



**PUTUSAN**  
Nomor 2673 K/Pdt/2014

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

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

**NI PUTU KHARISMA DEWI WIRYA NARI, S.E.**, dahulu bertempat tinggal di Banjar Dinas Gitgit, Desa Gitgit, Kecamatan Sukasada, Kelurahan Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, saat ini bertempat tinggal di Lingkungan Sukasada, Kelurahan Sukasada, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, dalam hal ini memberi kuasa kepada Yulius Logo, S.H., Advokat Pada Kantor Advokat Yulius Logo, S.H., & Rekan, beralamat di Jalan Achmad Yani Nomor 128, Singaraja, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Januari 2014;  
Pemohon Kasasi I dan juga Termohon Kasasi II dahulu Tergugat II/Pembanding;

**L a w a n**

**I MADE SLODRA**, bertempat tinggal di Banjar Dinas Parerenan Bunut, Desa Gitgit, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, dalam hal ini memberi kuasa kepada I Nyoman Sunarta, S.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Advokat & Pengacara Ketut Bagianda, S.H., & Rekan, beralamat di Jalan Hang Tuah Nomor 34 A, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Mei 2014;  
Termohon Kasasi I dan Juga Pemohon Kasasi II dahulu Penggugat/Terbanding;

**D a n :**

- 1. Drs. I MADE RAKSA PUJANA**, bertempat tinggal di Banjar Dinas Gitgit, Desa Gitgit, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali;
- 2. GEDE PUTU ARSANA**, Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah, berkantor di Jalan Diponegoro Nomor 30, Singaraja, Bali;
- 3. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BULELENG**, berkedudukan di Jalan Dewi Sartika Nomor 24, Singaraja, Bali;  
Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, III, Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

*Halaman 1 dari 20 hal. Put. Nomor 2673 K/Pdt/2014*



Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat adalah merupakan ahli waris dari almarhum I Nyoman Wiryana yang terakhir beralamat di Banjar Dinas Gitgit, Desa Gitgit, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali;
2. Bahwa Penggugat mempunyai 5 (lima) orang anak, yaitu:
  - 2.1. I Kompyang Melaya;
  - 2.2. Drs. I Made Reksha Pujana (Tergugat I);
  - 2.3. Ni Nyoman Melati (kawin keluar);
  - 2.4. Ni Ketut Ayu (kawin keluar/meninggal);
  - 2.5. I Gede Arya;
3. Bahwa Penggugat bersaudara dengan almarhum I Gede Winda yang mempunyai seorang ahli waris bernama I Gede Gunawan, oleh karenanya juga merupakan ahli waris dari almarhum I Nyoman Wiryana;
4. Bahwa almarhum I Nyoman Wiryana selain meninggalkan ahli waris, juga ada meninggalkan harta berupa tanah antara lain dua bidang tanah seluas  $\pm$  3 ha (tiga hektar) ex Pipil Nomor 3, Persil Nomor 25, Klas 107 dan Pipil Nomor 125, Persil 28 b, Klas 75, yang terletak di Desa Gitgit, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali;
5. Bahwa sekitar tahun 1976, sewaktu I Nyoman wiryana masih hidup, tanah seluas  $\pm$  3 ha (tiga hektar) tersebut dibagi Pamong kepada anak-anaknya sehingga Penggugat mendapat bagian seluas  $\pm$  1,5 ha (satu setengah hektar) dan almarhum I Gede Winda mendapat bagian seluas 1,5 ha (satu setengah hektar);
6. Bahwa pada sekitar tahun 1994, tanah yang menjadi bagian almarhum I Gede Winda diberikan anak laki-lakinya yang bernama Gede Gunawan sedangkan tanah yang merupakan bagian dari Penggugat diberikan kepada ketiga orang anak laki-lakinya, antara lain:
  - 6.1. I Kompyang Melaya, menerima tanah seluas 2.600 m<sup>2</sup> (dua ribu enam ratus meter persegi);
  - 6.2. Drs. Made Reksha Pujana (Tergugat I), menerima tanah seluas 4.200 m<sup>2</sup> (empat ribu dua ratus meter persegi);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 6.3. I Gede Arya, menerima tanah seluas 6.200 m<sup>2</sup> (enam ribu dua ratus meter persegi);
7. Bahwa bagian tanah yang diterima anak-anak Penggugat tersebut, masing-masing telah terbit sertifikat hak milik termasuk bagian tanah yang diterima oleh Tergugat I terdiri dari tiga bidang tanah, yaitu:
- 7.1. Tanah seluas 800 m<sup>2</sup> (delapan ratus meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 82/Desa Gitgit, atas nama Tergugat I ex Pipil Nomor 3, Persil Nomor 25, Klas 107, dengan batas-batas:
- Utara jalan;
  - Timur pangkung;
  - Selatan tanah milik Gede Gunawan;
  - Barat tanah milik Komyang Melaya;
- 7.2. Tanah seluas 2.125 m<sup>2</sup> (dua ribu seratus dua puluh lima meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 84/Desa Gitgit, atas nama Tergugat I ex Pipil Nomor 125, Persil Nomor 28b, klas 75, dengan batas-batas:
- Utara jalan;
  - Timur tanah milik Komyang Melaya;
  - Selatan tanah milik Gede Gunawan/Benny Mamuaya;
  - Barat tanah milik Gede Arya/ibu Indri;
- 7.3. Tanah seluas 1.275 m<sup>2</sup> (seribu dua ratus tujuh puluh lima meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 85/Desa Gitgit, atas nama Tergugat I ex Pipil Nomor 3, Persil Nomor 25, Klas 107, dengan batas-batas:
- Utara tanah milik Pan Mangku (almarhum);
  - Timur pangkung;
  - Selatan jalan;
  - Barat tanah milik Gede Arya;
- Tanah-tanah tersebut di atas, kesemuanya terletak di Desa Gitgit, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, untuk selanjutnya disebut tanah/objek sengketa;
8. Bahwa sebagai ahli waris yang sah dari almarhum I Nyoman Wirya, maka Penggugatlah yang berhak atas tanah/objek sengketa yang merupakan bagian dari tanah-tanah warisan almarhum I Nyoman Wirya tersebut;
9. Bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat tanah/objek sengketa tersebut dialihkan (dijual) oleh Tergugat I kepada Tergugat II yang tidak lain adalah anak kandung pertama dari Tergugat I sendiri, atas dasar akta jual beli yang dibuat dihadapan Tergugat III (Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Gede Putu Arsana, S.H), yaitu:

Halaman 3 dari 20 hal. Put. Nomor 2673 K/Pdt/2014

#### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 9.1. Akta Jual Beli Nomor 387/2009, tanggal 24 November 2009;
- 9.2. Akta Jual Beli Nomor 371/2009, tanggal 19 November 2009;
- 9.3. Akta Jual Beli Nomor 370/2009, tanggal 19 November 2009;
10. Bahwa atas dasar jual beli tersebut, kemudian Turut Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng) menerbitkan sertifikat hak milik atas nama Tergugat II;
11. Bahwa jual beli atas tanah/objek sengketa oleh Tergugat I dengan Tergugat II adalah merupakan transaksi jual beli yang beriktikad tidak baik, oleh karena hubungan antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah hubungan antara bapak dan anak yang menurut hukum tidak dibenarkan melakukan transaksi jual beli atas tanah/objek sengketa yang merupakan tanah-tanah warisan keluarga;
12. Bahwa oleh karena tanah/objek sengketa adalah tanah-tanah warisan yang diterima oleh Penggugat dari almarhum I Nyoman Wirya, maka perbuatan Tergugat I yang mengalihkan (menjual) tanah-tanah warisan tersebut tanpa sepengetahuan (seijin) dari Penggugat adalah merupakan perbuatan melanggar hukum;
13. Bahwa perbuatan Tergugat II yang merupakan anak kandung dari Tergugat I yang seharusnya mengetahui bahwa tanah/objek sengketa yang dijual oleh Tergugat I tersebut adalah tanah warisan milik Penggugat, namun Tergugat II tetap melakukan jual beli atas tanah objek sengketa, oleh karenanya perbuatan Tergugat II tersebut sebagai pembeli yang beriktikad tidak baik sehingga tidak patut dilindungi oleh undang-undang;
14. Bahwa perbuatan Tergugat III selaku Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah yang telah membuat akta jual beli atas jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah tidak sah dan melanggar hukum;
15. Bahwa dengan beralihnya kepemilikan tanah/objek sengketa dari Tergugat I kepada Tergugat II secara melanggar hukum, maka Penggugat menderita kerugian yang sangat besar baik kerugian *materiil* maupun moril;
16. Bahwa kerugian *materiil* yang diderita oleh Penggugat berupa biaya pengurusan perkara ini baik di luar maupun melalui pengadilan yang diperkirakan sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
17. Bahwa kerugian moril yang diderita Penggugat adalah rasa malu di masyarakat karena tidak bisa memelihara dan mempertahankan harta peninggalan leluhur sehingga nama baik Penggugat menjadi terganggu. Untuk mengembalikan nama baik tersebut dimasyarakat, tidak bisa dihitung dengan jumlah uang dan walaupun harus dikonversikan ke dalam bentuk uang, maka kerugian moril yang diderita oleh Penggugat tidak kurang dari

Halaman 4 dari 20 hal. Put. Nomor 2673 K/Pdt/2014

#### Disclaimer

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



Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

18. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I yang telah menjual tanah/objek sengketa yang merupakan tanah warisan milik Penggugat adalah perbuatan melanggar hukum dan perbuatan Tergugat II sebagai pembeli yang beriktikad tidak baik, maka sudah sepatutnyalah jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II atas tanah/objek sengketa dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;

19. Bahwa oleh karena jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II atas tanah/objek sengketa tidak sah dan batal demi hukum, maka sudah sepatutnyalah akta jual beli yang dibuat dihadapan Tergugat III, yaitu:

19.1 Akta Jual Beli Nomor 387/2009, tanggal 24 November 2009;

19.2. Akta Jual Beli Nomor 371/2009, tanggal 19 November 2009;

19.3. Akta Jual Beli Nomor 370/2009, tanggal 19 November 2009;

dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;

20. Bahwa oleh karenanya pula perbuatan Turut Tergugat yang menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah/objek sengketa atas nama Tergugat II adalah tidak sah dan batal demi hukum;

21. Bahwa oleh karena jual beli atas tanah/objek sengketa antara Tergugat I dan Tergugat II adalah tidak sah dan batal demi hukum, maka sudah sepatutnyalah Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya untuk menyerahkan tanah/objek sengketa dalam keadaan kosong dan membongkar segala bangunan yang ada di atas tanah/objek sengketa serta secara bersama-sama atau tanggung renteng dihukum untuk membayar kerugian yang diderita oleh Penggugat baik kerugian *materiil* maupun moril sebesar Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) kepada Penggugat secara kontan dan tunai;

22. Bahwa oleh karena jual beli atas tanah/objek sengketa antara Tergugat I dan Tergugat II adalah tidak sah dan batal demi hukum, maka sudah sepatutnyalah Tergugat III dan Turut Tergugat dihukum untuk tunduk dan melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;

23. Bahwa guna menghindarkan Penggugat dari kerugian yang lebih besar lagi, maka mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini untuk meletakkan sita jaminan (*conserve-toir beslag*) terhadap tanah/objek sengketa, yaitu tanah yang diterima oleh Tergugat I terdiri dari tiga bidang tanah, yaitu:

23.1. Tanah seluas 800 m<sup>2</sup> (delapan ratus meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 82/Desa Gitgit, atas nama Tergugat I ex Pipil Nomor 3, Persil Nomor 25, Klas 107, dengan batas-batas:





Utara jalan;  
Timur pangkung;  
Selatan tanah milik Gede Gunawan;  
Barat tanah milik Kompyang Melaya;

23.2. Tanah seluas 2.125 m<sup>2</sup> (dua ribu seratus dua puluh lima meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 84/Desa Gitgit, atas nama Tergugat I ex Pipil Nomor 125, Persil Nomor 28b, Klas 75, dengan batas-batas:

Utara jalan;  
Timur tanah milik Kompyang Melaya;  
Selatan tanah milik Gede Gunawan/Benny Mamuaya;  
Barat tanah milik Gede Arya/ibu Indri;

23.3. Tanah seluas 1.275 m<sup>2</sup> (seribu dua ratus tujuh puluh lima meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 85/Desa Gitgit, atas nama Tergugat I ex Pipil Nomor 3, Persil Nomor 25, Klas 107, dengan batas-batas:

Utara tanah milik Pan Mangku (almarhum);  
Timur pangkung;  
Selatan jalan;  
Barat tanah milik Gede Arya;

Tanah-tanah tersebut di atas, kesemuanya terletak di Desa Gitgit, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali;

24. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat diajukan berdasarkan bukti-bukti dan fakta hukum yang tidak terbantahkan oleh Para Tergugat mohon kepada Pengadilan Negeri Singaraja Up. Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum perlawanan, banding maupun kasasi;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa tanah/objek sengketa adalah merupakan bagian dari tanah-tanah peninggalan almarhum I Nyoman Wirya;
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah ahli waris yang sah dari almarhum I Nyoman Wirya yang berhak mewarisi tanah/objek sengketa yang merupakan tanah peninggalan almarhum I Nyoman Wirya;
4. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I mengalihkan (menjual) tanah/objek sengketa kepada Tergugat II adalah perbuatan melanggar hukum;
5. Menyatakan bahwa Tergugat II adalah pembeli yang beriktikad tidak baik



yang tidak patut dilindungi oleh undang-undang;

6. menyatakan bahwa perbuatan Tergugat III yang telah membuat dan menandatangani akta jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II, yaitu:

6.1. Akta Jual Beli Nomor 387/2009, tanggal 24 November 2009;

6.2. Akta Jual Beli Nomor 371/2009, tanggal 19 November 2009;

6.3. Akta Jual Beli Nomor 370/2009, tanggal 19 November 2009;

Adalah tidak sah dan melanggar hukum;

7. Menyatakan bahwa perbuatan Turut Tergugat yang telah menerbitkan sertifikat hak milik atas nama Tergugat II atas dasar:

7.1. Akta Jual Beli Nomor 387/2009, tanggal 24 November 2009;

7.2. Akta Jual Beli Nomor 371/2009, tanggal 19 November 2009;

7.3. Akta Jual Beli Nomor 370/2009, tanggal 19 November 2009;

Adalah tidak sah dan melanggar hukum;

8. Menyatakan bahwa akta jual beli yang dibuat Tergugat I dan Tergugat II dihadapan Tergugat III atas tanah/objek sengketa, yaitu:

8.1. Akta Jual Beli Nomor 387/2009, tanggal 24 November 2009;

8.2. Akta Jual Beli Nomor 371/2009, tanggal 19 November 2009;

8.3. Akta Jual Beli Nomor 370/2009, tanggal 19 November 2009;

Adalah tidak sah dan batal demi hukum;

9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya untuk menyerahkan tanah/objek sengketa dalam keadaan kosong dan membongkar segala bangunan yang ada di atas tanah/objek sengketa serta secara bersama-sama atau tanggung renteng dihukum untuk membayar kerugian yang diderita oleh Penggugat baik kerugian *materiil* maupun moril sebesar Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah);

10. Menghukum Tergugat III dan Turut Tergugat untuk tunduk dan melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;

11. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*cocervatoir beslag*) yang diletakkan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Singaraja atas tanah/objek sengketa;

12. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoorraad bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi;

13. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Apabila Pengadilan Negeri Singaraja Up. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adilnya;

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

Dalam Eksepsi:

Eksepsi Tergugat II:

1. Bahwa gugatan Penggugat kekurangan subjek hukum oleh karena objek sengketa pada *posita* gugatan Penggugat angka 2 (dua) poin 2.1 (dua satu) Sertifikat Hak Milik Nomor 82/Desa Gitgit., adalah telah dialihkan haknya oleh Tergugat II kepada I Made Mustika melalui jual beli yang sah sebelum perkara ini diajukan pada Pengadilan Negeri Singaraja;
2. Bahwa peralihan hak atas objek sengketa antara Tergugat II dengan I Made Mustika adalah sah, sehingga I Made Mustika harus diajukan sebagai pihak dalam gugatan Penggugat dalam perkara ini apakah selaku Tergugat atau Turut Tergugat;

Eksepsi Turut Tergugat:

1. Bahwa Turut Tergugat pada prinsipnya menolak dalil-dalil yang diajukan oleh pihak Penggugat kecuali hal-hal yang diakui secara tegas;
2. Gugatan Penggugat kurang pihak, karena Sertifikat Hak Milik Nomor 82 Desa Gitgit., telah dijual oleh Tergugat II kepada I Made Mustika dengan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Ni Nyoman Putri Yani Udayani, S.H., M.Kn., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Nomor 271/2012, tertanggal 22 Mei 2012;
3. Bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan langsung kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng adalah keliru dan salah alamat. Seharusnya gugatan Penggugat ditujukan kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesiadi Jakarta *cq.* Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasioanal Propinsi Bali di Denpasar, *cq.* Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng di Singaraja sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (Ka. BPN RI) Nomor 04 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan Kabupaten sehingga Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng merupakan instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Singaraja telah memberikan Putusan Nomor 99/Pdt.G/2012/PN Sgr tanggal 20 Desember 2012, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat;

Halaman 8 dari 20 hal. Put. Nomor 2673 K/Pdt/2014





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa tanah/objek sengketa adalah merupakan bagian dari tanah-tanah peninggalan almarhum I Nyoman Wirya;
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah ahli waris yang sah dari almarhum I Nyoman Wirya yang berhak mewarisi tanah/objek sengketa yang merupakan tanah peninggalan almarhum I Nyoman Wirya;
4. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I mengalihkan (menjual) tanah/objek sengketa kepada Tergugat II adalah perbuatan melanggar hukum;
5. Menyatakan bahwa Tergugat II adalah pembeli yang beriktikad tidak baik yang tidak patut dilindungi oleh undang-undang;
6. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat III yang telah membuat dan menandatangani akta jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II, yaitu:
  - Akta Jual Beli Nomor 387/2009, tanggal 24 November 2009;
  - Akta Jual Beli Nomor 371/2009, tanggal 19 November 2009;
  - Akta Jual Beli Nomor 370/2009, tanggal 19 November 2009;Adalah tidak sah dan melanggar hukum;
7. Menyatakan bahwa perbuatan Turut Tergugat yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat II, atas dasar:
  - Akta Jual Beli Nomor 387/2009, tanggal 24 November 2009;
  - Akta Jual Beli Nomor 371/2009, tanggal 19 November 2009;
  - Akta Jual Beli Nomor 370/2009, tanggal 19 November 2009;Adalah tidak sah dan melanggar hukum;
8. Menyatakan bahwa akta jual beli yang dibuat Tergugat I dan Tergugat II di hadapan Tergugat III atas tanah/objek sengketa, yaitu:
  - Akta Jual Beli Nomor 387/2009, tanggal 24 November 2009;
  - Akta Jual Beli Nomor 371/2009, tanggal 19 November 2009;
  - Akta Jual Beli Nomor 370/2009, tanggal 19 November 2009;Adalah tidak sah dan batal demi hukum;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya untuk menyerahkan tanah/objek sengketa dalam keadaan kosong dan membongkar segala bangunan yang ada di atas tanah/objek sengketa;
10. Menghukum Tergugat III dan Turut Tergugat untuk tunduk dan melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;
11. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) Nomor 99/Pdt.G/2012/PN Sgr Tanggal 31 Oktober 2012, yang diletakkan oleh Juri Sita Pengadilan Negeri Singaraja atas tanah/objek sengketa;

Halaman 9 dari 20 hal. Put. Nomor 2673 K/Pdt/2014



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
13. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp2.061.000,00 (dua juta enam puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Terugat II/Pembanding Putusan Pengadilan Negeri Singaraja tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dengan Putusan Nomor 115/PDT/2013/PT Dps tanggal 2 April 2014, dengan amar sebagai berikut:

- Menerima Permohonan banding dari Pembanding/Tergugat II Ni Putu Kharisma Dewi Wirya Nari, S.E;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Singaraja tanggal 20 Desember 2012, Nomor 99/Pdt.G/2012/PN Sgr yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Tergugat II/Pembanding dan Turut Tergugat/Turut Terbanding III yang menyangkut gugatan Penggugat/Terbanding kekurangan pihak atau subjek hukum dan menolak eksepsi Turut Tergugat/Turut Terbanding III selebihnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat/Terbanding tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara 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 Tergugat II/Pembanding dan Penggugat/Terbanding pada tanggal 24 April 2014, dan tanggal 25 April 2014, kemudian terhadapnya oleh Tergugat II/Pembanding dan Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Januari 2014 dan tanggal 7 Mei 2014, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 7 Mei 2014, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 99/Pdt.G/2012/PN Sgr yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Singaraja, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 19 Mei 2014;

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

1. Termohon Kasasi I/Pemohon Kasasi II/Penggugat/Terbanding pada tanggal 9 September 2014;

Halaman 10 dari 20 hal. Put. Nomor 2673 K/Pdt/2014



2. Para Turut Termohon Kasasi/Tergugat I, III, Turut Tergugat/Para Turut Terbanding pada tanggal 13 Agustus 2014;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Termohon Kasasi II/Pemohon Kasasi I/Tergugat II/Pembanding pada tanggal 13 Agustus 2014;
2. Para Turut Termohon Kasasi/Tergugat I, III, Turut Tergugat/Para Turut Terbanding pada tanggal 13 Agustus 2014;

Kemudian Pemohon Kasasi I dan juga Termohon Kasasi II/Tergugat II/Pembanding dan Termohon Kasasi I dan Juga Pemohon Kasasi II/Penggugat/Terbanding tidak mengajukan tanggapan memori kasasi;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I dan juga Termohon Kasasi II/Tergugat II/Pembanding dan Termohon Kasasi I dan Juga Pemohon Kasasi II/Penggugat/Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Memori Kasasi Pemohon Kasasi I:

1. Bahwa Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding telah mengakui dalam gugatannya *posita* angka 6 dan 7 bahwa objek sengketa dalam perkara ini telah diwariskan oleh Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi kepada Tergugat I/Turut Terbanding/Turut Termohon Kasasi kepada Tergugat dan begitu pula Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding juga telah mewariskan tanah warisannya yang lain kepada anak-anaknya seperti kepada Kompyang Melaya dan I Gede Arya, namun tidak dimohonkan untuk dibatalkan oleh Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding;
2. Bahwa pada waktu pembagian hak waris pada tahun 2001 dari Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat kepada Tergugat I, Kompyang Merlaya dan kepada I Gede Arya adalah terjadi atas persetujuan dari Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding, hal ini dikuatkan oleh keterangan saksi Penggugat bernama Wayan Resep, saksi Sukalegawa yang menerangkan bahwa saksi-saksi mengetahui pembagian hak waris dari Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat kepada anak-anaknya dan pada saat itu Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tidak ada keberatan dan pada saat pembagian warisan dari Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat kepada Para ahli warisnya



dilanjutkan dengan pengukuran untuk oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Buleleng, dan disaksikan langsung oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dan selanjutnya terbit sertifikat-sertifikat atas objek sengketa yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 82/Desa Gitgit, Sertifikat Hak Milik Nomor 84/Desa Gitgit dan Sertifikat Hak Milik Nomor 85/Desa Gitgit;

3. Bahwa pada saat pembagian waris antara Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding dengan Tergugat I juga tidak ada keberatan baik yang dilakukan oleh ahli waris Penggugat/Terbanding sendiri maupun ahli waris alm. I Nyoman Wiryana yang lain, sehingga secara hukum pembagian warisan dari Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding kepada Tergugat I, Kompyang Melaya dan I Gede Arya adalah sah; sebagaimana keterangan saksi di depan persidangan yaitu: Gede Gunawan menerangkan bahwa pembagian waris antara Penggugat/Terbanding dengan Tergugat I adalah dilakukan secara adil dan persetujuan ahli waris dan tidak dipermasalahkan;
4. Bahwa oleh karena pembagian waris yang dilakukan oleh Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding dengan Tergugat I/Turut Terbanding/Turut Termohon Kasasi adalah dengan iktikad yang baik, maka penerima waris secara hukum mempunyai hak penuh untuk mengalihkan seluruh objek sengketa kepada Tergugat II/Pembading/Pemohon Kasasi adalah sah;
5. Bahwa sementara oleh karena persoalan hukum dalam perkara ini adalah masalah waris dan Para pihak adalah tunduk pada hukum waris adat Bali yaitu tentang *ke puruse*, maka Tergugat I adalah sah sebagai ahli waris dari Penggugat dan begitu pula harta warisan/objek sengketa yang telah dibagikan oleh Penggugat kepada anak-anaknya adalah sah;
6. Bahwa menurut Pasal 1045, 1048, 1052 KUHPer tentang Waris, maka harta warisan yang telah terbuka dan telah diwariskan kepada ahli waris maka ahli waris penerima waris diberikan hak penuh untuk menerima, mengalihkan dan atau mengurus warisan tersebut;
7. Bahwa objek sengketa pada tahun 2011, telah dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II, yaitu: objek sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 84, seluas 2.125 m<sup>2</sup> (dua ribu seratus dua puluh lima meter persegi), Sertifikat Hak Milik Nomor 85, seluas 1.275 m<sup>2</sup> (seribu dua ratus tujuh puluh lima meter persegi) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 82, seluas 800 m<sup>2</sup> (delapan ratus meter persegi) adalah dilakukan pada pejabat yang berwenang sehingga jual beli dimaksud adalah sah dan berkekuatan hukum;
8. Bahwa sementara Sertifikat Hak Milik Nomor 82, seluas 800 m<sup>2</sup> (delapan ratus meter persegi) telah dijual oleh Tergugat II kepada I Made Mustika



dilakukan pada pejabat berwenang sehingga jual beli tersebut adalah sah dan berkekuatan hukum;

9. Bahwa jual beli atas objek sengketa antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah didasari oleh iktikad yang baik dan telah melalui proses jual beli yang lengkap, sah dan sempurna sebagaimana yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan objek sengketa saat ini telah terbit sertifikatnya secara sah menjadi atas nama I Made Mustika;
10. Bahwa jual beli atas objek sengketa antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah sah dan tidak perlu ada persetujuan dari Penggugat oleh karena Tergugat I mempunyai hak penuh untuk mengalihkan hak atas objek sengketa kepada Tergugat II;
11. Bahwa jual beli atas objek sengketa antara Tergugat I dengan Tergugat II tidak bertentangan dengan undang-undang oleh karena Tergugat II adalah orang yang telah dewasa serta mampu dan cakap untuk bertindak secara hukum di depan atau di luar pengadilan sehingga jual beli atas objek sengketa antara Tergugat I dengan Tergugat II dan jual beli antara Tergugat II dengan I Made Mustika dalam perkara ini adalah sah;
12. Bahwa Tergugat II adalah pembeli yang beriktikad yang baik dimana secara hukum pembeli yang beriktikad yang baik adalah di lindungi oleh undang-undang selain itu juga Tergugat II membeli objek sengketa bukan dengan cara gratis dari Tergugat I melainkan objek sengketa dibeli dari hasil jerih payah Tergugat II bekerja di luar negeri sebagai tenaga profesional pada perusahaan kapal pesiar asing di Amerika;
13. Bahwa berdasarkan Pasal 1458, jelas disebutkan bahwa jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini telah mencapai kesepakatan tentang kebendaan tersebut dengan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar;
14. Bahwa selama persidangan berlangsung Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya untuk membatalkan jual beli atas proyek sengketa sehingga jelaslah putusan dalam perkara ini, adalah putusan yang tidak didasari oleh bukti-bukti dan fakta-fakta yang ada dan disamping itu juga secara jelas antara Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi dengan Tergugat I/Turut Terbanding/Turut Termohon Kasasi ada persengkongkolan berusaha untuk mengembalikan harta warisan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi, mengingat gugatan terhadap objek sengketa ini timbul setelah perceraian Ibu Tergugat II/Pembanding/Pemohon Kasasi, terbukti Tergugat I/Turut Terbanding/Turut Termohon Kasasi sebelum





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perceraian antara Tergugat /Turut Terbanding/Turut Termohon Kasasi diputus Pengadilan telah melangsungkan perkawinan dengan perempuan lain dan telah pula melahirkan seorang anak, maka dengan demikian sangat beralasan jika gugatan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi untuk membatalkan seluruhnya;

Memori Kasasi Pemohon Kasasi II;

1. Bahwa Pengadilan Tinggi Denpasar telah salah menerapkan hukum dan tidak melaksanakan hukum acara perdata yang berlaku atau telah salah melaksanakan hukum yang berlaku;
2. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar sama sekali tidak mempertimbangkan tentang keabsahan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Desember 2012, yang digunakan oleh Termohon Kasasi untuk menyatakan atau menandatangani pernyataan permohonan banding, padahal dalam Kontra Memori Banding, Pemohon Kasasi telah menyampaikan fakta-fakta hukum antara lain sebagai berikut:
  1. Pernyataan Permohonan Banding yang diajukan oleh Termohon Kasasi ditandatangani oleh kuasa hukumnya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Desember 2012. Copy surat kuasa tersebut telah Pemohon Kasasi ajukan sebagai tambahan bukti yang selanjutnya diberi tanda P-9;
  2. Terdapat kejanggalan dalam Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Desember 2012, karena seolah-olah surat kuasa tersebut ditandatangani oleh Ni Putu Kharisma Dewi Wiryana Nari, S.E., selaku Pemberi Kuasa di Singaraja pada tanggal 28 Desember 2012. Padahal faktanya, sesuai dengan Surat Keterangan tanggal 10 Januari 2013, dari Nyoman Restuyasa selaku Operational Manager PT. Cemerlang Tunggal Inti Karsa Cabang Bali (CTI. Group Bali), Termohon Kasasi pada saat penandatanganan surat kuasa tersebut sedang bekerja di luar negeri (*carnival cruise line*) yaitu terhitung sejak tanggal 10 Juni 2012 sampai dengan surat keterangan tersebut dibuat yaitu pada tanggal 10 Januari 2013, copy surat tersebut juga Pemohon Kasasi ajukan sebagai tambahan bukti surat yang diberi tanda P-10). Jadi, tidak benar surat kuasa tersebut ditandatangani oleh Termohon Kasasi di Singaraja pada tanggal 28 Desember 2012, karena Termohon Kasasi sendiri sedang berada di luar negeri;
  3. Bahwa oleh karena Termohon Kasasi sedang berada di luar negeri, Pemohon Kasasi sangat yakin tanda tangan Termohon Kasasi dalam Surat Kuasa tersebut adalah palsu;
  4. Kejanggalan lain dari Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Desember 2012,

Halaman 14 dari 20 hal. Put. Nomor 2673 K/Pdt/2014

#### Disclaimer

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

Halaman 14



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut terlihat pada tanggal surat kuasa yang berbeda dengan tanggal pencatatan di Notaris. Surat Kuasa tersebut bertanggal 28 Desember 2012, sedangkan dicatatkan di Notaris Adriana Else Meoko, S.H., pada hari Rabu, tanggal 2 Desember 2012. Jadi Surat Kuasa tersebut dicatatkan di Notaris sebelum ada putusan dalam perkara ini dan sebelum ditandatangani oleh Para pihak;

3. Bahwa dari uraian tersebut di atas, telah jelas dan terang bahwa Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Desember 2012, tersebut tidak sah, sehingga pernyataan banding yang dilakukan oleh kuasa hukum Termohon Kasasi pada tanggal 2 Januari 2013, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tersebut adalah tidak sah;
4. Bahwa oleh karena permohonan banding yang diajukan oleh Termohon Kasasi adalah tidak sah, maka Pemohon Kasasi mohon kepada Majelis Hakim Agung untuk membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 115/PDT/2013/PT DPS tanggal 2 April 2014;

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Pemohon Kasasi tidak dapat menerima pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding sebagaimana tertuang dalam Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 115/PDT/2013/PT DPS tanggal 2 April 2014;
2. Bahwa Majelis Hakim tingkat Banding telah salah menerapkan hukum karena hanya secara sepihak mempertimbangkan tentang eksepsi Termohon Kasasi tentang kekurangan pihak dalam perkara ini, sebagaimana termuat dalam pertimbangan hukum halaman 6 (enam) dan 7 (tujuh) putusan *a quo*. Tidak benar telah terjadi jual beli antara Termohon Kasasi dengan I Made Mustika atas tanah sengketa dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 82/Desa Gitgit, seluas 800 m<sup>2</sup> (delapan ratus meter persegi). Bukti T.II-4, berupa fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 82/Desa Gitgit, atas nama Made Mustika yang diajukan oleh Termohon Kasasi hanya berupa foto copy dari foto copy saja. Bukti surat tersebut juga tidak didukung oleh keterangan saksi-saksi yang pada pokoknya menyatakan tidak mengetahui tentang jual beli tersebut sehingga tidak ada alasan hukum bagi Pemohon Kasasi untuk menjadikan I Made Mustika sebagai pihak dalam perkara ini. Bukti surat yang hanya berupa foto copy dari foto copy saja tidak mempunyai kekuatan hukum pembuktian yang dapat dijadikan dasar oleh Majelis Hakim tingkat Banding untuk memutuskan suatu perkara;
3. Bahwa Majelis Hakim tingkat Banding telah salah menerapkan hukum karena dalam pertimbangan hukumnya sebagaimana termuat pada halaman 6 (enam) putusannya yang pada pokoknya menyatakan: "...gugatan Penggugat/

Halaman 15 dari 20 hal. Put. Nomor 2673 K/Pdt/2014



Terbanding kekurangan subjek hukum atau kurang pihak karena tanah/objek sengketa dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 82 Desa Gitgit, atas nama I Made Mustika telah Tergugat II/Pembanding jual kepada I Made Mustika atau Gede Mustika dengan Akta Jual Beli Nomor 271/2012, tertanggal 22 Mei 2012, yang dibuat oleh Ni Nyoman Putri Yani Udayani, S.H., M.Kn., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)...". Akta jual beli yang disebutkan oleh Majelis Hakim tersebut tidak merupakan fakta persidangan tingkat pertama karena akta tersebut tidak dijadikan alat bukti baik oleh Penggugat maupun oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat serta tidak ada keterangan saksi-saksi yang menyebutkan tentang akta jual beli tersebut. Sehingga menjadi pertanyaan bagi Pemohon Kasasi, darimana Majelis Hakim tingkat Banding mengutip tentang Akta Jual Beli tersebut? Oleh karenanya, agar Majelis Hakim Agung membatalkan putusan tersebut karena Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan hukum acara oleh sebab kesimpulan-kesimpulan yang diambil oleh Pengadilan Tinggi tidak berdasarkan pada pembuktian yang diajukan dalam persidangan sebagaimana tercantum dalam berita acara, sebagaimana termuat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 820 K/Sip/1977, tanggal 21 Februari 1980;

4. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mempertimbangkan dengan benar tentang dalil-dalil Eksepsi Termohon Kasasi tentang kekurangan subjek hukum tersebut. Pertimbangan *Judex Facti* terurai pada halaman 36 (tiga puluh enam) Putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor 99/Pdt.G/2012/PN Sgr tanggal 20 Desember 2012, telah menyebutkan bahwa kewenangan untuk menggugat seseorang menjadi Tergugat ataupun Turut Tergugat adalah sepenuhnya ada pada Penggugat, hal mana berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yang menggariskan ketentuan hukum, bahwa siapa yang akan ditarik sebagai pihak Tergugat dalam suatu gugatan perdata adalah hak sepenuhnya dari Penggugat (*vide* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 305 K/Sip/1971, tanggal 16 Juni 1971);
5. Bahwa yang digugat oleh Pemohon Kasasi dalam perkara ini adalah perbuatan melanggar hukum yang terjadi dalam jual beli antara Turut Termohon Kasasi I dengan Termohon Kasasi atas tanah tanah-tanah sengketa yang secara fisik masih dikuasai sendiri oleh Pemohon Kasasi. Oleh karenanya, tidak berlandaskan hukum jika Pemohon Kasasi menarik pihak lain yang tidak diketahui hubungan hukumnya dalam perkara ini;
6. Bahwa Pemohon Kasasi dalam surat gugatan telah mengantisipasi terhadap kemungkinan dilakukan upaya peralihan hak atas tanah sengketa oleh Para



Tergugat kepada pihak lain dalam proses pemeriksaan perkara ini dengan menambahkan kalimat: "...Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya..." baik dalam *posita* maupun dalam *petitum* sehingga tidak benar dan tidak tepat jika dinyatakan gugatan kurang subjek hukum/kurang pihak;

7. Bahwa jika benar telah terjadi jual beli atas tanah sengketa seluas 800 m<sup>2</sup> (delapan ratus meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 82/Desa Gitgit, atas nama Termohon Kasasi antara Termohon Kasasi dengan pihak lain, maka seharusnya ada keberatan/perlawanan atas Sita Jaminan yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Singaraja atas tanah-tanah sengketa. Namun sampai saat ini tidak ada keberatan/perlawanan atas pelaksanaan sita jaminan tersebut. Oleh karena tidak ada keberatan/perlawanan atas pelaksanaan sita jaminan tersebut, Pemohon Kasasi yakin bahwa jual beli yang didalilkan tersebut hanyalah akal-akalan Termohon Kasasi semata, sebagaimana jual beli fiktif yang pernah dilakukan oleh Termohon Kasasi dengan Turut Termohon Kasasi I;

Dari uraian tersebut, telah jelas bahwa tidak ada kekurangan pihak (subjek hukum) dalam perkara ini, oleh karenanya mohon agar Majelis Hakim Agung membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 115/PDT/2013/PT DPS tanggal 2 April 2014;

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa apa yang telah terurai dalam eksepsi agar dianggap menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara;
2. Bahwa Pemohon Kasasi tidak dapat menerima pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat banding sebagaimana tertuang dalam Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 115/PDT/2013/PT DPS tanggal 2 April 2014;
3. Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama telah mempertimbangkan dengan benar tentang dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi sebagaimana tertuang dalam pertimbangan hukum dalam pokok perkara halaman 37 (tiga puluh tujuh) sampai dengan halaman 47 (empat puluh tujuh) putusan *a quo* yang mengabulkan *petitum* angka 2 (dua) sampai dengan *petitum* angka 8 (delapan), sebagian *petitum* angka 9 (sembilan), *petitum* angka 10 (sepuluh) dan *petitum* angka 11 (sebelas) gugatan Pemohon Kasasi. Oleh karenanya agar Majelis Hakim Agung menguatkan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut;
4. Bahwa dalam gugatan jelas disebutkan tanah sengketa adalah bagian dari tanah warisan peninggalan almarhum I Nyoman Wirya yang diterima oleh



Pemohon Kasasi sebagai salah satu ahli waris yang sah dari almarhum I Nyoman Wirya. Tanah yang diterima oleh Pemohon Kasasi seluas  $\pm 1,5$  ha (satu setengah hektar) kemudian dibagi Pamong kepada anak-anaknya yaitu: Kompyang Melaya, Tergugat I (Drs. Made Raksa Pujana), dan I Gede Arya. Fakta tersebut dikuatkan oleh bukti-bukti tertulis dan bukti saksi yang diajukan Para pihak. Oleh karena Pemohon Kasasi masih hidup, maka Pemohon Kasasi kemudian membagikan tanah tersebut kepada anak-anak Pemohon Kasasi secara Pamong (belum menjadi hak milik anak-anak Pemohon Kasasi, melainkan hanya untuk menentukan luas yang diterima masing-masing anaknya). Maksud dari bagi Pamong tersebut, apabila di kemudian hari Pemohon Kasasi meninggal dunia, maka anak-anaknya akan menerima tanah-tanah warisan sesuai dengan pembagian Pamong tersebut;

5. Bahwa Pemohon Kasasi hanya membagi Pamong (memberikan pedum Pamong) kepada anak-anaknya atas tanah warisan yang diterima oleh Pemohon Kasasi dari orang tuanya (almarhum I Nyoman Wirya) dan tanah sengketa adalah pedum Pamong yang diterima oleh Turut Termohon Kasasi I (Drs. Made Raksa Pujana) dari Pemohon Kasasi. Fakta tersebut didukung oleh pengakuan Turut Termohon Kasasi I sendiri dan keterangan saksi-saksi;
6. Bahwa dalam Pasal 830 KUHPerdara disebutkan: "Pewarisan hanya berlangsung karena kematian". Jadi, harta peninggalan baru terbuka jika si pewaris telah meninggal dunia saat ahli waris masih hidup ketika harta warisan terbuka. Dalam perkara ini, jelas Pemohon Kasasi masih hidup, sehingga anak-anak Pemohon Kasasi termasuk Turut Termohon Kasasi I belum merupakan ahli waris dan oleh karenanya pula belum berhak menerima tanah warisan yang masih menjadi hak Pemohon Kasasi tersebut;
7. Bahwa jual beli yang terjadi antara Turut Termohon Kasasi I dengan Termohon Kasasi, Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mempertimbangkan dengan benar, jelas dan tegas sebagaimana tertuang dalam pertimbangan hukum putusan *a quo* halaman 43 (empat puluh tiga) sampai dengan halaman 47 (empat puluh tujuh). Oleh karenanya, agar Majelis Hakim Agung menguatkan pertimbangan Majelis Tingkat Pertama tersebut;
8. Bahwa oleh karena jual beli yang terjadi antara Turut Termohon Kasasi I dengan Termohon Kasasi tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, maka secara otomatis jual beli antara Termohon Kasasi dengan pihak lain (jika benar terjadi jual beli) menjadi tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
9. Bahwa seluruh pengakuan dari Turut Termohon Kasasi I dalam surat





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jawabannya yang didukung oleh bukti surat dan bukti saksi baik yang diajukan oleh Pemohon Kasasi maupun Termohon Kasasi merupakan bukti yang sempurna dalam perkara ini sebagaimana diatur oleh Pasal 311 dan 313 Rbg serta Pasal 1924 dan 1925 KUHPerdara;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Para Pemohon Kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena Putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Denpasar yang membatalkan Pengadilan Negeri Singaraja) sudah tepat dan benar serta tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa, objek sengketa sebahagian telah di jual kepada I Made Mustika di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, tetapi I Made Mustika tidak ikut digugat sehingga Tergugat tidak lengkap. I Made Mustika selaku pembeli memiliki hak untuk membela dan mempertahankan haknya;

Bahwa lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan dalam tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada 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 Mahkamah Agung Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata Putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Denpasar dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I dan II; NI PUTU KHARISMA DEWI WIRYA NARI, S.E., dan I MADE SLODRA 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 19 dari 20 hal. Put. Nomor 2673 K/Pdt/2014

#### Disclaimer

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



# 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: **NI PUTU KHARISMA DEWI WIRYA NARI, S.E.**, dan Pemohon Kasasi II: **I MADE SLODRA** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi I dan juga Termohon Kasasi II/ Tergugat II/Pembanding dan Termohon Kasasi I dan Juga Pemohon Kasasi II/Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini masing-masing sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 8 Juli 2015 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H.,LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H.Mahdi Soroinda Nasution,S.H.,M.Hum., dan Soltoni Mohdally, S.H.,M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Anggota tersebut dan Dadi Rachmadi, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota,

ttd/

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

ttd/

Soltoni Mohdally, S.H.,M.H.

Ketua Majelis

ttd/

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H.,LL.M.

Panitera Pengganti,

ttd/

Dadi Rachmadi, S.H., M.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;  |

Untuk Salinan :  
Mahkamah Agung RI.  
Atas nama Panitera,  
Panitera Muda Perdata,

**Dr. PRI PAMBUDI TEGUH,SH.,MH.**

NIP : 196103131988031003

Halaman 20 dari 20 hal. Put. Nomor 2673 K/Pdt/2014