



PUTUSAN
Nomor 2972 K/Pdt/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

NI WAYAN GORIM, bertempat tinggal di Jalan Sangar Agung Nomor 10, Lingkungan Menega, Desa Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, dalam hal ini memberi kuasa kepada Zulfikar Ramly, S.H., M.Hum., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Raya Kuta Nomor 21 Blok 12, Kuta 80361, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Maret 2017;
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

L a w a n:

- 1. NI WAYAN WIDASTRI, S.H**, Notaris, beralamat di Jalan Raya Puputan Nomor 16 B Renon, Denpasar, Bali, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ika Nedy Wahyudi, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Hasanudin Nomor 79, Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 April 2017;
- 2. DIRJA WIRAWAN**, bertempat tinggal di Jalan Manggis, Rukun Tetangga (RT) 003, Rukun Warga (RW) 005, Desa/Kelurahan Seketeng, Kecamatan Sumbawa, Kabupaten Sumbawa, Provinsi Nusa Tenggara Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Wihartono, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Hasanudin Nomor 79, Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 April 2017;
- 3. AMBO ENRE, S.H**, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), beralatan di Jalan Raya Kapal Nomor 26, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ika Nedy Wahyudi, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Hasanudin Nomor 79, Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 April 2017;
- 4. KETUT TOKIN ("Palsu")**, dan **NI WAYAN GORIM ("Palsu")**, keduanya sama-sama bertempat tinggal di Perumahan Kesambi



Baru Nomor 18, Desa/Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, akan tetapi sampai saat ini tidak jelas dan tidak diketahui keberadaannya;

5. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BADUNG, beralamat di Jalan Dewi Saraswati Nomor 3, Seminyak, Kuta, Badung, Bali, dalam hal ini memberi kuasa kepada: 1. I Made Daging, A.Ptnh., M.H., Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, 2. Gede Yuda Setiawan, S.H., Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, 3. I Gusti Agung Wayan Suprasta, S.H., Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik pada Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, 4. Anak Agung Sri Partami, S.H, Analis Permasalahan Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Desember 2015;

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, III, IV, V/Pembanding II, Pembanding I, Pembanding II, Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

A. Tentang Riwayat Kepemilikan Tanah Obyek Sengketa:

1. Bahwa pada tanggal 9 Desember 1993 Penggugat bersama suami Penggugat yakni I Ketut Tokin (Asli), wiraswasta yang bertempat tinggal di Jalan Sangar Agung Nomor 10, Banjar/Lingkungan Menega, Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali telah membeli sebidang tanah seluas 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi), Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1773 terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali dari (Penjual) I Nyoman Cemeng (disebut juga I Nyoman Gede Cemeng), Seorang Petani beralamat di Dusun Kangin, Desa Ungasan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 565/KT/1993 dibuat di hadapan Notaris/PPAT J.S. Wibisono, S.H., beralamat kantor di Jalan Diponegoro 150 Blok B 20 Lantai II,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Denpasar, Bali (bukti P.1/Akta Jual Beli Nomor 565/KT/1993 di hadapan Notaris/PPAT J.S.Wibisono);

2. Bahwa tanah hak milik SHM Nomor mor 1773/Desa Ungasan dibeli Penggugat bersama suami Penggugat dari I Nyoman Gede Cemeng dengan total harga pembelian Rp17.500.000,00 (tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah) dan telah dibayar lunas (*vide* Akta Jual Beli Nomor 565/KT/1993 Notaris/PPAT J.S.Wibisono halaman 2 huruf a dan b), Penggugat juga telah melunasi biaya pembuatan Akta Jual Beli Nomor 565/KT/1993 di Notaris/PPAT J.S.Wibisono dan sudah diterima langsung oleh Notaris/PPAT J.S.Wibisono tanggal 11 Januari 1994 (bukti P.2/ Kwitansi Pembuatan Akta tanggal 11 Januari 1994);

3. Bahwa sebidang tanah yang dibeli Penggugat bersama suami Penggugat seluas 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi), Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1773/Desa Ungasan terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali dilengkapi dengan batas-batas sebagai berikut:

- Batas Utara berbatasan dengan jalan;
- Batas Selatan berbatasan dengan tanah milik I Made Sutama;
- Batas Timur berbatasan dengan Jalan Raya Goa Gong;
- Batas Barat berbatasan dengan tanah milik Agus Subroto;

(untuk selanjutnya disebut “tanah obyek sengketa”);

4. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 565/KT/1993 dibuat di hadapan Notaris/PPAT J.S. Wibisono, S.H., beralamat di Jalan Diponegoro 150 Blok B20 Lantai II, Denpasar, Bali, maka Penggugat bersama suami Penggugat adalah pemegang hak milik yang sah atas tanah seluas 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi) SHM Nomor 1773/Desa Ungasan terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali (bukti P.3/SHM Nomor 1773 atas nama I Ketut Tokin);

5. Bahwa berdasarkan rekapitulasi pembayaran objek pajak tanah dan bangunan (Pajak Bumi dan Bangunan/PBB) Dinas Pendapatan Daerah dan Pasedahan Agung Pemerintah Kabupaten Badung Provinsi Bali, objek tanah masih tetap atas nama I Ketut Tokin yang beralamat di Br. Menega (bukti P.4/Rekapitulasi Pembayaran Objek Pajak atas nama I Ketut Tokin) dan berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor 51.03.050.002.028-0006.0 membuktikan Penggugat masih menguasai tanah berikut bangunan seluas 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi) SHM

Halaman 3 dari 54 hal. Put. Nomor 2972 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 1773/Desa Ungasan terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali (bukti P.5a-P.5k/SPPT PBB Nomor 51.03.050.002.028-0006.0 atas nama I Ketut Tokin);

6. Bahwa Penggugat dan suami Penggugat (I Ketut Tokin) selama perkawinan telah dikaruniai 6 (enam) orang anak, 1 (satu) anak laki-laki dan 5 (lima) anak perempuan, yakni Ni Wayan Harumini, Ni Made Anggraeni, I Nyoman Alit Mudanu (laki-laki), Ni Ketut Somiati, Ni Wayan Werastuti dan Ni Made Saddini (bukti P.6a dan P.6b/Surat Pernyataan Silsilah Keluarga I Ketut Tokin);

7. Bahwa pada tanggal 3 Agustus 2010, suami Penggugat I Ketut Tokin meninggal dunia karena sakit (bukti P.7a dan P.7b/Surat Keterangan Kematian tahun 2010 dan 2014);

8. Bahwa setelah suami Penggugat I Ketut Tokin meninggal dunia pada tanggal 3 Agustus 2010, maka Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah seluas 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi), Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1773 terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali tertulis atas nama I Ketut Tokin;

B. Tentang Adanya Penukaran dan atau Pencurian Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1773/Desa Ungasan Milik Penggugat:

9. Bahwa setelah suami Penggugat I Ketut Tokin meninggal dunia pada tanggal 3 Agustus 2010, Sertifikat Hak Milik asli (SHM) Nomor 1773/Desa Ungasan tetap ada dalam penguasaan Penggugat dan tersimpan di rumah Penggugat, Penggugat tidak pernah berniat menjual tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1773/Desa Ungasan, seluas 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi) milik Penggugat kepada siapapun apalagi kepada Tergugat II;

10. Bahwa sekira pertengahan bulan November 2013, ada seseorang yang mengaku bernama Dedi Armendi datang ke rumah Penggugat ingin menyewa tanah milik Penggugat, ketika itu Dedi Armendi bertemu dengan anak Penggugat yang bernama I Nyoman Alit Mudanu. Pada saat kedatangan pertama, Dedi Armendi menyampaikan niatnya untuk menyewa tanah milik Penggugat, bersamaan itu Dedi Armendi meminta fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1773/Desa Ungasan atas nama suami Penggugat, fotocopy KTP dan fotocopy Kartu Keluarga;

11. Bahwa Dedi Armendi beralasan meminta fotocopy sertifikat tanah, fotocopy KTP dan fotocopy Kartu Keluarga milik Penggugat untuk

Halaman 4 dari 54 hal. Put. Nomor 2972 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 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)



mengetahui kepemilikan tanah yang sebenarnya serta meyakinkan anak Penggugat bahwa Dedi Armendi sangat serius dan sungguh-sungguh untuk menyewa tanah milik Penggugat, selanjutnya anak Penggugat (I Nyoman Alit Mudanu) tanpa ada perasaan curiga menyerahkan fotocopy Sertifikat Hak Milik atas tanah (SHM) Nomor 1773/Desa Ungasan milik Penggugat, fotocopy KTP atas nama I Ketut Tokin dan fotocopy Kartu Keluarga I Ketut Tokin kepada Dedi Armendi;

12. Bahwa setelah kedatangan pertama, maka beberapa hari kemudian Dedi Armendi datang dan bertemu kembali dengan anak Penggugat (I Nyoman Alit Mudanu). Ketika itu anak Penggugat (I Nyoman Alit Mudanu) sedang sendiri di rumah dan Dedi Armendi juga datang sendirian dengan membawa tas, kemudian Dedi Armendi duduk di teras rumah Penggugat, pembicaraan antara anak Penggugat (I Nyoman Alit Mudanu) dengan Dedi Armendi dilakukan di teras rumah, Bahwa pada kedatangan kali ini setelah beberapa hari sebelumnya meminta fotocopy KTP, fotocopy Kartu Keluarga dan fotocopy Sertifikat tanah milik Penggugat, maka Dedi Armendi kali ini ingin melihat sertifikat tanah SHM Nomor 1773/Desa Ungasan yang asli dengan alasan untuk memastikan apakah benar tanah yang mau ia sewa benar-benar milik Penggugat, maka dengan niat dan berprasangka baik tanpa menaruh kecurigaan anak Penggugat (I Nyoman Alit Mudanu) menyerahkan sertifikat tanah asli SHM Nomor 1773/Desa Ungasan milik Penggugat tersebut kepada orang yang mengaku bernama Dedi Armendi, selanjutnya Dedi Armendi melihat dan membolak-balik sertifikat tanah SHM Nomor 1773/Desa Ungasan yang asli milik Penggugat;

13. Bahwa pada saat orang yang mengaku bernama Dedi Armendi melihat-lihat sertifikat asli SHM Nomor 1773/Desa Ungasan milik Penggugat, Dedi Armendi menanyakan dan meminta bukti pembayaran pajak tanah (PBB) dengan alasan kalau jadi ia sewa tanah tersebut, tidak ada masalah pembayaran pajak tanah, Untuk itu tanpa menaruh kecurigaan anak Penggugat (I Nyoman Alit Mudanu) mencari bukti pembayaran pajak tanah (PBB) dan masuk ke dalam rumah meninggalkan Dedi Armendi sendirian di teras rumah Penggugat, Dedi Armendi saat itu masih tetap memegang sertifikat asli SHM Nomor 1773/Desa Ungasan milik Penggugat;

14. Bahwa setelah mencari-cari bukti pembayaran pajak tanah (PBB), ternyata anak Penggugat (I Nyoman Alit Mudanu) tidak menemukan bukti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran pajak tanah (PBB) yang dimaksud, maka anak Penggugat (I Nyoman Alit Mudanu) kembali menemui Dedi Armendi yang saat itu masih duduk di teras rumah Penggugat dan mengatakan kepada Dedi Armendi lembaran bukti pembayaran pajak tanah (PBB) tidak ditemukan!, setelah mendengar penjelasan anak Penggugat (I Nyoman Alit Mudanu), kemudian Dedi Armendi mengembalikan sertifikat SHM Nomor 1773/Desa Ungasan milik Penggugat kepada anak Penggugat (I Nyoman Alit Mudanu), tanpa menaruh kecurigaan sertifikat tanah asli SHM Nomor 1773/Desa Ungasan milik Penggugat telah ditukar dan atau dicuri, maka anak Penggugat (I Nyoman Alit Mudanu) memasukkan kembali sertifikat SHM Nomor 1773/Desa Ungasan milik Penggugat kedalam amplop besar berwarna coklat dan menyimpan sertifikat SHM Nomor 1773/Desa Ungasan milik Penggugat tersebut ke dalam lemari kaca di dalam rumah Penggugat tanpa pernah dibuka dan dilihat kembali sertifikat SHM Nomor 1773/Desa Ungasan atas nama suami Penggugat;

15. Bahwa oleh karena setelah ditunggu-tunggu Dedi Armendi tidak ada kasi kabar mengenai kepastian sewa tanah milik Penggugat, maka seminggu kemudian anak Penggugat (I Nyoman Alit Mudanu) mencoba menghubungi orang yang mengaku bernama Dedi Armendi untuk mempertanyakan kepastian penyewaan tanah, akan tetapi nomor telepon Dedi Armendi tidak bisa dihubungi dan saat itu anak Penggugat (I Nyoman Alit Mudanu) berpikir bahwa Dedi Armendi tidak jadi menyewa tanah milik Penggugat sehingga anak Penggugat tidak berhubungan lagi dengan Dedi Armendi;

16. Bahwa Penggugat maupun anak Penggugat (I Nyoman Alit Mudanu) tidak ada berprasangka bahwa sertifikat tanah SHM Nomor 1773/Desa Ungasan telah ditukar dan atau dicuri oleh orang yang mengaku bernama Dedi Armendi, baik Penggugat maupun anak Penggugat (I Nyoman Alit Mudanu) dan keluarga lainnya setelah kejadian ini tidak pernah membuka Sertifikat tanah SHM Nomor 1773/Desa Ungasan karena memang tidak ada kepentingan untuk melakukan transaksi ataupun kepentingan lainnya terkait SHM Nomor 1773/Desa Ungasan milik Penggugat;

17. Bahwa pada saat orang yang mengaku bernama Dedi Armendi meminta bukti pembayaran pajak tanah (PBB) dan kemudian saat anak Penggugat masuk kedalam rumah untuk mencari bukti pembayaran pajak tanah (PBB) ini lah, Penggugat menduga sertifikat tanah SHM Nomor 1773/Desa Ungasan yang asli ditukar dan atau dicuri oleh orang

Halaman 6 dari 54 hal. Put. Nomor 2972 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 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

yang mengaku bernama Dedi Armendi dengan sertifikat tanah SHM Nomor 1773/Desa Ungasan “aspal” (asli tapi palsu) (bukti P.8/SHM Nomor 1773/Desa Ungasan “Aspal”);

C. Tentang Adanya Pembuatan Akta Perjanjian Palsu dan Akta Kuasa Menjual Palsu:

18. Bahwa pada tanggal 24 Maret 2014 Tergugat I membuat Akta Perjanjian Nomor 25 antara Tergugat IV (Ketut Tokin “Palsu” dan Wayan Gorim “Palsu”) dengan Tergugat II yang menerangkan bahwa Tergugat IV (Ketut Tokin “Palsu” dan Wayan Gorim “Palsu”) seolah-olah berlaku sebagai Penggugat dan suami Penggugat yang berperan sebagai penjual tanah seluas 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi) dengan SHM Nomor 1773 yang terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali dengan pembeli Tergugat II (bukti P.9/Akta PPJB Nomor 25 tanggal 24 Maret 2015);

19. Bahwa pada hari yang sama dengan Akta Perjanjian Nomor 25 tanggal 24 Maret 2014 Tergugat I juga membuat Akta Kuasa Nomor 26 tanggal 24 Maret 2014 antara Tergugat IV (Ketut Tokin “Palsu” dan Wayan Gorim “Palsu”) dengan Tergugat II yang menerangkan bahwa Tergugat IV (Ketut Tokin “Palsu” dan Wayan Gorim “Palsu”) seolah-olah berlaku sebagai Penggugat dan suami Penggugat yang berperan sebagai pemberi kuasa untuk menjual tanah seluas 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi), SHM Nomor 1773 yang terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, kepada Tergugat II sebagai penerima kuasa (bukti P.10/Akta Kuasa Menjual);

20. Bahwa Akta Perjanjian Nomor 25 tanggal 24 Maret 2014 dan Akta Kuasa Nomor 26 tanggal 24 Maret 2014 yang dibuat Tergugat I jelas- jelas dan sangat Nyata Penggugat dan suami Penggugat tidak pernah hadir dan tidak pernah memberi persetujuan dan tidak pernah menandatangani Akta Perjanjian Nomor 25 tanggal 24 Maret 2014 dan Akta Kuasa Nomor 26 tanggal 24 Maret 2014 di hadapan Tergugat I, Bagaimana mungkin Penggugat dan suami Penggugat hadir di Kantor Tergugat I? Faktanya suami Penggugat telah meninggal dunia pada tanggal 3 Agustus 2010 (*vide* Surat Keterangan Kematian Nomor 27/ KL/VIII/2010 tanggal 24 Agustus 2010), sementara Akta Perjanjian Nomor 25 dan Akta Kuasa Nomor 26 dibuat tanggal 24 Maret 2014 artinya 4 (empat) tahun setelah kematian suami Penggugat. Fakta hukum berikutnya selain suami Penggugat sudah meninggal dunia, Penggugat secara jelas dan nyata

Halaman 7 dari 54 hal. Put. Nomor 2972 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 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)



tidak bisa tanda tangan, hanya bisa cap jempol sehingga sangat mustahil Penggugat datang atau hadir dalam penandatanganan Akta Perjanjian Nomor 25 tanggal 24 Maret 2014 dan Akta Kuasa Nomor 26 tanggal 24 Maret 2014 tersebut di kantor Tergugat I, apalagi memberikan kuasa kepada Tergugat II, maka sangat mustahil dan tidak mungkin terjadi !!! Penggugat mengalihkan atau menjual tanah milik Penggugat kepada siapapun termasuk kepada Tergugat II;

21. Bahwa untuk membuktikan kepalsuan Tergugat IV terdapat identitas yang berbeda antara Penggugat (I Ketut Tokin (Asli) dan Ni Wayan Gorim (Asli) dengan Tergugat IV (I Ketut Tokin (Palsu) dan Ni Wayan Gorim (Palsu), perbedaan sangat jelas dan nyata mengenai tempat/ tanggal lahir, nomor induk kependudukan, status pekerjaan, foto, alamat, masa berlaku KTP, tanggal pembuatan KTP, instansi desa/kelurahan dan kecamatan yang mengeluarkan KTP dan tanda tangan yang tertera pada KTP dan Kartu Keluarga (KK) Penggugat (I Ketut Tokin dan Ni Wayan Gorim (Asli) dengan Tergugat IV (I Ketut Tokin dan Ni Wayan Gorim (Palsu). Perbedaan tersebut dapat dilihat sebagai berikut:

1. KTP I Ketut Tokin (asli) (bukti P.11):

- NIK :
22010013112944/0106441;
- Tempat/Tanggal lahir : Badung, 31
Desember 1944;
- Alamat : Jalan
Sanggar Agung Nomor 10,
Br.Dinas/Lingk. Menega, Desa/Kelurahan
Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan;
- Pekerjaan : Wiraswasta;
- Masa berlaku : seumur hidup;
- Tanggal pembuatan : 29 Maret
2005;
- Desa dan Kecamatan yang
mengeluarkan : Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan;

2. KTP I Ketut Tokin (palsu) (bukti P.12):

- NIK :
5103011402530002



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

- Tempat/Tgl. Lahir :
Badung, 14 Februari 1953
 - Alamat :
Perum Kesambi Baru Nomor 18,
Kelurahan/Desa Kerobokan Kecamatan
Kuta Utara;
 - Pekerjaan : Wiraswasta;
 - Masa berlaku : 12
Juni 2016;
 - Tanggal pembuatan : 1
Pebruari 2011;
 - Kelurahan Kecamatan yang mengeluarkan :
Kelurahan Kerobokan Kecamatan Kuta Utara;
3. KTP Ni Wayan Gorim (asli) (bukti P.13):
- NIK :
5103057112490102;
 - Tempat/Tgl. Lahir :
Badung, 31 Desember 1949;
 - Alamat : Jalan
Sangar Agung Nomor 10 Lingk.
Menega, Desa/Kelurahan Jimbaran,
Kecamatan Kuta Selatan;
 - Pekerjaan :
Perdagangan;
 - Masa berlaku :
seumur hidup;
 - Tanggal pembuatan : 13
Oktober 2011;
 - Desa dan Kecamatan yang
mengeluarkan : Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan;
4. KTP Ni Wayan Gorim (palsu) (bukti P.14):
- NIK : 510301529046011;
 - Tempat/Tgl. Lahir :
Badung, 29 April 1956;
 - Alamat : Perum
Kesambi Baru Nomor 18,

Halaman 9 dari 54 hal. Put. Nomor 2972 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan/Desa Kerobokan, Kecamatan
Kuta Utara;

- Pekerjaan : Wiraswasta;

- Masa berlaku : 12

Juni 2016;

- Tanggal pembuatan : 1

Pebruari 2011;

- Kelurahan Kecamatan yang mengeluarkan :

Kelurahan Kerobokan Kecamatan Kuta Utara;

5. Kartu Keluarga I Ketut Tokin (asli) (bukti P.15):

- Nomor Kartu Keluarga :

5103050603070061;

- Nama Kepala Keluarga :

I Nyoman Alit Mudanu (Anak
Penggugat);

- Alamat : Jalan

Sangar Agung Nomor 10 Lingk.

Menega, Desa/Kelurahan Jimabaran,

Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten

Badung, Provinsi Bali;

6. Kartu Keluarga I Ketut Tokin (palsu) (bukti P.16):

- Nomor Kartu Keluarga :

5103042903070877;

- Nama Kepala Keluarga :

I Ketut Tokin;

- Alamat : Perum

Kesambi Baru Nomor 18, Desa/

Kelurahan Kerobokan, Kecamatan

Kuta Utara, Kabupaten Badung,

Provinsi Bali;

D. Tentang Adanya Protes dan atau Keberatan dari Penggugat kepada
Tergugat I atas Pembuatan Akta Perjanjian Palsu dan Akta Kuasa Menjual
Palsu:

22. Bahwa pada tanggal 27 Mei 2014, anak Penggugat (I Nyoman Alit
Mudanu) mendapat informasi dari I Nyoman Susana (keluarga
Penggugat) bahwa tanah milik Penggugat telah dibeli oleh seseorang

Halaman 10 dari 54 hal. Put. Nomor 2972 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 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 10



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(baca Tergugat II), akan tetapi anak Penggugat (I Nyoman Alit Mudanu) mengatakan kepada I Nyoman Susana bahwa tanah milik Penggugat tidak pernah dijual kepada siapapun, namun I Nyoman Susana yang juga seorang makelar tanah, yakin betul tanah milik Penggugat telah diperjualbelikan karena mendapat informasi yang sangat akurat dari sesama makelar tanah;

23. Bahwa informasi tersebut dibuktikan I Nyoman Susana dengan mendapat keterangan secara lengkap bahwa tanah milik Penggugat dengan SHM Nomor 1773/Desa Ungasan ditransaksikan di kantor Tergugat I yang beralamat di Jalan Raya Puputan Nomor 16 B Renon, Denpasar, Bali;

24. Bahwa keesokan harinya pada tanggal 28 Mei 2014, berdasarkan kecurigaan I Nyoman Susana yang juga menantu Penggugat, maka anak Penggugat (I Nyoman Alit Mudanu) bersama dengan I Nyoman Susana datang ke kantor Tergugat I untuk mengklarifikasi isu dijualnya tanah milik Penggugat. Bersama itu hadir juga I Wayan Suka (menantu Penggugat lainnya) di Kantor Tergugat I. Setelah beberapa lama menunggu di kantor Tergugat I, akhirnya anak Penggugat (I Nyoman Alit Mudanu) dan I Wayan Suka diterima langsung oleh Tergugat I, sementara I Nyoman Susana menunggu di ruang tunggu Kantor Tergugat I. Dalam pertemuan itu, anak Penggugat (I Nyoman Alit Mudanu) bertanya kepada Tergugat I, apakah benar telah terjadi transaksi jual beli tanah milik Penggugat atas nama I Ketut Tokin?, Dijawab oleh Tergugat I memang benar telah terjadi transaksi jual beli tanah milik I Ketut Tokin;

25. Bahwa Tergugat I mengatakan Tergugat IV (I Ketut Tokin "Palsu" dan Ni Wayan Gorim "Palsu") yang seolah-olah selaku suami Penggugat dan istrinya Ni Wayan Gorim ("Palsu") datang sendiri ke kantor Tergugat I untuk menjual tanahnya dan telah menandatangani Akta Perjanjian Nomor 25 tanggal 24 Maret 2015 dan Akta Kuasa Nomor 26 tanggal 24 Maret 2015 dihadapan Tergugat I, kemudian anak Penggugat (I Nyoman Alit Mudanu) dengan sangat kaget dan marah langsung menegaskan kepada Tergugat I, ayahnya yakni suami Penggugat yang bernama I Ketut Tokin (Asli) sudah meninggal pada tanggal 3 Agustus 2010, mendengar pernyataan anak Penggugat (I Nyoman Alit Mudanu) Tergugat I bukannya menanggapi dengan baik malah tetap berdalih menyatakan Akta Perjanjian Nomor 25 tanggal 24 Maret 2014 dan Akta Kuasa Nomor 26 tanggal 24 Maret 2014 yang dibuat

Halaman 11 dari 54 hal. Put. Nomor 2972 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 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

oleh dan di hadapan Tergugat I adalah benar dan sah karena yang bersangkutan (Tergugat IV/I Ketut Tokin (Palsu) dan Wayan Gorim (Palsu) datang sendiri ke kantor Tergugat I untuk tanda tangan Akta Perjanjian Nomor 25 tanggal 24 Maret 2014 dan Akta Kuasa Nomor 26 tanggal 24 Maret 2014;

26. Bahwa Pernyataan Tergugat I ini jelas-jelas membuat anak Penggugat (I Nyoman Alit Mudanu) tersinggung dan sangat marah. Bahwa Tergugat I secara terang-terangan mengabaikan protes dan atau keberatan dari anak Penggugat (I Nyoman Alit Mudanu) yang menyatakan sebenarnya bahwa Penggugat adalah pemilik sah tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1773/Desa Ungasan seluas 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi) bukan Tergugat IV;

E. Tentang Penggugat membuat Laporan Polisi dan Pemblokiran Sertifikat Tanah SHM Nomor 1337/Desa Ungasan serta Adanya Pembuatan Akta Jual Beli Palsu:

27. Bahwa setelah mendapatkan keterangan dari Tergugat I, Penggugat menduga sertifikat tanah asli milik Penggugat kemungkinan telah ditukar dan atau dicuri oleh seseorang yang mengaku bernama Dedi Armendi sekira pertengahan November 2013, ketika itu seolah-olah Dedi Armendi ingin menyewa tanah milik Penggugat;

28. Bahwa oleh karena Penggugat merasa haknya telah dirampas, maka pada tanggal 4 Juni 2014, melalui anak Penggugat (I Nyoman Alit Mudanu) Penggugat membuat laporan polisi ke Kepolisian Negara Republik Indonesia Resor Kota Denpasar (Polresta Denpasar) dengan laporan polisi Nomor LP/476/VI/2014/Bali/Resta Dps (bukti P.17/Laporan Polisi 4 Juni 2014) atas dugaan tindak pidana pencurian dan atau penggelapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 362 KUHP dan 372 KUHP terhadap Sertifikat Hak Milik atas tanah (SHM) Nomor 1773/Desa Ungasan seluas 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi) milik Penggugat;

29. Bahwa pada tanggal 13 Juni 2014 Tergugat II membuat Akta Jual Beli Nomor 43/2014 di hadapan Tergugat III atas dasar Akta Perjanjian Nomor 25 tanggal 24 Maret 2014 dan Akta Kuasa Nomor 26 tanggal 24 Maret 2014 yang dibuat Tergugat I (bukti P.18/Akta Jual Beli Nomor 43/2014 tanggal 13 Juni 2014), Para Pihak dalam Akta Jual Beli Nomor 43/2014 tanggal 13 Juni 2014 atas nama Penjual dan Pembeli yang sama yakni Tergugat II;

Halaman 12 dari 54 hal. Put. Nomor 2972 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 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

30. Bahwa Akta Jual Beli Nomor 43/2014 tanggal 13 Juni 2014 dihadapan Tergugat III jelas-jelas dan nyata-nyata cacat hukum dan atau tidak sah karena yang menjadi dasar Akta Jual Beli Nomor 43/2014 tanggal 13 Juni 2014 adalah Akta Perjanjian Nomor 25 tanggal 24 Maret 2014 dan Akta Kuasa Nomor 26 tanggal 24 Maret 2014 adalah akta-akta yang berisi keterangan Palsu (Penjualnya I Ketut Tokin "Palsu" dan Ni Wayan Gorim 'Palsu'), Akta Jual Beli Nomor 43/2014 tanggal 13 Juni 2014 yang dibuat di hadapan Tergugat III Jelas dan Nyata tidak melibatkan Penggugat dan suami Penggugat sebagai pemilik tanah yang sah atas SHM Nomor 1773/Desa Ungasan, oleh karena Penggugat dan suami Penggugat tidak pernah hadir dan tidak pernah menandatangani Akta apapun dihadapan Tergugat III (*vide* Surat Keterangan Kematian I Ketut Tokin Nomor 27/KL/VIII/2010 tanggal 24 Agustus 2010);

31. Bahwa pada tanggal 9 Juli 2014 Pihak Kepolisian Resor Kota Denpasar (Polresta Denpasar) telah melakukan pemblokiran sertifikat tanah SHM Nomor 1773/Desa Ungasan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung (Tergugat V) (bukti P.19 a dan b/Permohonan Pemblokiran SHM 1773 atas nama Ketut Tokin oleh Polresta Denpasar dan Tanda Terima Permohonan Pemblokiran Polresta Denpasar), artinya setelah Laporan yang dibuat anak Penggugat (I Nyoman Alit Mudanu), pihak Penyidik Polresta Denpasar bertindak cepat dengan mengajukan permohonan pemblokiran sertifikat SHM Nomor 1773/ Desa Ungasan kepada Tergugat V;

32. Bahwa dengan fakta ini sudah seharusnya Tergugat V mentaati Surat Pemblokiran dari Pihak Kepolisian dan tidak bisa mengabaikan pemblokiran sertifikat dari Penyidik Polresta Denpasar karena obyek tanah sertifikat SHM Nomor 1773/Desa Ungasan telah menjadi obyek sengketa;

33. Bahwa pada tanggal 14 Juli 2014, Tergugat V justru melakukan proses peralihan hak milik Penggugat atas tanah SHM Nomor 1773/Desa Ungasan seluas 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi) yang semula tertulis atas nama I Ketut Tokin (Asli) beralih menjadi atas nama Tergugat II (bukti P.20/SHM Nomor 1773 atas nama Dirja Wirawan, Tergugat II), Bahwa Penggugat sangat kecewa dan dirugikan dikarenakan kinerja yang buruk dari Tergugat V, Bagaimana bisa Sertifikat Hak Milik Penggugat yang dalam status diblokir dapat dibalik nama ke atas nama Tergugat II tanpa ada surat pencabutan blokir baik dari Penggugat maupun dari Pihak Penyidik Kepolisian Resor Kota

Halaman 13 dari 54 hal. Put. Nomor 2972 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 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

Denpasar (Polresta Denpasar)? padahal nyata-nyata sebelumnya Pihak Kepolisian pada tanggal 9 Juli 2014 telah melakukan pemblokiran sertifikat SHM Nomor 1773/Desa Ungasan milik Penggugat;

34. Bahwa Pemblokiran oleh Pihak Penyidik Kepolisian Resor Kota Denpasar (Polresta Denpasar) atas SHM Nomor 1773/Desa Ungasan seluas 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi) milik Penggugat diajukan pada tanggal 9 Juli 2014, sementara tanggal 14 Juli 2014 Tergugat V melakukan balik nama SHM Nomor 1773/Desa Ungasan (*vide* Surat Permohonan Pemblokiran SHM Nomor 1773 atas nama Ketut Tokin oleh Polresta Denpasar dan tanggal peralihan hak pada SHM Nomor 1773 dari I Ketut Tokin menjadi atas nama Dirja Wirawan);

35. Bahwa patut diduga Tergugat IV “bekerjasama” dengan Tergugat V untuk menerbitkan SHM Nomor 1773/Desa Ungasan, sehingga timbullah SHM Nomor 1773/Desa Ungasan yang ASPAL (Asli Tapi Palsu), hal ini didasari yang berhak dan berwenang mengeluarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) adalah Tergugat V dan SHM Nomor 1773/Desa Ungasan (“ASPAL”) sangat mirip seperti sertifikat asli yang dikeluarkan oleh Tergugat V;

36. Bahwa atas dasar dan fakta perkara *a quo*, Penggugat kembali menegaskan bahwa Penggugat dan suami Penggugat tidak pernah hadir dan tidak pernah memberi persetujuan dan tidak pernah menandatangani Akta Perjanjian Nomor 25 tanggal 24 Maret 2014 dan Akta Kuasa Nomor 26 tanggal 24 Maret 2014 di hadapan Tergugat I dan Penggugat tidak pernah hadir, tidak pernah memberi persetujuan dan tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli Nomor 43/2014 tanggal 13 Juni 2014 dihadapan Tergugat III, oleh karena suami Penggugat, I Ketut Tokin (Asli) sudah meninggal dunia pada tanggal 3 Agustus 2010 dan Penggugat sendiri tidak bisa tanda tangan dan hanya bisa cap jempol, maka segala keterangan pada akta-akta (Akta Perjanjian Nomor 25 tanggal 24 Maret 2014, Akta Kuasa Nomor 26 tanggal 24 Maret 2014 di hadapan Tergugat I dan penandatanganan Akta Jual Beli Nomor 43/2014 tanggal 13 Juni 2014 dihadapan Tergugat III) tersebut adalah palsu dan atau cacat hukum dan atau tidak sah sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

37. Bahwa oleh karena tidak ada itikad baik dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, maka pada tanggal 10 Agustus 2015 untuk menindaklanjuti proses melawan hukum ini Penggugat melalui anak Penggugat (I Nyoman Alit Mudanu) kembali membuat laporan

Halaman 14 dari 54 hal. Put. Nomor 2972 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 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

polisi dengan melaporkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III di Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Bali (Polda Bali) dengan laporan polisi Nomor LP/ 338/VIII/2015/Bali/Spkt tanggal 10 Agustus 2015 atas dugaan tindak pidana pemalsuan akta otentik, menggunakan surat palsu dan turut serta dalam pembuatan akta otentik dan menggunakan akta otentik yang diduga palsu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 264 KUHP, Pasal 266 KUHP *juncto* Pasal 55 KUHP, yang saat ini proses perkara masih berlangsung di Polda Bali (bukti P.21/Laporan Polisi tanggal 10 Agustus 2015);

F. Tentang Tindakan Para Tergugat yang Telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) dan Sangat Merugikan Penggugat. Majelis Hakim Yang Mulia:

38. Bahwa seperti yang telah diuraikan dalam perkara *a quo*, sangat jelas Penggugat tidak pernah menjual dan atau mengalihkan tanah milik Penggugat (SHM Nomor 1773/Desa Ungasan) kepada Tergugat II, oleh karena Penggugat nyata-nyata tidak pernah bertemu dan berkomunikasi apalagi melakukan transaksi jual beli tanah milik Penggugat kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat V, bahkan Penggugat tidak pernah hadir dan tidak pernah memberi persetujuan serta tidak pernah menandatangani Akta Perjanjian Nomor 25 tanggal 24 Maret 2014 dan Akta Kuasa Nomor 26 tanggal 24 Maret 2014 di hadapan Tergugat I serta Penggugat tidak pernah hadir dan tidak pernah memberikan persetujuan serta tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli Nomor 43/2014 tanggal 13 Juni 2014 di hadapan Tergugat III. jelas-jelas dalam transaksi tersebut Pihak Tergugat IV adalah Palsu, ditegaskan Pasal 1335 KUHPerdata “suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum”. Dengan demikian transaksi tersebut menjadi tidak sah dan atau cacat hukum sehingga Akta-akta tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum, hal ini dikuatkan juga berdasarkan Yurisprudensi MA Nomor 663.K/sip/1971 tanggal 6 Agustus 1973, meskipun transaksi jual beli tanah tersebut memenuhi prosedur perundangan agraria, namun harus dinyatakan batal karena didahului atau disertai hal yang tidak wajar atau itikad-itikad yang tidak jujur yaitu fakta Bahwa suami Penggugat I Ketut Tokin (asli) sudah meninggal dunia pada tanggal 3

Halaman 15 dari 54 hal. Put. Nomor 2972 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agustus 2010 (*vide* Surat Keterangan Kematian Nomor 27/KL/VIII/2010 tanggal 24 Agustus 2010) dan Ni Wayan Gorim (Penggugat) tidak bisa tanda tangan, hanya bisa cap jempol, maka sangat jelas akta-akta tersebut tidak sah sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan oleh karenanya Akta-akta (Akta Perjanjian Nomor 25 tanggal 24 Maret 2014, Akta Kuasa Nomor 26 tanggal 24 Maret 2014 dibuat oleh Tergugat I dan Akta Jual Beli Nomor 43/2014 dibuat Tergugat III tanggal 13 Juni 2014) batal demi hukum;

39. Bahwa perbuatan Tergugat I yang telah membuat Akta Perjanjian Nomor 25 tanggal 24 Maret 2014 dan Akta Kuasa Nomor 26 tanggal 24 Maret 2014 tanpa persetujuan dan kehadiran Penggugat sebagai pemilik tanah yang sah atas SHM Nomor 1773/Desa Ungasan, sangat jelas dan nyata telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);

40. Bahwa perbuatan Tergugat I bertentangan dengan hak Penggugat sebagai pemilik yang sah (*persoonlijkheidsrechten*) atas tanah SHM Nomor 1773/Desa Ungasan, perbuatan Tergugat I bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri untuk bertindak dengan keharusan (kehati-hatian, kepantasan, kepatutan) yang harus diindahkan Tergugat I, ditegaskan juga dalam Pasal 1366 KUHPerdara, "Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaian atau kurang hati-hatinya." Bahwa Tergugat I mempunyai kewajiban untuk meneliti subjek dan objek dalam Akta yang dibuatnya, hal ini diatur dalam Undang Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, demikian juga tindakan Tergugat I yang mengabaikan protes dan keberatan dari anak Penggugat (I Nyoman Alit Mudanu) pada tanggal 28 Mei 2014, Tergugat I nyata-nyata sudah mengetahui bahwa pemilik tanah tersebut yaitu I Ketut Tokin (asli) telah meninggal dunia namun Tergugat I mengabaikan protes dan atau keberatan dari anak Penggugat (I Nyoman Alit Mudanu), seharusnya Tergugat I dalam posisi objektif berkewajiban bertindak jujur, saksama, mandiri tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, akan tetapi Tergugat I

Halaman 16 dari 54 hal. Put. Nomor 2972 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 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 16



tidak mematuhi ketentuan Undang Undang tersebut;

41. Bahwa Tergugat I berkewajiban untuk menjaga kepentingan pihak terkait, Tergugat I dalam perkara *a quo* apabila mempunyai itikad baik dapat memanggil para pihak (Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV) untuk mempertemukan dengan Penggugat sehingga dapat mencegah terjadinya peralihan hak secara tidak sah dan melawan hukum atas SHM Nomor 1773/Desa Ungasan milik Penggugat (*vide* Peralihan hak Akta Jual Beli Nomor 43/2014 pada tanggal 13 Juni 2014 dihadapan Tergugat III padahal tanggal 28 Mei 2014 sudah terjadi protes dan atau keberatan dari Penggugat, namun peralihan hak tetap berlangsung pada tanggal 14 Juli 2014 oleh Tergugat V) dengan fakta ini Tergugat I terbukti bertindak tidak objektif dan tidak tunduk serta tidak mematuhi peraturan perundang-undangan khususnya untuk bertindak jujur, saksama, mandiri tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;

42. Bahwa atas perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) Tergugat I yang membuat Akta Perjanjian Nomor 25 tanggal 24 Maret 2014 dan Akta Kuasa Nomor 26 tanggal 24 Maret 2014 mengakibatkan terjadi peralihan hak milik atas tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1773/ Desa Ungasan sebelumnya sah milik Penggugat menjadi atas nama Tergugat II, *condition sine qua non*, menurut teori ini orang yang melakukan perbuatan melawan hukum selalu bertanggung jawab jika perbuatannya *condition sine qua non* menimbulkan kerugian bagi Pihak lain. Akibat Perbuatan Tergugat I ini jelas sangat merugikan Penggugat baik material maupun immaterial;

43. Bahwa perbuatan Tergugat II yang telah menguasai dan atau mengalihkan sertifikat hak milik Penggugat SHM Nomor 1773/Desa Ungasan ke atas nama Tergugat II Jelas dan Nyata-nyata melawan hukum, padahal Penggugat tidak pernah mengenal dan bertemu secara langsung dengan Tergugat II apalagi bersepakat dalam pembuatan Akta Perjanjian Nomor 25 tanggal 24 Maret 2014 dan Akta Kuasa Nomor 26 tanggal 24 Maret 2014 yang dibuat di hadapan Tergugat I, jelas hal ini tidak mungkin terjadi mengingat Penggugat tidak bisa tanda tangan dan hanya bisa cap jempol sebagai pengganti tanda tangan dalam pembuatan Akta-akta dan juga suami Penggugat (I Ketut Tokin Asli) telah lama meninggal dunia (*vide* Surat kematian Surat Keterangan



Kematian Nomor 27/KL/VIII/2010 tanggal 24 Agustus 2010);

44. Bahwa perbuatan Tergugat II melakukan peralihan hak atas tanah milik Penggugat atas SHM Nomor 1773/Desa Ungasan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 43/2014 tanggal 13 Juni 2014 yang dibuat Tergugat III jelas tidak sah dan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), karena yang mendasari timbulnya Akta Jual Beli Nomor 43/2014 tanggal 13 Juni 2014 adalah Akta Perjanjian Nomor 25 tanggal 24 Maret 2014 dan Akta Kuasa Nomor 26 tanggal 24 Maret 2014 yang dibuat di hadapan Tergugat I sudah Jelas-jelas tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat karena Pihak Penjual *in casu* adalah palsu (Tergugat IV, I Ketut Tokin (palsu) dan Ni Wayan Gorim (palsu) sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1335 KUHPerdara “suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum.”;

45. Bahwa perbuatan Tergugat II jelas bertentangan dengan hak Penggugat (*persoonlijkheidsrechten*) sebagai pemilik sah atas SHM Nomor 1773/ Desa Ungasan dan bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri untuk bertindak dengan kehati-hatian atau keharusan untuk melakukan penelitian dan atau pengecekan fisik di lokasi tanah yang akan dibeli dan meminta informasi secara detail siapa pemilik tanah dan riwayat tanah tersebut melalui aparat Desa di Kantor Desa dan Kecamatan setempat, hal ini lazim dilakukan oleh pembeli yang beritikad baik, akan tetapi Tergugat II jelas dan nyata-nyata tidak melakukan hal tersebut;

46. Bahwa Tergugat II tidak mempunyai itikad baik, tindakannya sangat ceroboh dan tidak hati-hati sehingga melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang berakibat merugikan kepentingan dan hak hukum Penggugat (*vide* Pasal 1366 KUHPerdara), kecerobohan dan ketidak hati-hatian dari Tergugat II sesuai dengan Yurisprudensi MA Nomor 1816 K/Sip/1989 tanggal 22 Oktober tahun 1992 yaitu hal yang dilakukan Tergugat II dikualifikasikan sebagai itikad tidak baik karena pembelian yang dilakukan oleh Tergugat II dengan ceroboh dengan tidak meneliti obyek tanah yang akan dibeli menyangkut hak dan status si Penjual, yang mana *in casu* Penjual adalah I Ketut Tokin (palsu) dan Ni Wayan Gorim (palsu) (Tergugat IV), sedangkan faktanya suami Penggugat (I Ketut Tokin asli) telah meninggal dunia pada tanggal 3 Agustus tahun 2010 (*vide* Surat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keterangan Kematian Nomor 27/KL/ VIII/2010 tanggal 24 Agustus 2010);

47. Bahwa jika suatu Transaksi yang dilakukan dengan itikad tidak baik, maka Transaksi Jual Beli batal demi hukum, hal ini dikuatkan dengan Yurisprudensi MA Nomor 663.K/sip/1971 tertanggal 6 Agustus 1973 yaitu meskipun jual beli tanah memenuhi prosedur perundang-undangan agraria, namun harus dinyatakan batal karena didahului atau disertai hal yang tidak wajar atau itikad tidak baik;

48. Bahwa transaksi atau perjanjian tersebut batal demi hukum dikarenakan adanya itikad tidak baik dan juga karena sebab yang tidak halal yaitu berupa pemalsuan identitas Penggugat dan suami Penggugat dan kecerobohan dalam melakukan transaksi, hal ini jelas diatur dalam Pasal 1335 KUHPerdara "suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum", sehingga perbuatan Tergugat II dan Tergugat IV telah memenuhi unsur perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang berakibat kerugian yang sangat besar ditanggung Penggugat;

49. Bahwa perbuatan Tergugat III membuat Akta Jual Beli Nomor 43/2014 tanggal 13 Juni 2014 tanpa persetujuan dari Penggugat sebagai pemilik sah atas tanah SHM Nomor 1773/Desa Ungasan adalah tidak sah dan atau tidak mempunyai kekuatan Hukum, jual beli menjadi tidak sah apabila yang mendasarinya cacat hukum (*vide* Akta Perjanjian Nomor 25 tanggal 24 Maret 2014 dan Akta Kuasa Nomor 26 tanggal 24 Maret 2014 dibuat di hadapan Tergugat I adalah Penjual Palsu yakni I Ketut Tokin (Palsu) dan Ni Wayan Gorim (Palsu), ditegaskan dalam Pasal 1335 KUHPerdara "suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum", hal ini juga sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 2125 K/Pdt/1996, bahwa perbuatan membalik nama tanpa izin pemiliknya merupakan perbuatan melawan hukum dan karenanya batal demi hukum;

50. Bahwa Tergugat III dalam pembuatan Akta Jual Beli Nomor 43/2014 tanggal 13 Juni 2014 seharusnya bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, sudah menjadi

Halaman 19 dari 54 hal. Put. Nomor 2972 K/Pdt/2017



kewajiban hukum Tergugat III untuk menjaga kepentingan pihak yang terkait, Tergugat III harus meneliti dasar Tergugat II untuk membuat Akta Jual Beli Nomor 43/2014 tanggal 13 Juni 2014 dan wajib mengetahui kebenaran identitas Para pihak termasuk dan tidak terbatas pada Pemberi Kuasa sehingga tidak bertentangan dengan hak pribadi Penggugat (*persoonlijkheidsrechten*), bahwa atas tindakan Tergugat III yang tidak mentaati ketentuan perundang-undangan dan bertindak melawan hukum (*onrechtmatige daad*) maka mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian yang sangat besar. Perbuatan Tergugat III dalam pembuatan Akta Nomor 43/2014 tanggal 13 Juni 2014 sangat ceroboh dan tidak hati-hati, Pasal 1366 KUHPerdara, "Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaian atau kurang hati-hatinya." Perbuatan Tergugat III juga bertentangan dengan Pasal 53 ayat (2) Peraturan Kepala BPN RI Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ("Perka BPN RI Nomor 1/2006") sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Kepala BPN RI Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala BPN RI Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) disebutkan bahwa Pengisian blanko akta dalam rangka pembuatan akta PPAT harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan. Bahwa Tergugat III mempunyai kewajiban untuk meneliti subyek dan obyek dalam Akta yang dibuatnya, hal ini diatur dalam Undang Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Faktanya dasar pembuatan Akta yang dilakukan Tergugat III tidak sah dan cacat hukum karena Pihak Penjual adalah palsu dan atau Penjual adalah orang yang tidak berhak untuk menjual, fakta ini ditegaskan dalam Pasal 1335 KUHPerdara "suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum";

51. Bahwa perbuatan Tergugat IV yang seolah-olah berlaku sebagai Penggugat dan suami Penggugat dengan berperan sebagai Penjual dan Pemberi Kuasa yang hadir menghadap Tergugat I dalam menandatangani Akta Perjanjian Nomor 25 tanggal 24 Maret 2014 dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Kuasa Nomor 26 tanggal 24 Maret 2014 dengan Tergugat II Jelas-jelas tidak sah dan atau cacat hukum karena Tergugat IV tidak mempunyai hak untuk menjual dan atau mengalihkan sertifikat SHM Nomor 1773/Desa Ungasan milik Penggugat kepada Pihak manapun termasuk kepada Tergugat II, bahwa atas tindakan Tergugat IV yang bertindak seolah-olah sebagai Penggugat dan suami Penggugat mengakibatkan kerugian yang sangat besar dialami Penggugat dan perbuatan Tergugat IV jelas-jelas adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);

52. Bahwa fakta Tergugat V telah mengabaikan permohonan pemblokiran sertifikat SHM Nomor 1773/Desa Ungasan dari Penyidik Polresta Denpasar pada tanggal 9 Juli 2014, bahkan pada tanggal 14 Juli 2014 Tergugat V tetap melakukan proses peralihan hak atas tanah (balik nama) terhadap SHM Nomor 1773/Desa Ungasan yang semula tertulis atas nama suami Penggugat I Ketut Tokin (Asli) menjadi atas nama Tergugat II berdasarkan akta-akta keterangan palsu (vide Akta Jual Beli Nomor 43/2014 tanggal 13 Juni 2014, Akta Perjanjian Nomor 25 tanggal 24 Maret 2014 dan Akta Kuasa Nomor 26 tanggal 24 Maret 2014), padahal telah terjadi pemblokiran sertifikat dari Penyidik Polresta Denpasar, maka perbuatan Tergugat V jelas dan nyata sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang bertentangan dengan kewajiban-kewajiban hukum dari Tergugat V dan melawan hak Penggugat sebagai pemilik tanah (*persoonlijkheidsrechten*) SHM Nomor 1773/Desa Ungasan. Pasal 1366 KUHPerdara, "Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaian atau kurang hati-hatinya," Sangat Jelas dan Nyata Tergugat V bertindak lalai dan kurang hati-hati sehingga tetap terjadi peralihan hak atas tanah milik Penggugat (SHM Nomor 1773/Desa Ungasan), berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2125 K/Pdt/1996 perbuatan Tergugat V yang melakukan balik nama tanpa izin yang sah dari keluarga Alm. I Ketut Tokin dan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum dan proses balik nama tersebut dinyatakan batal demi hukum;

53. Bahwa peralihan hak (milik) atas tanah yang dilakukan Tergugat V atas dasar jual beli yang tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan Hukum, hal ini dikuatkan pada Putusan MA Nomor 2125 K/Pdt/1996;

54. Bahwa merujuk pada fakta-fakta dalam perkara *a quo*, maka

Halaman 21 dari 54 hal. Put. Nomor 2972 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 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)



perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V (Para Tergugat) jelas-jelas melawan hukum dan melawan hak Penggugat dengan cara mengalihkan hak milik Penggugat atas tanah SHM Nomor 1773/Desa Ungasan yang semula atas nama I Ketut Tokin Asli (suami Penggugat) menjadi atas nama Tergugat II, yang proses pembuatan Akta-akta (Akta Perjanjian Nomor 25 tanggal 24 Maret 2014, Akta Kuasa Nomor 26 tanggal 24 Maret 2014 di hadapan Tergugat I dan penandatanganan Akta Jual Beli Nomor 43/2014 tanggal 13 Juni 2014 dihadapan Tergugat III) jelas dan nyata-nyata tanpa kehadiran dan tanpa persetujuan serta tanpa tandatangan yang sah dari Penggugat dan suami Penggugat, maka atas perbuatan melawan hukum Para Tergugat mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian yang sangat besar baik kerugian material maupun immaterial, berdasarkan fakta-fakta tersebut perbuatan Para Tergugat jelas telah memenuhi unsure-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata, yang menyebutkan "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut." *juncto* Pasal 1366 KUHPerdata, "Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaian atau kurang hati-hatinya.";

G. Tentang Akta Perjanjian Nomor 25 tanggal 24 Maret 2014 dan Akta Kuasa Nomor 26 tanggal 24 Maret 2014 serta Akta Jual Beli Nomor 43/2014 tanggal 13 Juni 2014 yang Tidak Sah, Cacat Hukum dan Batal Demi Hukum:

55. Bahwa terbukti Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), maka segala akta-akta yakni Akta Perjanjian Nomor 25 tanggal 24 Maret 2014 dan Akta Kuasa Nomor 26 tanggal 24 Maret 2014 yang dibuat di hadapan Tergugat I serta Akta Jual Beli Nomor 43/2014 tanggal 13 Juni 2014 yang dibuat dihadapan Tergugat III, serta surat-surat lainnya yang berhubungan dengan proses jual beli atau peralihan hak atas tanah milik Penggugat (SHM Nomor 1773/Desa Ungasan) yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V (Para Tergugat) adalah tidak sah dan atau cacat hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum, Perbuatan Para Tergugat telah menyebabkan kepemilikan hak atas tanah milik Penggugat SHM Nomor 1773/Desa Ungasan seluas 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi) yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali yang semula atas nama I Ketut Tokin 'Asli' (suami Penggugat) beralih menjadi atas nama Tergugat II, merupakan akta-akta dan atau surat-surat yang diproses secara tidak sah dan atau melawan hukum, sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan patut untuk dinyatakan batal demi hukum;

H. Tentang Perlunya Menghukum Tergugat II Untuk Menyerahkan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah SHM Nomor 1773/Desa Ungasan Secara Langsung kepada Penggugat:

56. Bahwa dengan batalnya atau tidak sahnya Akta Perjanjian Nomor 25 tanggal 24 Maret 2014 dan Akta Kuasa Nomor 26 tanggal 24 Maret 2014 yang dibuat oleh Tergugat I serta Akta Jual Beli Nomor 43/2014 tanggal 13 Juni 2014 yang dibuat oleh Tergugat III yang menjadi dasar bagi Tergugat V untuk melakukan peralihan hak dan atau balik nama sertifikat hak milik atas tanah Penggugat SHM Nomor 1773/Desa Ungasan yang semula atas nama suami Penggugat I Ketut Tokin (Asli) menjadi atas nama Tergugat II, maka Tergugat II patut dihukum untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Asli (SHM) Nomor 1773/Desa Ungasan atas tanah seluas 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi) yang terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali kepada Penggugat secara langsung dan tanpa syarat apapun;

I. Tentang Perlunya Memerintahkan Tergugat V Untuk Membatalkan Sertifikat Tanah SHM Nomor 1773/Desa Ungasan Atas Nama Tergugat II dan Mengembalikan Ke Atas Nama Semula yakni I Ketut Tokin "Asli" (suami Penggugat):

57. Bahwa terbukti secara jelas dan nyata Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap proses jual beli dan peralihan hak tidak sah atas tanah seluas 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi) dengan SHM Nomor 1773/Desa Ungasan yang semula atas nama suami Penggugat I Ketut Tokin (Asli) menjadi atas nama Tergugat II, maka segala akta-akta (Akta Perjanjian Nomor 25 tanggal 24 Maret 2014, Akta Kuasa Nomor 26 tanggal 24 Maret 2014 di hadapan Tergugat I dan Akta Jual Beli Nomor 43/2014 tanggal 13 Juni 2014 di hadapan Tergugat III) serta surat-surat yang terkait dengan proses peralihan hak milik atas tanah obyek sengketa (SHM Nomor 1773/Desa Ungasan) ke atas nama Tergugat II menjadi tidak sah, batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Bahwa oleh karena

Halaman 23 dari 54 hal. Put. Nomor 2972 K/Pdt/2017



peralihan hak atas tanah (balik nama) SHM Nomor 1773/Desa Ungasan dari atas nama suami Penggugat (I Ketut Tokin 'Asli') menjadi atas nama Tergugat II berdasarkan Akta Perjanjian Nomor 25 tanggal 24 Maret 2014, Akta Kuasa Nomor 26 tanggal 24 Maret 2014 dan Akta Jual Beli Nomor 43/2014 tanggal 13 Juni 2014 adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, maka sangat tepat dan beralasan agar Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* memerintahkan Tergugat V untuk segera membatalkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1773/Desa Ungasan atas nama Tergugat II dan mengembalikan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1773/Desa Ungasan seluas 2.500 m² (dua ratus meter persegi) menjadi atas nama semula, yakni I Ketut Tokin (suami Penggugat);

J. Tentang Ganti Kerugian Yang Perlu Dibayar oleh Para Tergugat.

58. Bahwa Perbuatan Para Tergugat yang telah mengalihkan kepemilikan atas tanah hak milik Penggugat SHM Nomor 1773/Desa Ungasan secara melawan hukum tersebut telah berakibat menimbulkan kerugian baik material maupun immaterial bagi Penggugat sebagai pemilik sah atas tanah seluas 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi) dengan SHM Nomor 1773/Desa Ungasan yang terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali;

59. Bahwa kerugian material dan immaterial yang dialami Penggugat dengan penjabaran sebagai berikut:

a. Kerugian Material:

Bahwa Kerugian Material yang dialami Penggugat karena tidak dikuasainya Sertifikat Hak Milik Nomor 1773/Desa Ungasan atas tanah milik Penggugat seluas 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi) yang terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali karena belum dikembalikannya Sertifikat Tanah Milik Penggugat atas nama suami Penggugat, apabila nilai tanah tersebut dikonversi dalam bentuk nominal Rupiah maka secara Material Penggugat mengalami kerugian dengan perincian sebagai berikut:

Harga tanah riil adalah Rp700.000.000,00 per 100 m² (seratus meter persegi), sehingga jika ditotal harga tanah seluas 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi) adalah sebesar Rp17.500.000.000,00 (tujuh belas miliar lima ratus juta rupiah);

b. Kerugian Immaterial:



Bahwa perbuatan melawan hukum Para Tergugat terhadap Penggugat telah menyebabkan Penggugat mengalami kerugian immaterial, yakni Penggugat tidak dapat menjalani pekerjaan lain dalam kehidupan sehari-hari dengan tenang selain memikirkan sertifikat tanah milik Penggugat SHM Nomor 1773/Desa Ungasan yang dengan melawan hak telah beralih dan dikuasai Tergugat II, bahkan Penggugat merasa tertekan atas kejadian *a quo*, Penggugat juga mengalami gangguan psikis dan psikologis sehingga harus mendapatkan penanganan medis selama perkara ini berlangsung, bahwa kerugian immaterial ini kesemuanya ditotal sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);

60. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara *juncto* Pasal 1366 KUHPerdara, maka segala kerugian yang dialami Penggugat tersebut sudah seharusnya menjadi tanggung jawab Para Tergugat secara tanggung renteng dengan mengganti seluruh biaya kerugian Penggugat tersebut di atas sejak dibacakannya putusan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*;

K. Tentang Perlunya Sita Jaminan:

61. Bahwa untuk menjamin terpenuhi dan terlaksananya segala tuntutan Penggugat dalam gugatan ini, dan juga guna mencegah adanya pengalihan hak dan atau pembebanan hak atas tanah (SHM Nomor 1773/Desa Ungasan) lebih lanjut kepada pihak lainnya, maka berdasarkan ketentuan Pasal 226 dan Pasal 227 HIR, adalah cukup beralasan apabila Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) melalui Juru Sita Pengadilan Negeri Denpasar terhadap sertifikat tanah milik Penggugat SHM Nomor 1773/Desa Ungasan yang saat ini dikuasai Tergugat II;

L. Tentang Perlunya Para Tergugat Dibebankan Uang Paksa (*dwangsom*):

62. Bahwa agar Para Tergugat patuh dan taat melaksanakan putusan atas perkara ini, maka cukup beralasan bagi Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menghukum Para Tergugat baik atas tanggungan sendiri maupun bersama, membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) perhari secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat, apabila Para Tergugat lalai memenuhi ketentuan putusan dalam perkara ini terhitung sejak dibacakannya putusan sampai dengan putusan



perkara ini dilaksanakan dengan sempurna;

M. Tentang Perlunya *Uitvoerbaar Bij Voorraad*:

63. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang sah dan otentik dan berdasarkan ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR *juncto* Pasal 191 ayat (1) RBG, maka Putusan atas gugatan ini harus merupakan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun ada perlawanan permohonan banding atau permohonan kasasi dan atau upaya hukum lain yang diajukan oleh Para Tergugat atau pihak lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);

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

Dalam provisi:

- Menetapkan sita jaminan atas Sertifikat Hak Milik Atas Tanah (SHM) Nomor 1773 seluas 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi) yang terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali yang berada di bawah penguasaan Tergugat II;

Dalam pokok perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum sebidang tanah seluas 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi) dengan sertifikat hak milik (SHM) Nomor 1773 yang terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Batas Utara berbatasan dengan jalan;
 - Batas Selatan berbatasan dengan tanah milik I Made Sutama;
 - Batas Timur berbatasan dengan Jalan Raya Goa Gong;
 - Batas Barat berbatasan dengan tanah milik Agus Subroto;

Adalah sah secara hukum milik Penggugat;

3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya terhadap hak milik Penggugat;
4. Menyatakan secara hukum Akta Perjanjian Nomor 25 tanggal 24 Maret 2014 dan Akta Kuasa Nomor 26 tanggal 24 Maret 2014 yang dibuat dihadapan Tergugat I atas sertifikat hak milik SHM Nomor 1773/Desa Ungasan adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sehingga menjadi batal demi hukum;
5. Menyatakan secara hukum Akta Jual Beli Nomor 43/2014 tanggal 13 Juni 2014 atas sertifikat hak milik SHM Nomor 1773/Desa Ungasan yang dibuat



dihadapan Tergugat III adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sehingga menjadi batal demi hukum;

6. Menghukum Tergugat II untuk menyerahkan kembali Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1773/Desa Ungasan (Sertifikat Hak Milik Asli) atas tanah seluas 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi) yang terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali kepada Penggugat secara langsung dan tanpa syarat apapun;

7. Memerintahkan kepada Tergugat V untuk segera membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1773/Desa Ungasan atas nama Tergugat II dan mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 1773/Desa Ungasan seluas 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi) yang terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali kepada Penggugat menjadi atas nama semula yakni I Ketut Tokin (suami Penggugat);

8. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian yang dialami Penggugat secara langsung, tunai dan sekaligus kepada Penggugat sejak dibacakannya putusan ini dengan kerugian immaterial sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);

9. Menghukum Para Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;

10. Menghukum Para Tergugat, baik atas tanggungan sendiri maupun bersama, membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) perhari secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat apabila Para Tergugat lalai memenuhi ketentuan putusan dalam perkara ini terhitung sejak dibacakannya putusan sampai dengan putusan perkara ini dilaksanakan dengan sempurna;

11. Menyatakan putusan atas perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding, kasasi dan atau upaya hukum lain yang diajukan oleh Para Tergugat atau pihak lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);

12. Membebaskan kepada Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat V mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi Tergugat I, II, III:

1. Bahwa Penggugat tidak tepat dalam memposisikan Tergugat I dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat III sebagai pihak dalam perkara ini, oleh karena Tergugat I dan Tergugat III adalah sebagai Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah identik dengan Pejabat Publik, yang dimana segala produk yang dikeluarkan oleh atas jabatan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah dilandasi atas Undang Undang, yaitu Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004, sehingga dengan demikian harus dinyatakan tidak dapat diterima;

2. Bahwa Tergugat II yang perolehan atas tanah Sertifikat Hak Milik 1773/Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung adalah dengan cara-cara yang baik dan benar, dan adalah sebagai pihak pembeli yang beritikad baik sehingga kepentingannya Tergugat II harus dilindungi, dan hanya Tergugat IV lah yang bertanggung jawab atas kerugian kepada Penggugat (Putusan MA Nomor 4039 K/PDT/2001), oleh karenanya gugatan Penggugat harus ditolak;

Dalam Eksepsi Tergugat V:

1. Bahwa Tergugat V menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan kecuali apa yang diakui secara tegas;
2. Bahwa dalam gugatan Penggugat salah subyek karena semestinya Tergugat V tidak ikut dilibatkan karena hanya sebagai lembaga yang bertugas untuk mencatat pemeliharaan data dan pendaftaran tanah;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Denpasar telah memberikan Putusan Nomor 816/Pdt.G/2015/PN Dps. tanggal 9 Agustus 2016 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi dari Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi dari Tergugat I, II, III dan Tergugat V tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat selaku ahli waris dari I Ketut Tokin yang beralamat di Jalan Sanggar Agung, Nomor 10, Lingkungan Menega, Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, adalah pemegang hak yang sah atas tanah obyek sengketa dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1773/Desa Ungasan, luas 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi) yang terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, dengan batas-batas sebagai berikut:

Halaman 28 dari 54 hal. Put. Nomor 2972 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 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

- Sebelah Utara Jalan Setapak;
 - Sebelah Timur Jalan Raya Goa Gong;
 - Sebelah Selatan Tanah Pak Utama;
 - Sebelah Barat Tanah milik Agus Subroto;
3. Menyatakan proses peralihan hak atas tanah obyek sengketa kepada Tergugat II mengandung cacat hukum karena didasari oleh dokumen yang manipulatif;
4. Menyatakan batal Akta Perjanjian Nomor 25, tanggal 24 Maret 2014, Akta Kuasa Menjual Nomor 26, tanggal 24 Maret 2014 dan Akta Jual Beli Nomor 43, tanggal 13 Juni 2014, yang dipergunakan sebagai dasar peralihan hak atas tanah Obyek Sengketa kepada Tergugat II;
5. Menyatakan sertifikat hak milik atas tanah obyek sengketa Nomor 1773/ Desa Ungasan, Luas 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi), atas nama pemegang hak Dirja Wirawan (Tergugat II), tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
6. Menghukum Tergugat II untuk menyerahkan sertifikat hak milik atas tanah obyek sengketa kepada Penggugat;
7. Menyatakan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melanggar hukum/ melawan hukum;
8. Menghukum Tergugat IV untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat baik materiil maupun immateriil, yang keseluruhannya berjumlah Rp7.500.000.000,00 (tujuh miliar lima ratus juta rupiah);
9. Menghukum Tergugat II untuk membayar uang paksa sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap harinya, untuk setiap kali keterlambatan memenuhi isi putusan sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
10. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
11. Membebaskan kepada Tergugat I, II, III, Tergugat IV dan Tergugat V secara bersama-sama, untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini yang sampai saat ini berjumlah Rp2.236.000,00 (dua juta dua ratus tiga puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat II, Tergugat I dan III putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan dan dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Bali dengan Putusan Nomor 194/Pdt/2016/PT Dps. tanggal 1 Maret 2017 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 9

Halaman 29 dari 54 hal. Put. Nomor 2972 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agustus 2016 Nomor 816/Pdt.G/2015/PN Dps. yang dimohonkan banding tersebut;

Dalam Eksepsi:

- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 9 Agustus 2016 Nomor 816/Pdt.G/2015/PN Dps. yang dimohonkan banding tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 9 Agustus 2016 Nomor 816/Pdt.G/2015/PN Dps. yang dimohonkan banding tersebut.

Dengan Mengadili Sendiri:

- Menyatakan gugatan Penggugat/Terbanding tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkheid*) dalam perkara ini;
- Menghukum Terbanding/semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 23 Maret 2017 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Maret 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 3 April 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 25/Pdt.Kasasi/2017/PN Dps. yang dibuat oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Denpasar, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 13 April 2017;

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

1. Tergugat I dan Tergugat III pada tanggal 25 April 2017;
2. Tergugat II pada tanggal 28 April 2017;

Bahwa kemudian Para Termohon Kasasi/Tergugat I dan III/Pembanding II dan Termohon Kasasi/Tergugat II/Pembanding I mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar masing-masing pada tanggal 8 Mei 2017;

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/

Halaman 30 dari 54 hal. Put. Nomor 2972 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 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

Penggugat/Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

I. Perihal Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang Sudah Benar, Tepat dan Cermat Menerapkan serta Mempertimbangkan Hukum dalam Putusan Nomor 816/Pdt.G/2015/PN Dps. tanggal 9 Agustus 2016;

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar telah lengkap dan cermat dalam memeriksa bukti-bukti dan saksi-saksi sehingga telah beralasan hukum dalam pertimbangannya menyatakan Para Termohon Kasasi/semula Para Pembanding dan Turut Terbanding/Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (PMH) terhadap Pemohon Kasasi/semula Terbanding/Penggugat:

1. Bahwa yang menjadi pokok masalah dalam perkara *a quo* adalah perbuatan melawan hukum mengacu pada Pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, yang didasarkan adanya transaksi jual beli tanah milik Pemohon Kasasi/semula Terbanding/Penggugat dengan SHM Nomor 1773/Desa Ungasan seluas 2.500 meter persegi dilakukan atas data identitas manipulatif dan subyek penjual yang salah dan atau palsu;

2. Bahwa pemeriksaan perkara *a quo* pada pengadilan tingkat pertama, telah ditemukan dan terbukti fakta hukum, Pemohon Kasasi/semula Terbanding/Penggugat telah membuktikan sebagai pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa (SHM Nomor 1773/Desa Ungasan) dan tidak pernah menjual tanah *a quo* kepada pihak manapun, sesuai dengan fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan tingkat pertama sebagai berikut:

a. Bahwa berdasarkan Bukti P-1a (Akta Jual Beli Nomor 565/KT/1993 tanggal 9 Desember 1993), bukti P-1b (Permohonan Izin Pemindahan Hak Atas Tanah tanggal 9 Desember 1993), Bukti P-3 (Sertifikat Hak Milik Nomor 1773/Desa Ungasan atas nama I Ketut Tokin) yang bersesuaian dengan keterangan Saksi I Made Utama, maka telah terbukti dalam persidangan adanya fakta bahwa I Ketut Tokin (suami Pemohon Kasasi/semula Terbanding/Penggugat) yang beralamat di Jalan Sanggar Agung Nomor 10, Lingkungan Menega, Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung telah membeli sebidang tanah seluas 2.500 m² dengan Sertifikat Tanah SHM Nomor 1773/Desa Ungasan dari I Nyoman Gede Cemeng sejak tanggal 9 Desember 1993;

b. Bahwa berdasarkan Bukti P-4, Bukti P-5a sampai dengan

Halaman 31 dari 54 hal. Put. Nomor 2972 K/Pdt/2017



Bukti P-5l (Transkrip Pembayaran Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB), Bukti P-6a dan Bukti P-6b (Silsilah Keluarga I Ketut Tokin), Bukti P-7a dan Bukti P-7b (Surat Keterangan Kematian I Ketut Tokin) yang bersesuaian dengan keterangan Saksi I Nyoman Alit Mudanu, Saksi I Nyoman Susana, Saksi I Wayan Suka, Saksi I Nyoman Dharma Arsana dan Saksi I Made Utama, maka telah terbukti fakta bahwa sejak suami Pemohon Kasasi/semula Terbanding/Penggugat (I Ketut Tokin Asli) meninggal tahun 2010, maka Pemohon Kasasi/semula Terbanding/Penggugat adalah ahli waris yang sah dan oleh karenanya Pemohon Kasasi/semula Terbanding/Penggugat juga merupakan pemegang hak atas tanah yang sah atas tanah obyek sengketa (vide SHM Nomor 1773/Desa Ungasan, bukti P-3);

c. Bahwa berdasarkan bukti P-7a dan P-7b, (Surat Keterangan Kematian) bukti P-9 dan bukti P-10 (Akta Perjanjian Nomor 25 dan Akta Kuasa Nomor 26 tanggal 24 Maret 2014), bukti P-12 (KTP I Ketut Tokin 'Palsu'), Bukti P-14 (KTP Ni Wayan Gorim Palsu), Bukti P-16 (Kartu Keluarga I Ketut Tokin palsu), bukti P-17a (Laporan Polisi Polresta Denpasar tanggal 4 Juni 2014), bukti P-18 (Akta Jual Beli Nomor 43/ 2014 tanggal 13 Juni 2014), bukti P-19a dan P-19b (Surat Permohonan Pemblokiran Sertifikat Hak Milik Nomor 1773 tanggal 9 Juli 2014) yang bersesuaian dengan keterangan Saksi I Nyoman Alit Mudanu, I Nyoman Susana, I Wayan Suka melakukan protes dan atau keberatan pada tanggal 28 Mei 2014 kepada Termohon Kasasi I/semula Pembanding II/Tergugat I (Notaris Ni Wayan Widadstri, S.H.), Bahwa ditegaskan kembali sejak awal Pemohon Kasasi/semula Terbanding/Penggugat melalui Saksi I Nyoman Alit Mudanu, I Nyoman Susana, I Wayan Suka sudah mengajukan keberatan dan atau protes keras pada tanggal 28 Mei 2014 terhadap Termohon Kasasi I/semula Pembanding II/Tergugat I (Notaris Ni Wayan Widadstri, S.H.) agar membatalkan Akta Perjanjian Nomor 25 dan Akta Kuasa Nomor 26 tanggal 24 Maret 2014 (Bukti P-9 dan Bukti P-10) akan tetapi keberatan dan atau protes keras dari Pemohon Kasasi/semula Terbanding/Penggugat melalui Saksi I Nyoman Alit Mudanu, I Nyoman Susana, I Wayan Suka diabaikan oleh Termohon Kasasi I/semula Pembanding II/ Tergugat I (Notaris Ni Wayan Widadstri,



S.H.) bahkan Termohon Kasasi I/semula Pembanding II/Tergugat I (Notaris Ni Wayan Widadstri, S.H.) berkoordinasi dengan Termohon Kasasi III/semula Pembanding II/Tergugat III (PPAT Ambo Enre, S.H.) melanjutkan membuat Akta Jual Beli Nomor 43/2014 tanggal 13 Juni 2014 (Bukti P-18), kedatangan Pemohon Kasasi/semula Terbanding/Penggugat melalui Saksi I Nyoman Alit Mudanu, I Nyoman Susana, I Wayan Suka pada tanggal 28 Mei 2014 bersesuaian dan diakui oleh Saksi Pihak Termohon Kasasi I/semula Pembanding II/ Tergugat I (Notaris Ni Wayan Widadstri, S.H.) yang bernama Ni Ketut Alit Astawi, fakta ini terungkap dalam persidangan tingkat pertama sehingga jelas dan terang membuktikan adanya Itikad tidak baik dari Termohon Kasasi I/semula Pembanding II/Tergugat I (Notaris Ni Wayan Widadstri, S.H.), Pemohon Kasasi/semula Terbanding/Penggugat sebagai pemegang hak atas tanah yang sah atas obyek sengketa, tidak pernah bertemu maupun melakukan transaksi jual beli tanah obyek sengketa (*vide* SHM Nomor 1773/Desa Ungasan) dengan Termohon Kasasi II/semula Pembanding I/Tergugat II (Dirja Wirawan) termasuk tidak menandatangani akta-akta (*vide* bukti P-9 dan P-10) pada tanggal 24 Maret 2014 dihadapan Termohon Kasasi I/semula Pembanding II/Tergugat I (Notaris Ni Wayan Widadstri, S.H.);

3. Bahwa telah terbukti fakta transaksi jual beli adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, oleh karena Pihak Penjual yang melakukan transaksi jual beli tanah obyek sengketa pada tanggal 24 Maret 2014 dengan Termohon Kasasi II/semula Pembanding II/ Tergugat II di hadapan Termohon Kasasi I/semula Pembanding II/ Tergugat I dilakukan oleh subjek hukum atau orang yang tidak berhak yakni Termohon Kasasi IV/semula Turut Terbanding I/Tergugat IV (I Ketut Tokin dan Ni Wayan Gorim Palsu), fakta ini berdasarkan bukti P-12 (KTP I Ketut Tokin Palsu), bukti P-14 (KTP Ni Wayan Gorim Palsu), bukti P-16 (Kartu Keluarga I Ketut Tokin palsu) dan berdasarkan bukti P-25 dan bukti P-26 (Surat Keterangan Lurah Kerobokan) bersesuaian dengan keterangan Saksi I Made Dharma Arsana (Kepala Lingkungan/Banjar Menega) yang semakin menguatkan adanya fakta transaksi jual beli tanah obyek sengketa pada tanggal 24 Maret 2014 dilakukan dengan data manipulatif (*vide* bukti P-11, P-13 dan P-14, KTP dan Kartu Keluarga I Ketut Tokin dan Ni Wayan Gorim Palsu), sehingga



fakta ini berakibat hukum bahwa transaksi jual beli tanah obyek sengketa oleh Termohon Kasasi IV/semula Turut Terbanding I/Tergugat IV (I Ketut Tokin dan Ni Wayan Gorim Palsu) dengan Termohon Kasasi II/semula Pembanding I/Tergugat II berdasarkan Akta-akta yang dibuat dihadapan Termohon Kasasi I/semula Pembanding II/semula Tergugat I dan Termohon Kasasi III/semula Pembanding II/Tergugat III (*vide* bukti P-9, bukti P-10 dan bukti P-18) adalah akta-akta yang mengandung cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;

4. Bahwa karena terbukti akta-akta (*vide* bukti P-9, bukti P-10 dan bukti P-18) adalah akta-akta yang mengandung cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, maka proses balik nama/peralihan hak atas obyek sengketa dalam SHM Nomor 1773/Desa Ungasan ke atas nama Termohon Kasasi II/semula Pembanding I /semula Tergugat II (Dirja Wirawan) menjadi cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

5. Bahwa oleh karena terjadi cacat hukum dalam peralihan hak atas tanah obyek sengketa sebagaimana tersebut di atas dan telah dinyatakan dengan tegas dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar dalam Putusan Nomor 816/Pdt.G/2015/PN Dps. tanggal 9 Agustus 2016 khususnya halaman 70 sampai dengan halaman 71, maka fakta ini jelas menunjukkan perbuatan melawan hukum yang bertentangan dengan hak subyektif Pemohon Kasasi/semula Terbanding/Penggugat sebagai pemegang hak atas tanah yang sah atas transaksi jual beli tanah obyek sengketa dan terbukti peralihan (balik nama) tanah sengketa menjadi atas nama Termohon Kasasi II/semula Pembanding I/Tergugat II (Dirja Wirawan) (*vide* bukti P-20, SHM Nomor 1773/Desa Ungasan atas nama Dirja Wirawan, Termohon Kasasi II/semula Pembanding I/Tergugat II) adalah peralihan hak atas tanah yang cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

6. Bahwa dalam persidangan tingkat pertama perkara *a quo*, jelas-jelas dan nyata Para Termohon Kasasi/semula Para Pembanding & Turut Terbanding/Para Tergugat tidak dapat mematahkan dalil-dalil yang diajukan Pemohon Kasasi/semula Terbanding/Penggugat, fakta ini dibuktikan dengan bukti-bukti sebagai berikut:

a. Bahwa Termohon Kasasi II/semula Pembanding I/Tergugat II tidak pernah menyangkal dengan bukti yang kuat terkait Surat Silsilah Keluarga I Ketut Tokin (*vide* bukti P-6a dan P-6b) yang jelas dan nyata



menyebutkan Pemohon Kasasi/semula Terbanding/Penggugat adalah istri sah dari I Ketut Tokin yang telah meninggal tahun 2010, sehingga hal ini secara tegas merupakan pengakuan tegas Termohon Kasasi II/semula Pembanding I/Tergugat II dihadapan persidangan “*Gerechtebekentenis*” (vide Pasal 1925 KUHPerdara *juncto* Pasal 1926 KUHPerdara), adanya fakta bahwa Pemohon Kasasi/semula Terbanding/Penggugat adalah ahli waris yang sah dari I Ketut Tokin ‘Alamarhum’ dan merupakan pemegang hak atas tanah yang sah atas tanah obyek sengketa, serta pengakuan Termohon Kasasi II/semula Pembanding I/Tergugat II dikuatkan juga dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 986K/Sip/ 1971 tanggal 22 Maret 1972 yang menyebutkan, “Dalam persidangan, pihak Tergugat tidak membantah “Surat Silsilah Keluarga”. Jawaban tidak membantah tersebut sama dengan pengakuan tergugat, sehingga penunjukan/penetapan ahli waris dinilai telah terbukti dan dapat dikabulkan”;

b. Bahwa bukti-bukti maupun saksi-saksi yang diajukan Termohon Kasasi II/semula Pembanding I/Tergugat II jelas dan nyata tidak dapat membantah dalil-dalil yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/ semula Terbanding/Penggugat dalam persidangan tingkat pertama dalam perkara *a quo* sehingga bukti-bukti Termohon Kasasi II/ semula Pembanding I/Tergugat II pantas untuk dikesampingkan, bahkan Saksi-saksi yang bernama Rusdiyono, Jie Hwa Nam dan Gede Yoga Sucita Januardi adalah saksi-saksi sebagai *testimonium de auditu*, oleh karena tidak mengetahui dan mengalami secara langsung proses peralihan hak atas tanah obyek sengketa ke atas nama Termohon Kasasi II/semula Pembanding I/Tergugat II dan Saksi-saksi tersebut justru terungkap dalam persidangan dengan mengakui memiliki hubungan kerja dengan Termohon Kasasi II/ semula Pembanding I/Tergugat II dan mendapatkan upah dan atau gaji dari Termohon Kasasi II/semula Pembanding I/Tergugat II dengan kata lain saksi-saksi yang diajukan oleh Termohon Kasasi II/semula Pembanding I/Tergugat II merupakan karyawannya sendiri, akan tetapi atas kebijakan *Judex Facti* tingkat pertama saksi-saksi ini tetap diakomodir, pada saat persidangan Pemohon Kasasi/semula Terbanding/Penggugat mengajukan keberatan kepada *Judex Facti* pada pengadilan tingkat pertama atas saksi-saksi yang diajukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Termohon Kasasi II/semula Pembanding I/ Tergugat II ini, akan tetapi dengan kewenangan dan kebijakan *Judex Facti* pengadilan tingkat pertama akhirnya tetap didengar keterangannya bahkan disumpah sama halnya saksi-saksi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/semula Terbanding/Penggugat (*vide* syarat formil dan materiil sebagai Saksi, KUHPerdara Pasal 1895 – 1912, Pasal 146 ayat 3 HIR), atas kebijakan *Judex Facti* pada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang mengakomodir kedua saksi-saksi yang diajukan baik oleh Pemohon Kasasi/semula Terbanding/Penggugat maupun yang diajukan oleh Termohon Kasasi II/semula Pembanding I/Tergugat II ini sudah merupakan tindakan yang tepat, *equal* dan atau seimbang tanpa memihak;

7. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut, maka sudah benar, tepat dan beralasan hukum apabila *Judex Facti* pada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar dalam Putusan Nomor 816/Pdt.G/2015/PN Dps. tanggal 9 Agustus 2016 khususnya halaman 73 telah mempertimbangkan sebagai berikut: “Menimbang bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan Tergugat I, II, III dan Tergugat V, baik surat maupun saksi, setelah Majelis cermati terhadap bukti-bukti tersebut tidak satupun yang dapat mematahkan dalil-dalil gugatan Penggugat (Terbanding), sehingga bukti-bukti Para Tergugat tersebut sudah sepantasnya untuk dikesampingkan”;

8. Bahwa sangat tepat pertimbangan Putusan *Judex Facti* pada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar dalam memutuskan Jual beli atas SHM Nomor 1773/Desa Ungasan adalah tidak sah dan akta-akta (Akta Perjanjian Nomor 25 tanggal 24 Maret 2014, Akta Kuasa Nomor 26 tanggal 24 Maret 2014 dan Akta Jual Beli Nomor 43/2014) yang dibuat oleh Termohon Kasasi I/semula Pembanding II/Tergugat I dan Termohon Kasasi III/semula Pembanding II/Tergugat III dinyatakan batal, karena didasari dengan adanya proses cacat hukum dalam peralihan hak atas tanah obyek sengketa, yakni transaksi dilakukan dengan data manipulatif oleh subyek/Pihak Penjual yang salah atau Palsu (Termohon Kasasi IV/semula Turut Terbanding I/Tergugat IV) dan adanya pengabaian Protes/Keberatan yang diajukan I Nyoman Alit Mudanu (Anak Pemohon Kasasi/semula Terbanding/Penggugat) kepada Termohon Kasasi I/semula Pembanding II/Tergugat I pada tanggal 28 Mei 2014;

9. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar dalam perkara

Halaman 36 dari 54 hal. Put. Nomor 2972 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 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)



aquo telah melaksanakan hukum pembuktian sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 163 HIR *juncto* 1865 KUH Perdata dan Pasal 169 HIR yang menetapkan bahwa barang siapa mengaku mempunyai hak harus membuktikannya, yakni sekurang-kurangnya harus memiliki dua alat bukti yang sah menurut hukum yang dalam perkara ini dan terbukti dalam persidangan pada pengadilan tingkat pertama atas perkara *aquo* Pemohon Kasasi/semula Terbanding/Penggugat telah mengajukan bukti surat (P-1 sampai dengan P-26) yang bersesuaian dengan keterangan dari 5 (lima) orang Saksi-saksi Pemohon Kasasi/semula Terbanding/ Penggugat yakni I Nyoman Alit Mudanu, I Nyoman Susana, I Wayan Suka, I Nyoman Dharma Arsana dan I Made Sutama;

10. Bahwa *Judex Facti* pada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar telah secara benar dalam pertimbangan hukumnya berdasarkan pada alat bukti surat yang diajukan Pemohon Kasasi/semula Terbanding/ Penggugat (*vide* bukti P-1 sampai dengan P-26) bersesuaian dengan keterangan Saksi-saksi I Nyoman Alit Mudanu, I Nyoman Susana, I Wayan Suka, I Nyoman Dharma Arsana dan I Made Sutama, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 1908 KUH Perdata *juncto* Pasal 170 HIR telah terbukti sah secara hukum dan meyakinkan adanya fakta-fakta hukum telah terjadi Perbuatan Melawan Hukum (PMH) oleh Para Termohon Kasasi/semula Para Pembanding dan Turut Terbanding/Para Tergugat yang telah merugikan hak subyektif Pemohon Kasasi/semula Terbanding/Penggugat sebagai pemilik sah atas tanah obyek sengketa (SHM Nomor 1773/Desa Ungasan) sebagaimana sesuai dengan kualifikasi perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 KUHPerdata;

11. Bahwa *Judex Facti* pada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar telah tepat mengkualifikasikan fakta-fakta hukum persidangan sebagai fakta hukum yang termasuk dalam perkara perdata perbuatan melawan hukum (PMH), yang selanjutnya oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar telah tepat pula dalam menentukan sumber hukum perkara *aquo* sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 1365 KUHPerdata yang secara jelas dan tegas dinyatakan dalam pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 816/Pdt.G/2015/PN Dps tanggal 09 Agustus 2016 halaman 71 paragraf 3, "Menimbang bahwa oleh karena telah terjadi cacat hukum dalam peralihan hak atas tanah obyek sengketa,



maka dapat disimpulkan bahwa perbuatan pengalihan hak atas tanah obyek sengketa termasuk dalam pengertian perbuatan yang bertentangan dengan hak subyektif orang lain dan hal tersebut termasuk kategori perbuatan yang melanggar hukum/melawan hukum, yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat (Pemohon Kasasi), sehingga dengan demikian maka peralihan hak atas tanah obyek sengketa sudah sepatutnya dinyatakan batal”;

12. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum (“PMH”) sesuai dengan Kitab Undang Undang Hukum Perdata dapat dirumuskan sebagai berikut:

- a. Suatu perbuatan (aktif) atau tidak berbuat (pasif) yang atau melanggar hak subyektif orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum yang berlaku. Jadi yang dilanggar adalah kaidah tertulis; atau
- b. Suatu perbuatan yang bertentangan dengan kaidah kesusilaan dan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian, yang seharusnya diperhatikan dalam pergaulan masyarakat terhadap sesama warga masyarakat ataupun terhadap barang milik sesama masyarakat (yang dilanggar adalah kaidah tidak tertulis);

Bahwa sejarah perkembangan perbuatan melawan hukum sejak tahun 1830 s/d 1983 menunjukkan bahwa menurut pendapat atau pandangan yang sempit, yang disebut pandangan legalistis, *onrechmatig* adalah melanggar undang-undang. Sementara itu, pandangan lebih luas dapat dilihat dalam kasus Lindenbaum Cohen pada tanggal 31 Januari 1919 yang menyatakan bahwa perbuatan melawan hukum melanggar kaidah tertulis ataupun melanggar kaidah tidak tertulis, hak subyektif orang lain atau kewajiban hukum pelaku atau tata susila atau patiha (kepatuhan, ketelitian, dan kehati-hatian);

Bahwa dari Yurisprudensi Lindenbaum Cohen dapat ditemukan 4 (empat) kategori perbuatan melawan hukum, yaitu:

1. Bertentangan dengan kewajiban pelaku;
2. Bertentangan dengan hak subyektif orang lain;
3. Bertentangan dengan kaidah tata susila;
4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian;

Di dalam Pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, unsur-unsur dari PMH adalah sebagai berikut:

1. Adanya perbuatan/kelalaian;
2. Melanggar hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Kerugian;
4. Kesalahan;
5. Kausalitas;

13. Bahwa Perbuatan Para Termohon Kasasi/ semula Pembanding dan Turut Terbanding/Para Tergugat memenuhi unsur melawan hukum, oleh karena bukti-bukti, keterangan saksi-saksi dan fakta-fakta dalam pemeriksaan persidangan perkara aquo di Pengadilan Negeri Denpasar sudah sangat jelas menunjukkan Para Termohon Kasasi/semula Para Pembanding dan Turut Terbanding/Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yakni melawan hak subyektif orang lain *in casu* Pemohon Kasasi/semula Terbanding/Penggugat terbukti perbuatan Para Termohon Kasasi/semula Para Pembanding dan Turut Terbanding/ Para Tergugat (Notaris Ni Wayan Widastri, S.H.; Dirja Wirawan; PPAT Ambo Enre, S.H.; I Ketut Tokin & Ni Wayan Gorim 'palsu'; Kantor BPN Kabupaten Badung) yang melakukan peralihan hak atas tanah milik Pemohon Kasasi/semula Terbanding/Penggugat atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1773/Desa Ungasan berdasarkan Akta Perjanjian Nomor 25 tanggal 24 Maret 2014, Akta Kuasa Menjual Nomor 26 tanggal 24 Maret 2014 yang dibuat Termohon Kasasi I/semula Pembanding II/Tergugat I (Notaris Ni Wayan Widastri, S.H.) dan Akta Jual Beli Nomor 43/2014 tanggal 13 Juni 2014 yang dibuat Termohon Kasasi III/semula Pembanding II/Tergugat III (PPAT Ambo Enre, S.H.) jelas tidak sah dan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), karena yang mendasari timbulnya Akta Jual Beli Nomor 43/2014 tanggal 13 Juni 2014 adalah Akta Perjanjian Nomor 25 tanggal 24 Maret 2014 dan Akta Kuasa Nomor 26 tanggal 24 Maret 2014 yang dibuat dihadapan Termohon Kasasi I/semula Pembanding II/Tergugat I sudah jelas-jelas cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat karena Pihak Penjual *in casu* Termohon Kasasi IV/ Turut Terbanding I/Tergugat IV adalah I Ketut Tokin (palsu) dan Ni Wayan Gorim (palsu) sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1335 KUHPerdata "suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum." fakta ini juga telah ditegaskan dalam pertimbangan *Judex Facti* pada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar pada halaman 71 paragraf 1, 2 dan 3 yang menyatakan:

"Menimbang bahwa dari uraian fakta tentang kematian I Ketut Tokin pada tahun 2010 tersebut dihubungkan dengan fakta tentang penerbitan

Halaman 39 dari 54 hal. Put. Nomor 2972 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 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)



Akta-Akta yang berkaitan dengan peralihan tanah objek sengketa yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT pada tahun 2014, maka semakin kuat adanya cacat hukum dalam proses peralihan hak atas tanah objek sengketa tersebut.”;

“Menimbang bahwa bukti surat bertanda P-25 dan P-26 yang berupa Surat Keterangan dari Kepala Lingkungan Kusambi yang diketahui oleh Lurah Kerobokan, antara lain menerangkan bahwa orang yang bernama I Ketut Tokin dan Ni Wayan Gorim tidak berdomisili di Perum Kesambi Baru Nomor 18, Lingkungan Kusambi, Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, dengan demikian dapat disimpulkan pula bahwa dokumen yang dipakai sebagai dasar peralihan hak atas tanah objek sengketa adalah data yang manipulative, sehingga data yang demikian tersebut menyebabkan telah terdapatnya cacat hukum atas peralihan hak atas tanah objek sengketa.” Dan,

“Menimbang bahwa oleh karena telah terjadi cacat hukum dalam peralihan hak atas tanah objek sengketa, maka dapat disimpulkan bahwa perbuatan pengalihan hak atas tanah objek sengketa termasuk dalam pengertian perbuatan yang bertentangan dengan hak subjektif orang lain dan hal tersebut termasuk kategori perbuatan yang melanggar hukum/melawan hukum”;

14. Bahwa Perbuatan Para Termohon Kasasi/semula Para Pembanding & Turut Terbanding/Para Tergugat telah memenuhi unsur kerugian, terbukti kesalahan-kesalahan Para Termohon Kasasi/semula Para Pembanding dan Turut Terbanding/Para Tergugat sebagaimana diuraikan di atas telah nyata menimbulkan kerugian bagi Pemohon Kasasi/semula Terbanding/Penggugat yaitu kerugian materiil dan imateriil dengan perincian sebagai berikut:

- Kerugian Materiil, karena Pemohon Kasasi/semula Terbanding/Penggugat tidak menguasai sertifikat hak milik atas tanah milik Nomor 1773/Desa Ungasan adalah Rp700.000.000,00 per-100 m² (x) luas tanah 2.500 m² sehingga total kerugian material sebesar Rp17.500.000.000,00 (tujuh belas miliar lima ratus juta rupiah); dan
- Kerugian Imateriil, karena Pemohon Kasasi/semula Terbanding/Penggugat tidak dapat menjalani pekerjaan lain dalam kehidupan sehari-hari dengan tenang selain memikirkan sertifikat tanah milik Pemohon Kasasi/semula Terbanding/Penggugat *in casu* Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1773/Desa Ungasan yang dengan melawan hak



telah beralih dan dikuasai Termohon Kasasi II/semula Pembanding II/ Tergugat II, bahkan Pemohon Kasasi/semula Terbanding/Penggugat merasa tertekan atas kejadian *aquo*, mengalami gangguan psikis dan psikologis sehingga harus mendapatkan penanganan medis selama perkara ini berlangsung, dengan total kerugian immaterial sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);

Bahwa *Judex Facti* pada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar dalam pertimbangan hukumnya juga telah mempertimbangkan kerugian yang dialami Pemohon Kasasi/semula Terbanding/Penggugat ini dalam Putusan Nomor 816/Pdt.G/2015/PN Dps. tanggal 9 Agustus 2016 khususnya halaman 74 yang intinya menyatakan “besarnya ganti kerugian yang harus dibayarkan kepada Terbanding/semula Penggugat adalah sebagai berikut:

- a. Kerugian Materiil sebesar Rp7.000.000.000,00 (tujuh miliar rupiah); dan
- b. Kerugian Immateriil sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

15. Bahwa Pemohon Kasasi/semula Terbanding/Penggugat benar telah menderita kerugian yang timbul dari unsur kausalitas dengan perbuatan Para Termohon Kasasi/ Para Pembanding dan Turut Terbanding/Para Tergugat, terbukti dengan adanya perbuatan melawan hukum Para Termohon Kasasi/semula Para Pembanding dan Turut Terbanding/Para Tergugat, Pemohon Kasasi/semula Terbanding/Penggugat telah mengalami kerugian, sehingga semakin jelas menunjukkan perbuatan Para Termohon Kasasi/semula Para Pembanding dan Turut Terbanding/ Para Tergugat terhadap Pemohon Kasasi/semula Terbanding/ Penggugat merupakan hubungan yang *condition sine quanon* tanpa adanya perbuatan Para Termohon Kasasi tidak mungkin Pemohon Kasasi menderita kerugian materiil dan kerugian immaterial, dan fakta ini telah sesuai dengan pertimbangan *Judex Facti* pada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 816/Pdt.G/2015/PN.Dps tanggal 9 Agustus 2016 khususnya pada halaman 71 paragraf 4 yang menyatakan: “Menimbang bahwa oleh karena telah terjadi cacat hukum dalam peralihan hak atas tanah objek sengketa, maka dapat disimpulkan bahwa perbuatan pengalihan hak atas tanah objek sengketa termasuk dalam pengertian perbuatan yang bertentangan dengan hak subjektif orang lain dan hal tersebut termasuk kategori perbuatan yang melanggar



hukum/melawan hukum, yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat”;

16. Bahwa dengan bukti-bukti, saksi-saksi dan fakta-fakta hukum dalam persidangan tingkat pertama yang didukung pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar dalam perkara *a quo* maka terbukti Para Termohon Kasasi/Para Pembanding & Turut Terbanding/Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara, sehingga *Judex Facti* pada Pengadilan Negeri Denpasar telah benar, cermat dan lengkap dalam memeriksa, menerapkan serta mempertimbangkan fakta-fakta sesuai hukum yang berlaku atas perkara *a quo*;

17. Bahwa terbukti Putusan *Judex Facti* pada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar telah menerapkan dan atau melaksanakan hukum secara benar karena dalam pertimbangan hukumnya (*Rechts Gronden*) telah memeriksa bukti-bukti, keterangan saksi-saksi dan fakta-fakta dalam persidangan tingkat pertama sesuai dengan ketentuan hukum acara yang berlaku khususnya Pasal 23 ayat (1) Undang Undang Nomor 14 Tahun 1970 yang diubah dengan Undang Undang Nomor 35 tahun 1999 *juncto* Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, sehingga beralasan hukum bagi Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 816/Pdt.G/2015/PN Dps. tanggal 9 Agustus 2016 dengan amar/*dictum* yang menyatakan:

“Mengadili”

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi dari Tergugat I, II, III dan V tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat (Pemohon Kasasi) untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat (Pemohon Kasasi) selaku ahli waris dari I Ketut Tokin yang beralamat di Jalan Sanggar Agung, Nomor 10, Lingkungan Menega, Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung adalah pemegang hak yang sah atas tanah obyek sengketa dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1773/Desa Ungasan, luas 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi) yang terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, dengan batas-batas sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara Jalan Setapak;
- Sebelah Timur Jalan Raya Goa Gong;
- Sebelah Selatan Tanah Milik Pak Sutama;
- Sebelah Barat Tanah Milik Agus Subroto;

3. Menyatakan proses peralihan hak atas tanah obyek sengketa kepada Tergugat II (Termohon Kasasi II) mengandung cacat hukum karena didasari oleh dokumen yang manipulatif;

4. Menyatakan batal Akta Perjanjian Nomor 25, tanggal 24 Maret 2014, Akta Kuasa Menjual Nomor 26 tanggal 24 Maret 2014 dan Akta Jual Beli Nomor 43 tanggal 13 Juni 2014, yang dipergunakan sebagai dasar peralihan hak atas tanah obyek sengketa kepada Tergugat II (Termohon Kasasi II);

5. Menyatakan sertifikat hak milik atas tanah obyek sengketa Nomor 1773/Desa Ungasan, luas 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi), atas nama pemegang hak Dirja Wirawan/Tergugat II (Termohon Kasasi II), tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

6. Menghukum Tergugat II (Termohon Kasasi II) untuk menyerahkan sertifikat hak milik atas tanah obyek sengketa kepada Penggugat (Pemohon Kasasi);

7. Menyatakan Tergugat IV (Termohon Kasasi IV) telah melakukan perbuatan melanggar hukum/melawan hukum;

8. Menghukum Tergugat IV (Termohon Kasasi IV) untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat (Pemohon Kasasi) baik materiil maupun immaterial, yang keseluruhannya berjumlah Rp7.500.000.000,00 (tujuh miliar lima ratus juta rupiah);

9. Menghukum Tergugat II (Termohon Kasasi II) untuk membayar uang paksa sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap harinya, untuk setiap kali keterlambatan memenuhi isi putusan sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;

10. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

11. Membebankan kepada Tergugat I, II, III, IV, V secara bersama-sama untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini yang sampai saat ini berjumlah Rp2.236.000,00 (dua juta dua ratus tiga puluh enam ribu rupiah).”;

II. Perihal *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Bali) Telah Salah Menerapkan Hukum Dalam Tertib Beracara Atau Lalai Memenuhi Syarat-Syarat Yang Diwajibkan Oleh Peraturan Perundang-undangan;

Halaman 43 dari 54 hal. Put. Nomor 2972 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 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)



Bahwa dalam Putusan Pengadilan Tinggi Bali, nyata-nyata bukti surat, keterangan saksi-saksi dan fakta-fakta yang muncul dalam persidangan tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bali:

18. Bahwa Pemohon Kasasi/semula Terbanding/Penggugat jelas tidak sependapat dengan pertimbangan dalam putusan Pengadilan Tinggi Bali Perkara Nomor 194/PDT/2016/PT DPS. tanggal 1 Maret 2017 yang telah mengambil pertimbangan hukumnya sendiri, sedangkan Pengadilan Tinggi Bali sama sekali tidak memberikan dasar dan alasan hukum yang jelas untuk mempertimbangkan dan mengadili sendiri atas perkara *a quo* sebagaimana dalam pertimbangan pada halaman 129 Putusan Tinggi Bali *a quo* yang menyatakan:

“Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak sependapat dari Majelis Hakim Tingkat Pertama sebagaimana tersebut dalam pertimbangan hukumnya putusan tanggal 9 Agustus 2016 Nomor 816/Pdt.G/2015/PN Dps. yang menyangkut Dalam Pokok Perkara tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan, karena perkara ini semestinya dinyatakan tidak diterima (*niet ontvankelijkheid*) selanjutnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri”;

Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Bali tersebut terbukti telah melanggar Pasal 23 ayat (1) Undang Undang Nomor 14 Tahun 1970 yang diubah dengan Undang Undang Nomor 35 tahun 1999 *juncto* Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang menegaskan:

“Segala putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan tersebut, memuat pula pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili”;

Oleh karena itu, sudah seharusnya Putusan Pengadilan Tinggi Bali yang tidak cukup memuat alasan dan dasar putusan tersebut, harus dibatalkan sesuai dengan yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia:

a. Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 9 K/Sip/1972, tanggal 19 Agustus 1972 yang menyatakan:

“Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang hanya menyetujui dan menjadikan alasan sendiri hal-hal yang diungkapkan oleh Pembanding dalam memori bandingnya adalah tidak cukup. Dari pertimbangan Pengadilan Tinggi secara terperinci Mahkamah Agung harus dapat mengerti hal-hal apa dalam keputusan dalam Pengadilan Negeri yang tidak dapat dibenarkan oleh Pengadilan Tinggi”;



b. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 638 K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 yang menyatakan:

“Putusan-putusan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*) harus dibatalkan”;

c. Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 820 K/Sip /1977 tanggal 21 Februari 1980 yang menyatakan:

“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”;

19. Bahwa karena Putusan Pengadilan Tinggi Bali Nomor 194/PDT/2016/PT DPS tanggal 1 Maret 2017 hanya mengambil pertimbangan dari memori banding Para Termohon Kasasi/Para Pembanding dan Turut Terbanding/ Para Tergugat akan tetapi tidak mempertimbangkan bukti-bukti, saksi-saksi dan fakta-fakta yang diajukan dalam persidangan perkara *aquo* pada Pengadilan Negeri Denpasar dengan perkara Nomor 816/Pdt.G/2015/PN Dps. tanggal 9 Agustus 2016 maka Putusan Tinggi Bali Nomor 194/PDT/2016/PT DPS. tanggal 1 Maret 2017 tersebut jelas putusan yang tidak cukup pertimbangan dan sudah sepatutnya dibatalkan;

20. Bahwa dalam pertimbangan halaman 129 pada Putusan Pengadilan Tinggi Bali Nomor 194/PDT/2016/PT DPS. tanggal 1 Maret 2017, jelas Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bali tidak memperhatikan dasar-dasar dan alasan suatu putusan dapat diputus *niet ontvankelijkheid* (NO)/ Tidak dapat diterima, menurut M. Yahya Harahap dalam buku Hukum Acara Perdata menjelaskan bahwa berbagai macam cacat formil yang melekat pada gugatan, antara lain (halaman 811):

1. Gugatan yang ditandatangani kuasa berdasarkan surat kuasa yang tidak memenuhi syarat yang digariskan Pasal 123 ayat (1) HIR;
2. Gugatan tidak memiliki dasar hukum;
3. Gugatan *error in persona* dalam bentuk diskualifikasi atau *plurium litis consortium*;
4. Gugatan mengandung cacat *obscuur libel*, *nebis in idem*, atau melanggar yurisdiksi (kompetensi) absolut atau relative;

21. Bahwa Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bali Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

194/PDT/ 2016/PT DPS. tanggal 1 Maret 2017, tidak menguraikan secara jelas dasar dan alasan pertimbangan gugatan Termohon Kasasi/semula Terbanding/Penggugat yang dianggap kabur, sehingga sesuai Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 638 K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 Putusan Pengadilan Tinggi *a quo* tidak lengkap, cacat hukum dan beralasan hukum untuk dibatalkan;

22. Bahwa telah jelas dan nyata dalam persidangan tingkat pertama maupun tingkat banding atas perkara *a quo* Termohon Kasasi II/semula Pembanding I/Tergugat II tidak pernah dapat membuktikan jika ia membeli dari Penjual/Pemilik tanah yang benar dan sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1498K/PDT/2006 tegas menyatakan untuk membuktikan apakah jual-beli tanah sengketa terjadi dengan cara yang benar, berdasarkan asas *Billijkheid Beginssel*, maka yang harus membuktikan adalah Pembeli, karena apabila ia benar telah membeli tanah tersebut, maka ia akan mudah untuk membuktikannya, akan tetapi faktanya Termohon Kasasi II/semula Pembanding I/Tergugat II telah bertransaksi dengan Bukan Pemilik Tanah (*in casu* Termohon Kasasi IV/semula Turut Terbanding I/Tergugat IV yang terbukti palsu), bahkan dalam persidangan tingkat pertama sampai dengan tingkat banding Termohon Kasasi II/semula Pembanding I/Tergugat II tidak dapat menghadirkan Termohon Kasasi IV/semula Turut Terbanding I/Tergugat IV (I Ketut Tokin dan Ni Wayan Gorim palsu), apabila Penjual Termohon Kasasi IV/semula Turut Terbanding I/Tergugat IV merupakan subyek hukum yang benar dan pemilik yang sah atas SHM Nomor 1773/Desa Ungasan;

23. Bahwa berdasarkan Pasal 1366 KUHPdata, disebutkan

"setiap orang bertanggungjawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatiannya";

Juncto Yurisprudensi MA Nomor 1816 K/Sip/1989 tanggal 22 Oktober tahun 1992 yang menegaskan:

"Pembeli tidak dapat dikualifikasikan sebagai yang beritikad baik, karena pembelian dilakukan dengan ceroboh, ialah pada saat pembelian ia sama sekali tidak meneliti hak dan status para penjual atas tanah perkara. Karena itu ia tidak pantas dilindungi dalam transaksi itu.";

Terbukti dalam pemeriksaan perkara *a quo* di pengadilan tingkat pertama, Termohon Kasasi II/semula Pembanding I/Tergugat II (Dirja

Halaman 46 dari 54 hal. Put. Nomor 2972 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 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 46



Wirawan) sebagai Pembeli yang ceroboh dan tidak hati-hati, karena dalam proses jual beli tanah *a quo* Termohon Kasasi II/semula Pembanding I/Tergugat II jelas tidak meneliti subyek dan objek tanah yang dibeli *in casu* tanah atas SHM Nomor 1773/Desa Ungasan, Termohon Kasasi II/semula Pembanding I/Tergugat II tidak pernah menanyakan status tanah yang di beli pada Pihak Aparat Desa setempat dan juga Para Penyanding/Pemilik tanah disamping objek perkara, fakta ini terungkap ketika pemeriksaan Saksi I Made Utama, Pemilik tanah persis disebelah selatan objek perkara, Saksi I Made Utama tidak pernah mengetahui Termohon Kasasi II/semula Pembanding I/Tergugat II (Dirja Wirawan) membeli objek tanah SHM Nomor 1773/Desa Ungasan milik Pemohon Kasasi/semula Terbanding/Penggugat, Bahwa tindakan meneliti objek dan subjek tanah yang mau dibeli sudah seharusnya dilakukan Termohon Kasasi II/semula Pembanding I/Tergugat II (Dirja Wirawan) sebagai sikap kehati-hatian. Fakta penting lainnya bahwa pemilik tanah yang asli *in casu* suami Pemohon Kasasi/semula Terbanding/Penggugat (I Ketut Tokin asli) telah meninggal dunia pada tanggal 3 Agustus tahun 2010 (*vide* Surat Keterangan Kematian I Ketut Tokin, Bukti P.7a dan P.7b);

Dengan demikian Termohon Kasasi II/semula Pembanding I/Tergugat II (Dirja Wirawan) nyata dan jelas melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang merugikan hak hukum dari Pemohon Kasasi/semula Terbanding/Penggugat, Termohon Kasasi II/semula Pembanding I/Tergugat II telah melakukan transaksi jual beli tanah dengan pemilik tanah/penjual palsu yakni Termohon Kasasi IV/semula Turut Terbanding I/Tergugat IV (I Ketut Tokin dan Ni Wayan Gorim Palsu);

24. Bahwa Pemohon Kasasi/semula Terbanding/Penggugat jelas keberatan dan tidak sependapat atau gagal paham dengan pertimbangan Putusan *Judex Facti* pada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bali pada halaman 129 yang menyatakan, “.....Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa permasalahan perkara ini sudah masuk dalam ranah hukum pidana, maka permasalahan perkara ini harus dibuktikan lebih dahulu menyangkut perkara pidananya, bukan menyangkut permasalahan perkara perdata.” Bagaimana mungkin menunggu proses pidana?, Pertanyaannya sampai kapan menunggu proses pidana?, Jelas logika hukumnya terbalik!! (*vide* Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 1956), Pemohon Kasasi/semula Terbanding/Penggugat telah membuat



laporan Polisi tidak hanya di Polresta Denpasar bahkan di Polda Bali, Laporan Polisi di Polresta Denpasar tanggal 4 Juni 2014 (*vide* bukti P.17a) dan Laporan Polisi di Polda Bali tanggal 10 Agustus 2015 (*vide* bukti P.21). Bahwa hampir 3 tahun tepatnya dari bulan Juni 2014 sampai dengan Memori Kasasi ini Pemohon Kasasi/semula Terbanding/Penggugat ajukan tidak ada perkembangan yang signifikan atau kemajuan yang berarti atas proses pidana tersebut, apabila menunggu proses pidana terlebih dulu justru sangat merugikan Pemohon Kasasi/semula Terbanding/Penggugat karena tidak ada kepastian hukum disamping itu semakin bertambah kerugian baik material dan immaterial dari Pemohon Kasasi/semula Terbanding/ Penggugat, padahal Pemohon Kasasi/semula Terbanding/Penggugat telah berhasil membuktikan dengan sangat meyakinkan dalam proses persidangan tingkat pertama di Pengadilan Negeri Denpasar bahwa Pemohon Kasasi/semula Terbanding/Penggugat adalah pemilik tanah yang sah atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1773/Desa Ungasan seluas 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi) dan Pemohon Kasasi/semula Terbanding/Penggugat tidak pernah menjual atau mengalihkan dengan cara apapun atas tanah *a quo* kepada pihak lain, apalagi kepada Termohon Kasasi II/semula Pembanding I/Tergugat II;

25. Bahwa Kaedah Hukum dalam Proses Pra-Yudisial (*geschorst*), menyebutkan bahwa suatu perkara terlebih dahulu harus diselesaikan perselisihan menurut hukum perdata sebelum acara pidana dapat diteruskan (*vide* Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 1956) yang dikuatkan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 628 K/Pid/1984, yang berkaedah hukum bahwa Perkara Pidana harus menunggu terlebih dahulu putusan Pengadilan yang menentukan status pemilikan tanah mempunyai kekuatan pasti atas perkara *a quo*, sehingga berdasarkan ketentuan tersebut pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bali dalam Putusan Nomor 194/PDT/2016/PT DPS. tanggal 1 Maret 2017 yang intinya menyatakan permasalahan perkara *a quo* termasuk dalam ranah hukum pidana dan dalam amarnya menyatakan Putusan Nomor 816/Pdt.G/2015/PN Dps, Tidak Dapat Diterima (*niet ontvankelijke verklaard*/NO), adalah sangat tidak beralasan, tidak berdasarkan hukum dan harus dibatalkan;

26. Bahwa terkait dengan proses pidana, informasi terakhir yang Pemohon Kasasi/semula Terbanding/Penggugat dapatkan dari Penyidik Kepolisian Resor Kota Denpasar (Polresta Denpasar) dan Kepolisian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Daerah Bali (Polda Bali) (vide Laporan Polisi bukti P.17 dan P.21) bahwa yang memanipulasi data identitas Pemohon Kasasi/semula Terbanding/ Penggugat, merupakan jaringan mafia tanah, Pelakunya tidak hanya satu orang akan tetapi melibatkan beberapa orang Pelaku yang saat ini dalam pengejaran Pihak kepolisian, disamping itu dalam proses pemeriksaan Penyidik kesulitan mengidentifikasi Pelaku yang berperan sebagai I Ketut Tokin dan Ni Wayan Gorim Palsu yang seolah-olah sebagai suami dan sebagai Pemohon Kasasi/semula Terbanding/ Penggugat dalam transaksi jual beli tanah SHM Nomor 1773/Desa Ungasan, Penyidik kesulitan identifikasi data dan atau identitas asli Pelaku karena identitas yang teridentifikasi oleh Penyidik hanya data dan atau identitas I Ketut Tokin dan Ni Wayan Gorim Palsu yang beralamat di Perumahan Kesambi Baru Nomor 18, Kelurahan Kerobokan Kecamatan Kuta Utara sesuai alamat I Ketut Tokin dan Ni Wayan Gorim Palsu (vide bukti P-12 KTP I Ketut Tokin Palsu, bukti P-14 KTP Ni Wayan Gorim Palsu, bukti P-16 Kartu Keluarga I Ketut Tokin palsu), sementara Identitas Asli Para Pelaku tidak terungkap fakta inilah yang menjadi kesulitan Penyidik, Pihak Penyidik telah mendatangi lokasi alamat sesuai identitas Termohon Kasasi IV/semula Turut Terbanding I/Tergugat IV (I Ketut Tokin dan Ni Wayan Gorim Palsu) yang digunakan dalam transaksi tanah dengan Termohon Kasasi II/semula Pembanding I/Tergugat II, yakni Perumahan Kesambi Baru Nomor 18, Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali dan ternyata tidak ada orang yang bernama I Ketut Tokin dan Ni Wayan Gorim sesuai dengan alamat tersebut, bahkan Pihak Pengadilan Negeri Denpasar telah memanggil dengan patut Termohon Kasasi IV/semula Turut Terbanding I/Tergugat IV (I Ketut Tokin dan Ni Wayan Gorim Palsu) akan tetapi menurut Relaas panggilan Juru Sita Pengadilan Negeri Denpasar tidak ada orang yang bernama I Ketut Tokin dan Ni Wayan Gorim di Perumahan Kesambi Baru, Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, jelas identitas Termohon Kasasi IV/semula Turut Terbanding I/Tergugat IV (I Ketut Tokin dan Ni Wayan Gorim) adalah fiktif dan sesuai Bukti P.25 dan Bukti P.26 tentang Surat Keterangan Kelurahan Kerobokan tegas menyatakan I Ketut Tokin dan Ni Wayan Gorim bukan merupakan penduduk Perumahan Kesambi Baru, Lingkungan Kesambi, Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, seharusnya Termohon Kasasi I/semula Pembanding II/Tergugat I (Notaris Ni Wayan Widastri, SH) dan Termohon Kasasi II/semula Pembanding

Halaman 49 dari 54 hal. Put. Nomor 2972 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 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)



I/Tergugat II (Dirja Wirawan) berperan aktif membantu Pihak kepolisian memberikan informasi detail dan menghadirkan Termohon Kasasi IV/Turut Terbanding I/Tergugat IV (I Ketut Tokin dan Ni Wayan Gorim palsu) baik dalam proses persidangan di Pengadilan Negeri Denpasar maupun proses pemeriksaan di Kepolisian karena Termohon Kasasi II/semula Pembanding I/Tergugat II (Dirja Wirawan) dan Termohon Kasasi I/ semula Pembanding II/Tergugat I (Notaris Ni Wayan Widastri, S.H.) pernah bertemu secara langsung dengan Termohon Kasasi IV/Turut Terbanding I/Tergugat IV (I Ketut Tokin dan Ni Wayan Gorim palsu), apabila menurut Termohon Kasasi I/semula Pembanding II/Tergugat I (Notaris Ni Wayan Widastri, S.H.) dan Termohon Kasasi II/semula Pembanding I/Tergugat II (Dirja Wirawan) transaksi tersebut benar;

Faktanya, dalam proses persidangan perdata pada tingkat pertama sampai tingkat banding maupun dalam pemeriksaan perkara pidana di kepolisian, Termohon Kasasi I/semula Pembanding II/Tergugat I dan Termohon Kasasi II/semula Pembanding I/Tergugat II sama sekali tidak dapat menghadirkan Termohon Kasasi IV/semula Turut Terbanding II/ Tergugat IV (I Ketut Tokin dan Ni Wayan Gorim palsu), bahkan telah jelas, terang dan nyata Termohon Kasasi I/semula Pembanding II/ Tergugat I dan Termohon Kasasi II/semula Pembanding I/Tergugat II tidak membantah atau tidak menyangkal (*tegenbewijs*) status Termohon Kasasi IV/semula Turut Terbanding I/Tergugat IV (I Ketut Tokin dan Ni Wayan Gorim palsu), padahal dari awal Gugatan, Penggugat (Pemohon Kasasi) sangat yakin Termohon Kasasi IV/semula Turut Terbanding II/ Tergugat IV adalah palsu sehingga Pemohon Kasasi/semula Terbanding/ Penggugat menyatakan dalam Gugatan bahwa Termohon Kasasi IV/semula Turut Terbanding I/Tergugat IV adalah nyata-nyata I Ketut Tokin dan Ni Wayan Gorim Palsu;

27. Bahwa berdasarkan bukti-bukti, keterangan saksi-saksi dan fakta hukum dalam persidangan perkara *a quo* terbukti Putusan Pengadilan Tinggi Bali telah lalai memenuhi persyaratan perundangan, salah menerapkan hukum dan melanggar hukum acara yang berlaku khususnya Pasal 23 ayat (1) Undang Undang Nomor 14 Tahun 1970 yang diubah dengan Undang Undang Nomor 35 tahun 1999 *juncto* Undang Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 9 K/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sip/1972 tanggal 19 Agustus 1972 *juncto* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 638 K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 820 K/Sip/1977 tanggal 21 Februari 1980, sehingga dengan berdasar pada ketentuan Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 yang diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan diganti dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Mahkamah Agung, sangat tepat, berdasar dan beralasan hukum bagi Pemohon Kasasi/semula Terbanding/ Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Agung dalam pemeriksaan tingkat Kasasi agar membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bali Nomor 194/PDT/2016/ PT Dps tanggal 1 Maret 2017;

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

Bahwa alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti*/ Pengadilan Tinggi Bali telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa tanpa harus menunggu putusan pidana, dalam perkara *a quo* secara terang telah dapat dibuktikan objek sengketa sepenuhnya berada dalam penguasaan Penggugat, sehingga Pembeli *in casu* Tergugat II/Dirja Wirawan tidak melakukan penelitian yang cukup tentang keadaan yang sebenarnya mengenai objek jual beli tersebut yang secara faktual ada dalam penguasaan Penggugat, oleh karena itu Pembeli i.c. Tergugat II/Dirja Wirawan tersebut tidak termasuk dalam katagori/kelompok pembeli yang beritikad baik;

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) telah tepat sesuai hukum sehingga diambil-alih oleh Mahkamah Agung, kecuali mengenai ganti rugi harus ditolak karena tidak didukung bukti yang cukup;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi NI WAYAN GORIM dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bali Nomor 194/PDT/2016/PT DPS. tanggal 1 Maret 2017 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 816/Pdt.G/2015/PN Dps. tanggal 9 Agustus 2016 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Termohon Kasasi/Tergugat I, II, III berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Halaman 51 dari 54 hal. Put. Nomor 2972 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 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

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:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **NI WAYAN GORIM** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bali Nomor 194/PDT/2016/PT DPS. tanggal 1 Maret 2017 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 816/Pdt.G/2015/PN Dps. tanggal 9 Agustus 2016;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi dari Penggugat;

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi dari Tergugat I, II, III dan Tergugat V;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat selaku ahli waris dari I Ketut Tokin yang beralamat di Jalan Sanggar Agung, Nomor 10, Lingkungan Menega, Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, adalah pemegang hak yang sah atas tanah obyek sengketa dalam Serifikat Hak Milik Nomor 1773/Desa Ungasan, luas 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi) yang terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara Jalan Setapak;
 - Sebelah Timur Jalan Raya Goa Gong;
 - Sebelah Selatan Tanah Pak Utama;
 - Sebelah Barat Tanah milik Agus Subroto;
3. Menyatakan proses peralihan hak atas tanah obyek sengketa kepada Tergugat II mengandung cacat hukum karena didasari oleh dokumen yang manipulatif;
4. Menyatakan batal Akta Perjanjian Nomor 25, tanggal 24 Maret 2014, Akta Kuasa Menjual Nomor 26, tanggal 24 Maret 2014 dan Akta Jual Beli Nomor 43, tanggal 13 Juni 2014, yang dipergunakan sebagai dasar peralihan hak atas tanah obyek sengketa kepada Tergugat II;
5. Menyatakan Sertifikat Hak Milik atas tanah obyek sengketa Nomor

Halaman 52 dari 54 hal. Put. Nomor 2972 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1773/ Desa Ungasan, Luas 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi), atas nama pemegang hak Dirja Wirawan (Tergugat II), tidak mempunyai kekuatan hukum;

6. Menghukum Tergugat II untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik atas tanah obyek sengketa kepada Penggugat;

7. Menyatakan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melanggar hukum;

8. Menghukum Tergugat II untuk membayar uang paksa sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap harinya, untuk setiap kali keterlambatan memenuhi isi putusan sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;

9. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

10. Menghukum Tergugat I, II, III untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 18 Desember 2017 oleh Soltoni Mohdally, S.H.,M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan Maria Anna Samiyati, S.H.,M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Elly Tri Pangestuti, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./

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

Ttd./

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

Ketua Majelis,

Ttd./

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

Panitera Pengganti,

Ttd./

Elly Tri Pangestuti, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i..... Rp 6.000,00

2. R e d a k s i..... Rp 5.000,00

3. Administrasi kasasi..... Rp489.000,00

Jumlah Rp500.000,00

Halaman 53 dari 54 hal. Put. Nomor 2972 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 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

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n Panitera
Panitera Muda Perdata

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

Halaman 54 dari 54 hal. Put. Nomor 2972 K/Pdt/2017