



PUTUSAN  
Nomor 916 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA  
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **I MADE FERRY ASTAWA**, bertempat tinggal di Banjar sental Kangin, Desa Ped, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, dalam hal ini memberi kuasa kepada I Made Putra Wibawa, S.H., M.Hum., Advokat, berkantor di Jalan Suli Nomor 164, Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Desember 2015;
2. **I MADE ARTHA**, bertempat tinggal di Banjar Sental Kangin, Desa Ped, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Nyoman Nirawana Tusan, SH., dan kawan Advokat, berkantor di Jalan Suli Nomor 164, Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Desember 2015;

Pemohon Kasasi I, II dahulu Penggugat Intervensi/Tergugat/  
Para Pembanding;

lawan

**I WAYAN KAROP** alias **PAN CATUR**, bertempat tinggal di Dusun Penida, Desa Sakti, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Cokorda Bagus, S.H., Advokat, berkantor di Puri Saren Agung, Dusun/Banjar Satria, Desa dan Kecamatan Blahbatuh, Kabupaten Gianyar berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Januari 2016;  
Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

dan

**IDA AYU KALPIKAWATI**, **S.H. SpN**, bertempat tinggal di Jalan Raya Batu Tabih Nomor 38, Kecamatan Banjarangkan, Kabupaten Klungkung;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Bahwa Penggugat ada memiliki tanah yang terletak di Desa Sakti, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung sesuai dengan Pipil Nomor 523, Persil Nomor 24a, Klas III, SPPT PBB Nomor 51.05.004.015.000-0039.0 dan dasar Pendaftaran Sertifikat berdasarkan Surat Keputusan Kakantah BPN Kabupaten Klungkung, tertanggal 23-03-2007, Nomor A 06/18/A/BPN/KLK, dimana tanah tersebut sekarang telah bersertifikat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 701/Desa Sakti, Surat Ukur tanggal 11 Juli 2007, Nomor 64/SKT/2007, Luas: 12.150 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Pan Catur (Penggugat), dengan batas-batas:
  - Utara : tanah milik I Ketut Jantuk;
  - Timur : tanah milik I Made Subagia alias Guru Rana di beli oleh Suriana;
  - Selatan : Laut;
  - Barat : tanah milik Guru Ina Ratih/Gurun Pugleg;Selanjutnya tanah tersebut diatas disebut "Tanah Sengketa";
2. Bahwa Penggugat pada tanggal 12 April 2007 berkeinginan untuk menjual tanah sengketa milik Penggugat kepada Tergugat semasih dalam bentuk Pipil belum ada sertifikatnya dengan harga keseluruhan Rp121.500.000, 00 (seratus dua puluh satu juta lima ratus ribu rupiah);
3. Bahwa pada tanggal 12 April 2007 tersebut Penggugat diberi Uang Muka oleh Tergugat sebesar Rp40.000.000, 00 (empat puluh juta rupiah) dan dibuatkan kwitansi yang ternyata dalam kwitansi tersebut harga tanah sengketa keseluruhan disebutkan sebesar Rp100.000.000, 00 (seratus juta rupiah) dan sisanya akan dibayar lunas apabila sertifikat atas tanah tersebut telah selesai dan paling lambat akan dibayar lunas akhir bulan April 2007;
4. Bahwa perbuatan Tergugat yang membuat kwitansi di tempat Turut Tergugat selaku Notaris/PPAT yang tidak sesuai dengan kesepakatan pertama yaitu dimana tanah sengketa milik Penggugat dijual dengan harga Rp121.500.000,00 (seratus dua puluh satu juta lima ratus ribu rupiah) akan tetapi dalam kwitansi dibuat dengan harga Rp100.000.000, 00 (seratus juta rupiah), sedangkan pada waktu pembuatan kwitansi dimana isinya tidak dibacakan dihadapan Penggugat, yang mana Penggugat adalah buta huruf

Halaman 2 dari 30 hal. Put. Nomor 916 K/Pdt/2016



sehingga kelihatan itikad tidak baik dari Tergugat dan Turut Tergugat, disamping itu pula dalam kwitansi tidak secara jelas disebutkan data-data tanah yaitu Pipil, Persil maupun batas-batas tanah, disamping itu pula tidak adanya saksi-saksi yang ikut menandatangani, sehingga secara hukum kwitansi tersebut adalah cacat;

5. Bahwa Penggugat baru-baru ini ada mendengar adanya Akta Perjanjian Jual Beli dan Kuasa Menjual atas tanah sengketa antara Penggugat selaku pemilik dengan Tergugat selaku Pembeli yang dibuat di hadapan Turut Tergugat selaku Notaris, sedangkan Penggugat sama sekali tidak mendapatkan salinan dari Akta Perjanjian Jual Beli dan Kuasa Menjual tersebut, sedangkan Penggugat tidak pernah merasa menandatangani/mencap jempol Akta Perjanjian Jual Beli maupun Akta Kuasa Menjual pada Tergugat;
6. Bahwa untuk mencari kebenaran adanya Akta Perjanjian Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual atas tanah sengketa milik Penggugat tersebut, dimana Penggugat menanyakan kepada Turut Tergugat selaku Notaris dan meminta Minuta Akta atas Perjanjian Jual Beli dan Kuasa Menjual tersebut, ternyata memang ada Akta Perjanjian Jual Beli dengan Nomor 19 dan Akta Kuasa Menjual dengan Nomor 20 akan tetapi sangatlah janggal dimana setelah Penggugat teliti dalam Akta Perjanjian tersebut tidak ada disebutkan Pihak Penjual dan Pembeli dibawah Akta dan adanya cap jempol Penggugat dan tanda tangan Tergugat disatukan diatas materai, sedangkan Penggugat tidak pernah merasa menandatangani/mencap jempol Akta Perjanjian Jual Beli begitu pula dalam Akta Kuasa Menjual cap jempol dan tanda tangannya tidak diatas materai dan tidak ada disebutkan Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa, sehingga secara hukum baik Akta Perjanjian Jual Beli dan Kuasa Menjual tersebut adalah cacat patut dibatalkan secara hukum;
7. Bahwa sesuai dengan bunyi kwitansi yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat yaitu kwitansi tertanggal 12 April 2007 yang mana Penggugat ada menjual tanah sengketa miliknya kepada Tergugat dengan harga disebutkan dalam kwitansi sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan sebagai uang muka diberikan oleh Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) dan akan dilunasi akhir bulan April 2007 atau setelah Sertifikat selesai;
8. Bahwa setelah akhir bulan April 2007 dan pula setelah Penggugat cek ke Badan Pertanahan Kabupaten Klungkung sertifikat atas tanah sengketa milik Penggugat telah selesai/terbit pada tanggal 28 Maret 2008 dan tanpa



ada kuasa maupun tanpa sepengetahuan Penggugat, dimana Tergugat tanpa hak dan dengan melawan hukum telah mengambil sertifikat atas tanah sengketa milik pengggugat dan dengan itikad tidak baik pula Tergugat tidak pernah memberitahukan kepada Penggugat telah terbit dan diambilnya sertifikat atas tanah sengketa milik Penggugat oleh Tergugat, hal ini jelas-jelaslah perbuatan Tergugat adalah Perbuatan melawan hukum dan sangat merugikan Penggugat sudah sepatutnya secara hukum Tergugat dihukum untuk menyerahkan Sertifikat kepada Penggugat;

9. Bahwa dengan selesainya sertifikat tanah sengketa milik Penggugat pada tanggal 28-3-2008 dan pula telah berakhirnya tenggang waktu pelunasan pada akhir bulan April 2007 yang harusnya dibayar oleh Tergugat akan tetapi sampai saat ini Tergugat tidak melunasinya, sehingga Tergugat telah melakukan Wanprestasi (Ingkar Janji) dan telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu telah mengambil sertifikat atas tanah sengketa milik Penggugat tanpa adanya Surat Kuasa untuk mengambil dan pula tanpa sepengetahuan Penggugat selaku yang berhak atas Sertifikat tanah sengketa, segingga pula secara hukum kelihatan itikad tidak baik dari Penggugat untuk menyelesaikan jual beli tanah sengketa milik Penggugat, maka secara hukum *rencana jual beli* antara Penggugat dan Tergugat terhadap tanah sengketa patut Penggugat batalkan;
10. Bahwa terhadap perbuatan Tergugat yang mengambil sertifikat tanah Sengketa Hak Milik Nomor 701/Desa Sakti tanpa hak dan tanpa persetujuan Penggugat di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Klungkung adalah perbuatan melawan hukum dan sangat merugikan Penggugat selaku pemilik atas tanah sengketa, atas perbuatan Tergugat tersebut Penggugat telah melaporkan Tergugat kepada pihak yang berwajib (Polisi);
11. Bahwa perbuatan Tergugat yang sampai saat ini membawa sertifikat tanah sengketa Hak Milik Nomor 701/Desa Sakti tanpa hak dan melawan hukum maka sepatutnya Tergugat dihukum untuk menyerahkan sertifikat tanah Sengketa Hak Milik Nomor 701/Desa Sakti kepada Penggugat sejak Putusan ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan bilamana Tergugat tidak menyerahkannya maka setiap keterlambatannya dihukum untuk membayar denda kepada Penggugat sebesar Rp10.000.000, 00 (sepuluh juta rupiah);
12. Bahwa dengan adanya Wanprestasi (Ingkar Janji) dan itikad tidak baik dari Tergugat dalam pelaksanaan jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat hal ini sangatlah merugikan Penggugat maka Rencana



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jual Beli tanah sengketa milik Penggugat antara Penggugat dengan Tergugat patut dibatalkan dan Uang Muka yang diterima dari Tergugat secara hukum sudah sepatutnya Penggugat tidak mengembalikannya atau dinyatakan telah hangus;

13. Bahwa oleh karena sertifikat atas tanah sengketa milik Penggugat dibawa oleh Tergugat maka agar tidak merugikan Penggugat lebih banyak lagi dimana sertifikat atas tanah sengketa dapat dialihkan kepada Pihak Lain maka sudah cukup alasan bagi Penggugat mohon Sita Jaminan (concesvatoir beslag) atas Sertifikat Hak Milik Nomor 701/Desa Sakti atas nama Pan Catur (Penggugat);

14. Bahwa karena gugatan ini didukung oleh bukti-bukti yang otentik maka mohon agar perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walau terdapat upaya Hukum Banding, *Verset* maupun *Kasasi (uitvoerbaar bij voorraad)*;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Semarang agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum tanah yang terletak di Desa Sakti, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung sesuai dengan Pipil Nomor 523, Persil Nomor 24 a, Klas III, SPPT PBB Nomor 51.05.004.015.000-0039.0 dan dasar Pendaftaran Sertifikat berdasarkan Surat Keputusan Kakantah BPN Kabupaten Klungkung teranggal 23 Maret 2007, Nomor A 06/18/A/BPN/KLK dan sekarang telah bersertifikat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 701/Desa Sakti, Surat Ukur tanggal 11 Juli 2007, Nomor 64/SKT/2007, Luas: 12.150 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Pan Catur (Penggugat) adalah sah milik Penggugat;
3. Menyatakan hukum bahwa Tergugat adalah Tergugat yang beritikad tidak baik dalam melakukan Rencana Jual Beli dengan membuat kwitansi yang isinya tidak sesuai dengan kesepakatan dan tidak ada menyebutkan identitas tanah, sehingga secara hukum kwitansi tersebut adalah cacat dan Tergugat tidaklah patut mendapatkan perlindungan secara hukum;
4. Menyatakan hukum Rencana Jual Beli yang dilakukan antara Tergugat dan Penggugat tertanggal 12 April 2007 adalah batal;
5. Menyatakan hukum Tergugat adalah melakukan Wanprestasi (Ingkar Janji) kepada Penggugat, sehingga sangat merugikan Penggugat, maka Uang Muka yang Penggugat terima sebesar Rp40.000.000, 00 (empat puluh juta rupiah) dinyatakan hangus atau tidak perlu dikembalikan kepada Tergugat;

Halaman 5 dari 30 hal. Put. Nomor 916 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan Hukum Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 19 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 20 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat selaku adalah cacat hukum dan patut batalkan;
7. Menyatakan hukum Tergugat tanpa hak dan tanpa adanya Kuasa dan tanpa adanya Persetujuan mengambil Sertifikat Hak Milik Nomor 701/Desa Sakti di Badan Pertanahan Kabupaten Klungkung atas tanah sengketa milik Penggugat, sehingga secara hukum perbuatan Tergugat tersebut adalah perbuatan melawan hukum;
8. Menyatakan hukum sita jaminan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Klungkung atas Sertifikat Hak Milik Nomor 701/Desa Sakti atas nama Pan Catur (Penggugat) adalah sah dan berharga;
9. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Para Tergugat atau pihak ketiga lainnya (*Uitvoerbaar Bij Vorraad*);
10. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan atau mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 701/Desa Sakti, Surat Ukur tanggal 11-07-2007, Nomor 64/SKT/2007, Luas: 12.150 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Pan Catur (Penggugat) kepada Penggugat dan bilamana Tergugat tidak menyerahkannya maka setiap keterlambatannya dihukum untuk membayar denda kepada Penggugat sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dan bilamana perlu dalam penyerahannya dengan bantuan alat negara (Polisi);
11. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini semestinya;

Atau: Mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum yang berlaku;

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

1. Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalii gugatan Penggugat kecuali yang diakuinya secara tegas-tegas;
2. Bahwa apabila gugatan Perdata diajukan dengan dasar wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum akan menjadi kabur oleh karena didasarkan pada hukum yang berbeda sehingga gugatan menjadi tidak jelas (*obscuur libel*), wanprestasi diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdata, sedangkan Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata;
3. Bahwa penggabungan gugatan wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum tidak dapat dibenarkan, hal ini sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1875 K /Pdt/1984 tertanggal 24 April 1986 yang menegaskan

Halaman 6 dari 30 hal. Put. Nomor 916 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

tentang hal ini. Ditambah lagi dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001 ditegaskan bahwa penggabungan wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Penggugat Intervensi mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa, Penggugat Intervensi pada pokoknya menolak seluruh dalil - dalil gugatan Penggugat asal, kecuali apa yang diakui dan dibenarkan dan Penggugat Intervensi berketetapan mempertahankan gugatannya tertanggal 24 November 2014, dengan demikian segala hal - hal yang diuraikan dalam gugatan intervensi mohon dianggap satu - kesatuan yang tidak terpisahkan dalam jawaban gugatan asal ini;
2. Bahwa, awalnya tanah sengketa adalah benar milik Penggugat asal, akan tetapi tanah tersebut telah dijual oleh Penggugat asal kepada Tergugat asal berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 19, tanggal 12 April 2007 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 20, tanggal 12 April 2007, dibuat di hadapan Turut Tergugat selaku Notaris/PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah);
3. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 19, tanggal 12 April 2007 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 20, tanggal 12 April 2007, harga tanah sengketa ditetapkan sebesar Rp100.000.000, 00 (seratus juta rupiah) dan telah dibayar oleh Tergugat asal kepada Penggugat asal sebagai uang muka sebesar Rp40.000.000,00(empat puluh juta rupiah);
4. Bahwa, kekurangan pembayaran harga tanah sengketa dari Tergugat asal kepada Penggugat asal sebesar Rp.60.000.000, 00 (enam puluh juta rupiah) tidaklah dapat membatalkan jual beli tanah sengketa tersebut;
5. Bahwa, kekurangan pembayaran harga tanah dari Tergugat asal kepada Penggugat asal adalah perbuatan hukum ingkar janji (wanprestasi) dan yang dapat dituntut kepada Tergugat asal adalah pelunasan pembayaran beserta denda/ganti rugi akibat keterlambatan pembayaran tersebut, bukan membatalkan jual beli tanah sengketa tersebut, dan hal ini telah diakui secara tegas oleh Penggugat asal dalam gugatan asal halaman 4 point 12;
6. Bahwa, oleh karena Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 19, tanggal 12 April 2007 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 20, tanggal 12 April 2007, adalah merupakan Akta *Autentik*, maka sudah sepatutnya Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 19, tanggal 12 April 2007 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 20, tanggal 12 April 2007 dinyatakan sah;

Halaman 7 dari 30 hal. Put. Nomor 916 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa, begitu juga terhadap peralihan tanah sengketa dari Tergugat asal kepada Penggugat Intervensi didasari atas Akta *Autentik* pula, yaitu Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 128, tanggal 1 28 Pebruari 2009 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 129, tanggal 1 28 Pebruari 2009, maka sudah sepatutnya pula Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 128, tanggal 28 Februari 2009 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 129, tanggal 28 Pebruari 2009 dinyatakan sah;

8. Bahwa, untuk selain dan selebihnya Penggugat Intervensi menolaknya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Semarang telah memberikan Putusan Nomor 56/Pdt.G/2014/PN.Srp tanggal 23 Juli 2015 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan hukum tanah yang terletak di Desa Sakti, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung sesuai dengan Pipil Nomor 523, Persil Nomor 24a, Klas III, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 701/Desa Sakti atas nama Pan Catur (Penggugat), dengan batas-batas:
  - Utara : tanah milik I Ketut Jantuk;
  - Timur : tanah milik I Made Subagia alias Guru Rana/dibeli oleh Suriana;
  - Selatan : Laut;
  - Barat : tanah milik Guru Ina Ratih/Gurun Pugleg;adalah sah milik Penggugat;
- Menyatakan hukum Tergugat adalah pembeli yang beritikad tidak baik dalam melakukan jual beli dengan Penggugat dan Tergugat tidaklah patut mendapatkan perlindungan secara hukum;
- Menyatakan hukum Jual Beli yang dilakukan antara Tergugat dan Penggugat tertanggal 12 April 2007 adalah batal demi hukum;
- Menyatakan hukum Tergugat telah melakukan *wanprestasi* (Ingkar Janji) kepada Penggugat, sehingga sangat merugikan Penggugat, maka Uang Muka yang Penggugat terima sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) dinyatakan hangus atau tidak perlu dikembalikan kepada Tergugat;
- Menyatakan Hukum Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 19 tanggal 12 April 2007 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 20 tanggal 12 April 2007 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat selaku Notaris/PPAT adalah batal demi hukum;
- Menyatakan hukum perbuatan Tergugat tanpa hak telah mengambil Sertifikat Hak Milik Nomor 701/Desa Sakti atas nama Pan Catur di Kantor Badan

Halaman 8 dari 30 hal. Put. Nomor 916 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

Pertanahan Kabupaten Klungkung atas tanah sengketa milik Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum;

- Menghukum Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan atau mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 701/Desa Sakti atas nama Pan Catur (Penggugat) kepada Penggugat dan bilamana Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya tidak menyerahkannya maka dihukum untuk membayar uang paksa ( *dwangsom*) kepada Penggugat setiap harinya sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap lalainya terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
- Menghukum Turut Tergugat untuk taat dan tunduk pada putusan ini;
- Menolak Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp6.171.000,00 (enam juta seratus tujuh puluh satu ribu rupiah);

Dalam Intervensi:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat I intervensi untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak Gugatan Penggugat Intervensi untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Intervensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan hukum Tergugat I Rekonvensi/Penggugat Intervensi dan Tergugat II Rekonvensi/Tergugat II Intervensi adalah pembeli dan penjual yang beritikad tidak baik atas tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Intervensi dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 701/Desa Sakti, Luas: 12.150 m<sup>2</sup> atas nama Pan Catur, sehingga tidaklah patut menerima perlindungan secara hukum;
- Menyatakan hukum Akta Jual Beli Nomor 128 tanggal 28 Februari 2009 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 129, tanggal 28 Februari 2009 antara Tergugat I Rekonvensi/Penggugat Intervensi dan Tergugat II Rekonvensi/Tergugat II Intervensi dinyatakan batal demi hukum;
- Menghukum Tergugat I Rekonvensi/Penggugat Intervensi dan Tergugat II Rekonvensi/Tergugat II Intervensi untuk menyerahkan sertifikat Hak Milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Intervensi yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 701/Desa Sakti, Luas: 12.150 m<sup>2</sup> atas nama Pan Catur atau siapa saja yang

Halaman 9 dari 30 hal. Put. Nomor 916 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

memperoleh hak dari padanya kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Intervensi;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Intervensi/Tergugat I Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah nihil;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat dan Turut Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dengan Putusan Nomor 178/PDT/2015/PT.DPS tanggal 18 November 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat Intervensi pada tanggal 22 Desember 2015, kemudian terhadapnya oleh Penggugat Intervensi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Desember 2015, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 4 Januari 2015, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 56/PDT.G/2014/PN.Srp yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Semarang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 14 Januari 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat pada tanggal 22 Desember 2015, kemudian terhadapnya oleh Tergugat dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Desember 2015, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 4 Januari 2015, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 56/PDT.G/2014/PN.Srp yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Semarang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 14 Januari 2016;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Penggugat Intervensi dan Tergugat tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding pada tanggal 15 Januari 2016;
2. Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat/Pembanding pada tanggal 15 Januari 2016;

Kemudian Termohon Kasasi /Penggugat/Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 26 Januari 2016;

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

Halaman 10 dari 30 hal. Put. Nomor 916 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

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 I/Penggugat Intervensi/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa peradilan *Judex Facti* /Pengadilan Tinggi Denpasar dalam mengadili perkara *a quo* salah dalam menerapkan hukum:

1. Bahwa Majelis hakim Peradilan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Denpasar yang mengadili dan memutus perkara perdata tingkat banding Nomor 178/PDT/2015/PT.DPS, tertanggal 18 November 2015 yang menguatkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama Pengadilan Negeri Semarang Nomor 56/Pdt.G/2014/PN Srp, tertanggal 23 Juli 2015 telah salah dalam menerapkan hukum menyangkut eksepsi;
2. Bahwa Pengadilan *Judex Facti a quo*; salah menerapkan hukum dimana terhadap kasus ini terjadi kecacauan dalam menilai perbuatan hukumnya: yaitu apakah kasus ini sebagai kasus perbuatan Melanggar Perjanjian sehinggatuntutannya pemenuhan prestasi, atau kasus Perbuatan Melanggar hak orang lain sehingga tuntutan pembatalan perbuatan hukum atau kasus Perbuatan Melawan Hukum tuntutan ganti rugi. Dalam kasus/perkara *a quo* Penggugat asal/ Tergugat 1 dalam Intervensi/ Termohon Kasasi, mendalilkan dalam posita gugatannya bahwa Tergugat asal/Tergugat 2 dalam Intervensi/Pemohon Kasasi, telah mengambil Sertifikat Hak Milik (SHM) Penggugat asal/ Tergugat 1 dalam Intervensi P/ Termohon Kasasi di BPN Klungkung tanpa surat kuasa khusus, sehingga dengan demikian Tergugat asal/ Tergugat 2 dalam Intervensi/ Pemohon Kasasi didalilkan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dan meminta kepada hakim dalam petitum gugatannya supaya perjanjian dinyatakan batal ( *vide* Surat gugatan). Pertimbangan hakim *Judex Facti* dalam putusannya *a quo* (halaman 30 putusan Pengadilan Negeri Semarang yang dikuatkan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar *a quo*) yang membenarkan dalil posita yang tidak saling mendukung dengan petitum tersebut dimana dalam posita yaitu; didalilkan Tergugat asal mengambil Sertifikat di BPN Klungkung tanpa surat kuasa khusus adalah sebagai Perbuatan Melawan Hukum adalah sangat keliru; oleh karena dalil; mengambil Sertifikat tanpa surat kuasa khusus adalah perbuatan tanpa alasan yang sah dan bukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 dengan ancaman mengganti kerugian;

Halaman 11 dari 30 hal. Put. Nomor 916 K/Pdt/2016



Dan lebih salah lagi hakim *Judex Facti* dalam penerapan hukumnya yaitu; bahwa dalil gugatan Penggugat asal/ Tergugat 1 dalam Intervensi/ Termohon Kasasi yang juga dibenarkan oleh putusan hakim *Judex Facti* tersebut yang mendalilkan dalam posita gugatannya bahwa Tergugat asal/ Tergugat 2 dalam Intervensi/ Pemohon Kasasi telah wansprestasi karena baru membayar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) dari keseluruhan harga tanah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah). Dan sisanya sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) yang didalilkan bahwa Tergugat asal/ Tergugat Intervensi 2/ Pemohon Kasasi terlambat membayarnya sehingga dalam petitum gugatannya meminta agar uang muka pembelian tanah sebenar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) dinyatakan hangus. Pertimbangan hakim *Judex Facti a quo* dalam putusannya yang membenarkan dalil posita wansprestasi dengan petitum meminta agar uang muka dinyatakan hangus adalah kesalahan dalam penerapan hukumnya. Terlebih lagi dalam kasus *a quo* hakim *Judex Facti* secara tidak adil merujuk kepada Yurisprudensi Mahkamah Agung Yurisprudensi MA RI Nomor 2686K/Pdt/1985 tertanggal 29 Januari 1987 secara kasuistis yang membenarkan penggabungan gugatan Wansprestasi dengan gugatan Perbuatan Melawan hukum sedangkan dilain pihak justru mengabaikan Yurisprudensi MA RI Nomor 1875K/Pdt/1984 tertanggal 24 April 1986 dan Yurisprudensi MA RI Nomor 879K/Pdt/1997 tertanggal 27 Januari 2001 yang tidak membenarkan penggabungan gugatan Wansprestasi dengan gugatan Perbuatan Melawan Hukum. Berdasarkan alasan seperti diuraikan diatas sangat nyata hakim *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum yaitu menerima gugatan yang sangat kabur (*Obcuur Libel*) dan tanpa dasar hukum;

Bahwa peradilan *Judex Facti*/ Pengadilan Tinggi Denpasar dalam mengadili perkara *a quo*. Melanggar hukum yang berlaku;

3. Bahwa Majelis hakim Pengadilan Tinggi Denpasar yang mengadili dan memutus perkara perdata tingkat Banding Nomor 178/PDT/2015/PT.DPS, tertanggal 18 November 2015 yang menguatkan putusan Pengadilan tingkat pertama Pegadilan Negeri Semarang Nomor 56/Pdt.G/2014/PN Srp, tertanggal 23 Juli 2015 sebagaimana tertuang dalam halaman 31 sampai 32 dasar pertimbangan hukumnya menunjukkan pelanggaran terhadap hukum yang berlaku yaitu; melanggar ketentuan Pasal 50 ayat 1 Undang Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang menentukan bahwa hakim dalam menjatuhkan putusan harus mendasarkan



putusannya kepada peraturan per-undang undangan, sumber hukum tidak tertulis, bukan kepada pengakuan yang disimpulkan oleh hakim. Dalam perkara *a quo*; pengadilan *Judex Facti* melakukan pelanggaran terhadap hukum yang berlaku karena dalam memastikan ob jek perkara dan pokok perselisihan ia mengesampingkan dan tidak merujuk kepada bukti otentik yang dibuat oleh para pihak dihadapan pejabat yang berwenang yaitu; Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 19 tertanggal 12 April 2007 jo Akta Kuasa Menjual Nomor 20 tertanggal 12 Juli 2007 yang mengikat para pihak sebagai Undang Undang ( Psl. 1338 ayat 1 KUHPer), melainkan mendasarkan pertimbangan hukumnya kepada pengakuan dan keterangan yang tidak meyakinkan dari pihak Penggugat asal/Tergugat 1 dalam Intervensi/Termohon Kasasi dan saksi yang disimpulkan oleh hakim. Dalam menentukan pokok perselisihan peradilan *Judex Facti a quo* sebagaimana tertuang dalam halaman 33 putusan Pegadilan Negeri Semarang Nomor 56/Pdt.G/2014/PN Srp, tertanggal 23 Juli 2015 yang menyimpulkan pokok perselisihan dalam perkara ini adalah; Apakah benar Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat ?. Apakah perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat dapat dibatalkan karena adanya wanprestasi ?. Bahwa kesimpulan itu tidak adil karena sudah mengarah untuk memenangkan Penggugat;

4. Bahwa Majelis hakim peradilan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Denpasar yang mengadili dan memutus perkara perdata tingkat banding Nomor 178/PDT/2015/PT.DPS, tertanggal 18 November 2015 yang menguatkan putusan Pengadilan tingkat pertama Pegadilan Negeri Semarang Nomor 56/Pdt.G/2014/PN.Srp, tertanggal 23 Juli 2015 sebagaimana tertuang dalam halaman 34 sampai halaman 35 hakim *Judex Facti a quo* menyitir fakta hukum; telah terjadi jual beli tanah sengketa dimana Penggugat asal/ Tergugat 1 dalam Intervensi/Termohon Kasasi sebagai penjual dan Tergugat asal/Tergugat 2 dalam Intervensi/ Pemohon Kasasi sebagai pembeli harga tanah adalah Rp121.500.000,00 (seratus dua puluh satu juta lima ratus ribu rupiah) dibuktikan dengan keterangan I Wayan Yarep dan I Wayan Tantra yang mengatakan bahwa harga tanah Rp1.000.000 ,00 (satu juta rupiah) per/are. Berbeda dengan dalil dari Tergugat asal/Tergugat 2 dalam Intervensi / Pemohon Kasasi yang menyatakan bahwa harga tanah keseluruhannya adalah Rp100.000.000 ,00 (seratus juta rupiah) dibuktikan dengan akta otentik (P-3, T-1) dan keterangan dua orang saksi. Ternyata Hakim dalam pertimbangan hukumnya dalam perkara *a quo*



mengesampingkan akta otentik (P-3, T-1) yang mempunyai kekuatan bukti yang sempurna ( Psl. 285 Rbg, 165 HIR, 1870 KUHPer) dibuat oleh para pihak dihadapan pejabat yang berwenang. Hakim justru menguatkan keterangan saksi Penggugat asal yang mendasarkan pada pendengarannya dari orang lain ( *de auditu* ) dan tidak mengalami/tidak melakukan pembayaran/menerima pembayaran. Pertimbangan hakim seperti ini adalah keliru, memihak, tidak adil dan melanggar hukum yang berlaku;

5. Bahwa Majelis hakim Pengadilan Tinggi Denpasar yang mengadili dan memutus perkara perdata tingkat banding Nomor 178/PDT/2015/PT.DPS, tertanggal 18 November 2015 yang menguatkan putusan Pengadilan tingkat pertama Pegadilan Negeri Semarapura Nomor 56/Pdt.G/2014/PN Srp, tertanggal 23 Juli 2015 sebagaimana tertuang dalam halaman 35 sampai halaman 37 dimana hakim *Judex Facti. a quo* mengutip isi perjanjian dan keterangan saksi yang menyatakan harga tanah sudah dibayar sebesar Rp.40.000.000 pada saat perjanjian dibuat dan sisanya akan dilunasi akhir April 2007 atau setelah ada Sertifikatnya (P-3,P-5, T-1,T-2). Pada saat Sertifikatnya sudah diterbitkan oleh BPN Klungkung, Tergugat ternyata tidak melunasi dengan alasan tanah sengketa tumpang tindih. Terhadap fakta hukum seperti disebutkan diatas dimana Tergugat asal/Tergugat 2 dalam Intervensi/Pemohon Kasasi tidak membayar lunas harga tanahnya setelah Sertifikat keluar; hakim *Judex Facti* memberikan pertimbangan hukum bahwa telah terjadi wasprestasi dengan mendasarkan pertimbangannya kepada pendapat sarjana (Yahya Harahap doktrin) dan mengabaikan ketentuan hukum yang berlaku. Pertimbangan seperti itu sangatlah keliru melanggar ketentuan hukum yang berlaku yaitu ketentuan Pasal 50 ayat 1 Undang Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang kekuasaan Kehakiman, dimana hakim harus menjadikan Undang Undang sebagai dasar pertimbangan hukumnya. Dalam, kasus *a quo*. semestinya hakim *Judex Facti* mendasarkan pertimbangan hukumnya kepada ketentuan menyangkut wanprestasi sebagaimana diatur dalam Psl. 1238 KUHPer dimana seseorang ada dalam keadaan wanprestasi kalau sudah mendapat somasi. Dalam perkara *a quo*. Penggugat asal/Tergugat 1 dalam Intervensi/termohon Kasasi terbukti tidak pernah melakukan somasi terhadap Tergugat asal/Tergugat 2 dalam Intervensi/ Pemohon Kasasi sehingga Tergugat asal/Tergugat 2 dalam Intervensi / Pemohon Kasasi tidak pernah dalam keadaan wanprestasi dan belum waktunya untuk digugat (*Pdelatoria*). Disamping itu sesuai ketentuan Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdata



(perjanjian mengikat sebagai undang undang P) berkaitan dengan perjanjian yang dibuat oleh para pihak (P-3, T-1) dimana penjual menjamin bahwa tanah yang dijualnya tidak dalam sengketa. Akan tetapi sesuai bukti surat yang diajukan Tergugat asal/Tergugat 2 dalam Intervensi/ Pemohon Kasasi bahwa objek sengketa masih diperselisihkan secara non Litigasi oleh I Wayan Suriana dengan Penggugat asal/ Termohon Kasasi dan masih dalam proses Mediasi oleh BPN Klungkung (T-8, T-9, T-10, T-11) sehingga dengan demikian penundaan pelunasan harga tanah yang dilakukan oleh Tergugat asal/Tergugat 2 dalam Intervensi/ Pemohon Kasasi adalah dalam rangka memenuhi isi perjanjian (P-3, T-1);

6. Bahwa Majelis hakim peradilan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Denpasar yang mengadili dan memutus perkara perdata tingkat banding Nomor 178/PDT/2015/PT.DPS, tertanggal 18 November 2015 yang menguatkan putusan Pengadilan tingkat pertama Pengadilan Negeri Semarang Nomor 56/Pdt.G/2014/PN.Srp, tertanggal 23 Juli 2015 sebagaimana tertuang dalam halaman 38 sampai halaman 40, hakim *Judex Facti* menyitir alasan penundaan pelunasan harga tanah oleh Tergugat asal/Tergugat 2 dalam Intervensi/Pemohon Kasasi, dimana Tergugat asal/Tergugat 2 dalam Intervensi/Pemohon Kasasi untuk alasan tersebut hanya menguatkan dengan satu saksi I Ketut Priady adalah *unnus testis nullus testis*. Sehingga kesaksian saksi I Ketut Priady yang menyatakan objek sengketa masih ada dalam proses mediasi di BPN Klungkung antara Penggugat asal dengan orang yang berkeberatan bernama I Wayan Suriana dikesampingkan. Bahwa pertimbangan hakim *Judex Facti* dalam hal ini sangat memihak oleh karena I Ketut Priady adalah saksi pejabat (Pegawai BPN Klungkung) yang melakukan mediasi terhadap persoalan objek sengketa tumpang tindih yang diajukan oleh yang orang berkeberatan bernama I Wayan Suriyana. Kesaksian saksi I Ketut Priady mestinya tidak boleh dipandang berdiri sendiri tetapi seharusnya dikaitkan dengan bukti surat-surat pemanggilan mediasi yang dilakukan oleh BPN Klungkung sebagaimana tersebut dalam surat bukti yang diajukan oleh Tergugat asal/Tergugat 2 dalam Intervensi/ pemohon Kasasi seperti tersebut dalam bukti surat T-8, T-9, T-10, T-11, membuktikan bahwa terhadap tanah objek sengketa terjadi perselisihan non Litigasi, sehingga penundaan pelunasan harga tanah dapat dibenarkan sesuai Undang Undang sebagaimana tersebut dalam Akta Perjanjian Jual beli Nomor 19 tertanggal 12 April 2007 ayat 3 ( P-3, T-1) jo. PsI.1338 ayat 1 KUHPer;



7. Bahwa Majelis hakim peradilan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Denpasar yang mengadili dan memutus perkara perdata tingkat banding Nomor 178/PDT/2015/PT.DPS, tertanggal 18 November 2015 yang mengambil alih pertimbangan hukum serta menguatkan putusan Pengadilan tingkat pertama Pengadilan Negeri Semarang Nomor 56/Pdt.G/2014/PN .Srp, tertanggal 23 Juli 2015 sebagaimana tertuang dalam halaman 38 sampai halaman 40; hakim *Judex Facti*/menyitir alasan keberatan I Wayan Suriana menyangkut persoalan tanah sengketa tumpang tindih yang sudah dimediasi oleh BPN Klungkung, dimana untuk hal tersebut BPN Klungkung sudah melakukan pemanggilan pemanggilan terhadap para pihak (bukti surat T-8, T-9, T10, T-11) dan juga sudah melakukan pemeriksaan ke lapangan, untuk mencapai tujuan mediasi yaitu mendamaikan para pihak. Bahwa upaya mediasi yang dilakukan oleh BPN Klungkung membuktikan bahwa tanah sengketa ada dalam perselisihan non litigasi. Bahwa fakta hukum perselisihan non Litigasi ini ternyata diabaikan begitu saja oleh Majelis Hakim *Judex Facti* , namun secara kontradiksi serta merta memberikan pertimbangan hukum bahwa tidak terjadi tumpang tindih atas tanah sengketa. Pertimbangan hukum seperti tersebut sangat memihak dan melanggar hukum yang berlaku bertujuan untuk memenangkan Penggugat asal/Tergugat 1 dalam Intervensi/ Termohon Kasasi dimana hakim telah mengadili hal yang tidak diminta dan berlebihan (*ultra petita*); Bahwa peradilan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Denpasar dalam mengadili perkara *a quo* lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundangan yang berlaku;
8. Bahwa peradilan *Judex Facti*/Majelis hakim Pengadilan Tinggi Denpasar yang mengadili dan memutus perkara perdata tingkat banding Nomor 178/PDT/2015/PT.DPS, tertanggal 18 November 2015 yang mengambil alih pertimbangan hukum serta menguatkan putusan Pengadilan tingkat pertama Pengadilan Negeri Semarang Nomor 56/Pdt.G/2014/PN .Srp, tertanggal 23 Juli 2015 sebagaimana tertuang dalam putusan *Judex Facti* tingkat pertama/Pengadilan Negeri Semarang *a quo* halaman 40 memberikan pertimbangan bahwa akibat hukum dari wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat asal/Tergugat 2 dalam Intervensi/ Pemohon Kasasi adalah uang muka sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) yang pernah dibayarkan kepada Penggugat asal/Tergugat 1 dalam Intervensi/ Termohon Kasasi menjadi hangus. Pertimbangan hukum seperti ini adalah benar-benar tidak berdasarkan hukum. Majelis hakim *Judex Facti* menyitir



dalam putusannya ketentuan dalam KUHPerdara yang mengatur akibat hukum bagi debitur yang melakukan wanprestasi adalah: Debitur diwajibkan membayar ganti rugi yang telah diderita oleh Kreditur (Pasal 1243 KUHPerdara). Apabila perikatan itu timbal balik, kreditur dapat menuntut pemutusan pembatalan perikatan melalui Hakim (Pasal 1266 KUHPerdara). Dalam perikatan untuk memberi sesuatu resiko beralih kepada debitur sejak terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 ayat 2 KUHPerdara). Debitur diwajibkan memenuhi perikatan jika masih dapat dilakukan atau pembatalan disertai pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 KUHPerdara). Dalam kenyataan putusannya Majelis hakim dalam perkara aquo. tidak mendasarkan putusannya kepada ketentuan dalam KUHPerdara yang ia kutip menyangkut akibat hukum wanprestasi. Melainkan menjatuhkan putusan bahwa akibat hukum dari perbuatan debitur (Tergugat asal/Tergugat 2 dalam Intervensi/ Pemohon Kasasi) wanprestasi adalah uang muka yang pernah dibayarkan kepada Penggugat asal menjadi hangus. Dalam hal tersebut terbukti nyata bahwa hakim *Judex Facti* lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundangan yang berlaku, sehingga putusan tersebut harus dibatalkan;

9. Bahwa peradilan *Judex Facti*/Majelis hakim Pengadilan Tinggi Denpasar yang mengadili dan memutus perkara perdata tingkat banding Nomor 178/PDT/2015/PT.DPS, tertanggal 18 November 2015 yang mengambil-alih pertimbangan hukum serta menguatkan putusan Pengadilan tingkat pertama Pengadilan Negeri Semarang Nomor 56/Pdt.G/2014/PN .Srp, tertanggal 23 Juli 2015 sebagaimana tertuang dalam putusan *Judex Facti* tingkat pertama/Pengadilan Negeri Semarang *a quo* halaman 41 sampai halaman 44 dalam perkara aquo hakim *Judex Facti* memberikan pertimbangan yang saling bertentangan. Disatu pihak jual beli yang dilakukan oleh para pihak diakui dalam pertimbangan hukumnya sesuai akta jual beli Nomor 19 tanggal 12 April 2007 telah terpenuhinya syarat terang yaitu dilakukan dihadapan pejabat umum yang berwenang. Sedangkan isi akta jual beli Nomor 19 tanggal 12 April 2007 yang menentukan jual beli dengan pembayaran uang muka Rp40.000.000 ,00 (empat puluh juta rupiah), sisanya sebesar Rp60.000.000 ,00 (enam puluh juta rupiah) akan dilulasi pada saat sertifikat sudah keluar, didalam pertimbangan hukumnya dinyatakan tidak memenuhi syarat riil karena tidak dilakukan secara tunai. Bagaimana mungkin Tergugat asal/ Pemohon Kasasi harus melakukan pembayaran tunai karena tidak pernah diperjanjikan tunai. Disamping itu



objek sengketa juga masih ada dalam perselisihan non Litigasi yang sedang dicarikan jalan damai oleh BPN Klungkung dengan mediasi yang berarti bahwa syarat Pasal 3 Akta Nomor 19 tanggal 12 April 2007 yaitu Penggugat asal/Tergugat 1 dalam Intervensi/ Termohon Kasasi menjamin bahwa dia adalah satu-satunya pemilik dan menjamin tanah yang dijadikan objek jual beli tidak tersangkut dengan pihak lain tidak dapat dilakukan oleh Penggugat asal/Tergugat 1 dalam Intervensi/ Termohon Kasasi. Juga menyangkut pertimbangan hukum yang menyatakan bahwa Tergugat asal/Tergugat 2 dalam Intervensi/ Pemohon Kasasi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) karena telah mengambil Sertifikat Hak milik Penggugat asal di BPN Klungkung karena bukan haknya adalah keliru. Perbuatan Melawan Hukum sesuai ketentuan 1365 KUHPerdara adalah karena salahnya harus mengganti kerugian. Perbuatan mengambil Sertifikat tanpa surat kuasa khusus adalah perbuatan tanpa alas hak yang sah, bukan perbuatan Melawan Hukum. Dalam hal ini pejabat BPN Klungkung tidaklah dapat dipandang sebagai sangat tolong memberikan seseorang mengambil Sertifikat orang lain tanpa dasar hukum apapun. Jelas didalam Surat kuasa menjual no 20 tanggal 12 April 2007 (P-4,T-2) Tergugat asal/Tergugat 2 dalam Intervensi/ Pemohon Kasasi diberikan kewenangan mengurus dan mengambil Sertifikat Penggugat asal di BPN Klungkung, oleh karenanya Tergugat asal/Tergugat 2 dalam Intervensi/ Pemohon Kasasi tidak pernah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

10. Bahwa peradilan *Judex Facti*/Majelis hakim Pengadilan Tinggi Denpasar yang mengadili dan memutus perkara perdata tingkat Banding Nomor 178/PDT/2015/PT.DPS, tertanggal 18 November 2015 yang mengambil-alih pertimbangan hukum serta menguatkan putusan Pengadilan tingkat pertama Pengadilan Negeri Semarang, Nomor 56/Pdt.G/2014/PN Srp, tertanggal 23 Juli 2015 dimana didalam halaman 21 putusan Pengadilan Tinggi *a quo* memberikan pertimbangan tambahan bahwa oleh karena Tergugat asal/Tergugat 2 dalam Intervensi/ Pemohon Kasasi belum membayar lunas harga tanah sampai pada waktu yang sudah ditentukan yaitu sampai terbitnya Sertifikat ; oleh Pengadilan Tinggi *a quo* alasan tersebut juga diambil alih dan dinyatakan sebagai alasan menguatkan pertimbangan dan putusan Pengadilan Negeri Semarang yang pada hakekatnya baik pertimbangan dari Pengadilan Semarang maupun pertimbangan seadanya dari Pengadilan Tinggi Denpasar sebagai alasan membatalkan akta otentik (T.1.T.2,T.5,T.6) yang menjadi dasar hubungan



hukum jual beli antara Tergugat asal/Tergugat 2 dalam Intervensi/ Pemohon Kasasi selaku pembeli dengan Penggugat asal/Tergugat 1 dalam Intervensi/Termohon Kasasi selaku penjual dan lanjut kepada Penggugat Intervensi/Pemohon Kasasi selaku pembeli berikutnya adalah sebagai dan merupakan pertimbangan hukum yang sangat sumir tanpa menjelaskan dasar hukumnya tergolong kepada pertimbangan yang tidak cukup memberikan pertimbangan ( *onvoldoende gemotiveerd* ) sebagaimana disyaratkan oleh ketentuan ps. 178 ayat 1 HIR, ps.189 ayat 1 RBg sebagai syarat – syarat yang diwajibkan oleh Undang Undang yang mengancam kelalaian tersebut pembatalan terhadap putusan Pengadilan. Bagaimana tidak, Pengadilan *Judex Facti a quo* membatalkan akta otentik (T.1.T.2,T.5,T.6) hanya dengan alasan objek jual beli tidak dilunasi sesuai ketentuan waktu pelunasan bahkan dengan tidak menyebut dasar dan alasan hukumnya yang jelas; sekaligus menjatuhkan putusan menhanguskan pembayaran uang muka terhadap objek sengketa yang jumlahnya bernilai hampir separuh harga tanah objek sengketa. Seyogyanya apabila menyangkut pembatalan perjanjian, minimal hakim *Judex Facti. A quo* harus dapat menunjukkan dasar pertimbangan sub jektif batalnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 330, 1330 jo. 1446 KUHPerdata atau Pasal 433, 1330 yo.1449 KUHPerdata atau setidaknya jika memakai dasar pertimbangan objek jektif batalnya perjanjian mengacu kepada dasar hukum batalnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1254, 1332, 1333, 1335, 1337 atau Pasal. 1320 ayat 1, 1321 jo. 1449 KUHPerdata. Dengan demikian Pengadilan *Judex Facti* lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundangan yang berlaku, sehingga putusan tersebut harus dibatalkan;

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

Bahwa peradilan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Denpasar dalam mengadili perkara *a quo* salah dalam menerapkan hukum;

1. Bahwa Majelis hakim Peradilan *Judex Facti* /Pengadilan Tinggi Denpasar yang mengadili dan memutus perkara perdata tingkat banding Nomor 178/PDT/2015/PT.DPS, tertanggal 18 November 2015 yang menguatkan putusan Pengadilan tingkat pertama Pengadilan Negeri Semarang Nomor 56/Pdt.G/2014/PN Srp, tertanggal 23 Juli 2015 telah Salah Dalam Menerapkan Hukum menyangkut eksepsi. Bahwa Pengadilan *Judex Facti*



*a quo*; salah menerapkan hukum dimana terhadap kasus ini terjadi kecacauan dalam menilai perbuatan hukumnya; yaitu apakah kasus ini sebagai kasus perbuatan Melanggar Perjanjian sehingga tuntutan pemenuhan prestasi, atau kasus Perbuatan Melanggar hak orang lain sehingga tuntutan pembatalan perbuatan hukum atau kasus Perbuatan Melawan Hukum tuntutan ganti rugi. Dalam kasus/perkara *a quo* Penggugat asal/ Termohon Kasasi mendalilkan dalam posita gugatannya bahwa Tergugat asal/ Pemohon Kasasi, telah mengambil Sertifikat Hak Milik (SHM) Penggugat asal/Termohon Kasasi di BPN Klungkung tanpa surat kuasa khusus, sehingga dengan demikian Tergugat asal/termohon kasasi didalilkan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dan meminta kepada hakim dalam petitum gugatannya supaya perjanjian dinyatakan batal (Vide. Surat gugatan). Pertimbangan hakim *Judex Facti* dalam putusannya *a quo* (halaman 30 putusan Pengadilan Negeri Semarang yang dikuatkan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar *a quo*) yang membenarkan dalil posita yang tidak saling mendukung dengan petitum tersebut dimana dalam posita yaitu; didalilkan Tergugat asal mengambil Sertifikat di BPN Klungkung tanpa surat kuasa khusus adalah sebagai Perbuatan Melawan Hukum adalah sangat keliru; oleh karena dalil; mengambil Sertifikat tanpa surat kuasa khusus adalah perbuatan tanpa alas hak yang sah dan bukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 dengan ancaman mengganti kerugian;

Dan lebih salah lagi hakim *Judex Facti* dalam penerapan hukumnya yaitu; bahwa dalil gugatan Penggugat asal/Termohon Kasasi yang juga dibenarkan oleh putusan hakim *Judex Facti* tersebut yang mendalilkan dalam posita gugatannya bahwa Tergugat asal/pemohon kasasi telah wansprestasi karena baru membayar Rp40.000.000 ,00 (empat puluh juta rupiah) dari keseluruhan harga tanah Rp100.000.000 ,00 (seratus juta rupiah). Dan sisanya sebesar Rp60.000.000 ,00 (enam puluh juta rupiah) yang didalilkan bahwa Tergugat asal /Pemohon Kasasi terlambat membayarnya sehingga dalam petitum gugatannya meminta agar uang muka pembelian tanah sebenar Rp40.000.000 ,00 (empat puluh juta rupiah) dinyatakan hangus. Pertimbangan hakim *Judex Facti a quo* dalam putusannya yang membenarkan dalil posita wansprestasi dengan petitum meminta agar uang muka dinyatakan hangus adalah kesalahan dalam penerapan hukumnya ;

Terlebih lagi dalam kasus *a quo* hakim *Judex Facti* secara tidak adil merujuk kepada Yurisprudensi Mahkamah Agung Yurisprudensi MA RI Nomor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2686K/Pdt/1985 tertanggal 29 Januari 1987 secara kasuistis yang membenarkan penggabungan gugatan Wansprestasi dengan gugatan Perbuatan Melawan hukum sedangkan dilain pihak justru mengabaikan Yurisprudensi MA RI Nomor 1875K/Pdt/1984 tertanggal 24 April 1986 dan Yurisprudensi MA RI Nomor 879K/Pdt/1997 tertanggal 27 Januari 2001 yang tidak membenarkan penggabungan gugatan Wansprestasi dengan gugatan Perbuatan Melawan Hukum. Berdasarkan alasan seperti diuraikan diatas sangat nyata hakim *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum yaitu menerima gugatan yang sangat kabur ( *Obcuur Libel* ) dan tanpa dasar hukum;

Bahwa peradilan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Denpasar dalam mengadili perkara *a quo*. Melanggar hukum yang berlaku;

2. Bahwa Majelis hakim Pengadilan Tinggi Denpasar yang mengadili dan memutus perkara perdata tingkat Banding Nomor 178/PDT/2015/PT.DPS, tertanggal 18 November 2015 yang menguatkan putusan Pengadilan tingkat pertama Pegadilan Negeri Semarang Nomor 56/Pdt.G/2014/PN Srp, tertanggal 23 Juli 2015 sebagaimana tertuang dalam halaman 31 sampai 32 dasar pertimbangan hukumnya menunjukkan pelanggaran terhadap hukum yang berlaku yaitu; melanggar ketentuan Pasal 50 ayat 1 Undang Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang menentukan bahwa hakim dalam menjatuhkan putusan harus mendasarkan putusannya kepada peraturan per-undang undangan, sumber hukum tidak tertulis, bukan kepada pengakuan yang disimpulkan oleh hakim. Dalam perkara *a quo*; pengadilan *Judex Facti* melakukan pelanggaran terhadap hukum yang berlaku karena dalam memastikan objek perkara dan pokok perselisihan ia mengesampingkan dan tidak merujuk kepada bukti *otentik* yang dibuat oleh para pihak di hadapan pejabat yang berwenang yaitu; Akta Perjanjian Jual Beli No mor 19 tertanggal 12 April 2007 jo Akta Kuasa Menjual Nomor 20 tertanggal 12 Juli 2007 yang mengikat para pihak sebagai Undang Undang (Psl. 1338 ayat 1 KUHPer), melainkan mendasarkan pertimbangan hukumnya kepada pengakuan dan keterangan yang tidak meyakinkan dari pihak Penggugat asal/Termohon Kasasi dan saksi yang disimpulkan oleh hakim. Dalam menentukan pokok perselisihan peradilan *Judex Facti a quo* sebagaimana tertuang dalam halaman 33 putusan Pegadilan Negeri Semarang Nomor 56/Pdt.G/2014/PN Srp, tertanggal 23 Juli 2015 yang menyimpulkan pokok perselisihan dalam perkara ini adalah; Apakah benar Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat ?. Apakah

Halaman 21 dari 30 hal. Put. Nomor 916 K/Pdt/2016



perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat dapat dibatalkan karena adanya wanprestasi ?. Bahwa kesimpulan itu tidak adil karena sudah mengarah untuk memenangkan Penggugat;

3. Bahwa Majelis hakim peradilan *Judex Facti* /Pengadilan Tinggi Denpasar yang mengadili dan memutus perkara perdata tingkat banding Nomor 178/PDT/2015/PT.DPS, tertanggal 18 November 2015 yang menguatkan putusan Pengadilan tingkat pertama Pengadilan Negeri Semarang Nomor 56/Pdt.G/2014/PN Srp, tertanggal 23 Juli 2015 sebagaimana tertuang dalam halaman 34 sampai halaman 35 hakim *Judex Facti a quo* menyitir fakta hukum; telah terjadi jual beli tanah sengketa dimana Penggugat asal/ Termohon Kasasi sebagai penjual dan Tergugat asal/Pemohon Kasasi sebagai pembeli harga tanah adalah Rp121.500.000,00 (seratus dua puluh satu juta lima ratus ribu rupiah) dibuktikan dengan keterangan I Wayan Yarep dan I Wayan Tantra yang mengatakan bahwa harga tanah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per/are. Berbeda dengan dalil dari Tergugat asal /Pemohon Kasasi yang menyatakan bahwa harga tanah keseluruhannya adalah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dibuktikan dengan akta otentik (P-3, T-1) dan keterangan dua orang saksi. Ternyata Hakim dalam pertimbangan hukumnya dalam perkara *a quo* mengesampingkan akta otentik (P-3, T-1) yang mempunyai kekuatan bukti yang sempurna ( Psl. 285 Rbg, 165 HIR, 1870 KUHPperdata) dibuat oleh para pihak dihadapan pejabat yang berwenang. Hakim justru menguatkan keterangan saksi Penggugat asal yang mendasarkan pada pendengarannya dari orang lain ( *de auditu* ) dan tidak mengalami/tidak melakukan pembayaran/menerima pembayaran. Pertimbangan hakim seperti ini adalah keliru, memihak, tidak adil dan melanggar hukum yang berlaku;
4. Bahwa Majelis hakim Pengadilan Tinggi Denpasar yang mengadili dan memutus perkara perdata tingkat banding Nomor 178/PDT/2015/PT.DPS, tertanggal 18 November 2015 yang menguatkan putusan Pengadilan tingkat pertama Pengadilan Negeri Semarang Nomor 56/Pdt.G/2014/PN Srp, tertanggal 23 Juli 2015 sebagaimana tertuang dalam halaman 35 sampai halaman 37 dimana hakim *Judex Facti a quo* mengutip isi perjanjian dan keterangan saksi yang menyatakan harga tanah sudah dibayar sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) pada saat perjanjian dibuat dan sisanya akan dilunasi akhir April 2007 atau setelah ada Sertifikatnya (P-3,P-5, T-1, T-2). Pada saat Sertifikatnya sudah diterbitkan oleh BPN Klungkung, Tergugat ternyata tidak melunasi dengan alasan tanah sengketa tumpang



tindih. Terhadap fakta hukum seperti disebutkan diatas dimana Tergugat asal /Pemohon Kasasi tidak membayar lunas harga tanahnya setelah Sertifikat keluar; hakim *Judex Facti* memberikan pertimbangan hukum bahwa telah terjadi wasprestasi dengan mendasarkan pertimbangannya kepada pendapat sarjana (Yahya Harahap- doktrin) dan mengabaikan ketentuan hukum yang berlaku. Pertimbangan seperti itu sangatlah keliru melanggar ketentuan hukum yang berlaku yaitu ketentuan Pasal 50 ayat 1 Undang Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang kekuasaan Kehakiman, dimana hakim harus menjadikan Undang Undang sebagai dasar pertimbangan hukumnya. Dalam, kasus *a quo*. semestinya hakim *Judex Facti* mendasarkan pertimbangan hukumnya kepada ketentuan menyangkut wanprestasi sebagaimana diatur dalam Psl. 1238 KUHPer dimana seseorang ada dalam keadaan wanprestasi kalau sudah mendapat somasi. Dalam perkara *a quo*. Penggugat asal/ Termohon Kasasi terbukti tidak pernah melakukan somasi terhadap Tergugat asal/ Pemohon Kasasi sehingga Tergugat asal/Pemohon Kasasi tidak pernah dalam keadaan wanprestasi dan belum waktunya untuk digugat (*delatoria*). Disamping itu sesuai ketentuan Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdata (perjanjian mengikat sebagai undang undang berkaitan dengan perjanjian yang dibuat oleh para pihak (P-3, T-1) dimana penjual menjamin bahwa tanah yang dijualnya tidak dalam sengketa. Akan tetapi sesuai bukti surat yang diajukan Tergugat asal/ Pemohon Kasasi bahwa objek sengketa masih diperselisihkan secara non Litigasi oleh I Wayan Suriana dengan Penggugat asal /Termohon Kasasi dan masih dalam proses Mediasi oleh BPN Klungkung (T-8, T-9, T-10, T-11) sehingga dengan demikian penundaan pelunasan harga tanah yang dilakukan oleh Tergugat asal/Pemohon kasasi adalah dalam rangka memenuhi isi perjanjian (P-3, T-1);

5. Bahwa Majelis hakim peradilan *Judex Facti* /Pengadilan Tinggi Denpasar yang mengadili dan memutus perkara perdata tingkat banding Nomor 178/PDT/2015/PT.DPS, tertanggal 18 November 2015 yang menguatkan putusan Pengadilan tingkat pertama Pengadilan Negeri Semarang Nomor 56/Pdt.G/2014/PN Srp, tertanggal 23 Juli 2015 sebagaimana tertuang dalam halaman 38 sampai halaman 40, hakim *Judex Facti* menyitir alasan penundaan pelunasan harga tanah oleh Tergugat asal/ Pemohon Kasasi, dimana Tergugat asal/ Pemohon Kasasi untuk alasan tersebut hanya menguatkan dengan satu saksi I Ketut Priady adalah *unnus testis nullus testis*. Sehingga kesaksian saksi I Ketut Priady yang menyatakan objek



sengketa masih ada dalam proses mediasi di BPN Klungkung antara Penggugat asal dengan orang yang berkeberatan bernama I Wayan Suriana dikesampingkan. Bahwa pertimbangan hakim *Judex Facti* dalam hal ini sangat memihak oleh karena I Ketut Priady adalah saksi pejabat (Pegawai BPN Klungkung) yang melakukan mediasi terhadap persoalan objek sengketa tumpang tindih yang diajukan oleh yang orang berkeberatan bernama I Wayan Suriyana. Kesaksian saksi I Ketut Priady mestinya tidak boleh dipandang berdiri sendiri tetapi seharusnya dikaitkan dengan bukti surat-surat pemanggilan mediasi yang dilakukan oleh BPN Klungkung sebagaimana tersebut dalam surat bukti yang diajukan oleh Tergugat asal/ Pemohon Kasasi seperti tersebut dalam bukti surat T-8, T-9, T-10, T-11, membuktikan bahwa terhadap tanah objek sengketa terjadi perselisihan non Litigasi, sehingga penundaan pelunasan harga tanah dapat dibenarkan sesuai Undang Undang sebagaimana tersebut dalam Akta Perjanjian Jual beli Nomor 19 tertanggal 12 April 2007 ayat 3 (P-3, T-1) jo. PsI.1338 ayat 1 KUHPerduta;

6. Bahwa Majelis hakim peradilan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Denpasar yang mengadili dan memutus perkara perdata tingkat banding Nomor 178/PDT/2015/PT.DPS, tertanggal 18 November 2015 yang mengambil alih pertimbangan hukum serta menguatkan putusan Pengadilan tingkat pertama Pengadilan Negeri Semarang Nomor 56/Pdt.G/2014/PN Srp, tertanggal 23 Juli 2015 sebagaimana tertuang dalam halaman 38 sampai halaman 40; hakim *Judex Facti* menyitir alasan keberatan I Wayan Suriana menyangkut persoalan tanah sengketa tumpang tindih yang sudah dimediasi oleh BPN Klungkung, dimana untuk hal tersebut BPN Klungkung sudah melakukan pemanggilan pemanggilan terhadap para pihak (bukti surat T-8,T-9,T10,T-11) dan juga sudah melakukan pemeriksaan ke lapangan, untuk mencapai tujuan mediasi yaitu mendamaikan para pihak. Bahwa upaya mediasi yang dilakukan oleh BPN Klungkung membuktikan bahwa tanah sengketa ada dalam perselisihan *non litigasi*;  
Bahwa fakta hukum perselisihan *non Litigasi* ini ternyata diabaikan begitu saja oleh Majelis Hakim *Judex Facti*, namun secara kontradiksi serta merta memberikan pertimbangan hukum bahwa tidak terjadi tumpang tindih atas tanah sengketa. Pertimbangan hukum seperti tersebut sangat memihak dan melanggar hukum yang berlaku bertujuan untuk memenangkan Penggugat asal/Termohon Kasasi dimana hakim telah mengadili hal yang tidak diminta dan berlebihan (*ultra petita*);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa peradilan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Denpasar dalam mengadili perkara *a quo* lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundangan yang berlaku;

7. Bahwa peradilan *Judex Facti*/Majelis hakim Pengadilan Tinggi Denpasar yang mengadili dan memutus perkara perdata tingkat banding Nomor 178/PDT/2015/PT.DPS, tertanggal 18 November 2015 yang mengambil-alih pertimbangan hukum serta menguatkan putusan Pengadilan tingkat pertama Pengadilan Negeri Semarang Nomor 56/Pdt.G/2014/PN Srp, tertanggal 23 Juli 2015 sebagaimana tertuang dalam putusan *Judex Facti* tingkat pertama/ Pengadilan Negeri Semarang *aquo* halaman 40 memberikan pertimbangan bahwa akibat hukum dari wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat pbanding adalah uang muka sebesar Rp40.000.000 ,00 (empat puluh juta rupiah) yang pernah dibayarkan kepada Penggugat asal/Termohon Kasasi menjadi hangus. Pertimbangan hukum seperti ini adalah benar-benar tidak berdasarkan hukum. Majelis hakim *Judex Facti* menyitir dalam putusannya ketentuan dalam KUHPperdata yang mengatur akibat hukum bagi debitur yang melakukan wanprestasi adalah: Debitur diwajibkan membayar ganti rugi yang telah diderita oleh Kreditur (Pasal 1243 KUHPperdata). Apabila perikatan itu timbal balik, kreditur dapat menuntut pemutusan pembatalan perikatan melalui Hakim (Pasal 1266 KUHPperdata). Dalam perikatan untuk memberi sesuatu resiko beralih kepada debitur sejak terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 ayat 2 KUHPperdata). Debitur diwajibkan memenuhi perikatan jika masih dapat dilakukan atau pembatalan disertai pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 KUHPperdata). Dalam kenyataan putusannya Majelis hakim dalam perkara *aquo*. tidak mendasarkan putusannya kepada ketentuan dalam KUHPperdata yang ia kutip menyangkut akibat hukum wanprestasi. Melainkan menjatuhkan putusan bahwa akibat hukum dari perbuatan debitur (Tergugat asal/ Pemohon Kasasi) wanprestasi adalah uang muka yang pernah dibayarkan kepada Penggugat asal menjadi hangus. Dalam hal tersebut terbukti nyata bahwa hakim *Judex Facti* lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundangan yang berlaku, sehingga putusan tersebut harus dibatalkan;
8. Bahwa peradilan *Judex Facti* /Majelis hakim Pengadilan Tinggi Denpasar yang mengadili dan memutus perkara perdata tingkat banding Nomor 178/PDT/2015/PT.DPS, tertanggal 18 November 2015 yang mengambil-alih pertimbangan hukum serta menguatkan putusan Pengadilan tingkat pertama Pengadilan Negeri Semarang Nomor 56/Pdt.G/2014/PN Srp, tertanggal

Halaman 25 dari 30 hal. Put. Nomor 916 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

23 Juli 2015 sebagaimana tertuang dalam putusan *Judex Facti* tingkat pertama/ Pengadilan Negeri Semarang *a quo* halaman 41 sampai halaman 44 dalam perkara *aquo* hakim *Judex Facti* memberikan pertimbangan yang saling bertentangan. Disatu pihak jual beli yang dilakukan oleh para pihak diakui dalam pertimbangan hukumnya sesuai Akta Jual Beli No mor 19 tanggal 12 April 2007 telah terpenuhinya syarat terang yaitu dilakukan dihadapan pejabat umum yang berwenang. Sedangkan isi akta jual beli N0.19 tanggal 12 April 2007 yang menentukan jual beli dengan pembayaran uang muka Rp40.000.000 ,00 (empat puluh juta rupiah), sisanya sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) akan dilulasi pada saat Sertifikat sudah keluar, didalam pertimbangan hukumnya dinyatakan tidak memenuhi syarat riil karena tidak dilakukan secara tunai. Bagaimana mungkin Tergugat asal/Pemohon Kasasi harus melakukan pembayaraan tunai karena tidak pernah diperjanjikan tunai. Disamping itu objek sengketa juga masih ada dalam perselisihan non Litigasi yang sedang dicarikan jalan damai oleh BPN Klungkung dengan mediasi yang berarti bahwa syarat Pasal 3 Akta No mor 19 tanggal 12 April 2007 yaitu Penggugat asal/ Termohon Kasasi menjamin bahwa dia adalah satu-satunya pemilik dan menjamin tanah yang dijadikan objek jual beli tidak tersangkut dengan pihak lain tidak dapat dilakukan oleh Penggugat asal/ Termohon Kasasi. Juga menyangkut pertimbangan hukum yang menyatakan bahwa Tergugat asal/ Pemohon Kasasi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) karena telah mengambil Sertifikat Hak milik Penggugat asal di BPN Klungkung karena bukan haknya adalah keliru. Perbuatan Melawan Hukum sesuai ketentuan 1365 KUHPerdara adalah karena salahnya harus mengganti kerugian. Perbuatan mengambil Sertifikat tanpa surat kuasa khusus adalah perbuatan tanpa alas hak yang sah, bukan perbuatan Melawan Hukum. Dalam hal ini pejabat BPN Klungkung tidaklah dapat dipandang sebagai sangat tolok memberikan seseorang mengambil Sertifikat orang lain tanpa dasar hukum apapun. Jelas didalam Surat kuasa menjual Nomor 20 tanggal 12 April 2007 (P-4,T-2) Tergugat asal/ Pemohon mohon Kasasi diberikan kewenangan mengurus dan mengambil Sertifikat Penggugat asal di BPN Klungkung, oleh karenanya Tergugat asal tidak pernah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

9. Bahwa peradilan *Judex Facti*/Majelis hakim Pengadilan Tinggi Denpasar yang mengadili dan memutus perkara perdata tingkat Banding Nomor 178/PDT/2015/PT.DPS, tertanggal 18 November 2015 yang mengambil-alih

Halaman 26 dari 30 hal. Put. Nomor 916 K/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertimbangan hukum serta menguatkan putusan Pengadilan tingkat pertama Pengadilan Negeri Semarang, Nomor 56/Pdt.G/2014/PN Srp, tertanggal 23 Juli 2015 dimana didalam halaman 21 putusan Pengadilan Tinggi *a quo* memberikan pertimbangan tambahan bahwa oleh karena Tergugat asal/ Pemohon Kasasi belum membayar lunas harga tanah sampai pada waktu yang sudah ditentukan yaitu sampai terbitnya Sertifikat; oleh Pengadilan Tinggi *a quo* alasan tersebut juga diambil alih dan dinyatakan sebagai alasan menguatkan pertimbangan dan putusan Pengadilan Negeri Semarang yang pada hakekatnya baik pertimbangan dari Pengadilan Semarang maupun pertimbangan seadanya dari Pengadilan Tinggi Denpasar sebagai alasan membatalkan akta otentik (T.1.T.2,T.5,T.6) yang menjadi dasar hubungan hukum jual beli antara Tergugat asal/ Pemohon Kasasi selaku pembeli dengan Penggugat asal/Termohon Kasasi selaku penjual dan lanjut kepada Penggugat Intervensi selaku pembeli adalah sebagai dan merupakan pertimbangan hukum yang sangat sumir tanpa menjelaskan dasar hukumnya tergolong kepada pertimbangan yang tidak cukup memberikan pertimbangan (*onvoldoende gemotoveerd*) sebagaimana disyaratkan oleh ketentuan psl. 178 ayat 1 HIR, psl.189 ayat 1 RBg sebagai syarat – syarat yang diwajibkan oleh Undang Undang yang mengancam kelalaian tersebut pembatalan terhadap putusan Pengadilan. Bagaimana tidak, Pengadilan *Judex Facti a quo* membatalkan akta otentik (T.1.T.2,T.5,T.6) hanya dengan alasan objek jual beli tidak dilunasi sesuai ketentuan waktu pelunasan bahkan dengan tidak menyebut dasar dan alasan hukumnya yang jelas; sekaligus menjatuhkan putusan menghanguskan pembayaran uang muka terhadap objek sengketa yang jumlahnya bernilai hampir separuh harga tanah objek sengketa. Seyogyanya apabila menyangkut pembatalan perjanjian, minimal hakim *Judex Facti . a quo* harus dapat menunjukkan dasar pertimbangan subyektif batalnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal. 330, 1330 jo. 1446 KUHPerdata atau Pasal 433, 1330 jo. 1449 KUHPerdata atau setidaknya jika memakai dasar pertimbangan objektif batalnya perjanjian mengacu kepada dasar hukum batalnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1254, 1332, 1333, 1335, 1337 atau Pasal. 1320 ayat 1, 1321 yo. 1449 KUHPerdata. Dengan demikian Pengadilan *Judex Facti* laai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundangan yang berlaku, sehingga putusan tersebut harus dibatalkan;

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

Halaman 27 dari 30 hal. Put. Nomor 916 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

Bahwa alasan -alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah memeriksa secara saksama memori kasasi tanggal 14 Januari 2016 dan jawaban memori tanggal 26 Januari 2016 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Denpasar tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Denpasar) yang telah menguatkan putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Semarang) dengan mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi, menolak gugatan Penggugat Konvensi dalam intervensi dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi dalam intervensi dapat dibenarkan, karena ternyata Tergugat Konvensi telah wanprestasi terhadap Penggugat Konvensi dimana Tergugat Konvensi dalam jual beli objek sengketa tidak membayar lunas harga objek sengketa kepada Penggugat Konvensi, sehingga tindakan Tergugat Konvensi yang telah menjual objek sengketa kepada Penggugat Intervensi terbukti tanpa alas hak yang sah dan merupakan perbuatan melawan hukum karena tanpa seizin atau sepengetahuan Penggugat Konvensi dimana objek sengketa masih merupakan sah milik Penggugat Konvensi walaupun Tergugat Konvensi sudah memberi uang muka kepada Penggugat Konvensi dalam jual beli tersebut akan tetapi sampai dengan batas waktu yang telah diperjanjikan bahkan sampai saat ini Tergugat Konvensi tetap tidak melunasi harga objek sengketa yang telah disepakati, sehingga jual beli objek sengketa antara Tergugat Konvensi dengan Penggugat intervensi tidak sah dan batal demi hukum dan mutlak merupakan tanggung jawab sepenuhnya Tergugat Konvensi kepada Penggugat intervensi;

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 I dan II: 1. I Made Ferry Astawa, 2. I MADE Artha 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 telah diubah dan ditambah dengan Undang-

Halaman 28 dari 30 hal. Put. Nomor 916 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 I: **I MADE FERRY ASTAWA** dan Pemohon Kasasi II: **I MADE ARTHA** tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 27 Juli 2016 oleh H. Hamdi, S.H.,M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua, Dr. Yakup Ginting, S.H.,C.N.,M.Kn., dan Maria Anna Samiyati, S.H.,M.H., Hakim-Hakim Agung masing-masing sebagai Anggota, putusan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Anggota tersebut dan Jarno Budiyo, S.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./

Dr. Yakup Ginting, S.H.,C.N.,M.Kn.

Ttd./

Maria Anna Samiyati, S.H.,M.H.

Ketua Majelis,

Ttd./

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

Panitera Pengganti,

Ttd./

Jarno Budiyo, S.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai : Rp 6.000,00
  2. Redaksi : Rp 5.000,00
  3. Administrasi Kasasi : Rp489.000,00
- Jumlah : Rp500.000,00  
(lima ratus ribu rupiah)

Untuk salinan  
MAHKAMAH AGUNG RI

Halaman 29 dari 30 hal. Put. Nomor 916 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

an. Panitera  
Panitera Muda Perdata,

Dr. PRIM HARYADI, SH.,MH.  
NIP. 19630325 198803 1 001

*Halaman 30 dari 30 hal. Put. Nomor 916 K/Pdt/2016*