

DAFTAR PUSTAKA

Amasangsa, Made Ara Denara Asia, dan I Made Dedy Priyanto, “Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/Atau Bangunan”, *Kertha Semaya*, vol. 8, No. 1.

Budiono, Herlien, “Pengikat Jual Beli dan Kuasa Mutlak” *Majalah Renvoi*, Volume 1, No 10, 2004.

Budiono, Herlien, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013.

Budiono, Herlien, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013.

Cermati.com, Pahami Arti PPJB, PJB, dan AJB Agar Anda Terhindar dari Penipuan, *cermati.com*, 19 April 2016, [https://www.cermati.com/artikel/pahami-arti-ppjb-pjb-dan-ajb-agar-anda-terhindar-dari-penipuan#:~:text=3.%20Akta%20Jual%20Beli%20\(AJB\)&text=AJB%20adalah%20akta%20otentik%20yang,hak%20atas%20tanah%20dan%20bangunan.&text=Pembuatan%20AJB%20dilakukan%20setelah%20seluruh,sesuai%20dengan%20kewajibannya%20masing%2Dmasing](https://www.cermati.com/artikel/pahami-arti-ppjb-pjb-dan-ajb-agar-anda-terhindar-dari-penipuan#:~:text=3.%20Akta%20Jual%20Beli%20(AJB)&text=AJB%20adalah%20akta%20otentik%20yang,hak%20atas%20tanah%20dan%20bangunan.&text=Pembuatan%20AJB%20dilakukan%20setelah%20seluruh,sesuai%20dengan%20kewajibannya%20masing%2Dmasing). Diakses pada 22 September 2021.

Gaol, Selamat Lumban, “Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah dan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden)”, *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, Vol. 11, No. 1, 2020.

Hadi, Sutrisno, *Metodologi Research*, Yayasan Penerbit Fak. Psikologi UGM, Yogyakarta, 1985.

Hajar, *Model-Model Pendekatan Dalam Penelitian Hukum dan Fiqh*, UIN Suska Riau, Pekanbaru, 2015.

Harahap, M. Yahya, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.

Naja, Daeng, *Teknik Pembuatan Akta*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2012.

Notodisoerdjo, Soegondo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993.

Pramesti, Tri Jata Ayu, *Arti Cacat Hukum*, hukumonline.com, 8 Juni 2015, <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt556fa8a2b1100/arti-cacat-hukum/>, diakses pada 22 September 2021.

Saleh, K. Wantjik, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1979.

Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, 1989.

Soekanto, Soerjono., dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001.

Soerojo, Herlien, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003.

Soeroso, R, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006.

Sonata, Depri Liber, “Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris: Karakteristik Khas dari Metode Meneliti Hukum”, *Fiat Justitia Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 8, No. 1, 2014.

Sutedi, Adrian, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006.

Syamsudin, M, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2007.

Wardana, Rafiq Adi, “Pembatalan Akta Jual Beli PPAT yang Cacat Hukum dengan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang No. 17/Pdt.G/2012/PT. TK)”, *Jurnal Repertorium*, Vol.6, No. 1.



L A M P I R A N

Studi Kasus pada Putusan 130 K/Pdt/2017



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

PUTUSAN
Nomor 130 K/Pdt/2017
DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **I WAYAN SARJANA TARSISIUS**, bertempat tinggal di Jalan Padangtawang I/4 A, Banjar Padangtawang, Desa Cangu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung;
2. **I NYOMAN SARWADI**, bertempat tinggal di Banjar Padangtawang, Desa Cangu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung;
3. **PAULUS I WAYAN PURYADI**, bertempat tinggal di Jalan Padangtawang I/4 A, Banjar Padangtawang, Desa Cangu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung;
4. **CAROLUS I NYOMAN MARIADI**, bertempat tinggal di Jalan Padangtawang I/4 A, Banjar Padangtawang, Desa Cangu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung;
5. **STEFANUS I MADE SARTIKA**, bertempat tinggal di Jalan Padangtawang I/4 A, Banjar padangtawang, Desa Cangu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, kelimanya dalam hal ini memberi kuasa kepada I Wayan Purwita, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Gunung Salak Utara, lantai III, Nomor 7, Denpasar-Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Agustus 2016;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Terbanding;

L a w a n

I MADE SUDIRTHA SIMON, bertempat tinggal di Jalan Tukad Pakerisan Gang XVII, Nomor 8, Panjer Kangin, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Propinsi Bali, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. I Made Sepud, S.H., M.H., Advokat, berkantor di Jalan Raya Sading, Gg. Pringgadani Nomor 5, Desa Sading, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 September 2016; Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata sekarang Para

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

1. Bahwa I Rantuh (almarhum) adalah pemilik yang menguasai serta mengusahakan sendiri sebidang tanah waris hak milik dengan pipil nomor 269, persil nomor 12, klas I, seluas kurang lebih 2050 m² (dua ribu lima puluh meter persegi), atas nama I Rantuh, terletak di Desa Cangu, Kecamatan Kuta, Daerah Tingkat II Badung, Daerah Tingkat I Bali (yang untuk selanjutnya disebut sebagai tanah sengketa) yang hidup sebatang kara tanpa keturunan;
2. Bahwa I Rantuh (almarhum) memiliki saudara laki-laki bernama I Rempug (almarhum) yang mempunyai anak laki-laki bernama I Made Sudirtha Simon (Tergugat);
3. Bahwa, I Rantuh pada masa hidupnya, pada tanggal 9 November 1984 telah membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat di kantor Notaris I Made Puryatma, S.H. Yang dituangkan dalam Akta Nomor 36, tanggal 9-11-1984 (9 November 1984);
4. Antara:
 - I Rantuh, petani, bertempat tinggal di Banjar Padangtawang, Desa Cangu, Kecamatan Kuta, Daerah Tingkat II Badung, Provinsi Bali, yang dalam PPJB disebut sebagai "Pihak Pertama/Penjual";
 - Dengan:
 - Maria Nengah Suarti, guru sekolah dasar, bertempat tinggal di Banjar Padangtawang, Desa Cangu, Kecamatan Kuta, Daerah Tingkat II Badung, Provinsi Bali, yang dalam PPJB disebut sebagai "Pihak Kedua/Pembeli";

Objek Yang Diperjanjikan:

Sebidang tanah hak milik Pipil Nomor 269, Persil Nomor 12, Klas I, seluas kurang lebih 2050 m² (dua ribu lima puluh meter persegi), atas nama I Rantuh, terletak di Desa Cangu, Kecamatan Kuta, Daerah Tingkat II Badung, Daerah Tingkat I Bali, tanah mana sedang dimohonkan konversi atas nama pihak Pertama;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 36, tanggal 9 November 1984 tersebut pada Pasal 7 dinyatakan bahwa: "Apabila salah satu pihak meninggal dunia sebelum akta jual beli yang dimaksud dalam Pasal 3 di atas dilaksanakan maka perjanjian ini dengan sendirinya diteruskan dan berlaku antara pihak yang masih hidup dengan ahli waris dari pihak yang meninggal dunia itu, atau antara sesama ahli waris mereka bilamana kedua-duanya meninggal dunia;
2. Bahwa Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari Maria Nengah Suarti (almarhum) dan suaminya I Nengah Rikan (almarhum), yang semasa hidupnya, bertempat tinggal di Banjar Padangtawang, Desa Cangu, Kecamatan Kuta, Daerah Tingkat II Badung, Provinsi Bali;
3. Bahwa dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 36, tanggal 9 November 1984 tersebut pada Pasal 2 dinyatakan bahwa: "Harga dari tanah tersebut ditetapkan Rp2.050.000,00 (dua juta lima puluh ribu rupiah) jumlah uang mana telah diterima seluruhnya oleh pihak pertama dari pihak kedua sebelum akta ini ditandatangani dan akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimanya yang sah". Sehingga dari akta otentik ini jelaslah fakta bahwa perbuatan jual beli sebenarnya telah terjadi;
4. Bahwa selain fakta berdasarkan akta otentik tersebut, secara *de facto* telah terjadi penyerahan secara fisik dari tanah objek perjanjian tersebut di atas kepada Maria Nengah Suarti. Sejak penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut tanah beserta segala sesuatu yang tertanam dan berdiri di atasnya di bawah pemeliharaan dan penguasaan dari Maria Nengah Suarti (almarhum) dan kini oleh Para Penggugat;
5. Bahwa berdasarkan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menyatakan: "Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat...". Jadi hukum yang mengatur mengenai tanah dan segala aspeknya termasuk dalam hal jual beli adalah hukum adat;
6. Bahwa dalam hukum adat transaksi jual beli terkait tanah harus dilakukan secara terang/nyata dan kontan/tunai, karena syarat jual beli tersebut telah terpenuhi maka proses jual beli tersebut adalah sah menurut hukum, sehingga sudah sepatutnya jual-beli ini dinyatakan sah;
7. Bahwa disamping itu telah pula dibuat perjanjian pemberian kuasa di Kantor Notaris I Made Puryatma, S.H. Akta Nomor 37, tanggal 9-11-1984 (9 November 1984);
Pemberi Kuasa:

Halaman 3 dari 26 Hal. Put. Nomor 130 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- I Rantuh, petani, bertempat tinggal di Banjar, Padangtawang, Desa Canggu, Kecamatan Kuta, Daerah Tingkat II Badung, Provinsi Bali; Penerima Kuasa:
- Maria Nengah Suarti, Guru Sekolah Dasar, bertempat tinggal di Banjar Padangtawang, Desa Canggu, Kecamatan Kuta, Daerah Tingkat II Badung, Provinsi Bali;

Khusus:

Untuk dan atas nama pemberi kuasa:

- Mengurus permohonan balik nama/sertifikat hak atas sebidang Tanah Hak Milik Pipil Nomor 269, Persil Nomor 12, Klas I, seluas kurang lebih 2050 m² (dua ribu limapuluh meter persegi), terletak di Desa Canggu Nomor 114, Kecamatan Kuta, Daerah Tingkat II Badung, Daerah Tingkat I Bali, tanah mana sedang dimohonkan konversi keatas nama pihak Pertama;
- Menjual (memindah tangankan) baik sebagian demi sebagian maupun seluruhnya (setelah sertifikat yang bersangkutan selesai/diterima dari Instansi yang berwenang) berikut segala sesuatu yang didirikan atau tertanam di atasnya;

8. Bahwa untuk melaksanakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 36, tanggal 9 November 1984 dan Akta Pemberian Kuasa Nomor 37, tanggal 9 November 1984, I Rantuh (alm) kemudian mengajukan permohonan konversi melalui bantuan Kantor Notaris I Made Puryatma, S.H., atas Objek yang diperjanjikan dalam PPJB tersebut di atas menjadi hak milik dengan mengajukan Surat Konversi Hak Atas Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (Nomor 5 /1960) *juncto* Peraturan Menteri Agraria Nomor 2/1962 tertanggal 19 Oktober 1984;

9. Bahwa sejak ditandatanganinya Akta PPJB dan Akta Pemberian Kuasa tersebut di atas, I Rantuh yang hidup sebatang kara diasuh dan diurus oleh Maria Nengah Suarti (alm) bersama suaminya I Nengah Rikan (almarhum) sampai meninggalnya I Rantuh tahun 1993;

10. Bahwa ketika I Rantuh sudah memasuki usia senja dan sakit-sakitan, I Rempug (almarhum) saudara dari I Rantuh yang tinggal di Gumbrih, Jembrana kemudian meminta bagian atas tanah milik I Rantuh (almarhum) yang telah dijual dan dibayar lunas oleh Maria Nengah Suarti (almarhum). Karena terus menerus diminta, demi rasa kekeluargaan dan menjaga agar tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan, karena I Rempug berwatak keras, I Nengah Rikan (almarhum) Sebagai suami dari Maria Nengah Suarti

Halaman 4 dari 26 Hal. Put. Nomor 130 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(almarhum) kemudian menyangguti memberikan sejumlah uang walaupun jumlah yang diminta tidak masuk akal yaitu sejumlah Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah), hampir sama seperti harga pembelian tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 888/Canggu. Pemberian itu kemudian dituangkan dalam Surat Pernyataan dan Perjanjian tertanggal 5 Desember 1984, yang ditandatangani oleh I Rempug sebagai Pihak Pertama dan I Negah Rikan (almarhum) sebagai Pihak Kedua;

11. Bahwa I Rempug kemudian membuat Surat Pernyataan dengan Cap Jempol tertanggal 25 Juni 1985 sebagai saudara kandung dari I Rantuh yang menyatakan bahwa I Rempug tidak berkeberatan dan menyerahkan sepenuhnya kepada I Rantuh untuk mengkonversi tanah tersebut di atas menjadi sertifikat;
12. Bahwa hasil dari konversi tersebut di atas adalah diterbitkannya Sertifikat Hak Milik Nomor 888/Canggu, dengan Gambar Situasi tanggal 27 Juli 1985 Nomor 2309/1985 atas nama I Rantuh (tanah sengketa);
13. Berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 36, tanggal 9 November 1984 dan Akta Pemberian Kuasa Nomor 37, tanggal 9 November 1984, dan karena uang pembayaran atas harga tanah telah dibayarkan oleh Maria Nengah Suarti maka dalam rangka pelaksanaan dan finalisasi jual beli tanah tersebut maka Sertifikat Hak Milik Nomor 888/Canggu, atas nama I Rantuh dikuasai oleh Maria Nengah Suarti, untuk kemudian dilakukan pembuatan Akta Jual Beli di hadapan pejabat yang berwenang dan pendaftaran hak atas tanah / balik nama atas nama Maria Nengah Suarti sebagai pembeli. Namun oleh karena Maria Nengah Suarti meninggal tanggal 30 November 1986 disusul meninggalnya I Rantuh pada tahun 1993, maka hal tersebut belum dapat terlaksana;
14. Bahwa berdasarkan tindakan dan hubungan hukum sebagaimana diuraikan di atas, dengan meninggalnya Maria Nengah Suarti, maka otomatis berdasarkan Hak Saisine, Para Penggugat secara otomatis berhak atas tanah sengketa karena pewarisan;
15. Bahwa pada tanggal 30 Januari 1995 Tergugat sebagai anak dari I Rempug telah meminjam Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 888/Canggu, atas nama I Rantuh dari tangan I Nengah Rikan yang telah menguasainya secara patut dan sah menurut hukum dengan dalih untuk memberitahukan kepada keluarga Tergugat, bahwa memang benar telah terbit Sertifikat atas nama I Rantuh, sehingga jelas tanah tersebut adalah tanah milik dari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- I Rantuh pribadi, jadi tidak ada kaitannya dengan keluarga I Rempug di Gumbom, Jemberana.
16. Bahwa I Nengah Rikan telah meninggal pada tanggal 10 Juni 2012, dan semasa hidupnya almarhum berulang kali telah meminta kepada Tergugat agar sertifikat tersebut dikembalikan kepadanya atau ahli warisnya (Para Penggugat) tetapi Tergugat tidak mengindahkannya;
 17. Bahwa perbuatan Tergugat yang menguasai sertifikat hak milik orang lain tanpa hak adalah perbuatan melawan hukum;
 18. Bahwa sehubungan dengan perbuatan melawan hukum atas penguasaan Sertifikat Hak Milik Nomor 888/Canggu, atas nama I Rantuh yang dilakukan oleh Tergugat telah membuat keresahan di hati Para Penggugat sehingga menyebabkan Para Penggugat merasa tidak nyaman yang berimbas kepada produktivitas Para Penggugat dalam beraktifitas;
 19. Bahwa sehubungan dengan perbuatan melawan hukum atas penguasaan Sertifikat Hak Milik Nomor 888/Canggu, atas nama I Rantuh yang dilakukan oleh Tergugat telah menyebabkan proses peralihan/perubahan nama dalam sertipikat sebagaimana tertuang dalam PPJB dan Surat Perjanjian Pemberian Kuasa menjadi terhambat;
 20. Bahwa setelah meninggalnya I Nengah Rikan sebagai suami dari Maria Nengah Suarti Para Penggugat melalui kuasa hukumnya telah pula mengirimkan surat somasi kepada Tergugat untuk mengembalikan Sertifikat milik Penggugat, namun usaha Para Penggugat menjadi sia-sia karena Tergugat sama sekali tidak menanggapi;
 21. Bahwa walaupun SHM Nomor 888/Canggu, atas nama I Rantuh dikuasai oleh Tergugat, namun penguasaan fisik atas tanah sengketa sejak penandatanganan PPJB Nomor 36, tanggal 9 November 1984 sampai sekarang tetap berada dalam penguasaan Para Penggugat tanpa adanya gugatan dari pihak manapun juga;
 22. Bahwa Pasal 1365 KUHPdata menyatakan: "Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut";
 23. Bahwa itikad tidak baik Tergugat dengan menguasai Sertifikat Hak Milik Nomor 888/Canggu atas nama I Rantuh, tersebut sudah terang benderang dan jelas, ditambah lagi dengan secara tiba-tiba pada tahun 2015 Tergugat melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah tersebut yang merupakan hak dari Para Penggugat sebagai ahli waris dari Maria

Halaman 6 dari 26 Hal. Put. Nomor 130 K/Pdt/2017



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

- Nengah Suarti, sehingga makin terang dan jelaslah itikad tidak baik dari Tergugat,
24. Bahwa untuk mencegah hal-hal yang tidak diinginkan dan karena patut diduga adanya itikad tidak baik dari Tergugat untuk mengalihkan, menjual, membebani dengan hak tanggungan atau tindakan lain dengan maksud untuk mengalihkan kepemilikan tanah tersebut kepada pihak lain yang tidak berhak, maka Para Penggugat telah mengirimkan Surat Permohonan Blokir tertanggal 4 Juni 2015 ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung, sebagaimana telah disetujui berdasarkan Surat Pemberitahuan Pemblokiran Nomor 4020/13-51.03/VI/2015 tertanggal 8 Juni 2015;
25. Bahwa berdasarkan fakta-fakta di atas, perbuatan yang dilakukan Tergugat terbukti merupakan perbuatan melawan hukum dan sangat merugikan Para Penggugat baik materiil maupun immateriil maka sewajarnya Tergugat dihukum untuk membayar ganti kerugian dengan rincian sebagai berikut:
- Kerugian Materiil:
- Biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Para Penggugat untuk mengurus perkara ini dan biaya Advokat sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- Kerugian Immatreriil:
- Dengan adanya perkara ini mengakibatkan nama baik Para Penggugat menjadi tercemar dan menimbulkan rasa malu dikalangan teman-teman dan tetangganya sehingga bila diukur dengan uang sudah sepatutnya Tergugat dihukum membayar kerugian Immatreriil sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
- Total kerugian materiil Rp250.000.000,00 + kerugian immateriil Rp500.000.000,00 = Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) yang harus dibayarkan oleh Tergugat kontan dan sekaligus selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
26. Bahwa oleh karena Para Penggugat masih meragukan itikad baik Tergugat untuk memenuhi kewajiban hukumnya tersebut secara sukarela, maka Para Penggugat mohon agar Tergugat dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan atau kelalaiannya memenuhi kewajiban hukumnya terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum jual beli yang dilakukan antara I Rempug dan Maria Nengah Suarti (alm) adalah sah dan mengikat;
3. Menyatakan hukum Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari Maria Nengah Suarti (alm) Dan Suaminya I Nengah Rikan (alm), yang semasa hidupnya, bertempat tinggal di Banjar Padangtawang, Desa Cangu, Kecamatan Kuta, Daerah Tingkat II Badung, Provinsi Bali;
4. Menyatakan bahwa tanah sengketa adalah hak dari Para Penggugat karena Pewarisan;
5. Menyatakan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat di kantor Notaris I Made Puryatma, S.H., Akta Nomor:36, tanggal 09-11-1984 (09 Nopember 1984) antara Maria Nengah Suarti Dengan I Rantuh adalah sah dan mengikat;
6. Menyatakan hukum kuasa di kantor Notaris I Made Puryatma, S.H. Akta Nomor 37, tanggal 9-11-1984 (9 November 1984) adalah sah dan mengikat;
7. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena menguasai sertifikat tanah sengketa yang merupakan hak dari Para Penggugat tanpa hak;
8. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan Sertifikat Tanah Sengketa kepada Para Penggugat otomatis dan seketika terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
9. Menghukum Tergugat karena perbuatannya untuk membayar ganti kerugian kepada para Penggugat, berupa kerugian materiil Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) + kerugian immatreiil Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) sehingga total menjadi Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
10. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan atau kelalaiannya memenuhi kewajiban hukum terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
11. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang terkait dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah sengketa untuk mentaati dan menjalankan putusan ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini,
Atau:

- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang adil dan patut (*ex aequo et bono*);

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

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa gugatan Para Penggugat kekurangan subjek, gugatan *a quo* secara keliru ditujukan hanya kepada Tergugat saja melainkan selain Tergugat masih ada saudara dari Tergugat yang merupakan ahli waris dari Almarhum I Rantuh, yakni I Wayan Suterja, I Nyoman Mija, I Wayan Miasa, Tergugat dan Th. Kt. Sunartha, yang seharusnya diikutkan juga sebagai Tergugat;
2. Bahwa gugatan *a quo* keliru hanya ditujukan terhadap Tergugat saja, karena menurut hukum apabila objek gugatan menyangkut barang tak bergerak (tanah), maka gugatannya ditujukan kepada orang yang secara riil (nyata) menguasai tanah tersebut, karena di atas tanah sengketa juga berdiri Pura Hyang Ibu Pasek Gelgel Sumertha (yang diempon oleh Preti Sentana Pasek Gelgel Aan) Banjar Babakan, Desa Canggung, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung;
3. Bahwa gugatan Para Penggugat kabur (*obscure libeli*) oleh karena tidak jelas gugatan Para Penggugat tentang kualifikasi gugatan yakni gugatan Perbuatan Melawan Hukum, namun faktanya gugatan Para Penggugat menyangkut harta warisan dimana Tergugat merupakan salah satu ahli waris dari I Rantuh (alm), yang sama sekali tidak ada hubungan waris mewaris dengan Para Tergugat;

Oleh karena gugatan Para Penggugat kekurangan subjek dan kabur (*obscure libeli*) serta tidak ada hubungan waris mewaris dengan Para Penggugat maka patutlah menurut hukum gugatan *a quo* dikesampingkan atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet on vankelijke verklaard*);

Dalam Rekonsvansi:

1. Bahwa Penggugat Dalam Rekonsvansi/Tergugat Dalam Konvensi mohon agar hal-hal atau dalil-dalil yang telah diuraikan dalam konvensi dimasukkan dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dalam gugatan rekonsvansi ini;
2. Bahwa dalam gugatan Para Tergugat Dalam Rekonsvansi/Para Penggugat Dalam Konvensi menyatakan telah membeli tanah milik I Rantuh (alm) yang

Halaman 9 dari 26 Hal. Put. Nomor 130 K/Pdt/2017

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 sampaikan, kami akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang tercantum pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 9



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan harta warisan dari Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi yang didasarkan kepada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 36 tanggal 9 November 1984;

PPJB Nomor 36 tanggal 9 November 1984 menurut Penggugat dalam

Rekonvensi adalah cacat hukum karena tidak memenuhi persyaratan

sahnya perjanjian jual beli sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUH

Perdata. Selain itu Para Tergugat dalam Rekonvensi/Para Penggugat dalam

Konvensi mempunyai etika tidak baik dengan maksud ingin menguasai

objek sengketa dengan melawan hukum, dengan melakukan kecurangan

seakan-akan sebagai pembeli yang baik akan tetapi sebaliknya dengan

secara licik dan berpura-pura telah membeli objek sengketa dari I Rantuh;

Tindakan Para Tergugat dalam Rekonvensi/Para Penggugat dalam

Konvensi tersebut di atas dapat digolongkan sebagai perbuatan melawan

hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, karena dengan

sengaja memasukkan data dan keterangan yang tidak benar menurut

hukum kedalam Akta atau PPJB Nomor 36 tanggal 9 November 1984

sehingga sangat merugikan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam

Konvensi;

3. Bahwa Perbuatan melawan hukum dari Para Tergugat dalam Rekonvensi/Para Penggugat dalam Konvensi terlihat pada data dan keterangan yang diuraikan dalam PPJB Nomor 36 tanggal 9 November 1984 adalah sebagai berikut:

- a. Bahwa dibuatnya Akta PPJB Nomor 36 tanggal 9 November 1984 ketika

I Rantuh dalam keadaan sakit-sakitan, fisiknya yang lemah, saat itu

I Rantuh sudah berumur 74 tahun, tidak mampu bangkit dari tempat tidur.

Hal ini menunjukkan betapa sangat lemah daya ingat I Rantuh karena

sakit yang dideritanya. Untuk berdiri saja sudah tidak mampu apalagi

berjalan;

Dengan kondisi kesehatan seperti ini bagaimana mungkin I Rantuh dapat

datang menghadap langsung dihadapan Notaris I Made Puryatma, S.H.,

di Denpasar ? Jadi sangat tidak mungkin I Rantuh bisa datang

menghadap secara langsung dihadapan Notaris, sehingga menjadi tidak

benar halaman depan akta PPJB Nomor 36 yang mengatakan "Pada hari

ini, Jumat tanggal 9 November 1984, hadir di hadapan saya, I Made

Puryatma, S.H., dan Notaris kenal " adalah tidak benar

adanya dan kondisi I Rantuh (alm) saat itu bertentangan dengan isi Akta

Halaman 10 dari 26 Hal. Put. Nomor 130 K/Pdt/2017

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 ketertarikan informasi yang kami sampaikan, hal ini 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

- PPJB nomor 36 tanggal 9 November 1984 tersebut, jelas tidak cakap bertindak dalam hukum;
- b. Bahwa dalam Pasal 1 PPJB Nomor 36 disebutkan “Pihak pertama dengan ini berjanji dan mengikatkan diri akan menjual dst” semasa hidup I Rantuh mengatakan kepada Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat dalam Konvensi tidak pernah menjual tanah kepada siapapun termasuk kepada Maria Nengah Suarti. Demikian pula yang disebutkan dalam Pasal 2 PPJB tersebut adalah tidak benar I Rantuh menerima uang sejumlah Rp2.050 000,0 (dua juta lima puluh ribu rupiah), faktanya selama hidupnya semua kebutuhan hidup I Rantuh Penggugat dalam Rekonvensi yang menanggung sampai biaya kematian almarhum. Dan selama hidupnya I Rantuh sama sekali tidak ada perubahan apapun seperti rumahnya tetap seperti aslinya dan juga tidak ada memiliki simpanan uang di bank atau ditempat lain;
 - c. Bahwa selanjutnya dalam Pasal 5 menyebutkan “Sementara jual beli dari tanah yang dimaksud diatas belum dilaksanakan,” bagaimana mungkin jual beli objek sengketa belum terlaksana, kemudian objek sengketa dikuasai, jelas perbuatan menguasai objek sengketa adalah tidak sah dan jelas-jelas bertentangan dengan hukum;
 - d. Bahwa Akta Kuasa tertanggal 9 November 1984 adalah tidak benar dan bertentangan dengan hukum, karena faktanya I Rantuh saat itu sakit-sakitan dan kondisi fisiknya lemah sehingga tidak cakap untuk bertindak dalam hukum, seharusnya I Rantuh didampingi oleh saudara-saudaranya dan atau ahli warisnya. Namun faktanya Maria Nengah Suarti membuat kuasa ini secara diam-diam tanpa seijin dan atau sepengetahuan segenap ahli warisnya dari I Rantuh, apa yang dilakukan oleh Maria Nengah Suarti adalah perbuatan yang bertentangan dengan hukum;
4. Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut di atas maka sudah sepatasnya Majelis Hakim membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 36 tanggal 9 November 1984 dan Akta Kuasa tertanggal 9 November 1984 yang dibuat dengan data dan keterangan yang tidak benar tersebut;
5. Bahwa oleh karena objek sengketa dikuasai dan berdiri bangunan serta ditempati oleh Para Tergugat dalam Rekonvensi/Para Penggugat dalam Konvensi secara melawan hukum dan tidak sah maka Para Tergugat dalam Rekonvensi/Para Penggugat dalam Konvensi haruslah dihukum untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat dalam Konvensi dalam keadaan kosong, serta membongkar

Halaman 11 dari 26 Hal. Put. Nomor 130 K/Pdt/2017



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

seluruh bangunan yang dibuat oleh Para Tergugat dalam Rekonvensi bila perlu pelaksanaannya dibantu oleh Pihak Ketiga;
6. Bahwa tindakan Para Tergugat dalam Rekonvensi/Para Penggugat dalam Konvensi menguasai objek sengketa yang didasarkan pada PPJB Nomor 36 tanggal 9 November 1984 dan Akta Kuasa tanggal 9 November 1984 adalah tidak sah karena didasarkan pada akta yang cacat hukum dan fiktif sehingga perbuatan menguasai objek sengketa adalah Perbuatan Melawan Hukum, serta telah menimbulkan kerugian pada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi, berupa kerugian materiil dan immateriil sebagai berikut:

- a. Kerugian Materiil, yakni berupa:
Kerugian yang diderita Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi sehubungan dengan perkara *a quo* sebagai berikut:
- | | |
|---|------------------------|
| - Biaya perkara: | Rp10.000.000,00 |
| - Menguasai tanah selama 31 tahun:
(per tahun Rp2.000.000,00); | Rp62.000.000,00 |
| - Biaya transportasi dalam mengurus perkara | Rp 5.000.000,00 |
| - Biaya konsumsi | <u>Rp 1.500.000,00</u> |
| | Rp78.500.000,00 |

Maka jumlah keseluruhan biaya sebesar Rp78.500.000,00 (tujuh puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) yang harus dibayar oleh Para Tergugat dalam Rekonvensi secara tunai dan seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

- b. Kerugian Immateriil:
Akibat dari tindakan Para Tergugat dalam Rekonvensi/Para Penggugat dalam Konvensi maka Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi merasa dirugikan secara immateriil berupa banyaknya waktu, pikiran, dan tenaga yang terbuang percuma atau sia-sia timbulnya rasa cemas karena tanahnya disengketakan dikuasai secara tidak sah oleh Para Tergugat dalam Rekonvensi/Para Penggugat dalam Konvensi, sehingga sangat beralasan hukum bagi Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi untuk menuntut ganti kerugian yang sangat sulit dinilai dengan uang. Untuk memudahkan Pengadilan, Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi menetapkan sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) atau yang dianggap wajar dan adil menurut hukum (*ex aequo et bono*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi mempunyai sangkaan yang beralasan bahwa Para Tergugat dalam Rekonvensi/Para Penggugat dalam Konvensi akan memindah tangankan atau mengalihkan objek sengketa, maka untuk mencegah kesulitan dalam pelaksanaan putusan nanti, Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi mohon agar Pengadilan Negeri Denpasar berkenan untuk terlebih dahulu memerintahkan untuk diletakkan sita jaminan (CB) atas objek sengketa;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa Maria Nengah Suarti dan atau Para Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya telah membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 36 tanggal 9 November 1984 dan Akta Kuasa tanggal 9 November 1984 yang tidak benar, pura-pura dan fiktif serta melawan hukum;
3. Menyatakan hukum bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 36 tanggal 9 November 1984 dan Akta Kuasa tanggal 9 November 1984 adalah cacat hukum, oleh karenanya patut secara hukum dibatalkan;
4. Menyatakan hukum Para Tergugat dalam Rekonvensi/Para Penggugat dalam Konvensi menguasai dan menempati objek sengketa adalah tidak sah;
5. Menghukum Para Tergugat dalam Rekonvensi/Para Penggugat dalam Konvensi untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi dalam keadaan kosong, serta membongkar seluruh bangunan yang didirikan oleh Para Tergugat dalam Rekonvensi, bila perlu pelaksanaannya dibantu oleh aparat Kepolisian;
6. Menghukum Para Tergugat dalam Rekonvensi/Para Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian;
 - a. Kerugian Materiil, yakni berupa:

Kerugian yang diderita Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi sehubungan dengan perkara *a quo* sebagai berikut:

 - Biaya perkara: Rp10.000.000,00
 - Menguasai tanah selama 31 tahun: Rp62.000.000,00 (per tahun Rp2.000.000,00);
 - Biaya transportasi dalam mengurus perkara: Rp 5.000.000,00



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Biaya konsumsi: ~~Rp78.500.000,00~~ Rp-1.500.000,00

Maka jumlah keseluruhan biaya sebesar Rp78.500.000,00 (tujuh puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) yang harus dibayar oleh Para Tergugat dalam Rekonvensi secara tunai dan seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

b. Kerugian Immateriil:

Akibat dari tindakan Para Tergugat dalam Rekonvensi/Para Penggugat dalam Konvensi maka Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi merasa dirugikan secara immateriil berupa banyaknya waktu, pikiran, dan tenaga yang terbuang percuma atau sia-sia timbulnya rasa cemas karena tanahnya disengketakan dikuasai secara tidak sah oleh Para Tergugat dalam Rekonvensi/Para Penggugat dalam Konvensi, sehingga sangat beralasan hukum bagi Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi untuk menuntut ganti kerugian yang sangat sulit dinilai dengan uang. Untuk memudahkan Pengadilan, Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi menetapkan sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) atau yang dianggap wajar dan adil menurut hukum (*ex aequo et bono*);

7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (CB) yang diletakkan atas objek sengketa;

8. Menghukum Para Tergugat dalam Rekonvensi/Para Penggugat dalam Konvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

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

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Denpasar telah memberikan Putusan Nomor 611/Pdt.G/2015/PN Dps., tanggal 5 Februari 2016, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi yang diajukan oleh Tergugat;

Dalam Konvensi:

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum jual beli yang diadakan oleh dan antara I Rempug dan Maria Nengah Suarti (alm) adalah sah dan mengikat;
3. Menyatakan hukum Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari Maria Nengah Suarti (alm) dan suaminya I Nengah Rikan (alm), yang semasa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- hidupnya bertempat tinggal di Banjar Padanotawang, Desa Cangu, Kecamatan Kuta, Daerah Tingkat I Badung, Provinsi Bali,
4. Menyatakan bahwa tanah sengketa adalah hak dari Para Penggugat karena Pewarisan;
 5. Menyatakan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang diadakan oleh Maria Nengah Suarti dengan I Rantuh dan yang diadakan di hadapan I Made Puryatma, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 36 tanggal 9-11-1984 antara adalah sah dan mengikat;
 6. Menyatakan hukum Perjanjian kuasa yang diadakan oleh Maria Nengah Suarti dengan I Rantuh dan yang diadakan di hadapan Notaris I Made Puryatma, S.H., sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 37, tanggal 9-11-1984 (9 November 1984) adalah sah dan mengikat;
 7. Menyatakan perbuatan Tergugat menguasai sertifikat tanah sengketa adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat;
 8. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan sertifikat tanah sengketa kepada Para Penggugat seketika putusan ini berkekuatan hukum tetap;
 9. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Para Penggugat sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) seketika putusan ini berkekuatan hukum tetap;
 10. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

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

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat dalam Konvensi/ Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga sekarang sebesar Rp726.000,00 (tujuh dua puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar, dengan Putusan Nomor 71/PDT/2016/PT DPS., tanggal 26 Juli 2016, dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pemanding/Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi;

Dalam Eksepsi:

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 4 Februari 2016 Nomor 611/Pdt.G/2015/PN Dps., yang dimohonkan banding tersebut;

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 sampaikan, hal ini akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang tercantum 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

Dalam Rokok Perkara:

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 4 Februari 2016 Nomor 611/Pdt.G/2015/PN Dps., yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

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

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi/Pembanding untuk sebagian;
- Menyatakan hukum bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah (objek sengketa) antara I Rantuh (almarhum) sebagai penjual dengan pihak Tergugat Rekonvensi sebagai Pembeli sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 36 tanggal 9 November 1984 adalah cacat hukum;
- Menyatakan hukum bahwa karena jual beli tanah sengketa sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 36 tanggal 9 November 1984 cacat hukum, maka penguasaan tanah sengketa oleh Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi/Terbanding adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
- Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi/ Terbanding untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi/Pembanding dalam keadaan kosong serta membongkar seluruh bangunan yang didirikan oleh Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi/ Terbanding, bila perlu pelaksanaannya dibantu oleh aparat keamanan/Kepolisian;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi/ Terbanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Terbanding pada tanggal 10 Agustus 2016, kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Terbanding, dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Agustus 2016, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 23 Agustus 2016, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 71/Pdt/2016/PT Dps., *juncto* Nomor

Halaman 16 dari 26 Hal. Put. Nomor 130 K/Pdt/2017

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 sampaikan, hal ini akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang tercantum 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

611/Pdt.G/2015/PN.Dps yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 5 September 2016;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat pada tanggal 14 September 2016, kemudian Termohon Kasasi/Tergugat/Pembanding, mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 22 September 2016;

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

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

1. Bahwa Pengadilan Tinggi Denpasar/*Judex Facti* Telah Salah Dalam Menerapkan Asas Umum Perjanjian Tentang Syarat Sahnya Perjanjian. Bahwa, sebagaimana telah diatur dalam KUHPerdata, agar suatu perjanjian dinyatakan sah maka ia harus memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Syarat-syarat tersebut adalah:
 1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
 2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
 3. suatu pokok persoalan tertentu;
 4. suatu sebab yang tidak terlarang.

Dengan memenuhi keempat unsur berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata di atas maka perjanjian tersebut sudah dapat dinyatakan sah;

Bahwa salah satu unsur yang harus dipenuhi dalam membuat suatu perjanjian adalah adanya kata sepakat di antara para pihak. Adanya kata sepakat ini mencerminkan salah satu asas dalam hukum perjanjian yaitu asas kebebasan berkontrak. Asas kebebasan berkontrak juga terdapat dalam Pasal 1338 KUHPerdata yang menyatakan bahwa: "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya." Berdasarkan asas kebebasan berkontrak setiap orang bebas untuk menentukan jenis, isi perjanjian dan pihak dalam perjanjian;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan asas kebebasan berkontrak tersebut seseorang dapat mengadakan perjanjian dengan siapapun juga namun tentunya tetap mengacu pada Pasal 1320 KUHPerduta. Seseorang bebas untuk mengadakan perjanjian misalnya antara warga negara biasa dengan lembaga negara yang diwakili oleh pejabat publik, yang secara Hukum Tata Negara dan Hukum Administrasi kedudukannya tidaklah sejajar tetapi subordinat, dan dapat dipandang tidak seimbang secara politis. Seseorang juga bebas untuk mengadakan perjanjian baik itu dengan orang yang tergolong masyarakat miskin/tidak mampu maupun dengan pengusaha yang dapat saja keduanya tidak seimbang secara ekonomi. Seseorang bebas untuk mengadakan perjanjian dengan orang yang tidak berpendidikan maupun dengan sarjana yang dapat saja keduanya tidak seimbang secara pendidikan dan pengetahuan;

Bahwa berdasarkan asas kebebasan berkontrak tersebut para pihak dapat menentukan pula isi perjanjiannya, para pihak bisa memperjanjikan apa saja asal tidak bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerduta;

Bahwa untuk memenuhi salah satu syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerduta, yaitu adanya kata sepakat di antara para pihak tentunya dilakukan dengan cara negosiasi di antara para pihak. Menurut Munir Fuady negosiasi dimaksudkan sebagai suatu proses tawar-menawar atau pembicaraan untuk mencapai suatu kesepakatan terhadap masalah tertentu yang terjadi di antara para pihak” (Arbitrase Nasional, Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, h. 42). Dalam negosiasi dilakukan sendiri oleh para pihak maupun menggunakan jasa pihak ketiga sebagai wakil dari pihak-pihak yang akan mengadakan perjanjian. Dalam negosiasi tidak bisa dinafikkan bahwa memang ada perbedaan/ketimpangan dalam hal kedudukan, ekonomi, pengetahuan dan hal-hal lain. Tetapi tanpa adanya konsensus maka perjanjian tidak akan terwujud karena adalah kebebasan para pihak untuk melanjutkan proses negosiasi tersebut ke dalam suatu perjanjian atau tidak. Sehingga kedua belah pihak tentunya telah memikirkan dengan seksama apakah mereka akan masuk ke dalam perjanjian atau tidak;

Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 71/Pdt/2016/PT.Dps tanggal 26 Juli 2016 dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 15 menyatakan: “menimbang, bahwa dalam melakukan perjanjian harus berdasarkan azas persamaan hukum dan asas keseimbangan maksudnya bawa para pihak yang melakukan perjanjian haruslah mempunyai

Halaman 18 dari 26 Hal. Put. Nomor 130 K/Pdt/2017



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

kedudukan hukum yang sama jangan sampai terjadi ada yang merasa kuat dan ada yang lemah dan dalam perjanjian harus seimbang para pihak jangan sampai terjadi ketimpangan pengetahuan dan ekonomi...”; Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 71/Pdt/2016/PT Dps., tanggal 26 Juli 2016 dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 17 sampai dengan halaman 18 kemudian menyatakan bahwa: “Menimbang, bahwa atas pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut di atas yang apabila dihubungkan antara azas-azas hukum dengan fakta yang ada dalam perkara ini dapat disimpulkan bahwa perjanjian jual beli objek tanah hak Milik Pipil Nomor 269 Persil Nomor 12 kelas I luas kurang lebih 2050 m² (dua ribu lima puluh meter persegi) terletak di Desa Canggu Nomor 114, kecamatan Kuta, Daerah Tingkat II Badung Propinsi Bali dengan batas-batas sebagai berikut: ... antara I Rantuh sebagai penjual dengan Nyonya Maria Nengah Suarti sebagai pembeli, tidak memenuhi syarat perjanjian karena tidak adanya keseimbangan dalam persamaan hukum dimana salah satu pihak dalam posisi psikologis, fisik dan ekonomi yang lebih kuat karena pada waktu diadakan perjanjian pada tahun 1984 posisi I Rantuh dalam kondisi sudah tua dan sakit-sakitan dan berobat dalam perawatan Nyonya Maria Nengah Suarti (*quod non*) yang sekaligus sebagai pembeli sehingga tidak adanya kebebasan bertindak bagi I Rantuh untuk memelihara sikap sebagai penjual (tidak enak hati)”; Bahwa hukum yang mengatur tentang perikatan termasuk juga perikatan yang bersumber dari perjanjian adalah KUHPperdata. Dalam KUHPperdata pembatalan atas perjanjian hanya dapat dilakukan bila syarat dalam Pasal 1320 KUHPperdata dilanggar atau tidak dipenuhi. Alasan pembatalan diatur dalam Pasal 1321 KUHPperdata, yaitu karena adanya cacat kehendak (*wilsgebreuk*) karena adanya kekhilafan (*dwaling*), paksaan (*dwang*) dan penipuan (*bedrog*). Jadi jika ada cacat dalam pembentukan kesepakatan seperti misalnya kekhilafan/kekeliruan, penipuan dan pemaksaan maka dapat dijadikan alasan untuk menuntut pembatalan perjanjian tersebut. Sesungguhnya KUHPperdata kita hanya mengenal tiga alasan tersebut sebagai alasan pembatalan perjanjian. Penyalahgunaan keadaan/*misbruik van omstandigheden/undue influence* sesungguhnya tidak dikenal namun ada digunakan sebagai dalil oleh para pihak yang berperkara di pengadilan. Sehingga belum ada pemahaman yang sama serta utuh menyeluruh mengenai doktrin penyalahgunaan keadaan ini sehingga pada

Halaman 19 dari 26 Hal. Put. Nomor 130 K/Pdt/2017

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 tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sampaikan, hal ini 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

penerapannya seringkali tidak konsisten dan tidak jelas standar/tolok ukur serta parameter yang digunakan. Hal tersebutlah yang terjadi di sini, Penerapan/penafsiran asas hukum perjanjian secara tidak benar dalam pertimbangan hukum yang merupakan landasan bagi diambilnya keputusan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar ini menyebabkan kesalahan dalam Penjatuhan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 71/Pdt/2016/PT Dps., tanggal 26 Juli 2016;

Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 36, tanggal 9 November 1984 yang dibuat di hadapan Notaris Notaris I Made Puryatma, S.H., tersebut telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdata. Tidak ada unsur kekhilafan (*dwaling*), paksaan (*dwang*) dan penipuan (*bedrog*) yang dapat dijadikan alasan untuk menuntut pembatalan perjanjian;

2. Bahwa Pengadilan Tinggi Denpasar/*Judex Facti* Telah Salah Dalam Menafsirkan Adanya Cacat Kehendak (*Wilsgebrek*) Dalam Perjanjian.

Bahwa menurut KUHPerdata cacat kehendak itu terjadi karena tiga hal, yaitu karena adanya kekhilafan (*dwaling*), paksaan (*dwang*) dan penipuan (*bedrog*) dalam suatu perjanjian. Suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum. Sedangkan Pengadilan Tinggi Denpasar sama sekali tidak mendasarkan pertimbangannya mengenai adanya cacat kehendak pada proses pembentukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor: 36, tanggal 9 November 1984 pada adanya kekhilafan (*dwaling*), paksaan (*dwang*) dan penipuan (*bedrog*);

Bahwa Pengadilan Tinggi Denpasar menafsirkan cacat kehendak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 36, tanggal 9 November 1984 karena tidak adanya keseimbangan dalam persamaan hukum, sehingga tidak adanya kebebasan bertindak bagi I Rantuh untuk memelihara sikap sebagai penjual (tidak enak hati), sebagaimana terdapat dalam Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 71/Pdt/2016/PT.Dps tanggal 26 Juli 2016 pada halaman 17 sampai dengan halaman 18. Ketidak seimbangan itu mengakibatkan adanya cacat kehendak (*wilsgebrek*), yaitu pihak yang kuat cenderung menyalahgunakan kekuatannya sehingga terjadi penyalahgunaan keadaan (PGK), atau *misbruik van omstandigheden* (MVO) atau *undue influence*;

Bahwa hukum yang mengatur tentang hukum perikatan adalah KUHPerdata, penyalahgunaan keadaan tidak diatur dalam KUHPerdata

Halaman 20 dari 26 Hal. Put. Nomor 130 K/Pdt/2017

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 sampaikan, hal tersebut 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 Panitera 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

sebagai hukum yang mengatur mengenai hukum perjanjian di Indonesia, ia diatur dalam *NBW Burgerlijk Wetboek* (NBW) 1992 Buku Ketiga di Belanda. Seperti telah diketahui umum *Burgerlijk Wetboek* (BW) yang diberlakukan di Indonesia berdasarkan asas konkordansi, namun tidak demikian halnya dengan NBW, sehingga aturan-aturan NBW tidak ada sangkut pautnya dengan hukum di Indonesia. Digunakannya doktrin *misbruik van omstandigheden* di Indonesia tetapi tidak ada pengaturannya secara normatif di Indonesia justru dapat menyebabkan ketidakpastian hukum dan mencederai keadilan itu sendiri, salah satu cara mengatasinya harus dilihat bagaimana pengaturannya di negara asalnya yaitu Belanda, dimana KUHPerdara Indonesia adalah merupakan adopsi dari BW Belanda. Pasal 3:44 lid 1 NBW (Pasal 44 ayat (1), Buku 3) menyebutkan bahwa suatu perbuatan hukum dapat dibatalkan jika terjadi ancaman, penipuan, paksaan dan penyalahgunaan keadaan. Jadi dalam NBW mengenai alasan pembatalan perjanjian telah diatur secara normatif, salah satunya dapat karena adanya penyalahgunaan keadaan. Dalam NBW, penyalahgunaan keadaan yang dapat dijadikan dasar pembatalan perjanjian (perbuatan hukum) ditentukan empat syarat (Henry. P. Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden) Sebagai Alasan Baru Untuk Pembatalan Perjanjian*, Liberty, Yogyakarta, 2001, h. 40-41), yaitu:

1. Keadaan-keadaan istimewa (*bizondere omstandigheden*), keadaan-keadaan ini meliputi keadaan darurat, ketergantungan, ceroboh, jiwa yang kurang waras, dan tidak berpengalaman;
2. Suatu hal yang nyata (*kenbaarheid*), disyaratkan bahwa salah satu pihak mengetahui atau semestinya mengetahui bahwa pihak lain karena keadaan istimewa tergerak hatinya untuk menutup/membuat suatu perjanjian;
3. Penyalahgunaan (*misbruik*), salah satu pihak telah melaksanakan perjanjian itu walaupun dia mengetahui atau seharusnya mengerti bahwa dia seharusnya tidak melakukannya;
4. Hubungan kausal (*causaal verband*), adalah penting bahwa tanpa menyalahgunakan keadaan itu maka perjanjian itu tidak akan ditutup;

Bahwa berdasarkan Pasal 3: 44 (4) NBW, terdapat beberapa keadaan yang dapat digolongkan ke dalam penyalahgunaan keadaan (Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010, h. 98), yaitu:

1. Keadaan darurat (*noodtoestand*);

Halaman 21 dari 26 Hal. Put. Nomor 130 K/Pdt/2017



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

3. Ketergantungan (*afhankelijkheid*);
4. Keadaan kejiwaan yang tidak normal (*abnormale geestestoestand*); dan
5. Kurang pengalaman (*onervarenheid*).

Bahwa Pengadilan Tinggi Denpasar tidak menjelaskan dengan pasti syarat apakah yang digunakan untuk mengukur adanya penyalahgunaan keadaan yang didalilkannya;

Bahwa dalil dalam Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 71/Pdt/2016/PT Dps., tanggal 26 Juli 2016 tidaklah cukup untuk menggambarkan adanya penyalahgunaan keadaan. Bahwa cacat kehendak tersebut sama sekali tidak terbukti, hal ini dapat terlihat dari adanya PPJB Nomor 36, tanggal 9 November 1984 itu sendiri dan Akta Pemberian Kuasa Nomor: 37, tanggal 9 November 1984. Bahwa PPJB dan Akta Pemberian Kuasa tersebut adalah merupakan suatu akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Umum yang berwenang untuk itu. Bahwa PPJB Nomor 36, tanggal 9 November 1984 tersebut dibuat dihadapan Notaris Notaris I Made Puryatma, S.H., yang tentunya mempunyai kode etik profesi yang mengharuskannya untuk memastikan bahwa para pihak dalam membuat perjanjian yang nantinya akan dituangkan ke dalam akta otentik tersebut adalah cakap untuk mengadakan perjanjian dan mengadakan perjanjian tersebut berdasarkan atas kesadaran sendiri dan tanpa paksaan.

Bahwa penyalahgunaan keadaan dapat juga terjadi karena keunggulan ekonomis, maka untuk mengukur adanya penyalahgunaan keadaan dapat digunakan pertanyaan:

1. Apakah pihak yang satu mempunyai keunggulan ekonomis terhadap yang lain?;
2. Adakah kebutuhan mendesak untuk mengadakan kontrak dengan pihak yang ekonomis lebih kuasa mengingat akan pasaran ekonomi dan posisi pasaran pihak lawan?;
3. Apakah kontrak yang telah dibuat atau syarat-syarat yang telah disetujui itu tidak berimbang dan menguntungkan pihak yang ekonomis lebih kuasa dan demikian berat sebelah?;
4. Apakah keadaan berat sebelah semacam ini dapat dibenarkan oleh keadaan istimewa pada pihak ekonomis lebih kuasa?.

Bila dari tiga pertanyaan pertama dijawab dengan “ya”, dan yang terakhir dengan “tidak”, diperkirakan sudah terjadi penyalahgunaan keadaan dan kontrak yang telah dibuat atau syarat-syarat di dalamnya, sebagian atau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluruhnya dapat dibatalkan. (Henry P. Panggabean, Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruk Van Omstandigheden*) Sebagai Alasan Baru Untuk Pembatalan Perjanjian, Liberty, Yogyakarta, 2001, h. 50).

Mengenai keuntungan ekonomis juga tidak ada dasar pertimbangan atau pun tolak ukur yang digunakan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar untuk menentukan bahwa hal tersebut menimbulkan adanya penyalahgunaan keadaan. Bahwa PPJB Nomor 36, tanggal 9 November 1984 tersebut merupakan akta otentik yang di dalamnya telah seimbang hak dan kewajiban dari para pihak;

Bahwa dalil yang digunakan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar yang menyatakan adanya penyalahgunaan keadaan adalah tidak tepat, dan justru merugikan Pemohon Kasasi yang telah melaksanakan perjanjian/prestasi sesuai hukum yang berlaku namun hingga kini kontra prestasinya yang merupakan hak Pemohon Kasasi belum dapat terlaksana;

3. Bahwa Pengadilan Tinggi Denpasar/*Judex Facti* Telah Salah Dalam Menerapkan Hukum Pembuktian.

Bahwa Pengadilan Tinggi Denpasar dalam Pertimbangan Hukumnya pada halaman 18 menyimpulkan bahwa ada kekaburan hukum. Pengadilan Tinggi Denpasar menyimpulkan bahwa Surat Pernyataan dan Perjanjian tanggal 5 Desember 1984 tersebut sebagai suatu perjanjian jual beli. Perjanjian tersebut bukanlah perjanjian jual beli sebagaimana disimpulkan oleh Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Denpasar yang mengadili perkara ini. Perjanjian tersebut sebenarnya merupakan itikad baik dari I Nengah Rikan agar hubungan baik dengan I Rempug tetap terjalin dengan baik. Bahkan I Nengah Rikan secara suka rela, karena secara hukum ia sebenarnya tidak ada kewajiban untuk memberikan sejumlah uang kepada I Rempug atas tanah yang sudah secara lunas dibayar kepada I Rantuh, namun belum diproses lebih lanjut mengenai balik namanya karena ketika itu masih dalam proses pensertifikatan dan kesibukan masing-masing pihak. Bahwa Termohon Kasasi berdasarkan Surat Pernyataan dan Perjanjian tanggal 5 Desember 1984 tersebut seharusnya tidak berhak untuk dinyatakan sebagai yang memiliki hak atas tanah dengan Sertipikat Hak Milik No.888/Canggu atas nama I Rantuh;

Pengadilan Tinggi Denpasar telah keliru dalam menerapkan hukum pembuktian hingga sampai pada kesimpulan yang salah tersebut. Hal ini sangat merugikan Pemohon Kasasi, karena itikad baik dari Pemohon Kasasi justru dipandang sebagai sebuah pelanggaran hukum. Bahwa PPJB

Halaman 23 dari 26 Hal. Put. Nomor 130 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor: 36, tanggal 9 November 1984 tersebut merupakan akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna,

4. Bahwa dengan demikian sebagaimana uraian-uraian diatas, sangat jelas bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 71/Pdt/2016/PT Dps., tanggal 26 Juli 2016 sudah sepatutnya dibatalkan. Dan Karena Pengadilan Negeri Denpasar sebelumnya telah secara tepat dan benar menjatuhkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 611/Pdt.G/2015/PN Dps., tanggal 4 Februari 2016, maka sudah sepatutnya Mahkamah Agung sebagai *Judex Juris* menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 71/Pdt/2016/PT Dps., tanggal 26 Juli 2016 menyatakan bahwa Permohonan Kasasi dari Pemohon Banding diterima;

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

Bahwa alasan-alasan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Bahwa lagi pula putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Denpasar yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar tidak salah menerapkan hukum, dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata Perjanjian *in casu* perjanjian pengikatan jual beli tidak sah jika perjanjian tersebut dibuat oleh pihak tanpa kebebasan kehendak atau di bawah tekanan pihak lain;
- Bahwa terbukti dalam perkara *a quo* perjanjian pengikatan jual beli atas objek sengketa antara I Rantuh dengan orang tua Para Pemohon Kasasi dibuat ketika I Rantuh berada dalam usia tua dan dalam keadaan sakit, serta berada dalam perawatan orang tua Para Pemohon Kasasi sebagai pembeli, sehingga telah benar sebagaimana dipertimbangkan oleh *Judex Facti*/

Halaman 24 dari 26 Hal. Put. Nomor 130 K/Pdt/2017

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 sampaikan, hal ini akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang tercantum 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

Pengadilan Tinggi bahwa I Rantuh sebagai penjual tidak memiliki kebebasan menjual, karena itu Pengikatan Jual Beli atas objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah cacat secara hukum;

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 Para Pemohon Kasasi: I WAYAN SARJANA TARSISIUS dan kawan-kawan 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-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 Para Pemohon Kasasi: **1. I WAYAN SARJANA TARSISIUS, 2. I NYOMAN SARWADI, 3. PAULUS I WAYAN PURYADI, 4. CAROLUS I NYOMAN MARIADI, 5. STEFANUS I MADE SARTIKA** tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 30 Maret 2017 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Sunarto, S.H., M.H., dan Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis engan dihadiri Hakim-Hakim

Halaman 25 dari 26 Hal. Put. Nomor 130 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anggota tersebut dan Endang Wahyu Utami, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak diadili oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./

Dr. Sunarto, S.H., M.H.

ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

Panitera Pengganti,

ttd./

Endang Wahyu Utami, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

- | | |
|--------------------------|---------------------|
| 1. Meterai | Rp 6.000,00 |
| 2. Redaksi | Rp 5.000,00 |
| 3. Administrasi Kasasi.. | <u>Rp489.000,00</u> |
| J u m l a h..... | Rp500.000,00 |

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
an. Panitera
Panitera Muda Perdata

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

PRO PATRIA