaya, S.H., M.Hum. dan kawan, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada *ARC Lawyer & Partner*, beralamat di Jalan Raya Singaraja-Lovina, Gang Kedondong Nomor 2, Desa Anturan, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 November 2020;
Termohon Kasasi;

D a n

1. **RINA HARINDYAH, SH,** sebagai Notaris/PPAT, bertempat tinggal di Jalan Diponegoro Nomor 99, Kelurahan Kampung Anyar, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali;

Halaman 1 dari 10 hal. Put. Nomor 4957 K/Pdt/2022



2. KANTOR BADAN PERTANAHAN KABUPATEN

BULELENG, beralamat di Jalan Dewi Sartika Nomor 24, Kaliuntu, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, dalam hal ini memberi kuasa kepada Kiarsyah Mirza Syahputra, S.H. dan kawan-kawan, Para Pegawai pada Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Buleleng, beralamat di Jalan Dewi Sartika Nomor 24 Singaraja, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Januari 2021;

Para Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Singaraja untuk memberikan putusan sebagai berikut:

I. Dalam Provisi:

1. Mengabulkan Permohonan Provisi Penggugat untuk seluruhnya;
2. Memerintahkan kepada Tergugat I (satu) dan Tergugat II (dua) (Para Tergugat), Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II (Para Turut Tergugat) untuk menghentikan proses transaksi jual beli dan proses balik nama beserta pecahannya yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan atas tanah objek sengketa sampai adanya putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
3. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II (Para Turut Tergugat) untuk tunduk dan patuh kepada isi putusan ini;
4. Meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah sebidang tanah yang menjadi objek sengketa yang berupa tanah seluas 5.000 m² (lima ribu meter persegi) yang terletak di Desa kaliasem, Kecamatan Banjar, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali seperti yang tertera dalam Sertifikat Hak Milik/SHM Nomor 1633, Surat Ukur Tanggal 09-12-2011 Nomor 00192/KALIASEM/2011, atas nama Made Armaya (Tergugat II) (dua), yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan

Halaman 2 dari 10 hal. Put. Nomor 4957 K/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nasional Kabupaten Buleleng Tanggal 13-12-2011 beserta

Pecahannya, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah utara : Tanah Hak Milik,
Sebelah timur : Jalan,
Sebelah selatan : Tanah Hak Milik,
Sebelah barat : Tanah Hak Milik;

5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan perintah Pengadilan ini;

6. Menanggukannya biaya perkara hingga putusan akhir;

II. Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Surat Perjanjian Peminjaman Sertifikat, tertanggal 17 Agustus 2019 ditanda tangani oleh Penggugat dan Para Tergugat yang kemudian di *gewaarmerkt* oleh Luh Krisna Damayanthi, S.H., M.Kn. Notaris di Kabupaten Buleleng sesuai dengan Registrasi Nomor DAFT/601/XII/2020, tertanggal 23 Desember 2020 adalah sah dan mengikat;
3. Menyatakan perbuatan Para Tergugat yang tidak menepati Surat Perjanjian Peminjaman Sertifikat tertanggal 17 Agustus 2019 serta tidak mengembalikan dana Pinjaman/Dana Titipan sementara sebesar Rp1.300.000.000,00 (satu miliar tiga ratus juta rupiah) kepada Penggugat adalah perbuatan wanprestasi;
4. Menyatakan Jual Beli atau pengalihan atas objek tanah sengketa beserta pecahannya yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari tanah objek sengketa yang dilakukan oleh Para Tergugat kepada Pihak lain adalah cacat hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan mengikat;
5. Menyatakan Penggugat memiliki hak atas tanah seluas 20 (dua puluh) Are/2.000 m² (dua ribu meter persegi). Sesuai dengan Surat Perjanjian Peminjaman sertifikat tanggal 17 Agustus 2019 antara Penggugat dengan Para Tergugat;

Halaman 3 dari 10 hal. Put. Nomor 4957 K/Pdt/2022

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang teruat 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 Para Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya, agar menyerahkan Sertifikat Hak Milik/SHM Nomor 1633, Surat Ukur tanggal 09-12-2011 Nomor 00192/KALIASSEM/2011, Atas Nama Made Armaya (Tergugat II) (dua), yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional, Kabupaten Buleleng Tanggal 13-12-2011 beserta pecahannya, yang merupakan hak Penggugat kepada Penggugat, bilamana Perlu dengan menggunakan Alat Negara/Pihak yang berwajib;
7. Menyatakan hukum bahwa apabila Para Tergugat tidak mengembalikan Dana Pinjaman/Dana Titipan yang merupakan kerugian materiil dari Penggugat sebesar Rp1.300.000.000,00 (satu miliar tiga ratus juta rupiah), maka Para Tergugat dihukum untuk menyerahkan tanah seluas 20 (dua puluh) Are/2.000 m² (dua ribu meter persegi) beserta surat-surat kepemilikan atas tanah tersebut kepada Penggugat sebagaimana yang telah diperjanjian antar Penggugat dan Para Tergugat;
8. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil mengembalikan Dana Pinjaman/Dana Titipan sebesar Rp1.300.000.000,00 (satu miliar tiga ratus juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), sehingga total keseluruhan sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) secara tunai seketika dan sekaligus kepada Penggugat;
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakkan oleh Pengadilan Negeri Singaraja;
10. Menghukum Para Turut Tergugat taat dan patuh kepada Isi Putusan Perkara ini;
11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau: Apabila Pengadilan Negeri Singaraja C.q. Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang adil dan bijaksana (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

Halaman 4 dari 10 hal. Put. Nomor 4957 K/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Eksepsi Para Tergugat:

- Eksepsi tentang *error in persona* sehingga cacat formil gugatan terhadap pokok perkara;
- Eksepsi tentang gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas;

Eksepsi Turut Tergugat I;

- Gugatan tidak memenuhi unsur-unsur gugatan;

Eksepsi Turut Tergugat II:

- Eksepsi gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*);
- Eksepsi objek gugatan kabur alias tidak jelas (*obscur libel*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Singaraja untuk memberikan putusan sebagai berikut:

- Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan hukum bahwa gugatan Wanprestasi yang diajukan Penggugat melalui Kuasanya Made Suwinaya, S.H., M.Hum., dan Putu Indra Perdana, S.H. yang telah didaftarkan di Pengadilan Negeri Singaraja Nomor 773/Pdt.G/2020/PN Sgr, tertanggal 28 Desember 2020 adalah tidak sah dan sudah sepatutnya untuk di tolak demi hukum;
- Menyatakan hukum bahwa bukti surat yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi bukan bukti yang dibuat oleh Penggugat Rekonvensi adalah tidak sah dan ditolak demi hukum;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Singaraja telah memberikan Putusan Nomor 773/Pdt.G/2020/PN Sgr, tanggal 31 Agustus 2021, yang amarnya sebagai berikut:

I. Dalam Konvensi:

I.1. Dalam Provisi:

- Menolak gugatan Provisi dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

I.2. Dalam Eksepsi:

Halaman 5 dari 10 hal. Put. Nomor 4957 K/Pdt/2022

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- Menolak eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk seluruhnya;

I.3. Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagian;
2. Menyatakan Surat Perjanjian Peminjaman Sertifikat tertanggal 17 Agustus 2019 yang di *gewaarmedt* dibawah nomor DAFT/601/XII/2020, tanggal 23 Desember 2020 adalah sah dan mengikat;
3. Menyatakan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan wanprestasi;
4. Menghukum Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil berupa pengembalian dana pinjaman/dana titipan sebesar Rp1.300.000.000,00 (satu miliar tiga ratus juta rupiah) kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi secara tunai seketika dan sekaligus;
5. Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi selain dan selebihnya;

II. Dalam Rekonvensi;

- Menolak gugatan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

III. Dalam Konvensi Dan Rekonvensi;

- Menghukum Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp2.240.000,00 (dua juta dua ratus empat puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dengan Putusan Nomor 173/Pdt/2021/PT DPS, tanggal 18 November 2021;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 30 November 2021 kemudian

Halaman 6 dari 10 hal. Put. Nomor 4957 K/Pdt/2022



terhadapnya Para oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Desember 2021 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 13 Desember 2021 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 13/Akta.Pdt.Kasasi/2021/PN Sgr *juncto* 773/Pdt.G/2020/PN Sgr yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Singaraja, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 27 Desember 2021;

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 berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 27 Desember 2021 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Para Pemohon Kasasi memohon agar Mahkamah Agung memberikan putusan sebagai berikut:

1. Penerima Permohonan Kasasi dari Para Pemohon Kasasi;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 173/Pdt/2021/PT DPS, tanggal 18 November 2021, dan Putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor 773/Pdt.G/2020/PN Sgr yang dimohonkan Kasasi tersebut;

Dengan Mengadili Sendiri:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara tingkat kasasi;

Atau: Apa bila Mahkamah Agung Republik Indonesia berpendapat lain, Pemohon Kasasi mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 10 Januari 2022 yang pada pokoknya memohon agar Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

Halaman 7 dari 10 hal. Put. Nomor 4957 K/Pdt/2022



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

Menimbang, bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, karena setelah meneliti memori kasasi tanggal 27 Desember 2021 dan kontra memori kasasi tanggal 10 Januari 2022 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Denpasar yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Singaraja, Mahkamah Agung berpendapat bahwa putusan *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dalam memeriksa dan menilai alat-alat bukti Penggugat dan Tergugat. *Judex Facti* telah mendasarkan pada hukum pembuktian. Penggugat dapat membuktikan dalil pokok gugatannya. Penggugat telah melakukan penitipan dana sementara kepada Para Tergugat dan dilanjutkan dengan perjanjian peminjaman sertifikat tanggal 17 Agustus 2019 namun Para Tergugat tidak melunasi peminjaman dana sampai waktu yang ditentukan. Para Tergugat juga telah di somasi dan tidak juga melakukan pelunasan, maka Para Tergugat telah wanprestasi dan dihukum untuk mengembalikan dana yang dititipkan tersebut kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Denpasar dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: 1. PUTU AGUS HERI SUARDANA, 2. MADE ARMAYA tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para 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 diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun

Halaman 8 dari 10 hal. Put. Nomor 4957 K/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. **PUTU AGUS HERI SUARDANA**, 2. **MADE ARMAYA** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Jumat, tanggal 30 Desember 2022 oleh Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M. dan Dr. Nani Indrawati, S.H., M.Hum., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Dori Melfin, S.H., M.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

Dr. H. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M.

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

ttd./

Dr. Nani Indrawati, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

ttd./

Dori Melfin, S.H., M.H.

Halaman 9 dari 10 hal. Put. Nomor 4957 K/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya-biaya Kasasi:

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

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

ENNID HASANUDDIN
Nip. 195907101985121001

Halaman 10 dari 10 hal. Put. Nomor 4957 K/Pdt/2022

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)