



P U T U S A N

No. 328 PK/PDT/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

I Gusti Ngurah Martaya, bertempat tinggal di Dusun Yeh Buah, Desa Yeh Embang, Kecamatan Mendoyo, Kabupaten Jembrana, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ngakan Kompiang Dirga, SH., Advokat, dan memberikan kuasa substitusi kepada Ngakan Putu Putra Aryana, SH, Advokat, keduanya beralamat di Jalan Merdeka Nomor 99 Guliang, Bunutin, Bangli, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 November 2012 dan tanggal 14 Februari 2013;

Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Tergugat/Pembanding;
melawan :

Ida Bagus Made Oka, bertempat tinggal di Banjar Dinas Cucukan, Medahan, Kecamatan Blahbatuh, Kabupaten Gianyar, dalam hal ini memberi kuasa kepada Supriyono, SH., Advokat, beralamat di Jalan Yudistira No. 17, Kecamatan Negara, Kabupaten Jembrana, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Januari 2011

Termohon Peninjauan Kembali dahulu Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang bahwa dari surat-surat tersebut ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Tergugat/Pembanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap putusan Pengadilan Tinggi Nomor. 15/Pdt/2012/PT.Dps. tanggal 2 Mei 2012 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dahulu Penggugat/Terbanding, dengan posita perkara sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah sebagai pemilik sah atas tanah kebun (pekarangan) seluas 21.000 M². Berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan I Gusti Putu Dharma Atmaja, SH, Notaris selaku PPAT No. 328 tertanggal 25 Mei 2001 dan telah balik nama keatas nama Penggugat, sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 238 dengan batas-batas sebagai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berikut : Sebelah Utara Tanah Milik Gusti Nyoman, Sebelah Selatan Tanah Milik Dewa Ngurah Ketut Mayun, Sebelah Barat Pangkung dan Sebelah Timur Jalan;

2. Bahwa Penggugat memiliki tanah kebun (pekarangan) seluas 21.000 M² dengan melakukan pembelian dari pemilik sebelumnya yang bernama Drs. I Made Madia, berdasarkan risalah lelang yang dibuat dihadapan Ida Komang Jelantik, Pejabat Lelang Kelas I Kantor Lelang Negara Denpasar tanggal 13 September 1993 No. 105/1993-1994;
3. Bahwa pemilik sebelumnya yang bernama Drs. I Made Madia, menguasai dan memiliki tanah dimaksud, setelah dinyatakan sebagai pemenang lelang;
4. Bahwa tanah yang dijamin dan dilelang tersebut, pemilik awal atas nama I Gusti Ngurah Yasa (Pewaris dari Tergugat) yang memiliki tanggungan hutang dan ternyata tidak dapat menyelesaikan kewajibannya dan atau membayar hutangnya sehingga tanah tersebut disita oleh pihak yang berpiutang dan dilelang di Kantor Lelang Negara Denpasar;
5. Bahwa Tergugat selaku ahliwaris dari pemilik awal atas tanah dimaksud telah mengetahui status hukum atas tanah dimaksud yang sudah berpindah tangan akibat pewaris tidak dapat menyelesaikan kewajibannya dan atau membayar hutangnya sehingga tanah tersebut disita oleh yang berpiutang dan dilelang di Kantor Lelang Negara Denpasar;
6. Bahwa Tergugat dengan pengetahuan atas status tanah tersebut, ternyata tidak beritikad baik serta mengabaikan atas kondisi tanah kebun (pekarangan) dimaksud, dengan tetap 'seolah-olah' menganggap bahwa tanah dan kebun (pekarangan) dimaksud masih dalam penguasaan pewaris, sehingga Tergugat telah tanpa hak memasuki tanah kebun (pekarangan) dan tanpa hak telah mengambil hasil dari tanah kebun (pekarangan) tersebut ;
7. Bahwa atas tindakan-tindakan yang dilakukan oleh Tergugat tersebut, Penggugat dengan itikad baik telah memperingatkan dan memberitahukan kepada Tergugat agar dihentikan, tetapi Tergugat tidak mengindahkan peringatan dan pemberitahuan Penggugat dan justru dengan itikad tidak baik tetap melakukan tindakan-tindakan tersebut;
8. Bahwa Tergugat telah melakukan tindakan-tindakan terhadap tanah kebun (pekarangan) *a quo*, yang merupakan tindakan-tindakan melanggar hukum dan sangat mengganggu ketenangan Penggugat dalam penguasaan terhadap tanah dimaksud atau telah melakukan tindakan-tindakan yang

Hal. 2 dari 17 hal. Put. No. 328 PK/Pdt/2013

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

dapat dikategorikan sebagai perbuatan yang tidak menyenangkan bagi Tergugat, i.e. tindakan-tindakan Tergugat sangat merugikan Penggugat;

9. Bahwa di dalam tanah kebun (pekarangan) dimaksud, diatasnya telah tumbuh beberapa pohon yang menghasilkan untuk tiap musim atau masa panen pada setiap tahunnya, sebagai berikut:
 - a. Pohon cengkeh tiap tahun perkiraan menghasilkan sebesar Rp30.000.000;
 - b. Pohon kelapa tiap tahun perkiraan menghasilkan sebesar Rp20.000.000;
 - c. Pohon lain-lain tiap tahun perkiraan menghasilkan sebesar Rp10.000.000;
10. Bahwa tindakan-tindakan Tergugat tersebut, telah dilakukan sejak Penggugat memiliki Tanah Kebun (pekarangan) dimaksud yaitu sejak ditandatanganinya Akta Jual Beli Tanah No. 328/ 2001 di hadapan Notaris I Gusti Putu Dharma Atmaja, SH tertanggal 25 Mei 2001 hingga sekarang, dan atau telah berlangsung selama 10 tahun;
11. Bahwa Penggugat sampai saat ini telah melaksanakan kewajiban sebagai pemilik atas tanah kebun (pekarangan) sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 238 dengan selalu membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sejak tahun 2001 hingga sekarang dan setiap tahun sebesar Rp1.000.000 (rata-rata);
12. Bahwa Penggugat selaku pemilik hak atas tanah kebun (pekarangan) sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.238, di mana hak milik atas tanah merupakan hak perseorangan yang tertinggi menurut hukum Agraria (dhi. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan UUPA) yang bersifat mutlak dan tidak dapat diganggu-gugat, sehingga harus dilindungi;
13. Bahwa sehubungan dengan tindakan-tindakan yang telah dilakukan oleh Tergugat, dengan tanpa hak telah memasuki tanah kebun (pekarangan) dimaksud serta tanpa hak telah mengambil hasil dari tanah kebun (pekarangan) dimaksud maka Tergugat dapat dikatakan telah melakukan okupasi illegal (*land grabbing*) atau penguasaan fisik (tanah) secara liar tanpa didasari hak kepemilikan tanah tersebut, sehingga Penggugat tidak dapat melakukan pemeliharaan dan atau pemanfaatan terhadap tanah kebun (pekarangan) tersebut, sehingga Penggugat sangat dirugikan;
14. Bahwa okupasi illegal (*land grabbing*) merupakan Pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah adalah perbuatan yang dilarang dan diancam dengan hukuman pidana kurungan dan atau denda (Undang-

Hal. 3 dari 17 hal. Put. No. 328 PK/Pdt/2013

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)



Undang 51/Prp/1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya, LN 1960 no.158, TLN 2106);

15. Bahwa Okupasi Illegal tersebut juga disebut sebagai tindakan *onrechtmatige occupatie van gronden* (perbuatan melanggar hukum dalam bentuk pemakaian tanah tanpa izin dari yang berhak), sehingga pemilik tanah yang sah, untuk kepentingannya sendiri dapat meminta ganti rugi atas tindakan-tindakan tersebut, dus sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yang menyebutkan "Tiap perbuatan yang melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut" ;
16. Bahwa tindakan-tindakan Tergugat yang dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan *Okupasi illegal (Land grabbing)* atau penguasaan fisik (tanah) secara liar tanpa didasari hak kepemilikan tanah tersebut, sehingga telah melanggar ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang 51/Prp/1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya, LN 1960 No.158, TLN 2106, dengan cara memasuki tanah kebun (pekarangan) tanpa izin dan mengambil hasil kebun (pekarangan) tanpa hak dan atau melakukan perbuatan-perbuatan yang tidak menyenangkan (vide Pasal 335 jo. Pasal 362 KUHPidana), sehingga Penggugat tidak dapat melakukan pemeliharaan dan atau pemanfaatan terhadap tanah kebun (pekarangan) tersebut, dus dapat dikatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melanggar hukum yang merugikan pihak Penggugat selaku pemilik sah atas tanah kebun (pekarangan) sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 238;
17. Bahwa perbuatan Tergugat, dengan cara memasuki tanah kebun (pekarangan) tanpa izin dan mengambil hasil kebun (pekarangan) tanpa hak dan atau melakukan perbuatan-perbuatan yang tidak menyenangkan, telah menghalang-halangi Penggugat yang beritikad baik untuk memelihara dan memetik hasil kebun (pekarangan), sehingga melemahkan sifat Hak Milik dari Penggugat yang seharusnya bersifat mutlak dan tidak dapat diganggu gugat (vide Pasal 16 ayat (1) jo. Pasal 20 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, sehingga perbuatan Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum, karena telah melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku;
18. Bahwa akibat perbuatan Tergugat tersebut sangat merugikan Penggugat, baik kerugian materiil maupun immateriil, sebagai berikut:



Kerugian Materiil:

a. Hasil kebun (pekarangan) yang seharusnya dinikmati oleh pemilik tanah Kebun (pekarangan) (Dhi. Penggugat) atas pohon-pohon yang menghasilkan, yang meliputi :

- Pohon cengkeh tiap tahun perkiraan menghasilkan sebesar Rp30.000.000;
- Pohon kelapa tiap tahun perkiraan menghasilkan sebesar Rp20.000.000;
- Pohon lain-lain tiap tahun perkiraan menghasilkan sebesar Rp10.000.000;

Total tiap tahun sebesar Rp60.000.000;

Sehingga selama 10 tahun X Rp60.000.000 = Rp600.000.000 (enam ratus juta rupiah);

b. Biaya yang timbul karena pengurusan perkara ini akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat sebesar Rp5.000.000,- (lima juta rupiah);

Kerugian Immateriil:

Akibat pengurusan perkara ini menjadi resah dan khawatir akan terganggunya hak milik atas tanah yang telah dibeli, dan telah diketahui oleh warga masyarakat sekitar, sehingga kredibilitas Penggugat diragukan dan disangsikan oleh warga masyarakat, yang sebenarnya tidak ternilai harganya akan tetapi Penggugat mematuhi diri dan tetap menghargai pihak Tergugat maka menetapkan nilainya sebesar Rp100.000,- (seratus ribu rupiah);

19. Bahwa mengingat gugatan ini terkait dengan status kepemilikan tanah yang didalamnya dan atau diatasnya terdapat hasil yang dapat dipungut dan nilainya selalu akan bertambah, maka perbuatan Tergugat sudah selayaknya harus dihentikan dan tanpa syarat harus meninggalkan segala aktifitas baik langsung maupun tidak langsung yang berhubungan dengan tanah kebun (pekarangan) dimaksud, sehingga tanah kebun (pekarangan) tersebut dalam alas hak sesuai dengan status hukum yang melekat terhadapnya yaitu dibawah penguasaan dan kepemilikan pihak Penggugat dan tidak menambah kerugian yang harus diderita oleh Penggugat, maka perbuatan Tergugat harus segera dihentikan dan tanpa syarat harus meninggalkan segala aktifitas baik langsung maupun tidak langsung yang berhubungan dengan tanah kebun (pekarangan) dimaksud dalam tenggang waktu selama 3 (tiga) hari setelah perkara ini didaftarkan di Pengadilan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Negara, juga menuntut kepada Tergugat untuk membayar ganti rugi dengan uang secara tunai terhitung sejak perkara ini terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Negara;

20. Bahwa oleh karena gugatan ini mengenai hak atas penguasaan tanah kebun (pekarangan) yang didalamnya tumbuh pohon-pohon menghasilkan wajar apabila Penggugat menuntut uang paksa (*dwangsom*) kepada Tergugat sebesar Rp50.000,- (lima puluh ribu rupiah) setiap hari keterlambatan pemenuhan isi putusan sejak perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);

21. Bahwa karena gugatan yang diajukan Penggugat ini mengenai hak atas penguasaan tanah kebun (pekarangan) yang didalamnya tumbuh pohon-pohon menghasilkan, maka merupakan keharusan apabila Penggugat mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Negara untuk terlebih dahulu berkenan mendahulukan memeriksa perkara ini secara cepat dan pada kesempatan yang pertama memutuskan secara provisi sambil menunggu perkara ini diputuskan dengan putusan yang bersifat mengikat dan mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);

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

DALAM PROVISI:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan provisi dari Penggugat;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat sebagai perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
3. Memerintahkan kepada Tergugat agar tindakan-tindakan Tergugat dihentikan dan tanpa syarat harus meninggalkan segala aktifitas baik langsung maupun tidak langsung yang berhubungan dengan tanah kebun (pekarangan) dimaksud;
4. Membebaskan biaya perkara yang timbul menurut hukum kepada Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat, sebagai perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
3. Menyatakan bahwa tindakan Tergugat merupakan perbuatan okupasi ilegal (*land grabbing*) sebagai tindakan *onrechtmatige occupatie van gronden*

Hal. 6 dari 17 hal. Put. No. 328 PK/Pdt/2013



(perbuatan melanggar hukum dalam bentuk pemakaian tanah tanpa izin dari yang berhak);

4. Memerintahkan kepada Tergugat, agar tindakan-tindakan Tergugat dihentikan dan tanpa syarat harus meninggalkan segala aktifitas baik langsung maupun tidak langsung yang berhubungan dengan tanah kebun (pekarangan) dimaksud;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang telah dilakukannya, yang terdiri dari:

Kerugian Materiil:

- a. Hasil kebun (pekarangan) yang seharusnya dinikmati oleh pemilik tanah kebun (pekarangan) (Dhi. Penggugat) atas pohon-pohon yang menghasilkan, yang meliputi :

- Pohon cengkeh tiap tahun perkiraan menghasilkan sebesar Rp30.000.000
- Pohon kelapa tiap tahun perkiraan menghasilkan sebesar Rp20.000.000
- Pohon lain-lain tiap tahun perkiraan menghasilkan sebesar Rp10.000.000

Total tiap tahun sebesar Rp60.000.000;

Sehingga selama 10 tahun X Rp60.000.000 = Rp600.000.000 (enam ratus juta rupiah);

- b. Biaya yang timbul karena pengurusan perkara ini akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat sebesar Rp5.000.000,- (lima juta rupiah);

Kerugian Immateriil:

Akibat pengurusan perkara ini menjadi resah dan khawatir akan terganggunya hak milik atas tanah yang telah dibeli, dan telah diketahui oleh warga masyarakat sekitar, sehingga kredibilitas Penggugat diragukan dan disangsikan oleh warga masyarakat, yang sebenarnya tidak ternilai harganya akan tetapi Penggugat mematuhi diri dan tetap menghargai pihak Tergugat maka menetapkan nilainya sebesar Rp100.000,- (seratus ribu rupiah);

6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp50.000,- (lima puluh ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan pemenuhan isi putusan sejak perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding, kasasi dan upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorrad*);
8. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Negara telah mengambil putusan, yaitu putusan Nomor: 11/Pdt.G/2011/PN.Ngr. tanggal 18 Oktober 2011 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM PROVISI :

- Menolak gugatan provisi Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan bahwa tindakan Tergugat merupakan perbuatan okupasi ilegal sebagai tindakan *onrechtmatige occupatie van groden* (perbuatan melanggar hukum dalam bentuk pemakaian tanah tanpa izin dari yang berhak);
4. Memerintahkan kepada Tergugat agar menghentikan tindakan tanpa syarat harus meninggalkan segala aktivitas baik langsung maupun tidak langsung yang berhubungan dengan tanah sengketa Hak Milik No.238 seluas 21.000 m² yang terletak di Dusun Yeh Buah, Desa Yeh Embang Kauh, Kecamatan Mendoyo, Kabupaten Jembrana;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp50.000,- (lima puluh ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan pemenuhan isi putusan sejak perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap;
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.121.000,- (satu juta seratus dua puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor: 15/Pdt/2012/PT.DPS tanggal 2 Mei 2012 yang telah berkekuatan hukum tetap adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Tergugat/Pembanding;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Negara tanggal 18 Oktober 2011 Nomor : 11/Pdt.G/2011/PN.Ngr. yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);



Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, yaitu putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor: 15/Pdt/2012/PT.Dps tanggal 2 Mei 2012, diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 25 Mei 2012 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 20 November 2012 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 11/Pdt.G/2011/PN.NGR Jo. Nomor 15/Pdt/2012/PT.Dps yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Negara, permohonan mana disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 20 November 2012 (itu juga);

Bahwa memori peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat/Pembanding diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 5 Desember 2012;

Bahwa kemudian Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Negara pada tanggal 3 Januari 2013;

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

ALASAN-ALASAN PENINJAUAN KEMBALI

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat dalam memori peninjauan kembali tersebut yang pada pokoknya ialah:

1. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar dalam tingkat banding tersebut Pemohon setelah menanyakan kepada Pengadilan Negeri Negara bahwa relas pemberitahuan isi putusnya pada tanggal 25 Mei 2012 Pemohon tidak mengajukan Kasasi oleh karena kuasa hukum Pemohon yang di Pengadilan Tinggi Denpasar tidak memberitahukan relas pemberitahuan isi putusan Pengadilan Tinggi tersebut, akan tetapi walaupun demikian sesuai dengan tenggat waktu dalam tingkat pengajuan peninjauan kembali belum lewat sebagaimana ditentukan oleh Undang-undang yaitu 6 (enam) bulan setelah pemberitahuan isi putusan tersebut ; Bahwa Pemohon menyampaikan peninjauan kembali putusan tersebut karena berpendapat dan merasakan bahwa putusan dalam perkara ini :



- a. Terdapat kekeliruan Hakim dalam pertimbangan hukum;
 - b. Terdapat kejanggalan serta kehilangan hakim yang mengakibatkan dalam hal ini Pemohon sebagai pihak yang sangat dirugikan yang dilakukan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar;
 - c. Putusan ini dengan jelas memperlihatkan suatu kekhilafan Hakim atau sesuatu kekeliruan yang nyata :
2. Bahwa adapun amar putusan Pengadilan Tinggi yang dimohonkan Peninjauan Kembali tersebut, adalah sebagai berikut :

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Tergugat / Pembanding;
 - menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Negara tertanggal 18 Oktober 2011 Nomor 11/Pdt.G/2011/PN.Ngr. yang dimohonkan banding tersebut;
 - Menghukum Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);
- a. Bahwa Hakim Tinggi sama sekali tidak mempertimbangkan putusan Pengadilan Negeri yang Pemohon mintakan banding yang sebenarnya putusan Pengadilan Negeri sangat jauh dari suatu kebenaran secara hukum acara, hukum formil maupun dari segi hukum materilnya.
- Perlu kami jelaskan dalam hal ini bahwa dalam pemeriksaan perkara ini pada Tingkat Pengadilan Negeri yang juga dipertimbangkan oleh Hakim Tinggi tersebut telah kami bantah kebenarannya baik dalam jawab menjawab maupun dalam konklusi/kesimpulan akhir dalam perkara ini, (untuk lebih jelasnya mohon diperiksa berkas), namun demikian tidak ada salahnya apabila dalam kesempatan ini kami kemukakan kembali berhubung setelah kami mempelajari putusan dari Pengadilan Tinggi ternyata hanya dipertimbangkan secara sepihak saja (karena mengadopsi semua pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri) tanpa menggubris sejauh mana pembuktian yang diajukan oleh pihak Termohon;
- a.1. Bahwa apa yang diterangkan oleh saksi-saksi dari Pemohon tidak dapat dipandang sebagai kesaksian apalagi untuk dijadikan dasar dalam putusan perkara ini, karena kesaksiannya hanya bertitik tolak pada hasil pelelangan saja sehingga saksi-saksi tidak ada menyatakan bagaimana tanah sengketa asal usulnya sebelum pelelangan dan tidak tahu secara tegas batas-batas tanah sengketa;
 - a.2. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim sangat keliru mengingat dalam gugatan yang diajukan oleh Termohon/Penggugat Asal dalam



menentukan batas-batas sudah tidak sesuai dengan apa yang didapatkan dalam persidangan dimuka pengadilan. Pada Gugatan Termohon/Penggugat Asal pada poin 1 dijelaskan bahwa Termohon/Penggugat asal mempunyai sertifikat tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 238 dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Milik I Gusti Nyoman;
Selatan : Tanah Milik Dewa Ngurah Ketut Mayun;
Barat : Pangkung;
Timur : Jalan;

Padaحال dalam fakta dipersidangan terungkap tanah yang menjadi obyek sengketa baik dari bukti surat maupun keterangan saksi-saksi dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Milik Gusti Nyoman Tuntun;
Selatan : Tanah Milik Dewa Ngakan Nyoman Pineh;
Barat : Pangkung;
Timur : Jalan;

Dan saat dilakukan pemeriksaan setempat obyek tanah sengketa dengan batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Milik I Gusti Nyoman Tuntun;
Selatan : Tanah Milik Dewa Ngakan Ketut Mayun;
Barat : Pangkung/Sungai Kecil;
Timur : Jalan, PKD Gst. Ketut Suta, PKD Gst. Ngurah Yasa;

Kalau melihat tanah yang menjadi obyek sengketa dilihat dari batas-batas sesuai dengan fakta dipersidangan tidak sesuai dengan batas-batas dalam gugatan dan itu juga dikabulkan oleh Majelis Hakim maka dengan demikian sesuai dengan hukum acara Perdata gugatan Termohon sebenarnya harus ditolak akan tetapi dikabulkan juga oleh Majelis, dengan demikian Majelis Hakim sangat keliru dalam pertimbangan hukumnya sehingga putusan Pengadilan Tinggi sudah sepatutnya dibatalkan;

- a.3. Bahwa Majelis Hakim tidak mempertimbangkan proses penggantian sertifikat tanggal 29 April 1983 No. 693/1983 atas nama pemilik I Gusti Ngurah Yasa menjadi sertifikat Hak Milik No. 238 tertanggal 17 Juli 1995 menjadi tetap atas nama I Gusti Ngurah Yasa. Jika dilihat dari perubahan tersebut sudah tidak mungkin orang yang sudah meninggal dunia tanggal 5 Maret 1985 mengajukan permohonan penggantian sertifikat, karena secara hukum pergantian sertifikat



dilakukan harus ada permohonan, permohonan dilakukan oleh orang yang ada dalam sertifikat tersebut atau ahliwarisnya berdasarkan silsilah keluarga yang dibuat dan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang. Kalau dilihat dari permasalahan tersebut siapa yang melakukan permohonan penggantian sertifikat tersebut padahal secara tegas ditolak oleh Pemohon, bahwa Pemohon tidak pernah mengajukan pergantian sertifikat tersebut, dengan demikian Hakim Pengadilan Tinggi tidak sama sekali mempertimbangkan masalah tersebut, sehingga pertimbangan Majelis Hakim sangat jelas keliru dan sudah tentu putusan Pengadilan Tinggi dan putusan Pengadilan Negeri sudah sepatutnya dibatalkan;

- a.4. Bahwa Pengadilan Tinggi telah mengabaikan keterangan Saksi I Dewa Putu Raka, I Gusti Ngurah Dirga, I Gusti Ketut Darma, dan I Gusti Ayu Nyoman Suartini, yang secara jelas menyebutkan bahwa alm I Gusti Ngurah Yasa telah meninggal tahun 1985 dan jika dihubungkan dengan keterangan saksi dari Agraria I Gede Arya Mahara, SH. yang diantaranya menerangkan bahwa SHM No. 647/Ds. Yeh Embang pernah dijadikan sebagai jaminan atas hutang (berupa Hipotik) di MAI Bank Sinar Harapan Bali berkedudukan di Denpasar berdasarkan akta hipotik No. 03/Mdy/1991 tanggal 17 Juni 1991 yang dibuat oleh I Putu Ngurah Hadi Sudewa SH. wakil Notaris sementara di Negara. Bahwa tanah tersebut menjadi obyek pelelangan hal ini dapat diketahui dari permohonan pemindahan hak atas SHM No. 647/Ds. Yeh Embang yang diajukan oleh Drs I Made Madia berdasarkan risalah lelang No. 105/1993-1994 tanggal 13 September 1993 yang dimuat dihadapan Ida Komang Jelantik Pejabat Lelang kelas I (satu) kantor lelang Di Denpasar;

Bahwa perlu kami jelaskan jika dihubungkan antara keterangan masing-masing saksi tersebut dan ditelaah bahwa sangat tidak masuk akal jika Alm I Gusti Ngurah Yasa yang meninggal di tahun 1985 mampu membuat dan telah menjadikan tanah sengketa sebagai jaminan hutang pernah dijadikan sebagai jaminan atas hutang (berupa Hipotik) di MAI Bank Sinar Harapan Bali berkedudukan di Denpasar berdasarkan akta hipotik No. 03/Mdy/1991 tanggal 17 Juni 1991, secara hukum yang boleh menjadikan jaminan suatu sertifikat adalah orang yang namanya tertera dalam sertifikat tersebut atau bisa dengan surat kuasa khusus dari yang namanya tertera pada sertifikat



dan Bank Sinar Harapan Bali telah melanggar undang-undang menerima jaminan yang bukan berhak menjaminkan, akan tetapi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Negara telah mengesampingkan dan menilai bahwa bukti keterangan saksi dan jika dihubungkan dengan bukti surat menganggap tidak relevan untuk membantah gugatan Termohon sehingga dalam hal ini sudah bertentangan dengan hukum pembuktian, sehingga Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang mengadopsi semua pertimbangan Majelis Hakim Negeri sama sekali tidak menanggapi tentang bukti-bukti dari Pemohon, dengan demikian pertimbangan Majelis Hakim tinggi dalam memutuskan perkara ini sudah sangat jelas keliru, sehingga sudah sepatutnya putusan Pengadilan Tinggi dibatalkan;

- a.5. Bahwa salah satu pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri dalam pertimbangan putusannya tersebut antara lain menyangkut keterangan dari saksi-saksi Pemohon yang menilai bahwa dengan keterangan saksi-saksi yang bersesuaian yang menerangkan bahwa tanah sengketa tersebut adalah warisan alm I Gusti Ngurah Yasa dimana Pemohon sebagai ahliwaris yang sah sesuai dengan bukti surat serta dibenarkan oleh saksi-saksi yang dihadirkan dipersidangan;

Perlu kami jelaskan bahwa dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim sama sekali tidak disinggung tentang kebenaran bahwa Pemohon sebagai ahliwaris yang sah atas tanah sengketa sehingga dalam hal ini Majelis Hakim telah keliru dalam penerapan hukumnya yang hanya memeriksa secara sepihak saja (bukti yang diajukan oleh Termohon) sehingga dalam hal ini sangat terlihat bahwa segala bukti yang diajukan oleh Pemohon tidak dijadikan sebagai dasar pertimbangan dalam memutus perkara ini, dengan demikian Majelis Hakim dalam memeriksa dan pertimbangan hukumnya sudah jelas sangat keliru karena tidak mencerminkan asas keadilan dan asas kepastian hukum yang sudah jelas mencederai peradilan sendiri, sehingga dengan demikian putusan Pengadilan Tinggi sudah sepatutnya dibatalkan;

- a.6. Bahwa sesuai dengan keterangan saksi I Dewa Putu Raka, yang pernah menjabat sebagai kelian Dusun sejak tahun 1982 sampai dengan tahun 2006. I Dewa Ngakan Putu Nadi, yang tinggal di lingkungan tanah sengketa sejak tahun 1969. I Nyoman Ledang, pernah menjabat sebagai kepala desa sejak tahun 1987 sampai

Hal. 13 dari 17 hal. Put. No. 328 PK/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan 1996 serta dari pertimbangan Majelis Hakim hal 36 yang menyatakan, tanah Pemohon tidak pernah dilelang berdasarkan risalah lelang yang dibuat dihadapan Ida Komang Jelantik, Pejabat lelang Kelas I Kantor Lelang Negara, Denpasar tertanggal 13 Septembar 1993 No.105/1993-1994 karena tidak pernah ada pemberitahuan dari kantor Desa Kepada Pemohon selaku ahli waris yang sah, sebab pada tahun 1993 Pemohon sudah dewasa dan cakap secara hukum dan dari keseluruhan saksi tersebut tidak ada satupun yang pernah melihat ataupun mendengar tentang akan dilakukan pelelangan yang dilakukan oleh kantor Lelang Denpasar, yang seharusnya terhadap segala sesuatu yang menyangkut urusan dalam lingkungan masyarakat apalagi yang berkaitan dengan pelelangan yang terjadi dalam wilayah penguasaan saksi-saksi diatas setidak-tidaknya ada pemberitahuan pada aparat Desa, sehingga dalam hal ini terlihat kurang hati-hatian Majelis Hakim dalam mengambil keputusan yang hannya melihat dari sepihak saja tanpa mempertimbangkan bukti yang diajukan oleh Pemohon/Tergugat Asal sehingga dalam hal ini Pemohon sebagai ahli waris serta didukung dengan bukti surat serta keterangan saksi merasa bahwa telah terjadi ketidakadilan dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim;

- a.7. Bahwa kami keberatan terhadap pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri pada halaman 40 alenia Ke-3 sesuai dengan yang tercatat pada akta Hipotik No.03/Mdy/1991 tanggal 17 Juni 1991 yang disebut sebagai obyek pelelangan jika benar tanah sengketa merupakan obyek pelelangan setidaknya sebelum dilakukan pelelangan terhadap tanah harus ada pemberitahuan atau pengumuman kepada ahliwaris atau yang berhak atas tanah sengketa juga pemberitahuan kepada aparat desa sebagai saksi bahwa benar akan dilakukan pelelangan akibat tidak mampu memenuhi kewajiban atas hutang (berupa hipotik) akan tetapi dalam hal ini Pemohon juga saksi yang juga sebagai aparat Desa tidak pernah selama menjabat pernah menerima surat pemberitahuan akan dilakukan pelelangan terhadap tanah sengketa, sehingga dalam hal ini jika Majelis Hakim tidak teliti dalam menganalisa permasalahan maka sangat jelas terlihat bahwa ada niat yang tidak baik dari badan lelang Termohon untuk menguasai tanah sengketa karena secara hukum bila benar terjadi pelelangan atas tanah sengketa, dan

Hal. 14 dari 17 hal. Put. No. 328 PK/Pdt/2013

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

sebelum terjadi pelelangan Termohon lelang atau ahliwarisnya (Pemohon) diberi kesempatan untuk melunasi, akan tetapi tidak ada pemberitahuan kepada Pemohon dan aparat Desa tentang pelelangan sudah tahunya ada pelelangan, dengan demikian Hakim Pengadilan Tinggi telah secara nyata keliru dalam pertimbangan hukumnya sehingga putusan Pengadilan Tinggi sudah sepatutnya dibatalkan;

a.8. Bahwa terhadap pertimbangan Majelis Hakim pada halaman 41 poin Ke-1 kami tidak sependapat bahwa dalam hal pensertifikatan atas tanah sengketa sesuai dengan keterangan para saksi yang diajukan dipersidangan sesuai dengan keterangan saksi I Dewa Putu Raka , I Gusti Ngurah Dirga, Ngakan Putu Nadi, dalam keterangan saksi-saksi tersebut tidak ada menyatakan tahu atau melihat adanya peralihan sertifikat Nomor. Saksi I Nyoman Ledang selaku kepala Desa sejak tahun 1987 sampai dengan 1996 menjabat sebagai Kepala Desa yang dalam kesaksiannya menyatakan tidak pernah menemukan proses pergantian sertifikat, dan kalau ada pergantian sertifikat harus ada pengumuman atas obyek tanah untuk penerbitan sertifikat selama 3 (tiga) Bulan, maka terhadap tindakan pergantian pensertifikatan tersebut sudah sepantasnya diragukan kebenarannya karena tidak mengikuti prosedur yang berlaku;

a.9. Bahwa Majelis Hakim Tinggi dalam pertimbangan hukumnya yang menyatakan SHM No. 647 Desa Yehembang yang dijadikan jaminan atas hutang (berupa hipotik) di MAI Bank Sinar Harapan Bali. Pertanyaannya Siapa yang menjaminkan sertifikat tersebut ?. disini tidak dijelaskan secara transparan dan jelas siapa yang menjaminkan sertifikat tersebut yang mana jaminan tersebut berdasarkan akte hipotik No. 03/Mdy/1991 tanggal 17 Juni 1991 yang dibuat oleh I Putu Ngurah Adi Sudewa. Disatu sisi SHM No. 647 sudah dirubah menjadi SHM No. 238 Desa Yeh Embang Kauh, dan juga SHM No. 693/1983 tertanggal 29 April 1983 juga dirubah menjadi SHM No. 238 Juga. Jika dilihat perubahan tersebut SHM No. 238 Desa Yehembang bersumber dari 2 (dua) SHM yaitu SHM No. 647 dan SHM No. 693, dengan demikian apakah dibenarkan sebidang tanah memiliki dua sertifikat ?, ini sudah sangat jelas dalam pembuatan sertifikat tersebut dengan etiked yang tidak baik. Terhadap hal tersebut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak cermat dalam pertimbangan hukumnya

Hal. 15 dari 17 hal. Put. No. 328 PK/Pdt/2013

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)



sehingga putusan Pengadilan Tinggi tersebut menjadi kabur dan tidak adanya kepastian hukum, maka dengan demikian sudah sepatutnya putusan Pengadilan Tersebut dibatalkan;

PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa alasan-alasan peninjauan kembali tidak dapat dibenarkan, karena dalam putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi) tidak terdapat adanya kekhilafan Hakim atau kekeliruan yang nyata dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa berdasarkan SHM No. 238 Desa Yeh Embang Kauh yang sudah dibalik nama dari atas nama I Gusti Ngurah Yasa menjadi Drs. I Made Madia, dan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 328/2001 tanggal 25 Juni 2001, yang dibuat dihadapan I Gusti Putu Dharma Atmadja, SH., Notaris selaku PPAT, membuktikan tanah sengketa milik Penggugat yang dibeli dari pemiliknya Drs. I Made Madia;

Bahwa oleh karena jual beli tanah obyek sengketa telah dilaksanakan di hadapan Pejabat yang berwenang berdasarkan persyaratan dan prosedur yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, maka Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik harus dilindungi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali: **I Gusti Ngurah Martaya** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa karena permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 dan Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali: **I Gusti Ngurah Martaya** tersebut;



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

Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sebesar Rp2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Senin** tanggal **30 September 2013** oleh **Dr. H. Mohammad Saleh, SH., MH.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof. Dr. H. Abdul Manan, SH., S.IP., M.Hum.**, dan **H. Suwardi, SH., MH.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Hosianna Mariani Sidabalok, SH., MH.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./Prof. Dr.H.Abdul Manan, SH.,S.IP.,M.Hum., ttd./Dr.H.Mohammad Saleh, SH., MH.,
ttd./H. Suwardi, SH.,MH.,

Ketua:

Biaya peninjauan kembali :

1. M a t e r i Rp 6.000,00
2. R e d a k s i Rp 5.000,00
3. Administrasi

peninjauan kembaliRp2.489.000,00 +

J u m l a h Rp2.500.000,00

Panitera Pengganti :

ttd./Hosianna Mariani Sidabalok, SH.,MH.

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

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.

NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 17 dari 17 hal. Put. No. 328 PK/Pdt/2013