



**PUTUSAN**  
Nomor 3343 K/Pdt/2015

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

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

1. **Drs. I NYOMAN SUASTIKA**, bertempat tinggal di Jalan Trijata Gang Buntu Nomor 1, Denpasar;
2. **NGAKAN MADE WINAYA**, bertempat tinggal di Jalan Sakura I Nomor 8, Denpasar;
3. **I WAYAN SELAMET, S.H.**, bertempat tinggal di Pulau Misol XII Nomor 21, Denpasar;
4. **DESAK SARI LUWIH**, bertempat tinggal di Jalan Raya Peguyangan Nomor 999, Denpasar;
5. **IDA AYU WIRATINI**, bertempat tinggal di Jalan Dewi Madri Nomor 9, Denpasar;
6. **MARGARITA TAUFIK LEO**, bertempat tinggal di Jalan Antasura Nomor 9, Denpasar;
7. **ALVEN HOSTIADI**, bertempat tinggal di Jalan Antasura Nomor 55 C, Denpasar;

Kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Ir. Wayan Santosa, S.H., dan kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Diponogoro 150 Blok A-23, Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Agustus 2015;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

**L a w a n**

**IDA BAGUS GEDE DIRGA**, bertempat tinggal di Jalan Veteran Nomor 54, Denpasar, dalam hal ini memberi kuasa kepada G.P. Aji Wijaya, S.H., dkk., Para Advokat, beralamat di Gedung Cyber 2 Lantai 31, Jalan H.R. Rasuna Said Blok X-5 Nomor 13, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Oktober 2015;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

**D a n**

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL cq KANTOR WILAYAH BPN PROVINSI BALI cq KANTOR PERTANAHAN KOTA DENPASAR**, berkedudukan di Jalan Pudak Nomor 7, Denpasar,

*Halaman 1 dari 61 hal. Put. Nomor 3343 K/Pdt/2015*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam hal ini memberi kuasa kepada Gede Nyoman Sulatra, S.H., dkk, Para Pegawai Negeri Sipil (PNS) pada Kantor Pertahanan Kota Denpasar, beralamat di Jalan Pudak Nomor 7, Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Januari 2014;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah dan merupakan pemegang hak milik atas tanah dalam sertifikat-sertifikat sebagai berikut:
  - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 2292 Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar atas nama Ida Bagus Gede Dirga dengan luas 495 m<sup>2</sup> (empat ratus sembilan puluh lima meter persegi) (SHM 2292) (bukti P-1);
  - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 881 Desa Tonja, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar atas nama Ida Bagus Dirga dengan luas 350 m<sup>2</sup> (tiga ratus lima puluh meter persegi) (SHM 881) (bukti P-2);
  - c. Sertifikat Hak Milik Nomor 3022 Desa Tonja, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar atas nama Ida Bagus Dirga dengan luas 260 m<sup>2</sup> (dua ratus enam puluh meter persegi) (SHM 3022) (bukti P-3);
  - d. Sertifikat Hak Milik Nomor 47 Desa Tonja, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar atas nama I Nyoman Ranteg dengan luas 890 m<sup>2</sup> (delapan ratus sembilan puluh meter persegi) (SHM 47) (bukti P-4);Tanah SHM 2292, tanah SHM 881, tanah SHM 3022 dan tanah SHM 47 secara secara sebagian-sebagian maupun keseluruhan selanjutnya disebut Sertifikat-Sertifikat Hak Milik;
2. Bahwa sesuai dengan Sertifikat-Sertifikat Hak Milik sebagaimana tersebut pada angka 1 di atas, Penggugat merupakan pemilik dan berhak untuk menguasai, menempati dan memanfaatkan secara penuh seluruh bidang tanah dalam Sertifikat-Sertifikat Hak Milik sebagaimana diatur dalam Pasal 20 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang mengatur bahwa:

Halaman 2 dari 61 hal. Put. Nomor 3343 K/Pdt/2015

#### 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)



"Hak milik adalah hak turun menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah,.....";

3. Sertifikat-Sertifikat Hak Milik Penggugat merupakan alat bukti yang terkuat dan sempurna mengenai kepemilikan atas tanah. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai berikut:

(1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;

(2) .....";

Dengan demikian merupakan suatu tanda bukti yang autentik bahwa Penggugat merupakan pemilik yang sah atas tanah-tanah dikarenakan dalam SHM 2292, SHM 881, SHM 3022 kesemuanya terdaftar atas nama Penggugat sedangkan untuk SHM 47 terdaftar atas nama I Nyoman Ranteg namun Penggugat memiliki kuasa untuk menjual berdasarkan Akta Kuasa Nomor 38 tanggal 20 April 1998 yang dibuat di hadapan I Made Puryatma, S.H., Notaris di Denpasar, Bali (bukti P-5);

4. Bahwa pada tahun 2005 Penggugat telah melakukan penyerahan fisik Sertifikat-Sertifikat Hak Milik oleh Penggugat yakni SHM 3022 dan SHM 881 kepada Tergugat I melalui (Alm.) Ida Bagus Raka Ardana (keponakan Penggugat) ditujukan untuk dijadikan jaminan utang dalam rangka menambah modal perusahaannya yaitu PT Surya Jaya Balitama Tour di mana Penggugat adalah satu pemegang sahamnya;
5. Bahwa selanjutnya, masih di tahun 2005 sesuai informasi dari Ida Bagus Raka Ardana Penggugat diminta kembali untuk memberikan jaminan tambahan, di mana Penggugat kemudian menyerahkan SHM 2292 kepada Tergugat I melalui Ida Bagus Raka Ardana untuk dijadikan tambahan jaminan utang kepada Tergugat I. Sehingga total sertifikat tanah (SHM) yang diserahkan Penggugat kepada Tergugat I pada tahun 2005 sebanyak 3 (tiga) buah sertifikat tanah;
6. Bahwa selanjutnya setelah Penggugat menyerahkan SHM 2292 kepada Ida Bagus Raka Ardana, Penggugat diberitahukan oleh Ida Bagus Raka Ardana bahwa Penggugat diminta oleh Tergugat I untuk membuat Surat Pengakuan Utang yang menyatakan bahwa Penggugat memiliki utang kepada Tergugat I dengan jaminan sertifikat tanah tersebut. Penggugat kemudian didatangi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Ida Bagus Raka Ardana dan dua orang perempuan yang tidak dikenal oleh Penggugat untuk diminta tanda tangan di atas kertas blangko kosong yang nantinya akan dibuatkan surat pengakuan utang di atas blangko kosong tersebut;

7. Bahwa dengan kesadaran pemahaman Penggugat bahwa blangko kosong tersebut nantinya akan dijadikan surat pengakuan utang, maka Penggugat pun tanpa ragu menandatangani blangko kosong tersebut dengan tujuan untuk dibuatkan surat pengakuan utang;
8. Bahwa suatu hari pada tahun 2006 Penggugat bertemu dengan Tergugat I di mana Tergugat I memberitahukan perihal utang Penggugat dengan menyodorkan kertas berisi perincian pengambilan utang PT Surya Jaya Balitama Tour dan Ida Bagus Raka Ardana sebesar kurang lebih Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah). Setelah itu, Penggugat mencocokkan dengan bagian keuangan PT Surya Jaya Balitama Tour yang kemudian disamakan dengan rincian utang berupa faksimili tertanggal 15 Juni 2006 dari Tergugat I yang dikirim menggunakan nomor faksimili PT Clipan Finance Indonesia (bukti P-6) yang menyatakan bahwa utang Penggugat kepada Tergugat I hanya sebesar Rp1.083.700.000,00 (satu miliar delapan puluh tiga juta tujuh ratus ribu rupiah) dengan jaminan (i) SHM 2292 dan (ii) SHM 881;
9. Bahwa selanjutnya masih di tahun 2006, Penggugat kembali menyerahkan tambahan jaminan kepada Tergugat I dikarenakan Tergugat I terus mendesak Penggugat untuk menambahkan aset lain milik Penggugat sebagai jaminan utang Penggugat kepada Tergugat I di mana Tergugat I menyatakan bahwa utang Penggugat semakin besar ditambah bunga yang berjalan pada saat itu adalah sebesar Rp4.562.043.410,00 (empat miliar lima ratus enam puluh dua juta empat puluh tiga ribu rupiah), maka Penggugat kemudian menyerahkan SHM 47 kepada Tergugat I untuk dijadikan tambahan jaminan utang;
10. Bahwa dengan tambahan penyerahan SHM 47 tersebut, maka total sertifikat tanah milik Penggugat yang telah diserahkan kepada Tergugat I untuk dijadikan jaminan utang adalah sebanyak 4 (empat) buah sertifikat hak milik, sesuai pada dalil pada poin 1 gugatan *a quo*;
11. Bahwa di kemudian hari Penggugat mengetahui terdapat akta-akta notariil yang diterbitkan oleh Tergugat III yang mengalihkan kepemilikan Penggugat atas Sertifikat-Sertifikat Hak Milik kepada pihak lain yang menurut hemat Penggugat adalah hasil rekayasa;

Halaman 4 dari 61 hal. Put. Nomor 3343 K/Pdt/2015

#### 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

12. Bahwa setelah Penggugat mengecek ke Kantor Pertanahan Kota Denpasar, Penggugat memperoleh informasi bahwa masing-masing Sertifikat-Sertifikat Hak Milik sebagaimana tersebut sebagian telah dipecah dan berganti nama sebagai berikut:

- a. Sertifikat Hak Milik Nomor 2292 Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar atas nama Ida Bagus Gede Dirga dengan luas 495 m<sup>2</sup> (empat ratus sembilan puluh lima meter persegi) (SHM 2292) telah beralih kepada Ida Ayu Wiratini dengan Akta Jual Beli Nomor 5/2007 yang dibuat oleh PPAT I Wayan Selamat, S.H., (Tergugat III);
  - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 881 Desa Tonja, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar atas nama Ida Bagus Dirga dengan luas 350 m<sup>2</sup> (tiga ratus lima puluh meter persegi) (SHM 881) pecah menjadi (i) Sertifikat Hak Milik Nomor 5777 Tonja seluas 173 m<sup>2</sup> (seratus tujuh puluh tiga meter persegi) atas nama Tergugat II dan (ii) Sertifikat Hak Milik Nomor 5778 Tonja luas 175 m<sup>2</sup> (seratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama Tergugat I;
  - c. Sertifikat Hak Milik Nomor 3022 Desa Tonja, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar atas nama Ida Bagus Dirga dengan luas 260 m<sup>2</sup> (dua ratus enam puluh meter persegi) (SHM 3022) berubah menjadi (i) Sertifikat Hak Milik Nomor 5776 Tonja Luas 127 m<sup>2</sup> (seratus dua puluh tujuh meter persegi) atas nama Drs. I Nyoman Suastika dan (ii) Sertifikat Hak Milik Nomor 5775 Tonja luas 130 m<sup>2</sup> (seratus tiga puluh meter persegi) atas nama Margarita Taufik Leo (Turut Tergugat III);
  - d. Sertifikat Hak Milik Nomor 47 Desa Tonja, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar atas nama I Nyoman Ranteg dengan luas 890 m<sup>2</sup> (delapan ratus sembilan puluh meter persegi) (SHM 47) berubah menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 5734 berkas baru Tonja atas nama Drs. I Nyoman Suatika (Tergugat I);
- Sertifikat-sertifikat pemecahan dan penggantian nama atas Sertifikat-Sertifikat Hak Milik Penggugat tersebut adalah merupakan sertifikat-sertifikat yang tidak sah dan tidak berkekuatan hukum karena proses peralihan tersebut didasari pada suatu perikatan dengan tipu muslihat, rekayasa dan tidak berdasar pada suatu kesepakatan murni antara para pihak yang membuatnya;

13. Bahwa atas temuan tersebut di atas Penggugat kemudian pada tanggal 10 Maret 2010 melaporkan Tergugat III ke Majelis Pengawas Notaris Wilayah

Halaman 5 dari 61 hal. Put. Nomor 3343 K/Pdt/2015

#### 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

Bali (MPW) dikarenakan tindakan Tergugat III sebagai notaris yang merekayasa pembuatan akta-akta sebagai berikut:

- a. Akta Kuasa untuk Menjual Nomor 3 tanggal 6 Juli 2005 atas SHM 2292 (Akta 03/2005) (bukti P-7);
- b. Akta Jual Beli Nomor 34 tanggal 14 Agustus 2006 atas SHM 2292 (AJB 34/2006) (bukti P-8);  
Sehubungan dengan peralihan SHM 2292;
- c. Ikatan Jual Beli dan Kuasa untuk Menjual Nomor 3 tanggal 3 Juli 2006 atas SHM 3022 (Akta 03/2006) (bukti P-9);
- d. Akta Jual Beli Nomor 38 tanggal 5 September 2006 atas SHM 3022 (AJB 38/2006) (bukti P-10);  
Sehubungan dengan peralihan SHM 3022;
- e. Akta Kuasa untuk Menjual Nomor 2 tanggal 3 Agustus 2005 atas SHM 881 (Akta 02/2005) (bukti P-11);
- f. Akta Jual Beli Nomor 36 Tanggal 1 September 2006 atas SHM 881 (AJB 36/2006) (bukti P-12);  
Sehubungan dengan peralihan SHM 881;
- g. Ikatan Jual Beli dan Kuasa untuk Menjual Nomor 2 tanggal 3 Juli 2006 atas SHM 47 (Akta 02/2006) (bukti P-13);
- h. Akta Jual Beli Nomor 30 tanggal Juli 2006 atas SHM 47 (AJB 30/2006) (bukti P-14);  
Sehubungan dengan peralihan SHM 47;  
(Untuk selanjutnya Akta 03/2005, AJB 34/2006, Akta 03/2006, AJB 38/2006, Akta 02/2005, AJB 36/2006, Akta 02/2006, dan AJB 30/2006 secara bersama-sama disebut Akta-Akta Tanah);

14. Bahwa Akta-Akta Tanah tersebut di atas adalah merupakan hasil rekayasa dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk mendapatkan Sertifikat-Sertifikat Hak Milik secara melawan hukum seolah-olah terjadi peralihan yang sah. Hal ini dapat dibuktikan berdasarkan putusan pada tingkat banding Majelis Pengawas Pusat Notaris Indonesia Nomor 06/B/Mj.PPN/V/2013 antara Penggugat (sebagai Pembanding dahulu Pelapor) dengan Tergugat III (sebagai Terbanding dahulu terlapor) (Putusan MPPN) (bukti P-15) yang bersifat final dan mempunyai kekuatan hukum tetap sebagaimana diatur dalam Pasal 35 Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor M.02.PR.08.10 Tahun 2004 tentang Tata Cara Pengangkatan Anggota, Pemberhentian Anggota,

Halaman 6 dari 61 hal. Put. Nomor 3343 K/Pdt/2015

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Susunan Organisasi, Tata Kerja, dan Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas Notaris sebagai berikut:

“Putusan Majelis Pemeriksa Pusat bersifat final dan mempunyai kekuatan hukum tetap, kecuali putusan tentang pengusulan pemberian sanksi berupa pemberhentian dengan tidak hormat kepada Menteri”;

Amar putusan MPPN tersebut mengadili sebagai berikut:

“Memutuskan:

1. Menyatakan menerima permohonan banding Pembanding dahulunya pelapor;
2. Menyatakan membatalkan putusan Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris Provinsi Bali Nomor W16-01.MPWN.Bali.07.10 tahun 2010 tanggal 24 Juni 2011;
3. Menyatakan menjatuhkan teguran tertulis kepada I Wayan Selamat, S.H., (Tergugat III) Notaris Kota Denpasar Terbanding dahulu terlapor”;

Sanksi kepada Tergugat III sebagaimana diputuskan dalam putusan MPPN tersebut merupakan bukti tidak terbantahkan bahwa Akta-Akta Tanah yang menjadi dasar peralihan hak atas Sertifikat-Sertifikat Hak Milik menjadi milik Tergugat I adalah merupakan akta-akta yang dibuat secara melawan hukum sehingga akta-akta tersebut tidaklah memiliki kekuatan hukum apapun dan tidak pula mengikat kepada siapapun;

15. Bahwa Tergugat III telah secara sah dan meyakinkan berdasarkan Putusan MPPN melanggar ketentuan dalam Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) khususnya dalam Pasal 4 dan Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN sebagai berikut:

“Pasal 4 UUJN:

- (1) Sebelum menjalankan jabatannya, notaris wajib mengucapkan sumpah/janji menurut agamanya di hadapan Menteri atau pejabat yang ditunjuk;
- (2) Sumpah/janji sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berbunyi sebagai berikut:

“Saya bersumpah/berjanji:

Bahwa saya akan patuh dan setia kepada Negara Republik Indonesia, Pancasila dan Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang Undang tentang Jabatan Notaris serta peraturan perundang-undangan lainnya;

Bahwa saya akan menjalankan jabatan saya dengan amanah, jujur, saksama, mandiri, dan tidak berpihak;

Halaman 7 dari 61 hal. Put. Nomor 3343 K/Pdt/2015

#### 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 saya akan menjaga sikap, tingkah laku saya, dan akan menjalankan kewajiban saya sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat, dan tanggung jawab saya sebagai notaris;

Bahwa saya akan merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam pelaksanaan jabatan saya;

Bahwa saya untuk dapat diangkat dalam jabatan ini, baik secara langsung maupun tidak langsung, dengan nama atau dalih apa pun, tidak pernah dan tidak akan memberikan atau menjanjikan sesuatu kepada siapa pun”;

Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN:

(1) Dalam menjalankan jabatannya, notaris berkewajiban:

- a. Bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
- b. dst...”;

16. Bahwa tindakan Tergugat III yang melanggar sumpah jabatannya sebagai notaris yang tidak bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum sebagaimana diterangkan dalam Putusan MPPN di atas, merupakan suatu bukti bahwa Tergugat III telah secara sengaja melanggar ketentuan hukum dan mengesampingkan kode etik profesinya yang berlaku untuk mendapatkan keuntungan dengan cara melawan hukum dan merugikan Penggugat. Dengan demikian, merupakan suatu akibat hukum yang jelas bahwa atas Akta-Akta Tanah yang dibuat oleh Tergugat III merupakan akta-akta yang dibuat secara melawan hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum apapun terkait dengan peralihan hak atas tanah milik Penggugat;

Pertimbangan hukum Majelis Pemeriksa Pusat dalam Putusan MPPN halaman 28 paragraf 3:

“Menimbang, bahwa terhadap jawaban Terbanding/Terlapor (Tergugat III) tersebut di atas, Majelis Pemeriksa Pusat mempertimbangkan hal yang mustahil tidak diketahui oleh Terbanding/Terlapor (Tergugat III), nilai/harga transaksi tersebut, yang seyogyanya hal yang patut untuk diketahui oleh Terbanding/Terlapor (Tergugat III) untuk menetapkan besaran persentase honorariumnya sebagaimana diatur pada Pasal 36 UUJN. Hal mana oleh Terbanding/Terlapor (Tergugat III) mengakui tidak tahu bahwa honorarium notaris telah ditetapkan dalam UUJN, adalah jawaban yang tidak logis oleh seorang notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik yang berkaitan dengan profesionalitas jabatannya”;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa keterangan Tergugat III dalam fakta persidangan Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris Provinsi Bali sebagaimana Berita Acara tanggal 24 Maret 2010 (bukti P-16) adalah berbeda dengan keterangan Tergugat III dalam fakta persidangan Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris Provinsi Bali sebagaimana Berita Acara tanggal 12 Oktober 2010 (bukti P-17), di mana pada tanggal 24 Maret 2010, Tergugat III menyatakan bahwa Penggugat menyampaikan keinginannya untuk menjual tanah miliknya, namun pada tanggal 12 Oktober 2010 Tergugat III memberikan kesaksian berbeda yang menyatakan bahwa "Kehendak Pak Dirga tidak langsung kepada Tergugat III, saya lupa bisa saja oleh Pembeli (Tergugat I) atau teman". Kesaksian yang berbeda tersebut membuktikan bahwa terdapat sesuatu yang disembunyikan yaitu fakta bahwa Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat dengan pembuatan Akta-Akta Tanah;
18. Bahwa dalam pertimbangan hukum Majelis Pemeriksa Pusat halaman 26 paragraf 3, terkait dengan keterangan Penggugat dalam Berita Acara tanggal 20 Mei 2010 (bukti P-18) bahwa Akta-Akta Tanah yang dibuat oleh Tergugat III berdasarkan keterangan saksi-saksi dan pihak penerima kuasa menjual (Tergugat II), dibuat dan dibacakan serta ditandatangani Tergugat III. Sedangkan Penggugat menerangkan tidak kenal dengan Tergugat II selaku penerima kuasa dan tidak kenal dengan Tergugat III. Selanjutnya terkait dengan keterangan yang didalilkan tersebut, Majelis Pemeriksa Pusat mempertimbangkan keberatan Penggugat dalam memori banding Penggugat (bukti P-19) (halaman 5-8) dengan memperhatikan dan mencermati keterangan Tergugat II sebagai penerima kuasa dalam fakta persidangan Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris Provinsi Bali sebagaimana Berita Acara tanggal 20 Mei 2010 (bukti P-20) menunjukkan ketidaktagasan dan keyakinannya dalam memberikan kesaksian dalam persidangan Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Bali. Majelis Pemeriksa Pusat kemudian berpendapat ketegasan dan keyakinan saksi-saksi menjawab beberapa pertanyaan Majelis Pemeriksa yang dijawab "saya tidak ingat", membuktikan keragu-raguannya terhadap apa yang saksi-saksi lihat, dengar dan alami sendiri terkait dengan pembuatan akta-akta yang dipermasalahkan dalam perkara ini;
19. Bahwa dalam pertimbangan hukum Majelis Pemeriksa Pusat halaman 27 paragraf 2, adalah merupakan fakta hukum dalam pemeriksaan persidangan Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris Provinsi Bali berdasarkan keterangan

Halaman 9 dari 61 hal. Put. Nomor 3343 K/Pdt/2015

#### 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)



Penggugat dalam Berita Acara tanggal 20 Mei 2010 bahwa Penggugat menerangkan hal lain selain yang dibantah dan tidak diakuinya kenal dengan Tergugat III, tidak menandatangani Akta-Akta Tanah yang dibuat Tergugat III, tidak membuat Akta-Akta Tanah apapun dengan Tergugat I, kecuali memberikan Sertifikat-Sertifikat Hak Milik sebagai jaminan utang piutang dan menandatangani kertas/blanko kosong yang disodori oleh Tergugat IV, tidak pernah menerima salinan Akta-Akta Tanah dan Penggugat menerangkan apabila berkeinginan untuk menjual Sertifikat-Sertifikat Hak Milik maka tidak mungkin memberikan kuasa kepada orang yang tidak dikenalnya;

Kesaksian lain disampaikan oleh Ida Bagus Raka Ardana sebagaimana dalam Berita Acara tanggal 25 Agustus 2010 (bukti P-21) menerangkan bahwa antara Penggugat terkait utang piutang dengan Tergugat I, membenarkan Penggugat menandatangani kertas/blanko kosong yang dia ketahui berdasarkan penjelasan Tergugat IV, dan Sertifikat-Sertifikat Hak Milik diserahkan sebagai jaminan meminjam uang;

20. Mohon perhatian Majelis Hakim Yang Terhormat, bahwa Akta-Akta Tanah yang dibuat oleh Para Tergugat dengan merekayasa untuk tujuan mengalihkan kepemilikan tanah tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Penggugat sebagai pemilik yang sah adalah merupakan perjanjian yang demi hukum dapat dibatalkan (*vernietigbaar*) dikarenakan dalam pembuatan Akta-Akta Tanah tersebut, (i) tidak pernah ada niat maupun kata sepakat (persetujuan) dari Penggugat untuk menjual tanah-tanahnya dalam Sertifikat-Sertifikat Hak Milik dan (ii) Penggugat telah ditipu daya oleh Para Tergugat sehingga memberikan tanda tangannya pada kertas/blanko kosong seperti yang telah diuraikan dalam angka 7 di atas. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1320 *juncto* Pasal 1321 *juncto* Pasal 1328 KUHPperdata:

“Pasal 1320 KUHPperdata:

Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Pasal 1321 KUHPperdata:

Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan;



Pasal 1328 KUHPerdara:

Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu muslihat, yang dipakai oleh salah satu pihak, adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut”;

21. Bahwa perbuatan Para Tergugat yang merekayasa pembuatan Akta-akta Tanah seolah-olah telah terjadi pengalihan hak atas tanah dengan objek Sertifikat-Sertifikat Hak Milik dapat dikualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUHPerdara dan sudah sepatutnya Akta-Akta Tanah yang dibuat secara melawan hukum tersebut dinyatakan sebagai akta-akta yang cacat formal maupun materiil dan tidak memiliki kekuatan hukum apapun. Oleh karenanya, demi hukum peralihan kepada Tergugat I, Tergugat V, Tergugat VI, dan Tergugat VII atas Sertifikat-Sertifikat Hak Milik adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum. Oleh karenanya sudah sewajarnya apabila setiap Sertifikat-sertifikat Hak milik tersebut maupun objek tanahnya dikembalikan seperti semula dalam pemilikan dan penguasaan Penggugat;

22. Bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang dilakukan oleh Para Tergugat telah merugikan Penggugat secara imaterial dengan perincian sebagai berikut:

Yakni kerugian yang berkaitan dengan masalah tercemarnya nama baik di bidang bisnis, tekanan mental yang dialami oleh anak-anak dan keluarga, kehilangan ketenangan kerja yang berdampak pada hilangnya partner kerja dari luar negeri karena tidak bisa memberikan pelayanan yang maksimal, terganggunya kesehatan akibat stres karena timbulnya perkara ini yang jika dinilai mencapai Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah). Kemudian kerugian moril karena adanya gangguan-gangguan fisik maupun non fisik oleh Tergugat I yang mempengaruhi ketenteraman usaha Penggugat sebagai akibat langsung maupun tidak langsung dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, yang kerugiannya tidak dapat dinilai dengan uang namun sangatlah wajar dan patut, apabila Pengadilan Negeri Denpasar menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian moril pada Penggugat sebesar Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah);

23. Bahwa gugatan Penggugat adalah beralasan menurut hukum serta didukung oleh bukti-bukti dan fakta-fakta hukum yang cukup kuat, maka agar gugatan Penggugat tidak sia-sia (*illusionir*) di kemudian hari karena



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak adanya jaminan untuk melakukan putusan pengadilan serta pembayaran maka berdasarkan Pasal 208, Pasal 214, Pasal 261 *Reglemen Buitengewesten* (RBg) adalah patut dan sangatlah beralasan jika Pengadilan Negeri Denpasar menetapkan dan meletakkan: (i) Sita jaminan terhadap miliknya sendiri (*revindictoir beslag*) dan (ii) Sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta kekayaan milik Tergugat baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak, termasuk tetapi tidak terbatas pada:

## A. *Revindictoir Beslag*;

- a. Sertifikat Hak Milik Nomor 2292 Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar atas nama Ida Bagus Gede Dirga dengan luas 495 m<sup>2</sup> (empat ratus sembilan puluh lima meter persegi) (SHM 2292) *juncto* telah beralih kepada Ida Ayu Wiratini dengan Akta Jual Beli Nomor 5/2007 yang dibuat oleh PPAT, I Wayan Selamat, S.H., (Tergugat III);
- b. Sertifikat Hak Milik Nomor 881 Desa Tonja, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar atas nama Ida Bagus Dirga dengan luas 350 m<sup>2</sup> (tiga ratus lima puluh meter persegi) (SHM 881) *juncto* (i) Sertifikat Hak Milik Nomor 5777 Tonja seluas 173 m<sup>2</sup> (seratus tujuh puluh tiga meter persegi) atas nama Margarita Taufik Leo, dan (ii) Sertifikat Hak Milik Nomor 5778 Tonja luas 175 m<sup>2</sup> (seratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama Drs. I Nyoman Suastika;
- c. Sertifikat Hak Milik Nomor 3022 Desa Tonja, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar atas nama Ida Bagus Dirga dengan luas 260 m<sup>2</sup> (dua ratus enam puluh meter persegi) (SHM 3022) *juncto* (i) Sertifikat Hak Milik Nomor 5776 Tonja luas 127 m<sup>2</sup> (seratus dua puluh tujuh meter persegi) atas nama Drs. I Nyoman Suastika, dan (ii) Sertifikat Hak Milik Nomor 5775 Tonja luas 130 m<sup>2</sup> (seratus tiga puluh meter persegi) atas nama Alven Ostiadi;
- d. Sertifikat Hak Milik Nomor 47 Desa Tonja, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar atas nama I Nyoman Ranteg dengan luas 890 m<sup>2</sup> (delapan ratus sembilan puluh meter persegi) (SHM 47) *juncto* Sertifikat Hak Milik Nomor 5734 berkas baru Tonja atas nama Drs. I Nyoman Suastika;

## B. *Conservatoir Beslag*;

- a. Rumah tinggal milik Tergugat I yang beralamat di Jalan Trijata Gang Buntu Nomor 1, Denpasar;

Halaman 12 dari 61 hal. Put. Nomor 3343 K/Pdt/2015

### Disclaimer

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



- b. Rumah Makan Café Me milik Tergugat I yang beralamat di Jalan Pulau Kawe Nomor 33 B Denpasar;
  - c. Tempat usaha milik Tergugat I yang bernama Karoseri Paramita Auto Graha (PAG), yang beralamat di Jalan A. Yani Utara Nomor 999 Peguyangan, Denpasar;
24. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat tersebut telah sesuai dengan isi Pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang berbunyi:
- “Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, yang mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”;
25. Bahwa tuntutan ganti kerugian oleh Penggugat tersebut juga sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung nomor 842 K/Pdt/1986 tanggal 23 Desember 1987 *juncto* Nomor 1954 K/Pdt/1987 tanggal 31 Agustus 1992:
- “Kerugian adalah unsur perbuatan melawan hukum, apabila kerugian tidak ada, maka tidak ada perbuatan melawan hukum”;
26. Bahwa agar Para Tergugat nanti bersungguh-sungguh dalam memenuhi seluruh isi putusan, maka sangatlah wajar apabila Tergugat dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per hari terhitung sejak teguran dari Pengadilan Negeri Denpasar (*aanmaning*) dilakukan kepada Tergugat karena Tergugat lalai dalam memenuhi seluruh isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut;
27. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini didasarkan pada bukti-bukti yang autentik di hadapan hukum, maka sudah pantas dan wajar di hadapan hukum untuk dapat kiranya dijatuhkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada perlawanan, banding, kasasi, atau pun peninjauan kembali dan menghukum Tergugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat berkenan menentukan suatu hari persidangan untuk memeriksa, mengadili dan selanjutnya memutus perkara ini dengan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

Untuk menjamin agar Sertifikat-Sertifikat Hak Milik tidak dipindahtangankan oleh Para Tergugat kepada pihak ketiga, maka Penggugat mohon agar Majelis Hakim memerintahkan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Provinsi





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bali (Turut Tergugat I) untuk melakukan blokir terhadap sertifikat-sertifikat sebagai berikut:

- a. Sertifikat Hak Milik Nomor 2292 Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar atas nama Ida Bagus Gede Dirga dengan luas 495 m<sup>2</sup> (empat ratus sembilan puluh lima meter persegi) (SHM 2292) *juncto* telah beralih kepada Ida Ayu Wiratini dengan Akta Jual Beli Nomor 5/2007 yang dibuat oleh PPAT, I Wayan Selamat, S.H., (Tergugat III);
- b. Sertifikat Hak Milik Nomor 881 Desa Tonja, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar atas nama Ida Bagus Dirga dengan luas 350 m<sup>2</sup> (tiga ratus lima puluh meter persegi) (SHM 881) *juncto* (i) Sertifikat Hak Milik Nomor 5777 Tonja seluas 173 m<sup>2</sup> (seratus tujuh puluh tiga meter persegi) atas nama Margarita Taufik Leo, dan (ii) Sertifikat Hak Milik Nomor 5778 Tonja luas 175 m<sup>2</sup> (seratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama Drs. I Nyoman Suastika;
- c. Sertifikat Hak Milik Nomor 3022 Desa Tonja, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar atas nama Ida Bagus Dirga dengan luas 260 m<sup>2</sup> (dua ratus enam puluh meter persegi) (SHM 3022) *juncto* (i) Sertifikat Hak Milik Nomor 5776 Tonja luas 127 m<sup>2</sup> (seratus dua puluh tujuh meter persegi) atas nama Drs. I Nyoman Suastika, dan (ii) Sertifikat Hak Milik Nomor 5775 Tonja luas 130 m<sup>2</sup> (seratus tiga puluh meter persegi) atas nama Alven Ostiadi;
- d. Sertifikat Hak Milik Nomor 47 Desa Tonja, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar atas nama I Nyoman Ranteg dengan luas 890 m<sup>2</sup> (delapan ratus sembilan puluh meter persegi) (SHM 47) *juncto* Sertifikat Hak Milik Nomor 5734 berkas baru Tonja atas nama Drs. I Nyoman Suastika;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat-alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan sah dan berharga: (i) Sita jaminan terhadap miliknya Penggugat sendiri (*revindicatoir beslag*) dan (ii) Sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang dilakukan/diletakan oleh Pengadilan Negeri Denpasar baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak milik Para Tergugat, yang terdiri atas:

A. *Revindicatoir Beslag*:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Sertifikat Hak Milik Nomor 2292 Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar atas nama Ida Bagus Gede Dirga dengan luas 495 m<sup>2</sup> (empat ratus sembilan puluh lima meter persegi) (SHM 2292) *juncto* telah beralih kepada Ida Ayu Wiratini dengan Akta Jual Beli Nomor 5/2007 yang dibuat oleh PPAT I Wayan Selamat, S.H., (Tergugat III);
  - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 881 Desa Tonja, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar atas nama Ida Bagus Gede Dirga dengan luas 350 m<sup>2</sup> (tiga ratus lima puluh meter persegi) (SHM 881) *juncto* (i) Sertifikat Hak Milik Nomor 5777 Tonja seluas 173 m<sup>2</sup> (seratus tujuh puluh tiga meter persegi) atas nama Margarita Taufik Leo, dan (ii) Sertifikat Hak Milik Nomor 5778 Tonja luas 175 m<sup>2</sup> (seratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama Drs. I Nyoman Suastika;
  - c. Sertifikat Hak Milik Nomor 3022 Desa Tonja, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar atas nama Ida Bagus Dirga dengan luas 260 m<sup>2</sup> (dua ratus enam puluh meter persegi) (SHM 3022) *juncto* (i) Sertifikat Hak Milik Nomor 5776 Tonja Luas 127 m<sup>2</sup> (seratus dua puluh tujuh meter persegi) atas nama Drs. I Nyoman Suastika, dan (ii) Sertifikat Hak Milik Nomor 5775 Tonja luas 130 m<sup>2</sup> (seratus tiga puluh meter persegi) atas nama Alven Ostiadi;
  - d. Sertifikat Hak Milik Nomor 47 Desa Tonja, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar atas nama I Nyoman Ranteg dengan luas 890 m<sup>2</sup> (delapan ratus sembilan puluh meter persegi) (SHM 47) *juncto* Sertifikat Hak Milik Nomor 5734 berkas baru Tonja atas nama Drs. I Nyoman Suatika;
- B. *Conservatoir Beslag*:
- a. Rumah tinggal yang beralamat di Jalan Trijata Gang Buntu Nomor 1, Denpasar;
  - b. Rumah Makan Café Me yang beralamat di Jalan Pulau Kawe Nomor 33 B Denpasar;
  - c. Karoseri Paramita Auto Graha (PAG) yang beralamat di Jalan A. Yani Utara Nomor 999, Peguyangan, kota Denpasar;
4. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VI dan Tergugat VII telah melakukan perbuatan melawan hukum;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan segala perikatan atau peralihan tanah Penggugat kepada Tergugat I dan II sebagaimana tertuang dalam akta-akta tanah yang telah diterbitkan oleh Tergugat III sebagai berikut:

- a. Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 03 tanggal 6 Juli 2005 atas SHM 2292;
- b. Akta Jual Beli Nomor 34 tanggal 14 Agustus 2006 atas SHM 2292;
- c. Ikatan Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 03 tanggal 3 Juli 2006 atas SHM 3022;
- d. Akta Jual Beli Nomor 38 tanggal 5 September 2006 atas SHM 3022;
- e. Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 02 tanggal 3 Agustus 2005 atas SHM 881;
- f. Akta Jual Beli Nomor 36 tanggal 1 September 2006 atas SHM 881;
- g. Ikatan Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 02 tanggal 3 Juli 2006 atas SHM 47;
- h. Akta Jual Beli Nomor 30 tanggal Juli 2006 atas SHM 47;

Dan segala perikatan atau peralihan tanah oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII adalah batal dan tidak berkekuatan hukum;

6. Menyatakan seluruh tanah yang termasuk dalam sertifikat-sertifikat sebagai berikut:

- a. Sertifikat Hak Milik Nomor 2292 Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar atas nama Ida Bagus Gede Dirga dengan luas 495 m<sup>2</sup> (empat ratus sembilan puluh lima meter persegi) (SHM 2292) *juncto* telah beralih kepada Ida Ayu Wiratini dengan Akta Jual Beli Nomor 5/2007 yang dibuat oleh PPAT I Wayan Selamat, S.H., (Tergugat III);
- b. Sertifikat Hak Milik Nomor 881 Desa Tonja, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar atas nama Ida Bagus Dirga dengan luas 350 m<sup>2</sup> (tiga ratus lima puluh meter persegi) (SHM 881) *juncto* (i) Sertifikat Hak Milik Nomor 5777 Tonja seluas 173 m<sup>2</sup> (seratus tujuh puluh tiga meter persegi) atas nama Margarita Taufik Leo, dan (ii) Sertifikat Hak Milik Nomor 5778 Tonja luas 175 m<sup>2</sup> (seratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama Drs. I Nyoman Suastika;
- c. Sertifikat Hak Milik Nomor 3022 Desa Tonja, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar atas nama Ida Bagus Dirga dengan luas 260 m<sup>2</sup> (dua ratus enam puluh meter persegi) (SHM 3022) *juncto* (i) Sertifikat Hak Milik Nomor 5776 Tonja Luas 127 m<sup>2</sup> (seratus dua puluh tujuh meter

Halaman 16 dari 61 hal. Put. Nomor 3343 K/Pdt/2015

## 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

persegi) atas nama Drs. I Nyoman Suastika, dan (ii) Sertifikat Hak Milik Nomor 5775 Tonja luas 130 m<sup>2</sup> (seratus tiga puluh meter persegi) atas nama Alven Ostiadi;

- d. Sertifikat Hak Milik Nomor 47 Desa Tonja, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar atas nama I Nyoman Ranteg dengan luas 890 m<sup>2</sup> (delapan ratus sembilan puluh meter persegi) (SHM 47) *juncto* Sertifikat Hak Milik Nomor 5734 berkas baru Tonja atas nama Drs. I Nyoman Suatika;

Adalah sah merupakan milik Penggugat;

7. Menghukum Tergugat I, Tergugat V, Tergugat VI, dan Tergugat VII atau pihak manapun juga yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan tanah dan bangunan dalam keadaan kosong, berikut Sertifikat-Sertifikat Hak Milik kepada Penggugat sebagai berikut:

- a. Sertifikat Hak Milik Nomor 2292 Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar atas nama Ida Bagus Gede Dirga dengan luas 495 m<sup>2</sup> (empat ratus sembilan puluh lima meter persegi) (SHM 2292) *juncto* telah beralih kepada Ida Ayu Wiratini dengan Akta Jual Beli Nomor 5/2007 yang dibuat oleh PPAT I Wayan Selamat, S.H., (Tergugat III);
- b. Sertifikat Hak Milik Nomor 881 Desa Tonja, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar atas nama Ida Bagus Dirga dengan luas 350 m<sup>2</sup> (tiga ratus lima puluh meter persegi) (SHM 881) *juncto* (i) Sertifikat Hak Milik Nomor 5777 Tonja seluas 173 m<sup>2</sup> (seratus tujuh puluh tiga meter persegi) atas nama Margarita Taufik Leo, dan (ii) Sertifikat Hak Milik Nomor 5778 Tonja luas 175 m<sup>2</sup> (seratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama Drs. I Nyoman Suastika;
- c. Sertifikat Hak Milik Nomor 3022 Desa Tonja, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar atas nama Ida Bagus Dirga dengan luas 260 m<sup>2</sup> (dua ratus enam puluh meter persegi) (SHM 3022) *juncto* (i) Sertifikat Hak Milik Nomor 5776 Tonja Luas 127 m<sup>2</sup> (seratus dua puluh tujuh meter persegi) atas nama Drs. I Nyoman Suastika, dan (ii) Sertifikat Hak Milik Nomor 5775 Tonja luas 130 m<sup>2</sup> (seratus tiga puluh meter persegi) atas nama Alven Ostiadi;
- d. Sertifikat Hak Milik Nomor 47 Desa Tonja, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar atas nama I Nyoman Ranteg dengan luas 890 m<sup>2</sup> (delapan ratus sembilan puluh meter persegi) (SHM 47) *juncto* Sertifikat



Hak Milik Nomor 5734 berkas baru Tonja atas nama Drs. I Nyoman Suatika;

Untuk keperluan balik nama seperti semula.

8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat secara seketika dan sekaligus yang berupa ganti kerugian immateriil yang dimohonkan oleh Penggugat berupa kerugian moril sebesar Rp40.000.000.000,00 (empat puluh miliar rupiah);
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per hari keterlambatan Para Tergugat melaksanakan putusan ini terhitung sejak teguran dari Pengadilan Negeri Denpasar (*aanmaning*) dilakukan kepada Para Tergugat dalam memenuhi seluruh isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut;
10. Menghukum Turut Tergugat I untuk tunduk dan mematuhi segala isi putusan *a quo*;
11. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada *verzet*, banding, maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
12. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Dalam Eksepsi (Tergugat I, II, III, IV, dan V):

a. *Nebis In Idem*;

Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara ini terhadap objek sengketa sudah pernah diajukan dan diputus di Pengadilan Negeri Denpasar yaitu berdasarkan Putusan Nomor 16/Pdt.G/2009/PN Dps. tanggal 12 Mei 2009 dan Putusan Nomor 355/Pdt.G/2010/PN Dps. tanggal 27 Juni 2011, Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 131/PDT/2011/PT DPS. tanggal 15 Maret 2012, yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 355/Pdt.G/2010/PN Dps.;

b. *Plurium Litis Consortium (Gugatan Kurang Pihak)*;

Bahwa terhadap objek sengketa berupa SHM Nomor 2292, SHM Nomor 881, SHM Nomor 3022, baik sebagian maupun keseluruhan sudah tidak ada lagi dalam penguasaan Tergugat I, II, IV dan V, karena sudah dialihkan kepada pihak ketiga, keempat dan seterusnya, seharusnya pihak tersebut juga harus digugat;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Rekonvensi (Tergugat I, II, III, IV, dan V):

1. Bahwa dalam Rekonvensi Tergugat I Konvensi menjadi Penggugat Rekonvensi dan Penggugat Konvensi menjadi Tergugat Rekonvensi;
2. Bahwa segala hal yang telah diuraikan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dalam bagian pokok perkara (konvensi) di atas mohon termuat dan terulang kembali pada bagian rekonvensi sekarang ini;
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang telah diajukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi kecuali yang diakui secara tegas di dalam persidangan atas perkara ini;
4. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi telah menjual semua objek sengketa dan telah beralih hak kepemilikannya kepada Penggugat Rekonvensi berdasarkan:
  - Akta Jual Beli Nomor 34 tanggal 14 Agustus 2006 dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 03 tanggal 6 Juli 2005 terhadap SHM Nomor 2292, Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar atas nama Ida Bagus Dirga dengan luas 495 m<sup>2</sup> (empat ratus sembilan puluh lima meter persegi) hak kepemilikannya telah beralih kepada Tergugat I;
  - Akta Jual Beli Nomor 36 tahun 2006 dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 02 tanggal 3 Agustus 2005 terhadap SHM Nomor 881, Desa Tonja, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar atas nama Ida Bagus Gede Dirga dengan luas 350 m<sup>2</sup> (tiga ratus lima puluh meter persegi) hak kepemilikannya telah beralih dari Ngakan Made Winaya beralih ke Tergugat I;
  - Ikatan Jual Beli dan Kuasa untuk Menjual Nomor 03, tanggal 3 Juli 2006 dan Akta Jual Beli Nomor 38 tahun 2006 terhadap SHM Nomor 3022, Desa Tonja, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar atas nama Ida Bagus Gede Dirga dengan luas 260 m<sup>2</sup> (dua ratus enam puluh meter persegi) telah beralih hak kepemilikannya atas nama Tergugat I;
  - Akta Jual Beli Nomor 30 tanggal 14 Juli 2006, terhadap SHM Nomor 47, Desa Tonja, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar atas nama I Nyoman Ranteg dengan luas 890 m<sup>2</sup> (delapan ratus sembilan puluh meter persegi) di hadapan Tergugat III sebagai Notaris dan PPAT, sehingga terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 5734, Kelurahan Tonja, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar, Provinsi Bali sebagai pengganti SHM Nomor 47 Desa Tonja, Kecamatan Denpasar Timur,

Halaman 19 dari 61 hal. Put. Nomor 3343 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Denpasar atas nama I Nyoman Ranteg dengan luas 844 m<sup>2</sup> (delapan ratus empat puluh empat meter persegi) (delapan ratus empat puluh empat meter persegi) dan diperkuat dengan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 355/Pdt.G/2010/PN Dps. tanggal 27 Juni 2011, Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 131/PDT/2011/PT DPS. tanggal 15 Maret 2012, yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 355/Pdt.G/ 2010/PN Dps.;

Maka Tergugat Rekonvensi sudah tidak berhak lagi atas objek sengketa tersebut dan baik sebagian maupun secara keseluruhan objek sengketa tersebut telah dialihkan kepada pihak ketiga;

5. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 30 tanggal 14 Juli 2006 terhadap SHM Nomor 47, Desa Tonja, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar atas nama I Nyoman Ranteg dengan luas 890 m<sup>2</sup> (delapan ratus sembilan puluh meter persegi) di hadapan Tergugat III sebagai Notaris dan PPAT, sehingga terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 5734 Kelurahan Tonja, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar, Provinsi Bali sebagai Pengganti SHM Nomor 47 Desa Tonja Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar atas nama I Nyoman Ranteg dengan luas 844 m<sup>2</sup> (delapan ratus empat puluh empat meter persegi) dan diperkuat dengan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 355/Pdt.G/2010/PN Dps. tanggal 27 Juni 2011, Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 131/PDT/2011/PT DPS. tanggal 15 Maret 2012 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 355/Pdt.G/2010/PN Dps. maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi adalah sebagai pemilik yang sah;

6. Bahwa agar putusan rekonvensi tidak sekedar merupakan angan-angan maka dengan ini Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini, sebelum perkara ini diperiksa dan diputus dapat kiranya meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas benda tidak bergerak maupun bergerak berupa:

Sebidang tanah berikut bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 5734 Luas 844 m<sup>2</sup> (delapan ratus empat puluh empat meter persegi) Kelurahan Tonja, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar, Provinsi Bali, Surat Ukur tanggal 4 September 2006, Nomor 00703/Tonja/2006, atas nama Penggugat Rekonvensi (Drs. I Nyoman Suastika) dengan batas-batas:

- Sebelah Utara Jalan Kemuda;
- Sebelah Timur tanah hak milik;
- Sebelah Selatan tanah hak milik;

Halaman 20 dari 61 hal. Put. Nomor 3343 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat tanah hak milik;
- 7. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menempati tanah beserta bangunannya secara tanpa hak dan melawan hukum, memulai perseteruan dengan mengajukan gugatan kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi di Pengadilan Negeri Denpasar hal mana menyebabkan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mengalami kerugian materiil dan imaterial, maka sudah sepatutnya Ketua/Majelis Hakim dalam perkara ini menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian materiil dan imaterial tersebut di atas secara tunai dan seketika kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi;  
Kerugian materiil: tanah dan bangunan tidak dapat ditempati;  
Kerugian imaterial:
  - Kalau tanah beserta bangunannya dikontrakkan sejak dibeli hingga sekarang memperoleh hasil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
  - Ganti rugi honorarium advokat sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
- 8. Bahwa untuk menjamin agar Tergugat Rekonvensi secara sukarela memenuhi seluruh isi putusan Pengadilan, mohon agar Tergugat Rekonvensi dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap harinya;
- 9. Bahwa oleh karena gugatan rekonvensi dan jawaban dalam konvensi ini didasarkan pada bukti-bukti yang autentik sebagaimana diisyaratkan dalam Pasal 180 HIR, maka dapat kiranya dijatuhkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun nantinya ada bantahan, banding maupun kasasi;

Berdasarkan alasan-alasan yang diuraikan di atas, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi mohon kepada Yth. Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut di atas;
3. Menyatakan hukum bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu menempati tanah dan bangunan milik Penggugat Rekonvensi tanpa hak yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 5734, luas 844 m<sup>2</sup> (delapan ratus empat puluh empat meter persegi),

Halaman 21 dari 61 hal. Put. Nomor 3343 K/Pdt/2015

#### 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

Kelurahan Tonja, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar, Provinsi Bali,  
Surat Ukur tanggal 4 September 2006, Nomor 00703/Tonja/2006, atas nama  
Penggugat Rekonvensi (Drs. I Nyoman Suastika) dengan batas-batas:

- Sebelah Utara Jalan Kemuka;
- Sebelah Timur tanah hak milik;
- Sebelah Selatan tanah hak milik;
- Sebelah Barat tanah hak milik;

4. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;

5. Menyatakan hukum bahwa transaksi dan sertifikat berupa:

- Akta Jual Beli Nomor 34 tanggal 14 Agustus 2006 dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 03 tanggal 6 Juli 2005 terhadap SHM Nomor 2292, Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar atas nama Ida Bagus Dirga dengan luas 495 m<sup>2</sup> (empat ratus sembilan puluh lima meter persegi) hak kepemilikannya telah beralih kepada Tergugat I;
- Akta Jual Beli Nomor 36 tahun 2006 dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 02 tanggal 3 Agustus 2005 terhadap SHM Nomor 881, Desa Tonja, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar atas nama Ida Bagus Gede Dirga dengan luas 350 m<sup>2</sup> (tiga ratus lima puluh meter persegi) hak kepemilikannya telah beralih dari Ngakan Made Winaya beralih ke Tergugat I;
- Ikatan Jual Beli dan Kuasa untuk Menjual Nomor 03 tanggal 3 Juli 2006 dan Akta Jual Beli Nomor 38 tahun 2006 terhadap SHM Nomor 3022, Desa Tonja, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar atas nama Ida Bagus Gede Dirga dengan luas 260 m<sup>2</sup> (dua ratus enam puluh meter persegi) telah beralih hak kepemilikannya atas nama Tergugat I;
- Akta Jual Beli Nomor 30 tanggal 14 Juli 2006, terhadap SHM Nomor 47, Desa Tonja, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar atas nama I Nyoman Ranteg dengan luas 890 m<sup>2</sup> (delapan ratus sembilan puluh meter persegi) di hadapan Tergugat III sebagai Notaris dan PPAT, sehingga terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 5734, Kelurahan Tonja, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar, Provinsi Bali sebagai pengganti SHM Nomor 47 Desa Tonja, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar atas nama I Nyoman Ranteg dengan luas 844 m<sup>2</sup> (delapan ratus empat puluh empat meter persegi) dan diperkuat dengan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 355/Pdt.G/2010/PN Dps. tanggal 27 Juni 2011, Putusan Pengadilan Tinggi Nomor

Halaman 22 dari 61 hal. Put. Nomor 3343 K/Pdt/2015



131/PDT/2011/PT DPS. tanggal 15 Maret 2012, yang menguatkan  
Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 355/Pdt.G/2010/PN Dps.;

Adalah sah;

6. Menyatakan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 5734, luas 844 m<sup>2</sup> (delapan ratus empat puluh empat meter persegi), Kelurahan Tonja, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar, Provinsi Bali Surat Ukur tanggal 4 September 2006, Nomor 00703/Tonja/2006, atas nama Penggugat Rekonvensi (Drs. I Nyoman Suastika) dengan batas-batas:

- Sebelah Utara Jalan Kemuka;
- Sebelah Timur tanah hak milik;
- Sebelah Selatan tanah hak milik;
- Sebelah Barat tanah hak milik;

Serta bangunan yang berdiri di atasnya adalah sah milik Penggugat Rekonvensi;

7. Menyatakan Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan dan mengosongkan objek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi yaitu sebidang tanah berikut bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 5734, Luas 844 m<sup>2</sup> (delapan ratus empat puluh empat meter persegi), Kelurahan Tonja, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar, Provinsi Bali Surat Ukur tanggal 4 September 2006, Nomor 00703/Tonja/2006, atas nama Penggugat Rekonvensi (Drs. I Nyoman Suastika) dengan batas-batas:

- Sebelah Utara Jalan Kemuka;
- Sebelah Timur tanah hak milik;
- Sebelah Selatan tanah hak milik;
- Sebelah Barat tanah hak milik;

Kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tanpa kecuali dalam keadaan kosong bila perlu dengan bantuan aparat keamanan negara;

8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian imaterial sebesar:
- Kalau tanah beserta bangunannya dikontrakkan sejak dibeli hingga sekarang memperoleh hasil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
  - Ganti rugi honorarium advokat sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
9. Menyatakan hukum putusan perkara ini dapat dilaksanakan/dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada *verzet*, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

11. Menghukum Para Pihak dalam perkara ini yaitu Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Turut Tergugat I untuk mentaati isi putusan dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

Dalam Eksepsi (Tergugat VI dan VII):

A. Gugatan Salah Pihak Atau Subjek Hukum (*Error In Persona*);

1. Bahwa Tergugat VI dan VII dengan tegas atau secara *expressis verbis* menolak seluruh dalil-dalil dan gugatan Penggugat yang dengan sengaja menarik Tergugat VI dan VII dalam perkara Perdata Nomor 07/Pdt.G/2014/PN Dps., dan menyatakan gugatan tersebut sebagai gugatan yang tidak mempunyai alasan hukum yang sah;

Dengan perkataan lain, bahwa Penggugat tidak mempunyai kewenangan hukum atau hubungan hukum untuk menarik Tergugat VI dan VII sebagai pihak dalam perkara ini, karena Penggugat tidak mempunyai *legitima persona standi in judicio* terhadap Tergugat VI dan VII dalam proses peralihan hak dengan jual beli serta pendaftaran hak pada Kantor Badan Pertanahan Kota Denpasar atas tanah dan Sertifikat Hak Milik Nomor 5777/Desa Tonja kepada Margarita Taufik Leo sebagai Tergugat VI dan Sertifikat Hak Milik Nomor 5775/Desa Tonja kepada Al Yen Hostiadi sebagai Tergugat VII tersebut, oleh karena:

a. Bahwa dari uraian dalil-dalil dari Penggugat sebagaimana dijabarkan dalam posita maupun dalam petitumnya tersebut sebagaimana diuraikan dalam gugatan Penggugat, ternyata untuk kepentingan peralihan hak secara data yuridis oleh pihak Margarita Taufik Leo sebagai Tergugat VI diperoleh melalui proses jual beli yang sah secara hukum berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 195/2008 tertanggal 23 Desember 2008 dibuat dan ditandatangani di hadapan I Made Puryatma, S.H., Notaris/PPAT di Denpasar (tidak digugat oleh Penggugat), di mana tercatat bahwa Margarita Taufik Leo selaku Pihak Pembeli telah membeli sebidang tanah kosong dan Sertifikat Hak Milik Nomor 5777 Desa Tonja dan Pihak Penjual Ir. Catrini Pratihari (tidak digugat oleh Penggugat), dan sebelum dilakukan proses jual beli objek tanah sengketa tersebut telah

Halaman 24 dari 61 hal. Put. Nomor 3343 K/Pdt/2015



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan proses pengecekan sesuai dengan peraturan perundang-undangan sebanyak 2 (dua) kali pada Kasubsi PHI pada Kantor Pertanahan Kota Denpasar yaitu yang ke I (satu) dengan Daftar D.i 307 Nomor 20281/2007 dan D.i. 303 Nomor 6597/2007 tertanggal 3 Juli 2007 dan yang ke 2 (dua) dengan Daftar D.i 307 Nomor 43773/2008 dan D.i. 303 Nomor 19289/2008 tertanggal 17 Desember 2008 dengan pernyataan: "telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan" sehingga dengan adanya keterangan tersebut makanya proses jual beli dapat dilaksanakan dengan benar dan sah menurut hukum, dan data-data dan fakta-fakta tersebut baik data yuridis maupun data fisik yang dapat membuktikan bahwa penguasaan dan pemilikan atas objek tanah sengketa tersebut bukan atas nama Penggugat, sehingga dengan adanya data-data hukum dan fakta-fakta hukum tersebut menunjukan dan membuktikan bahwa Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat VI dalam proses jual beli tersebut;

- b. Bahwa dan uraian dalil-dalil dan Penggugat sebagaimana dijabarkan dalam posita maupun dalam petitumnya tersebut sebagaimana diuraikan dalam gugatan Penggugat, ternyata untuk kepentingan peralihan hak secara data yuridis oleh pihak Alven Hostiadi sebagai Tergugat VII peroleh melalui proses jual beli yang sah secara hukum berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 74/2012 tertanggal 8 Oktober 2012 dibuat dan ditandatangani di hadapan Luh Gede Lasmi Aryani, S.H., Notaris/PPAT di Denpasar (Tidak Digugat Oleh Penggugat), di mana tercatat bahwa Alven Hostiadi selaku pihak pembeli telah membeli sebidang tanah kosong dan Sertifikat Hak Milik Nomor 5775 Desa Tonja dan Pihak Penjual Ir. Catrini Pratihari (tidak digugat oleh Penggugat), dan sebelum dilakukan proses jual beli objek tanah sengketa tersebut telah dilakukan proses pengecekan sesuai dengan peraturan perundang-undangan sebanyak 3 (tiga) kali pada Kasubsi PHI pada Kantor Pertanahan Kota Denpasar yaitu yang ke 1 (satu) dengan Daftar D.i 307 Nomor 20280/2007 dan D.i. 303 Nomor 6596/2007 tertanggal 3 Juli 2007 dan yang ke 2 (dua) dengan Daftar D.i 307 Nomor 43772/2008 dan D.i. 303 Nomor 19288/2008 tertanggal 17 Desember 2008 dan yang ke 3 (tiga) dengan Daftar D.i 307 Nomor 37781/2012 dan D.i. 303 Nomor 14290/2012 tertanggal 3 September 2012 dengan pernyataan: "telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan" sehingga

Halaman 25 dari 61 hal. Put. Nomor 3343 K/Pdt/2015

#### 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)



dengan adanya keterangan tersebut makanya proses jual beli dapat dilaksanakan dengan benar dan sah menurut hukum, dan data-data dan fakta-fakta tersebut baik data yuridis maupun data fisik yang dapat membuktikan bahwa penguasaan dan kepemilikan atas objek tanah sengketa tersebut bukan atas nama Penggugat, sehingga dengan adanya data-data hukum dan fakta-fakta hukum tersebut menunjukkan dan membuktikan bahwa Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat VII dalam proses jual beli tersebut;

- c. Bahwa oleh karena Tergugat VI dan Tergugat VII tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat terkait dengan objek tanah sengketa tersebut, maka tidaklah beralasan secara hukum Penggugat untuk menarik Tergugat VI dan Tergugat VII dalam perkara Perdata Nomor 07/Pdt.G/2014/PN Dps. tersebut, sebab berdasarkan bukti-bukti dan fakta-fakta hukum dapat membuktikan bahwa Penggugat tidak mempunyai kualitas atau hubungan hukum (*legitima persona standi in judicio*) terhadap Tergugat VI dan Tergugat VII;
  - d. Bahwa oleh karena itu dalam gugatan perkara Perdata Nomor 07/Pdt.G/2014/PN Dps. tersebut telah jelas salah pihak atau subjek hukum yang digugat, maka terhadap gugatan hukum tersebut yang menarik dan memasukkan Tergugat VI dan Tergugat VII selaku pihak Tergugat adalah merupakan gugatan hukum yang cacat formil terkait dengan subjek hukum dan/atau pihak-pihak Tergugat dalam gugatan perkara tersebut terkait dengan proses peralihan hak dengan jual beli serta pendaftaran hak pada Kantor Badan Pertanahan Kota Denpasar atas tanah dan Sertifikat Hak Milik Nomor 5777/Desa Tonja kepada Margarita Taufik Leo sebagai Tergugat VI dan Sertifikat Hak Milik Nomor 5775/Desa Tonja kepada Alven Hostiadi sebagai Tergugat VII, sehingga dapat disimpulkan dan dinyatakan bahwa gugatan perkara Perdata Nomor 07/Pdt.G/2014/PN Dps. tersebut adalah merupakan gugatan salah pihak atau subjek hukum (*error in pesona*);
2. Dengan uraian tersebut di atas, maka eksepsi dari Tergugat VI dan Tergugat VII beralasan hukum untuk diterima, sehingga gugatan Penggugat dalam gugatan perkara perdata Nomor 07/Pdt.G/2014/PN Dps. tertanggal 7 Januari 2014 tersebut seharusnya dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
- B. Gugatan Kurang Para Pihak/Para Pihak Tidak Lengkap (*Exceptio Plurium Litis Consortium*);



Bahwa Tergugat VI dan VII dengan tegas atau secara *expressis verbis* menolak seluruh dalil-dalil dan gugatan Penggugat yang dengan sengaja menarik Tergugat VI dan VII dalam perkara Perdata Nomor 07/Pdt.G/2014/PN Dps. dan menyatakan gugatan tersebut sebagai gugatan yang tidak mempunyai alasan hukum yang sah;

Dengan perkataan lain, bahwa Penggugat yang menarik Tergugat VI dan VII sebagai pihak dalam perkara ini yang berkaitan dan berhubungan dengan proses peralihan hak dengan jual beli serta pendaftaran hak pada Kantor Badan Pertanahan Kota Denpasar atas tanah dan Sertifikat Hak Milik Nomor 5777/Desa Tonja kepada Margarita Taufik Leo sebagai Tergugat VI dan Sertifikat Hak Milik Nomor 5775/Desa Tonja kepada Alven Rostiadi sebagai Tergugat VII tersebut, karena dalam posita gugatannya Penggugat ternyata:

Bahwa dari uraian posita tersebut jelas sekali Penggugat tidak cermat dalam mendalilkan gugatannya, oleh karena diketahui dalam positanya Penggugat mendalilkan adanya permasalahan hukum yang berkaitan dengan hubungan hukumnya antara Penggugat dengan Tergugat VI dan VII sebagai dasar gugatan perbuatan melawan hukum dalam dalil suatu peristiwa hukumnya, yaitu perbuatan melawan hukum terkait dengan adanya atau lahirnya proses peralihan hak dengan jual beli serta pendaftaran hak pada Kantor Badan Pertanahan Kota Denpasar atas tanah dan Sertifikat Hak Milik Nomor 5777/Desa Tonja kepada Margarita Taufik Leo sebagai Tergugat VI dan Sertifikat Hak Milik Nomor 5775/Desa Tonja kepada Alven Hostiadi sebagai Tergugat VII tersebut sebagai bukti kepemilikan Penggugat terhadap atas objek tanah sengketa, akan tetapi ternyata pihak yang menjual atas nama Ir. Catrini Pratihari dan/atau pihak I Made Puryatma, S.H., Notaris/PPAT di Denpasar dan/atau Luh Gede Lasmi Aryani, S.H., Notaris/PPAT di Denpasar tidak diikutkan atau dimasukkan sebagai pihak Tergugat atau pihak Turut Tergugat dalam gugatan perbuatan melawan hokum dalam gugatan tersebut, sehingga gugatan tersebut menjadi gugatan kurang para pihak/para pihak tidak lengkap (*exceptio plurium litis consortium*);

Bahwa dengan demikian gugatan perkara perdata Nomor 07/Pdt.G/2014/PN. Dps. tersebut dapat menjadi gugatan bukom yang cacat formil yaitu gugatan kurang para pihak/para pihak tidak lengkap (*exceptio plurium litis consortium*) dalam gugatan objek tanah sengketa tersebut, maka dengan demikian gugatan perkara perdata Nomor 07/Pdt.G/2014/PN Dps. tersebut dapat menjadi gugatan tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*), sehingga sudah sepatutnya dan seharusnya gugatan perkara Perdata Nomor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

07/Pdt.G/2014/PN Dps. tanggal 7 Januari 2014 tersebut dinyatakan ditolak atau tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Dalam Eksepsi (Turut Tergugat):

1. Bahwa gugatan Penggugat adalah gugatan perbuatan melawan hukum yang ditujukan kepada Para Tergugat dan tidak ada hubungannya sama sekali dengan Turut Tergugat I oleh karenanya gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat I patut ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak ada hubungan dengan Turut Tergugat I maka beralasan hukum Turut Tergugat I tidak diikutsertakan dalam perkara *a quo*;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Denpasar telah memberikan Putusan Nomor 7/Pdt.G/2014/PN Dps. tanggal 9 Oktober 2014 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi dari Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos yang timbul dalam perkara ini yang sampai saat ini ditaksir sebesar Rp1.691.000,00 (satu juta enam ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Dalam Rekonvensi:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk sebagian;
- Menyatakan hukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 5937/Kelurahan Tonja, luas 844 m<sup>2</sup> (delapan ratus empat puluh empat meter persegi), Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar, Provinsi Bali, Surat Ukur tanggal 4 September 2006, Nomor 00703/Tonja/2006 atas nama Penggugat Rekonvensi (Drs. I Nyoman Suastika) dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : Jalan Kemuda;

Halaman 28 dari 61 hal. Put. Nomor 3343 K/Pdt/2015





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : Tanah hak milik;
- Sebelah Selatan : Tanah hak milik;
- Sebelah Barat : Tanah hak milik;

Dan bangunan yang berdiri di atasnya adalah sah milik Penggugat Rekonvensi;

- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk menyerahkan dan mengosongkan objek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi yaitu sebidang tanah berikut bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 5734, luas 844 m<sup>2</sup> (delapan ratus empat puluh empat meter persegi) Kelurahan Tonja, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar, Surat Ukur tanggal 4 September 2006, Nomor 00703/Tonja/2006 atas nama Penggugat Rekonvensi (Drs. I Nyoman Suastika) dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Jalan Kemuda;
- Sebelah Timur : Tanah hak milik;
- Sebelah Selatan : Tanah hak milik;
- Sebelah Barat : Tanah hak milik;

Kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tanpa terkecuali dalam keadaan kosong bila perlu dengan bantuan aparat keamanan/Polri;

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar ongkos yang timbul dalam perkara ini yang sampai saat ini ditaksir nihil;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dengan Putusan Nomor 57/PDT/2015/PT DPS. tanggal 7 Juli 2015 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 9 Oktober 2014, Nomor 7/Pdt.G/2014/PN Dps. yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 9 Oktober 2014 Nomor 7/Pdt.G/2014/PN Dps. yang dimohonkan banding;

Dalam Konvensi:

Halaman 29 dari 61 hal. Put. Nomor 3343 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Provisi:

- Memperkuat Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 9 Oktober 2014 Nomor 7/Pdt.G/2014/PN Dps. yang dimohonkan banding;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Pembanding semula Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding III semula Tergugat III, Terbanding IV semula Tergugat IV, Terbanding V semula Tergugat V, Terbanding VI semula Tergugat VI dan Terbanding VII semula Tergugat VII telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan segala perikatan atau peralihan tanah Pembanding semula Penggugat kepada Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II sebagaimana tertuang dalam Akta-Akta Tanah yang telah diterbitkan oleh Terbanding III semula Tergugat III sebagai berikut:
  - a. Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 03 tanggal 6 Juli 2005 atas SHM 2292;
  - b. Akta Jual Beli Nomor 34 tanggal 14 Agustus 2006 atas SHM 2292;
  - c. Ikatan Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 03 tanggal 3 Juli 2006 atas SHM 3022;
  - d. Akta Jual Beli Nomor 38 Tanggal 5 September 2006 atas SHM 3022;
  - e. Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 02 tanggal 3 Agustus 2005 atas SHM 881;
  - f. Akta Jual Beli Nomor 36 Tanggal 1 September 2006 atas SHM 881;
  - g. Ikatan Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 02 tanggal 3 Juli 2006 atas SHM 47;
  - h. Akta Jual Beli Nomor 30 Tahun 2006 atas SHM 47;

Dan:

Segala perikatan atau peralihan tanah oleh Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II kepada Terbanding V semula Tergugat V, Terbanding VI semula Tergugat VI dan Terbanding VII semula Tergugat VII adalah batal dan tidak berkekuatan hukum;

- Menyatakan seluruh tanah yang termasuk dalam sertifikat-sertifikat sebagai berikut:
  - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 2292 Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar atas nama Ida Bagus Gede Dirga dengan luas 495 m<sup>2</sup> (empat ratus sembilan puluh lima meter persegi) (SHM 2292) *juncto* telah beralih kepada Ida Ayu Wiratini dengan Akta

Halaman 30 dari 61 hal. Put. Nomor 3343 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jual Beli Nomor 5/2007 yang dibuat oleh PPAT I Wayan Selamat, S.H.,  
(Terbanding III semula Tergugat III);

- b. Sertifikat Hak Milik Nomor 881 Desa Tonja, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar atas nama Ida Bagus Dirga dengan luas 350 m<sup>2</sup> (tiga ratus lima puluh meter persegi) (SHM 881) *juncto* (i) Sertifikat Hak Milik Nomor 5777 Tonja seluas 173 m<sup>2</sup> (seratus tujuh puluh tiga meter persegi) atas nama Margarita Taufik Leo, dan (ii) Sertifikat Hak Milik Nomor 5778 Tonja luas 175 m<sup>2</sup> (seratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama Drs. I Nyoman Suastika;
- c. Sertifikat Hak Milik Nomor 3022 Desa Tonja, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar atas nama Ida Bagus Dirga dengan luas 260 m<sup>2</sup> (dua ratus enam puluh meter persegi) (SHM 3022) *juncto* (i) Sertifikat Hak Milik Nomor 5776 Tonja Luas 127 m<sup>2</sup> (seratus dua puluh tujuh meter persegi) atas nama Drs. I Nyoman Suastika, dan (ii) Sertifikat Hak Milik Nomor 5775 Tonja luas 130 m<sup>2</sup> (seratus tiga puluh meter persegi) atas nama Alven Ostiadi;
- d. Sertifikat Hak Milik Nomor 47 Desa Tonja, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar atas nama I Nyoman Ranteg dengan luas 890 m<sup>2</sup> (delapan ratus sembilan puluh meter persegi) (SHM 47) *juncto* Sertifikat Hak Milik Nomor 5734 berkas baru Tonja atas nama Drs. I Nyoman Suastika;

Adalah sah merupakan milik Pembanding semula Penggugat;

- Menghukum Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding V semula Tergugat V, Terbanding VI semula Tergugat VI, dan Terbanding VII semula Tergugat VII atau pihak manapun juga yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan tanah dan bangunan dalam keadaan kosong, berikut Sertifikat-Sertifikat Hak Milik kepada Pembanding semula Penggugat sebagai berikut:
  - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 2292 Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar atas nama Ida Bagus Gede Dirga dengan luas 495 m<sup>2</sup> (empat ratus sembilan puluh lima meter persegi) (SHM 2292) *juncto* telah beralih kepada Ida Ayu Wiratini dengan Akta Jual Beli Nomor 5/2007 yang dibuat oleh PPAT I Wayan Selamat, S.H., (Terbanding III semula Tergugat III);
  - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 881 Desa Tonja, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar atas nama Ida Bagus Dirga dengan luas 350 m<sup>2</sup> (tiga ratus lima puluh meter persegi) (SHM 881) *juncto* (i) Sertifikat Hak Milik



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 5777 Tonja seluas 173 m<sup>2</sup> (seratus tujuh puluh tiga meter persegi) atas nama Margarita Taufik Leo, dan (ii) Sertifikat Hak Milik Nomor 5778 Tonja luas 175 m<sup>2</sup> (seratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama Drs. I Nyoman Suastika;

- c. Sertifikat Hak Milik Nomor 3022 Desa Tonja, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar atas nama Ida Bagus Dirga dengan luas 260 m<sup>2</sup> (dua ratus enam puluh meter persegi) (SHM 3022) *juncto* (i) Sertifikat Hak Milik Nomor 5776 Tonja Luas 127 m<sup>2</sup> (seratus dua puluh tujuh meter persegi) atas nama Drs. I Nyoman Suastika, dan (ii) Sertifikat Hak Milik Nomor 5775 Tonja luas 130 m<sup>2</sup> (seratus tiga puluh meter persegi) atas nama Alven Ostiadi;
- d. Sertifikat Hak Milik Nomor 47 Desa Tonja, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar atas nama I Nyoman Ranteg dengan luas 890 m<sup>2</sup> (delapan ratus sembilan puluh meter persegi) (SHM 47) *juncto* Sertifikat Hak Milik Nomor 5734 berkas baru Tonja atas nama Drs. I Nyoman Suatika;

Untuk keperluan balik nama seperti semula;

- Menghukum Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I untuk tunduk dan mematuhi segala isi putusan *a quo*;

Dalam Rekonvensi:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi dari Terbanding I semula Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan rekonvensi dari Terbanding I semula Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Terbanding I s.d. VII semula Para Tergugat I s.d. VII untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Tergugat/Para Terbanding pada tanggal 13 Agustus 2015 kemudian terhadapnya oleh Para Tergugat/Para Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Agustus 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 26 Agustus 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 7/Pdt.G/2014/PN Dps. yang dibuat oleh

Halaman 32 dari 61 hal. Put. Nomor 3343 K/Pdt/2015

#### 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

Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 9 September 2015;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada:

- Penggugat/Pembanding pada tanggal 30 September 2015;
- Turut Tergugat/Turut Terbanding pada tanggal 30 September 2015;

Kemudian Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding mengajukan kontra memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 13 Oktober 2015;

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

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

- I. Permohonan Kasasi dan Memori Kasasi dalam Perkara *A Quo* Diajukan masih dalam Tenggang Waktu yang Ditentukan oleh Undang Undang;
1. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 57/PDT/2015/PT DPS. tanggal 7 Juli 2015, telah diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada:
  - Hari Kamis, tanggal 13 Agustus 2015 untuk Terbanding I/Tergugat I;
  - Hari Kamis, tanggal 13 Agustus 2015 untuk Terbanding II/Tergugat II;
  - Hari Kamis, tanggal 20 Agustus 2015 untuk Terbanding III/Tergugat III;
  - Hari Kamis, tanggal 13 Agustus 2015 untuk Terbanding IV/Tergugat IV;
  - Hari Kamis, tanggal 13 Agustus 2015 untuk Terbanding V/Tergugat V;
  - Hari Senin, tanggal 24 Agustus 2015 untuk Terbanding VI/Tergugat VI;
  - Hari Senin, tanggal 24 Agustus 2015 untuk Terbanding VII/Tergugat VII;
2. Bahwa permohonan kasasi atas Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 57/PDT/2015/PT DPS. tanggal 7 Juli 2015 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 7/Pdt.G/2014/PN Dps. tanggal 9 Oktober 2014 ini telah dinyatakan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada hari Rabu, tanggal 26 Agustus 2015, dengan demikian permohonan kasasi ini telah diajukan masih dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sesudah diterimanya pemberitahuan putusan tersebut, hal ini sesuai Pasal 46 ayat (1) Undang Undang Nomor 14 tahun 1985 *juncto* Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Mahkamah Agung

Halaman 33 dari 61 hal. Put. Nomor 3343 K/Pdt/2015





yang menyebutkan: "Permohonan kasasi dalam perkara perdata disampaikan secara tertulis atau lisan melalui panitera pengadilan tingkat pertama yang telah memutus perkaranya, dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sesudah putusan atau penetapan pengadilan yang dimaksud diberitahukan kepada pemohon...";

3. Bahwa Pemohon Kasasi wajib menyampaikan memori kasasi dalam permohonan kasasinya yang dapat dilakukan dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari terhitung sesudah permohonan kasasi dicatat dalam daftar, hal ini sesuai dengan Pasal 47 ayat (1) Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 *juncto* Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Mahkamah Agung, yang menyebutkan ".... Dalam pengajuan permohonan kasasi pemohon wajib menyampaikan pula memori kasasi yang memuat alasan-alasannya, dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah permohonan yang dimaksud dicatat dalam buku daftar..";

Maka dengan demikian, permohonan kasasi dan memori kasasi yang diajukan ini telah disampaikan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara persyaratan formil sebagaimana ditentukan oleh undang-undang, sehingga permohonan kasasi dan memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi sudah seharusnya dinyatakan dapat diterima;

## II. Alasan dan Dasar Hukum Mengajukan Kasasi;

Bahwa alasan-alasan mengajukan kasasi diatur dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14/1985 *juncto* Pasal 30 Undang Undang Nomor 5 Tahun 2005 tentang Mahkamah Agung *juncto* Pasal 30 Undang Undang Nomor 4 Tahun 2004 antara lain:

1. Tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;  
Tidak berwenang yang dimaksud berkaitan dengan kompetensi relatif dan absolut pengadilan, sedang melampaui batas bisa terjadi bila pengadilan mengabulkan gugatan melebihi diminta dalam surat gugatan;
2. Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;  
Yang dimaksud disini adalah kesalahan menerapkan hukum baik hukum formil maupun hukum materiil, sedangkan melanggar hukum adalah penerapan hukum yang dilakukan oleh *Judex Facti* salah atau bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku atau dapat juga diinterpretasikan penerapan hukum tersebut tidak tepat dilakukan oleh *Judex Facti*;
3. Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan. Contohnya dalam suatu putusan tidak terdapat irah-irah;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

III. Alasan-Alasan dan Keberatan dalam Memori Kasasi;

A. *Judex Facti* Tingkat Banding Telah Salah Menerapkan Hukum Yang Berlaku Dengan Tidak Memberikan Pertimbangan Hukum Yang Cukup (*Niet Voldoende Gemotiveerd*);

Bahwa *Judex Facti* tingkat banding dalam pertimbangan hukumnya putusan *Judex Facti* tingkat banding menyatakan antara lain:

Halaman 39, Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 57/Pdt/2015/PT DPS. tanggal 7 Juli 2015;

“Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa yang menjadi sengketa/permasalahan antara Pembanding semula Penggugat dengan Para Terbanding semula Para Tergugat maupun Turut Terbanding semula Turut Tergugat adalah:

- Menurut Pembanding semula Penggugat di mana pemecahan dan penggantian nama atas Sertifikat Hak Milik Pembanding semula Penggugat yang dilakukan Terbanding I s.d. Terbanding VII semula Tergugat I s.d. Tergugat VII adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum karena proses peralihan tersebut dilandasi pada suatu perikatan dengan tipu muslihat, rekayasa dan tidak berdasarkan pada suatu kesepakatan murni antara para pihak yang membuatnya. Sertifikat-sertifikat tersebut adalah untuk jaminan utang bukannya untuk dijual;
- Menurut Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding III semula Tergugat III, Terbanding IV semula Tergugat IV, peralihan tanah milik Pembanding semula Penggugat kepada Para Terbanding semula Para Tergugat telah beralih hak kepemilikannya berdasarkan akta-akta yang sah dan Terbanding VI semula Tergugat VI dan Terbanding VII semula Tergugat VII membeli tanah tersebut dari penjual yang bernama Ir. Catrini Pratihari;

Menimbang bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama yang menyatakan bukti dari Pembanding semula Penggugat P1 s.d. P 14 yang berupa fotokopi dari fotokopi dan tidak dapat ditunjukkan aslinya sebagai bukti-bukti yang tidak dapat diterima sebagai alat bukti yang sah, Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan sebagai berikut:.....dst”;

Halaman 41, Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 57/Pdt/2015/PT DPS. tanggal 7 Juli 2015;

“Dengan adanya kesesuaian antara bukti Pembanding semula Penggugat dengan bukti-bukti yang diajukan oleh Para Terbanding semula Para Tergugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat, maka keaslian bukti dari

Halaman 35 dari 61 hal. Put. Nomor 3343 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding Penggugat tersebut, Pengadilan Tinggi tidak meragukan lagi sesuai dengan aslinya atau dapat dijadikan bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Sertifikat-sertifikat Hak Milik Nomor 2292, Nomor 881, Nomor 3022 dan Nomor 47 seperti tersebut di atas telah dipecah dan berganti nama sebagai berikut:..... dst”;

Halaman 42, Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 57/Pdt/2015/PT DPS. tanggal 7 Juli 2015;

“Menimbang, bahwa dengan beralihnya nama dan dipecahnya sertifikat-sertifikat seperti tersebut di atas bermula dengan adanya perbedaan argumentasi dari Pembanding semula Penggugat yang mendalilkan bahwa sertifikat-sertifikat tersebut sebatas sebagai jaminan utang kepada Terbanding I semula Tergugat I, sedangkan menurut Terbanding I semula Tergugat I sudah dilakukan proses jual beli;

Menimbang, bahwa dengan adanya laporan dari Pembanding semula Penggugat kepada Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris Provinsi Bali untuk melaporkan perbuatan Terbanding III semula Tergugat III (I Wayan Selamat, S.H./Notaris) atas terbitnya (P7 s.d. P14) tersebut dan akibatnya Terbanding III semula Tergugat III (I Wayan Selamat, S.H./Notaris)) telah dijatuhi hukuman/sanksi oleh Majelis Pemeriksa Pusat yang bersifat final dan mempunyai kekuatan hukum tetap dengan putusan pada tingkat banding Majelis Pengawas Pusat Notaris Indonesia Nomor 06/B/MJ.PPN/V/2013 (P5) yang amarnya..... Dst”;

Halaman 45, Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 57/Pdt/2015/PT DPS. tanggal 7 Juli 2015;

“Menimbang, bahwa untuk beralihnya hak kepemilikan dari Pembanding semula Penggugat kepada Terbanding I semula Tergugat I maupun kepada Para Terbanding semula Para Tergugat lainnya berdasarkan bukti P7 s.d. bukti P14, merupakan peralihan tanpa disadari kesepakatan para pihak dalam pembuatan perjanjian-perjanjian tersebut (bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdara, 1321 KUHPerdara, 1328 KUHPerdara dan 1337 KUHPerdara) ....dst”;

Halaman 46, Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 57/Pdt/2015/PT DPS. tanggal 7 Juli 2015;

“Menimbang, bahwa dengan uraian dari pertimbangan-pertimbangan seperti tersebut di atas maka petitum 4 dari Pembanding semula Penggugat dapat dikabulkan”;

Halaman 36 dari 61 hal. Put. Nomor 3343 K/Pdt/2015

#### 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 pertimbangan hukum yang demikian adalah pertimbangan hukum yang salah menerapkan hukum yang berlaku dengan tidak memberikan pertimbangan hukum yang cukup (*niet voldoende gemotiveerd*) dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tingkat Banding dalam pertimbangannya, dalam perkara perdata ini hanya mengambil kata-kata/kalimat dan bukti serta pertimbangan dari Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi tanpa memberikan alasan hukum apapun juga untuk memperkuat alasan Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi;
- Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tingkat Banding dalam pertimbangannya, dalam perkara perdata ini tidak mempertimbangkan sama sekali segala sesuatu yang terungkap di depan persidangan, padahal bukti-bukti, saksi, surat, pengakuan, petunjuk yang telah terungkap dan/atau Pemohon Kasasi ungkap di depan persidangan sangat menentukan dan telah membuktikan dalil Pemohon Kasasi;
- Bahwa *Judex Facti* tingkat banding memberikan pertimbangan bahwa perjanjian yang dibuat atas dasar paksaan, kekhilafan ataupun penipuan, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan (ex Pasal 1449 KUHPerdara), maka seharusnya *Judex Facti* tingkat banding mempertimbangkan dasar paksaan, kekhilafan ataupun penipuan tersebut;
- Bahwa tentang paksaan diatur dan disebutkan secara terang dan jelas dalam ketentuan Pasal 1323 s.d. Pasal 1327 KUHPerdara, yang berbunyi sebagai berikut:

"Pasal 1323: Paksaan yang dilakukan terhadap orang yang membuat suatu perjanjian, merupakan alasan untuk batalnya perjanjian, juga apabila paksaan itu dilakukan oleh seorang pihak ketiga untuk kepentingan siapa perjanjian tersebut tidak telah dibuat;

Pasal 1324: Paksaan terjadi apabila perbuatan itu sedemikian rupa hingga dapat menakutkan seorang yang berpikiran sehat dan apabila perbuatan itu dapat menimbulkan ketakutan pada orang tersebut bahwa dirinya atau kekayaannya terancam dengan suatu kerugian yang terang dan nyata. Dalam mempertimbangkan hal itu, harus diperhatikan usia, kelamin dan kedudukan orang yang bersangkutan;

Pasal 1325: Paksaan yang mengakibatkan batalnya suatu perjanjian tidak saja apabila dilakukan terhadap salah satu pihak yang membuat perjanjian, tetapi apabila paksaan itu dilakukan terhadap suami atau istri atau sanak keluarga dalam garis ke atas maupun ke bawah;



Pasal 1326: Ketakutan saja karena hormat kepada ayah, ibu atau sanak keluarga yang lain dalam garis ke atas tanpa disertai kekerasan, tidaklah cukup untuk pembatalan perjanjian;

Pasal 1327: Pembatalan sesuatu perjanjian berdasarkan paksaan tak lagi dapat dituntut apabila setelah paksaan berhenti, perjanjian tersebut dikuatkan baik secara dinyatakan dengan tegas maupun secara diam-diam atau apabila seorang melampaukan waktu yang ditentukan oleh undang-undang untuk dipulihkan seluruhnya”;

- Bahwa tentang kekhilafan diatur dan disebutkan secara terang dan jelas dalam ketentuan Pasal 1322 KUHPdata, yang berbunyi: “.... kekhilafan tidak menimbulkan batalnya suatu perjanjian selain apabila kekhilafan itu terjadi mengenai hakikat barang yang menjadi pokok perjanjian. Kekhilafan itu tidak menjadi kebatalan, jika kekhilafan itu hanya terjadi mengenai dirinya orang dengan siapa seorang bermaksud membuat suatu perjanjian kecuali jika perjanjian itu telah dibuat terutama karena mengingat dirinya orang tersebut...;
- Bahwa tentang penipuan diatur dan disebutkan secara terang dan jelas dalam ketentuan Pasal 1328 KUHPdata, yang berbunyi: “... penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut. Penipuan tidak dipersangkakan, tetapi harus dibuktikan”;

Bahwa akan tetapi, *Judex Facti* tingkat banding dalam putusannya sama sekali tidak memberikan pertimbangan yang cukup terang dan jelas tentang dasar paksaan, kekhilafan ataupun penipuan dalam dapat dibatalkannya peralihan hak atas tanah dalam perkara *a quo* tersebut;

Bahwa karena putusan *Judex Facti* tingkat banding tidak memberikan pertimbangan hukum yang berisi analisis atau kesimpulan hukum yang jelas dan terang tentang dasar paksaan, kekhilafan ataupun penipuan sebagai landasan memutus perkara *a quo*, maka putusan *Judex Facti* tingkat banding tersebut adalah hukum yang salah menerapkan hukum yang berlaku dengan tidak memberikan pertimbangan hukum yang cukup (*niet voldoende gemotiveerd*), sehingga putusan *Judex Facti* tingkat banding yang demikian harus dinyatakan batal demi hukum;

Bahwa hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi, sebagai berikut:





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Putusan Mahkamah Agung Nomor 443 K/Sip/1986, dikatakan bahwa: "... Pengabulan gugatan tanpa disertai pertimbangan yang saksama mengenai alat bukti yang diajukan dinyatakan sebagai putusan yang tidak cukup pertimbangan...";
- b. Putusan Mahkamah Agung Nomor 2461 K/Sip/1984, dikatakan bahwa: "...putusan yang dijatuhkan tanpa disertai pertimbangan yang seksama dan rinci mengenai fakta yang ditemukan dalam persidangan dinyatakan sebagai putusan yang tidak cukup pertimbangan..";
- c. Putusan Mahkamah Agung Nomor 672 K/Sip/1972 tertanggal 18 Oktober 1972, yang menyatakan bahwa: "... putusan harus dibatalkan, karena tidak cukup pertimbangan (*niet voldoende gemotiveerd*) mengenai alat bukti dan nilai kekuatan pembuktian....";

Bahwa oleh karena *Judex Facti* tingkat banding dalam memeriksa dan memutuskan perkara *a quo* tidak memberikan pertimbangan yang cukup (*niet voldoende gemotiveerd*), maka Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 57/Pdt/2015/PT DPS. tanggal 7 Juli 2015, harus dinyatakan batal demi hukum;

B. *Judex Facti* Tingkat Banding Telah Lalai Memenuhi Syarat-Syarat Yang Diwajibkan Oleh Peraturan Perundang-undangan;

Bahwa *Judex Facti* tingkat banding dalam pertimbangan hukumnya putusan *Judex Facti* tingkat banding, menyatakan antara lain:

Halaman 39, Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 57/Pdt/2015/PT DPS. tanggal 7 Juli 2015;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa yang menjadi sengketa/permasalahan antara Pembanding semula Penggugat dengan Para Terbanding semula Para Tergugat maupun Turut Terbanding semula Turut Tergugat adalah:

- Menurut Pembanding semula Penggugat di mana pemecahan dan penggantian nama atas Sertifikat Hak Milik Pembanding semula Penggugat yang dilakukan Terbanding I s.d. Terbanding VII semula Tergugat I s.d. Tergugat VII adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum karena proses peralihan tersebut dilandasi pada suatu perikatan dengan tipu muslihat, rekayasa dan tidak berdasarkan pada suatu kesepakatan murni antara para pihak yang membuatnya. Sertifikat-sertifikat tersebut adalah untuk jaminan utang bukannya untuk dijual;
- Menurut Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding III semula Tergugat III, Terbanding IV semula Tergugat IV, peralihan tanah milik Pembanding semula Penggugat kepada Para

Halaman 39 dari 61 hal. Put. Nomor 3343 K/Pdt/2015

#### 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

Terbanding semula Para Tergugat telah beralih hak kepemilikannya berdasarkan akta-akta yang sah dan Terbanding VI semula Tergugat VI dan Terbanding VII semula Tergugat VII membeli tanah tersebut dari penjual yang bernama Ir. Catrini Pratihari;

Halaman 41, Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 57/Pdt/2015/PT DPS. tanggal 7 Juli 2015;

Menimbang, bahwa Sertifikat-sertifikat Hak Milik Nomor 2292, Nomor 881, Nomor 3022 dan Nomor 47 seperti tersebut di atas telah dipecah dan berganti nama sebagai berikut:... dst;

Halaman 42, Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 57/Pdt/2015/PT DPS. tanggal 7 Juli 2015;

Menimbang, bahwa dengan beralihnya nama dan dipecahnya sertifikat-sertifikat seperti tersebut di atas bermula dengan adanya perbedaan argumentasi dari Pembanding semula Penggugat yang mendalilkan bahwa sertifikat-sertifikat tersebut sebatas sebagai jaminan utang kepada Terbanding I semula Tergugat I, sedangkan menurut Terbanding I semula Tergugat I sudah dilakukan proses jual beli;

Menimbang, bahwa dengan adanya laporan dari Pembanding semula Penggugat kepada Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris Provinsi Bali untuk melaporkan perbuatan Terbanding III semula Tergugat III (I Wayan Selamat, S.H./Notaris) atas terbitnya (P7 s.d. P14) tersebut dan akibatnya Terbanding III semula Tergugat III (I Wayan Selamat, S.H./Notaris) telah dijatuhi hukuman/sanksi oleh Majelis Pemeriksa Pusat yang bersifat final dan mempunyai kekuatan hukum tetap dengan putusan pada tingkat banding Majelis Pengawas Pusat Notaris Indonesia Nomor 06/B/MJ.PPN/V/2013 (P5) yang amarnya.... dst;

Halaman 45, Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 57/Pdt/2015/PT DPS. tanggal 7 Juli 2015;

Menimbang, bahwa untuk beralihnya hak kepemilikan dari Pembanding semula Penggugat kepada Terbanding I semula Tergugat I maupun kepada Para Terbanding semula Para Tergugat lainnya berdasarkan bukti P7 s.d. bukti P14, merupakan peralihan tanpa disadari kesepakatan para pihak dalam pembuatan perjanjian-perjanjian tersebut (bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdara, 1321 KUHPerdara, 1328 KUHPerdara dan 1337 KUHPerdara)....dst;

Halaman 46, Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 57/Pdt/2015/PT DPS. tanggal 7 Juli 2015;

Halaman 40 dari 61 hal. Put. Nomor 3343 K/Pdt/2015

#### 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)



“Menimbang, bahwa dengan uraian dari pertimbangan-pertimbangan seperti tersebut di atas maka petitum 4 dari Pembanding semula Penggugat dapat dikabulkan”;

Bahwa pertimbangan hukum yang demikian adalah pertimbangan hukum yang salah karena telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- Bahwa sebagaimana telah kami jelaskan di atas, *Judex Facti* tingkat banding memberikan pertimbangan bahwa peralihan tanpa disadari kesepakatan para pihak dalam pembuatan perjanjian-perjanjian tersebut (bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdara, 1321 KUHPerdara, 1328 KUHPerdara dan 1337 KUHPerdara) dan perjanjian yang dibuat atas dasar paksaan, kekhilafan ataupun penipuan, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan, namun sama sekali tidak memberikan pertimbangan yang cukup terang dan jelas tentang dasar paksaan, kekhilafan ataupun penipuan dapat dibatalkannya peralihan hak atas tanah dalam perkara *a quo* tersebut, yaitu:
  - Bahwa tentang paksaan diatur dan disebutkan secara terang dan jelas dalam ketentuan Pasal 1323 s.d. Pasal 1327 KUHPerdara;
  - Bahwa tentang kekhilafan diatur dan disebutkan secara terang dan jelas dalam ketentuan Pasal 1322 KUHPerdara, yang berbunyi: "... kekhilafan tidak menimbulkan batalnya suatu perjanjian selain apabila kekhilafan itu terjadi mengenai hakikat barang yang menjadi pokok perjanjian. kekhilafan itu tidak menjadi kebatalan, jika kekhilafan itu hanya terjadi mengenai dirinya orang dengan siapa seorang bermaksud membuat suatu perjanjian kecuali jika perjanjian itu telah dibuat terutama karena mengingat dirinya orang tersebut...";
  - Bahwa tentang penipuan diatur dan disebutkan secara terang dan jelas dalam ketentuan Pasal 1328 KUHPerdara, yang berbunyi: "... Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut. Penipuan tidak dipersangkakan, tetapi harus dibuktikan...";

Bahwa oleh karena *Judex Facti* tingkat banding dalam memeriksa dan memutuskan perkara *a quo* tidak memberikan pertimbangan yang cukup (*niet voldoende gemotiveerd*) adalah kelalaian memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, maka Putusan Pengadilan



Tinggi Denpasar Nomor 57/Pdt/2015/PT DPS. tanggal 7 Juli 2015, harus dinyatakan batal demi hukum;

- Bahwa *Judex Facti* tingkat banding dalam memeriksa perkara ini, tidak bisa membedakan antara perjanjian utang piutang dengan perjanjian jual beli, padahal kedua peristiwa hukum tersebut berbeda baik waktu terjadinya, akibat hukumnya dan peristiwa tersebut berdiri sendiri;

Bahwa *Judex Facti* tingkat banding tidak boleh dengan hanya berdasarkan asumsi, menyatakan jika ada pengakuan awalnya peristiwa tersebut adalah utang piutang, maka serta merta tidak ada peristiwa jual beli tanah, hal ini sangat keliru, karena peristiwa utang piutang dan jual beli adalah peristiwa yang berbeda dan berdiri sendiri;

Bahwa oleh karena *Judex Facti* tingkat banding dalam memeriksa dan memutuskan perkara *a quo* tidak membedakan penerapan hukum antara hukum peristiwa utang piutang dengan hukum peristiwa jual beli adalah kelalaian memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, maka Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 57/Pdt/2015/PT DPS. tanggal 7 Juli 2015, harus dinyatakan batal demi hukum;

- Bahwa *Judex Facti* tingkat banding dalam memeriksa dan memutuskan perkara *a quo* tidak mempertimbangkan dan/atau melalaikan kepentingan pembeli dalam peristiwa peralihan atas tanah perkara *a quo*, yang semestinya dilindungi sebagai pembeli yang beriktikad baik, bahkan peralihan atau proses jual beli tersebut telah dijalankan sebagaimana aturan di hadapan pejabat yang berwenang (PPAT);

Bahwa oleh karena *Judex Facti* tingkat banding dalam memeriksa dan memutuskan perkara *a quo* tidak mempertimbangkan dan/atau melalaikan kepentingan pembeli yang beriktikad baik dan kepentingan semua pihak yang terkait termasuk PPAT, adalah kelalaian memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, maka Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 57/Pdt/2015/PT DPS. tanggal 7 Juli 2015, harus dinyatakan batal demi hukum;

- Bahwa *Judex Facti* tingkat banding dalam memeriksa dan memutuskan perkara *a quo* yang antara lain menyatakan bahwa peralihan dan/atau proses jual beli tanah tersebut cacat hukum dengan mendasarkan pertimbangannya pada adanya laporan dari Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat kepada Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris Provinsi Bali adalah sangat keliru, karena proses dan hasil putusan dari



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Pemeriksa Notaris Provinsi Bali, hanya memeriksa yang berkaitan dengan etika (kode etik), sehingga tidak bisa menilai proses terjadi peralihan dan/atau jual beli tanah tersebut yang telah sesuai dengan aturan sebagaimana dinyatakan dalam akta-akta yang ada sebagai dasar proses peralihan tersebut;

Bahwa *Judex Facti* tidak dapat menggunakan dasar pertimbangan pada adanya laporan kepada Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris, terlebih laporan tersebut bersifat tendensius yang mempersoalkan masalah etik, dan mengenai perbuatannya sendiri telah dilakukan pelaporan dan gugatan oleh Termohon Kasasi, yaitu:

- Untuk laporan pidana Termohon Kasasi melaporkannya pada Kepolisian Daerah Bali tentang dugaan terjadinya tindak pidana pemalsuan surat dan atau menyuruh menempatkan keterangan palsu ke dalam akta autentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 263 KUHP dan/atau Pasal 266 KUHP, yang mana oleh penyidik Kepolisian Daerah Bali terhitung mulai tanggal 20 Desember 2011 telah dilakukan penyelidikan dan penyidikan serta telah melakukan tindakan pemeriksaan surat-surat, akta-akta untuk pemeriksaan laboratorium forensik, konfrontasi dan gelar perkara. Ternyata tidak ada bukti adanya dugaan tindak pidana pemalsuan dimaksud, sehingga pada akhirnya Kepolisian Daerah Bali mengeluarkan Surat Pemberitahuan Penghentian Penyidikan (SP3) yang tertuang dalam Surat Keputusan Nomor S.Tap/243 b/V/2012/Dit.Reskrimum, tertanggal 30 Mei 2012 tentang penghentian penyidikan;
- Untuk gugatan perdata dengan objek sengketa yang sama Termohon Kasasi telah melakukan gugatan di Pengadilan Negeri Denpasar, di mana dari tingkat pertama (PN), tingkat banding (PT) maupun tingkat kasasi (MA) Termohon Kasasi sebagai pihak yang dikalahkan dan wajib memenuhi perikatan yang telah dibuatnya, sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 355/Pdt.G/2010/PN Dps. tertanggal 31 Mei 2011, Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 131/PDT/2011/PT DPS. tertanggal 13 Maret 2012, dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3173 K/Pdt/2012 tertanggal 18 September 2013;

Bahwa menurut pertimbangan Majelis Pengawas Pusat Notaris dalam Keputusannya Nomor 06/B/Mj.PPN/V/2013 tanggal 19 Juni 2013, mengenakan sanksi teguran tertulis terhadap penandatanganan akta di luar

Halaman 43 dari 61 hal. Put. Nomor 3343 K/Pdt/2015

#### 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)





kantor kepada Notaris semata-mata adalah untuk kepentingan etika profesi dengan pertimbangan untuk menjaga kode etik Profesi Notaris, jadi tidak ada meragukan keabsahan akta-akta dimaksud apalagi untuk menyatakan akta-akta tersebut tidak sah atau dapat dibatalkan;

Bahwa oleh karena *Judex Facti* tingkat banding dalam memeriksa dan memutuskan perkara *a quo* menggunakan dasar pertimbangan yang keliru yaitu hanya mendasarkan pada proses laporan dan putusan dari Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris Provinsi Bali adalah kelalaian memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, maka Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 57/Pdt/2015/PT DPS. tanggal 7 Juli 2015, harus dinyatakan batal demi hukum;

Bahwa karena Putusan *Judex Facti* tingkat banding telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan sebagai landasan memutus perkara *a quo*, maka Putusan *Judex Facti* tingkat banding tersebut sudah seharusnya dinyatakan batal demi hukum;

C. *Judex Facti* Tingkat Banding Telah Salah Menerapkan Hukum Pembuktian;

Bahwa *Judex Facti* tingkat banding dalam pertimbangan hukumnya putusan *Judex Facti* tingkat banding, menyatakan antara lain:

Halaman 39, Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 57/Pdt/2015/PT DPS. tanggal 7 Juli 2015:

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa yang menjadi sengketa/permasalahan antara Pembanding semula Penggugat dengan Para Terbanding semula Para Tergugat maupun Turut Terbanding semula Turut Tergugat adalah:

- Menurut Pembanding semula Penggugat di mana pemecahan dan penggantian nama atas Sertifikat Hak Milik Pembanding semula Penggugat yang dilakukan Terbanding I s.d. Terbanding VII semula Tergugat I s.d. Tergugat VII adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum karena proses peralihan tersebut dilandasi pada suatu perikatan dengan tipu muslihat, rekayasa dan tidak berdasarkan pada suatu kesepakatan murni antara para pihak yang membuatnya. Sertifikat-sertifikat tersebut adalah untuk jaminan utang bukannya untuk dijual;
- Menurut Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding III semula Tergugat III, Terbanding IV semula Tergugat IV, peralihan tanah milik Pembanding semula Penggugat kepada Para Terbanding semula Para Tergugat telah beralih hak kepemilikannya berdasarkan akta-akta yang sah dan Terbanding VI semula Tergugat VI dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding VII semula Tergugat VII membeli tanah tersebut dari penjual yang bernama Ir. Catrini Pratihari;

Menimbang bahwa pertimbangan hukum pengadilan tingkat pertama yang menyatakan bukti dari Pembanding semula Penggugat P1 s.d. P 14 yang berupa fotokopi dari fotokopi dan tidak dapat ditunjukkan aslinya sebagai bukti-bukti yang tidak dapat diterima sebagai alat bukti yang sah, Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan sebagai berikut:.....dst;

Halaman 41, Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 57/Pdt/2015/PT DPS. tanggal 7 Juli 2015;

Dengan adanya kesesuaian antara bukti Pembanding semula Penggugat dengan bukti-bukti yang diajukan oleh Para Terbanding semula Para Tergugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat, maka keaslian bukti dari Pembanding Penggugat tersebut, Pengadilan Tinggi tidak meragukan lagi sesuai dengan aslinya atau dapat dijadikan bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Sertifikat-sertifikat Hak Milik Nomor 2292, Nomor 881, Nomor 3022 dan Nomor 47 seperti tersebut di atas telah dipecah dan berganti nama sebagai berikut:.... dst;

Halaman 42, Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 57/Pdt/2015/PT DPS. tanggal 7 Juli 2015;

Menimbang, bahwa dengan beralihnya nama dan dipecahnya sertifikat-sertifikat seperti tersebut di atas bermula dengan adanya perbedaan argumentasi dari Pembanding semula Penggugat yang mendalilkan bahwa sertifikat-sertifikat tersebut sebatas sebagai jaminan utang kepada Terbanding I semula Tergugat I, sedangkan menurut Terbanding I semula Tergugat I sudah dilakukan proses jual beli;

Menimbang, bahwa dengan adanya laporan dari Pembanding semula Penggugat kepada Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris Provinsi Bali untuk melaporkan perbuatan Terbanding III semula Tergugat III (I Wayan Selamat, S.H./Notaris) atas terbitnya (P7 s.d. P14) tersebut dan akibatnya Terbanding III semula Tergugat III (I Wayan Selamat, S.H./Notaris)) telah dijatuhi hukuman/sanksi oleh Majelis Pemeriksa Pusat yang bersifat final dan mempunyai kekuatan hukum tetap dengan putusan pada tingkat banding Majelis Pengawas Pusat Notaris Indonesia Nomor 06/B/MJ.PPN/V/2013 (P5) yang amarnya... dst;

Halaman 45, Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 57/Pdt/2015/PT DPS. tanggal 7 Juli 2015;

Halaman 45 dari 61 hal. Put. Nomor 3343 K/Pdt/2015

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa untuk beralihnya hak kepemilikan dari Pembanding semula Penggugat kepada Terbanding I semula Tergugat I maupun kepada Para Terbanding semula Para Tergugat lainnya berdasarkan bukti P7 s.d. bukti P14, merupakan peralihan tanpa disadari kesepakatan para pihak dalam pembuatan perjanjian-perjanjian tersebut (bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdara, 1321 KUHPerdara, 1328 KUHPerdara dan 1337 KUHPerdara)....dst;

Bahwa pertimbangan hukum yang demikian adalah pertimbangan hukum yang salah karena telah salah menerapkan hukum pembuktian dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- Bahwa *Judex Facti* tingkat banding dalam memeriksa dan memutuskan perkara *a quo* tidak boleh berhenti pada pembuktian apakah bukti yang diajukan telah mempunyai dan/atau dapat dijadikan bukti saja, tetapi harus menggali dan membuktikan apakah bukti-bukti tersebut mempunyai nilai pembuktian, baik keberadaan bukti tersebut maupun hubungan bukti tersebut dengan peristiwa hukum sebagaimana gugatan ini yaitu proses jual beli dan/atau peralihan hak atas tanah tersebut, karena dalam perkara ini bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi sudah dapat diajukan sebagai bukti, keberadaannya benar sebagai bukti, sudah mempunyai nilai pembuktian, sudah dapat ditarik kesimpulan karena berhubungan dengan peristiwa hukum jual beli dan/atau proses peralihan atas tanah tersebut telah dijalankan dengan benar sesuai aturan yang ada di hadapan pejabat yang berwenang, sehingga kekuatan pembuktian dari akta autentik yang dibuat oleh sumpah jabatannya selaku pejabat publik, yaitu suatu bukti yang sempurna yang menghasilkan pembuktian yang lengkap;
- Bahwa *Judex Facti* tingkat banding dalam memeriksa dan memutuskan perkara *a quo* tidak fokus membuktikan objek dari perkara ini yaitu proses peralihan dan/atau proses jual beli yang telah sesuai dengan aturan serta dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang (PPAT), tetapi malah menyimpang dari objek perkara ini yaitu hanya menerima bukti dan dalil dari Termohon Kasasi yang menyatakan perkara ini diawali oleh peristiwa utang piutang dan hanya mempertimbangkan bukti laporan Termohon Kasasi kepada Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris Provinsi Bali;
- Bahwa *Judex Facti* tingkat banding dalam memeriksa dan memutuskan perkara *a quo* jika ingin membuktikan bahwa proses pemecahan dan penggantian nama atas Sertifikat Hak Milik Pembanding semula Penggugat yang dilakukan Terbanding I s.d. Terbanding VII semula Tergugat I s.d.



Tergugat VII adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum karena proses peralihan tersebut dilandasi pada suatu perikatan dengan tipu muslihat, maka seharusnya *Judex Facti* tingkat banding mempertimbangkan dasar paksaan, kekhilafan ataupun penipuan tersebut, sebagaimana diatur dalam ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

- Bahwa tentang paksaan diatur dan disebutkan secara terang dan jelas dalam ketentuan Pasal 1323 s.d. Pasal 1327 KUHPerdara, yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1323: Paksaan yang dilakukan terhadap orang yang membuat suatu perjanjian, merupakan alasan untuk batalnya perjanjian, juga apabila paksaan itu dilakukan oleh seorang pihak ketiga untuk kepentingan siapa perjanjian tersebut tidak telah dibuat;

Pasal 1324: Paksaan terjadi apabila perbuatan itu sedemikian rupa hingga dapat menakutkan seorang yang berpikiran sehat dan apabila perbuatan itu dapat menimbulkan ketakutan pada orang tersebut bahwa dirinya atau kekayaannya terancam dengan suatu kerugian yang terang dan nyata. Dalam mempertimbangkan hal itu, harus diperhatikan usia, kelamin dan kedudukan orang yang bersangkutan;

Pasal 1325: Paksaan yang mengakibatkan batalnya suatu perjanjian tidak saja apabila dilakukan terhadap salah satu pihak yang membuat perjanjian, tetapi apabila paksaan itu dilakukan terhadap suami atau isteri atau sanak keluarga dalam garis ke atas maupun ke bawah;

Pasal 1326: Ketakutan saja karena hormat kepada ayah, ibu atau sanak keluarga yang lain dalam garis ke atas tanpa disertai kekerasan, tidaklah cukup untuk pembatalan perjanjian;

Pasal 1327: Pembatalan sesuatu perjanjian berdasarkan paksaan tak lagi dapat dituntutnya apabila setelah paksaan berhenti, perjanjian tersebut dikuatkan baik secara dinyatakan dengan tegas maupun secara diam-diam atau apabila seorang melampaikan waktu yang ditentukan oleh undang-undang untuk dipulihkan seluruhnya;

- Bahwa tentang kekhilafan diatur dan disebutkan secara terang dan jelas dalam ketentuan Pasal 1322 KUHPerdara, yang berbunyi: "... kekhilafan tidak menimbulkan batalnya suatu perjanjian selain apabila kekhilafan itu terjadi mengenai hakikat barang yang menjadi pokok perjanjian. Kekhilafan itu tidak menjadi kebatalan, jika kekhilafan itu hanya terjadi mengenai dirinya orang dengan siapa seorang bermaksud membuat



suatu perjanjian kecuali jika perjanjian itu telah dibuat terutama karena mengingat dirinya orang tersebut...";

- Bahwa tentang penipuan diatur dan disebutkan secara terang dan jelas dalam ketentuan Pasal 1328 KUHPerdara, yang berbunyi: "... Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut. Penipuan tidak dipersangkakan, tetapi harus dibuktikan...";

Bahwa akan tetapi, ternyata *Judex Facti* tingkat banding sama sekali tidak mempertimbangkan ketentuan-ketentuan tersebut di atas untuk menyatakan adanya paksaan, kekhilafan ataupun penipuan dalam proses peralihan dan/atau proses jual beli tersebut;

Bahwa *Judex Facti* tingkat banding hanya menyatakan bahwa proses peralihan dan/atau proses jual beli tersebut cacat hukum hanya berdasarkan bukti laporan Termohon Kasasi kepada Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris Provinsi Bali yang menyangkut etika (kode etik);

Bahwa dari seluruh pertimbangan hukum *Judex Facti* tingkat banding dalam putusannya, sama sekali tidak ada yang menunjukkan adanya cacat hukum atau formalitas yang dapat mengakibatkan tidak terpenuhinya salah satu dari syarat yang ditentukan dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara sebagaimana pertimbangan hukum *Judex Facti* dan tidak dapat menunjukkan bahwa proses peralihan tersebut cacat hukum, maka *Judex Facti* tingkat banding harus menunjukkan fakta hukum berdasarkan bukti yang menunjukkan suatu perbuatan yang mengakibatkan tidak terpenuhinya salah satu syarat yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara dan proses peralihan tersebut cacat hukum;

Bahwa *Judex Facti* tingkat banding hanya memberikan pertimbangan yang bersifat asumsi belaka serta pengandaian belaka tanpa memberikan dasar hukum atau alasan-alasan yang jelas dan terang yang didasarkan pada fakta hukum yang terungkap di persidangan;

Bahwa karena putusan *Judex Facti* tingkat banding telah salah menerapkan hukum pembuktian sebagai landasan memutus perkara *a quo*, maka *Judex Facti* tingkat banding tersebut harus dinyatakan batal demi hukum;

Bahwa telah menjadi fakta hukum dan terbukti dalam persidangan, mengenai peralihan hak atas tanah tersebut, yang dapat dijelaskan sebagai berikut:





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 03, tanggal 6 Juli 2005 atas objek Kuasa yaitu Hak Milik Nomor 2292/Desa Sumerta Klod, dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 02 tanggal 3 Agustus 2005 atas objek kuasa yaitu Hak Milik Nomor 881/Desa Tonja pada saat itu asli sertifikatnya telah diperlihatkan/dibacakan di hadapan Ida Bagus Gede Dirga (selaku Pemberi Kuasa) dan Ngakan Made Winaya (selaku Penerima Kuasa), setelah menyatakan setuju kemudian mereka menandatangani akta tersebut di hadapan saksi-saksi dan Notaris termasuk istri Termohon Kasasi Ida Ayu Nyoman Sukmaningsih;
2. Bahwa selama proses pembuatan akta-akta dimaksud baik Ngakan Made Winaya maupun Ida Bagus Gede Dirga tidak pernah menjelaskan kepada notaris bahwa akta-akta dimaksud ada hubungannya dengan penyelesaian utang piutang, akan tetapi murni kesepakatan mereka untuk mencari calon pembeli atas tanah-tanah yang akan dijual tersebut;
3. Bahwa beberapa hari sebelum tanggal 3 Juli 2006, para pihak (Ida Bagus Gede Dirga dan I Nyoman Suastika) menyatakan telah sepakat untuk melakukan jual beli atas 4 bidang tanah dan melalui I Nyoman Suastika datang menghadap notaris untuk menyampaikan dan meminta untuk dibuatkan jual beli serta menyerahkan fotokopi dokumen-dokumen untuk syarat jual beli dan balik nama, sedangkan asli sertifikatnya akan diserahkan pada saat penandatanganan aktanya;
4. Bahwa karena adanya aturan teknis tentang jual beli dan balik nama dari Badan Pertanahan Nasional sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 *juncto* PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 khususnya Pasal 97 ayat 1 dan Pasal 103 ayat 1 huruf (h) dan (i), yang mensyaratkan antara lain pengecekan sertifikat serta pembayaran pajak jual beli yang memerlukan waktu cukup lama bahkan lebih dari seminggu, maka para pihak sepakat dan meminta kepada Notaris untuk dibuatkan Akta Ikatan Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual untuk SHM Nomor 3022/Desa Tonja dan SHM Nomor 47/Desa Tonja, maka untuk keperluan tersebut notaris mempersiapkan dan membuat akta-akta dimaksud, sedangkan untuk SHM Nomor 2292/Desa Sumerta Klod, dan SHM Nomor 881/Desa Tonja, I Nyoman Suastika telah memberitahukan kepada notaris untuk tetap menggunakan Akta Kuasa Untuk Menjual yang telah dibuat oleh Ida Bagus Gede Dirga dan Ngakan Made Winaya;
5. Bahwa Pada tanggal 3 Juli 2006 Notaris bersama 2 orang saksi datang ke kantor Ida Bagus Gede Dirga untuk menandatangani Akta Ikatan Jual Beli

Halaman 49 dari 61 hal. Put. Nomor 3343 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Kuasa Untuk Menjual dimaksud, setelah sampai di kantor Ida Bagus Gede Dirga di jalan By Pass Ngurah Rai Denpasar, Notaris dan I Nyoman Suastika bertemu dengan Ida Bagus Gede Dirga dan menjelang dibacakan Akta Ikatan Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 02 dan Akta Ikatan Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 03 tertanggal 3 Juli 2006 tersebut di bawah, I Nyoman Suastika dan Ida Bagus Gede Dirga telah menjelaskan kembali bahwa mereka telah sepakat melakukan jual beli atas 4 (empat) bidang tanah dimaksud, yaitu:

1. SHM Nomor 2292/Desa Sumerta Klod, luas 495 m<sup>2</sup> (empat ratus sembilan puluh lima meter persegi), diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 30 September 1993, Nomor 5660/1993 terletak di Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, terdaftar atas nama Ida Bagus Gede Dirga, dengan harga transaksi Rp304.000.000,00 (tiga ratus empat juta rupiah);
2. SHM Nomor 881/Desa Tonja, luas 350 m<sup>2</sup> (tiga ratus lima puluh meter persegi), diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 2 Agustus 1982, Nomor 2123/1982, terletak di Desa Tonja, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, terdaftar atas nama Ida Bagus Dirga, dengan harga transaksi Rp98.500.000,00 (sembilan puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah);
3. SHM Nomor 47/Desa Tonja, luas 890 m<sup>2</sup> (delapan ratus sembilan puluh meter persegi), diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 25 November 1971, Nomor 681/1971, terletak di Desa Tonja, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, terdaftar atas nama I Nyoman Ranteg, dengan harga transaksi Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah);
4. SHM Nomor 3022/Desa Tonja, luas 260 m<sup>2</sup> (dua ratus enam puluh meter persegi), diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 11 Februari 1991, Nomor 722/1991, terletak di Desa Tonja, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, terdaftar atas nama Ida Bagus Dirga, dengan harga transaksi Rp53.500.000,00 (lima puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah);

Yang dilanjutkan pada saat itu I Nyoman Suastika dan Ida Bagus Gede Dirga menyerahkan kepada notaris berupa 4 (empat) asli sertifikat, 1 (satu) salinan Akta Kuasa Nomor 38 tanggal 20 April 1998, dan 4 (empat) lembar kuitansi pelunasan atas masing-masing bidang tanah tersebut;

Bahwa selama proses pembuatan akta-akta dimaksud baik I Nyoman Suastika/Pemohon Kasasi maupun Ida Bagus Gede Dirga/Termohon Kasasi tidak pernah menjelaskan bahwa akta-akta dimaksud ada hubungannya

Halaman 50 dari 61 hal. Put. Nomor 3343 K/Pdt/2015

#### 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

dengan penyelesaian utang piutang antara I Nyoman Suastika dan Ida Bagus Gede Dirga ataupun pihak lain;

Sehingga balik nama atas tanah-tanah dimaksud, setelah notaris mengikuti prosedur-prosedur jual beli dan balik nama sesuai dengan peraturan yang berlaku yaitu pengecekan keaslian dan kebenaran masing-masing Sertifikat Hak Milik tersebut di Kantor Pertanahan Kota Denpasar dan pembayaran pajak-pajak serta legalisasi pajak-pajak di Kantor Pajak Denpasar, sesuai dengan penyelesaian pengecekan sertifikat di kantor pertanahan yang masing-masing memerlukan waktu yang berbeda-beda serta penyerahan uang pajak-pajak jual beli dan biaya aktanya yang dilakukan secara bertahap (berbeda-beda) dan masing-masing akta-akta tersebut di atas beserta warkahnya telah didaftarkan di Kantor Pertanahan Kota Denpasar sesuai dengan urutan waktu yang berbeda, maka setelah semua proses jual beli dan balik nama sertifikat selesai secara bertahap, maka asli-asli sertifikat dan salinan akta jual belinya telah diserahkan oleh notaris kepada I Nyoman Suastika;

D. Putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama Sudah Tepat Dan Benar;

Bahwa Pemohon Kasasi menilai pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 7/Pdt.G/2014/PN Dps. tanggal 9 Oktober 2014, sudah sangat tepat dan benar sesuai dengan ketentuan hukum;

Bahwa *Judex Facti* tingkat pertama sudah tepat dan benar dalam memberikan pertimbangan hukum dalam putusannya, sebagaimana dalam putusan menyebutkan:

Halaman 54-55, Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 7/Pdt.G/2014/PN Dps. tanggal 9 Oktober 2014;

"Menimbang, bahwa tentang tuntutan tersebut pada intinya adalah untuk menghindari Para Tergugat mengalihkan objek sengketa tersebut, dan menurut hemat Majelis Hakim masih perlu adanya bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat terlebih dahulu untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, serta adanya dugaan bahwa Para Tergugat akan mengalihkan objek sengketa tersebut, juga masih perlu pembuktian tentang adanya dugaan tersebut;

"Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut, tuntutan Provisi dari Penggugat harus dinyatakan ditolak";

Halaman 57-64, Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 7/Pdt.G/2014/PN Dps. tanggal 9 Oktober 2014;

"Menimbang, bahwa sekarang Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum-petitum gugatan Penggugat sebagaimana tersebut di dalam petitum

Halaman 51 dari 61 hal. Put. Nomor 3343 K/Pdt/2015



gugatan Penggugat dan Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat pada poin angka 3 (tiga) yaitu yang pada pokoknya mohon supaya menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap milik Penggugat sendiri (*revindictoir beslag*) dan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap benda bergerak maupun benda tidak bergerak milik Para Tergugat;

Menimbang, bahwa selama proses persidangan berlangsung Majelis Hakim tidak pernah melakukan penyitaan baik berupa penyitaan terhadap milik Penggugat sendiri (*revindictoir beslag*) maupun terhadap barang-barang milik Para Tergugat (*conservatoir beslag*), maka dengan demikian petitum gugatan Penggugat pada poin 3 (tiga) ini harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa lalu Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang petitum gugatan Penggugat pada poin 4 (empat) yaitu menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII, telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan tentang perbuatan melawan hukum yang didalilkan oleh Penggugat terhadap Tergugat I sampai dengan Tergugat VII, di mana pemecahan dan penggantian nama atas Sertifikat Hak Milik Penggugat tersebut adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum karena proses peralihan tersebut dilandasi pada suatu perikatan dengan tipu muslihat, rekayasa dan tidak berdasarkan pada suatu kesepakatan murni antara para pihak yang membuatnya. Sedang menurut Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tanah-tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2292/Desa Sumerta Kelod, Sertifikat hak Milik Nomor 881/Desa Tonja, Sertifikat Hak Milik Nomor 3022/desa Tonja dan Sertifikat Hak Milik Nomor 47/Desa Tonja, telah beralih hak kepemilikannya berdasarkan akta-akta sebagaimana disebutkan dalam petitum Nomor 5 gugatan Penggugat. Dan menurut Tergugat VI dan Tergugat VII, di dalam jawabannya mengatakan bahwa mereka membeli tanah tersebut dari penjual yang bernama Ir. Catrini Pratihari;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya di persidangan telah mengajukan bukti-bukti surat yaitu yang diberi tanda bukti P.1 sampai dengan P.23 dan 4 (empat) orang saksi yang telah bersumpah yaitu saksi I Made Sadiana, S.H., Ida Ayu Ambarawati, saksi Cokorda Istri Suryawati dan saksi Ida Bagus Anom Arnawa;

Menimbang, bahwa sedangkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya di persidangan telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti T.1 sampai



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan T.8., demikian pula Tergugat VI dan Tergugat VII, juga telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti T.VI.1., T.VI.2 dan T.VII.1., T.VII.2 dan Turut Tergugat I juga untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya di persidangan telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti TT.I.1. sampai dengan TT.I.6.;

Menimbang, bahwa Para Tergugat dan Turut Tergugat di dalam persidangan ini tidak mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa dari bukti P.1 sampai dengan P.14 adalah berupa fotokopi dari fotokopi yang tidak dapat ditunjukkan aslinya oleh Penggugat, sehingga tidak dapat diterima sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat masing-masing menerangkan: saksi I Made Sadiana, S.H., yang mengatakan saksi sebagai Sekretaris Tim Majelis Pengawas Notaris, bahwa tanda tangan di dalam akta tidak ada yang membantah, hanya yang dipermasalahkan mengenai masalah tempat tanda tangan akta tersebut dan atas putusan dari Majelis Pemeriksa tersebut, tidak ada yang membatalkan akta yang telah dikeluarkan Saksi Ida Bagus Anom Arnawa, menerangkan bahwa saksi pernah ditugaskan oleh Penggugat untuk mengambil uang pada Tergugat I ± 8 (delapan) kali dan uang yang saksi ambil ada dalam bentuk tunai, ada berupa BG dan ada juga berupa cek, yang nilai nominal seluruhnya ± 2 miliar dan saksi Ida Ayu Ambarwati menerangkan saksi mengetahui tentang adanya utang piutang antara Penggugat dengan Tergugat I dan uang yang pernah saksi bukukan yang diterima dari Tergugat I adalah sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan yang lainnya saksi lupa, serta saksi tidak tahu apa yang dipakai jaminan oleh Penggugat dalam pinjam meminjam uang tersebut, serta saksi Cokorda Isteri Suryawati menerangkan bahwa Penggugat meminjam uang dari Tergugat I dengan jaminan berupa sertifikat tanah, namun sertifikat mana yang dijadikan jaminan oleh Penggugat saksi tidak tahu;

Menimbang, bahwa sedangkan bukti P.15 yaitu berupa salinan putusan Majelis Pemeriksa Pusat Notaris yang merupakan pemeriksaan pelanggaran kode etik organisasi *in casu* Notaris yang mempunyai tujuan untuk menegakkan kehormatan dan martabat Notaris dan berdasarkan salinan putusan bahwa I Nyoman Selamat, S.H./Tergugat IV telah dijatuhi teguran tertulis;

Menimbang, bahwa dari bukti T.1 terbukti bahwa Penggugat telah menjual kepada Tergugat I Sertifikat Hak Milik Nomor 47 seluas 890 m<sup>2</sup> (delapan ratus sembilan puluh meter persegi) dengan harga Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah) dan selanjutnya sesuai dengan bukti T.2 telah terbit

Halaman 53 dari 61 hal. Put. Nomor 3343 K/Pdt/2015

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Milik Nomor 5737/Kelurahan Tonja atas nama Drs. I Nyoman Suastika/Tergugat I dan dengan asal hak penggantian Sertifikat Nomor 47/Kelurahan Tonja;

Menimbang, bahwa sesuai bukti T.4., T.5. terhadap Sertifikat Nomor 5734 telah terbukti adalah milik Tergugat I, akan tetapi putusan tersebut belum berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa sedangkan sesuai dengan bukti T.VI terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 5777 telah terjadi jual beli antara Ir. Catrini Pratihari sebagai penjual dan Margarita Taufik Leo sebagai pembeli dengan harga Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan selanjutnya telah terbit Sertifikat telah dibalik nama atas nama Tergugat VI/Margarita Taufik Leo (bukti T.VI.2.) dan sesuai pula dengan buku tanah bukti TT.I.5.);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.VII.1 terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 5775 telah terjadi jual beli antara Ir. Catrini Pratihari sebagai penjual dan Alven Hostiadi sebagai pembeli dengan harga Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah), sesuai dengan perintah dari Kantor Dispenda harga menjadi Rp130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah) dan selanjutnya telah pula dibalik nama atas nama Tergugat VII/Alven Hostiadi (bukti T.VII.2.) dan sesuai pula dengan buku tanah bukti TT.I.3.);

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I juga mengajukan bukti fotokopi buku tanah hak milik Nomor 881/Keluarahan Tonja, luas 348 m<sup>2</sup> (tiga ratus empat puluh delapan meter persegi) atas nama Drs. I Nyoman Suastika/Tergugat I (bukti TT.I.1.), fotokopi buku tanah hak milik Nomor 3022/Desa Tonja, luas 260 m<sup>2</sup> (dua ratus enam puluh meter persegi) atas nama Drs. I Nyoman Suastika/Tergugat I (bukti TT.I.2.), fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 5776/Desa Tonja, luas 127 m<sup>2</sup> (seratus dua puluh tujuh meter persegi) atas nama Drs. I Nyoman Suastika/Tergugat I (bukti TT.I.4.), fotokopi buku tanah hak milik Nomor 5778/Desa Tonja, luas 175 m<sup>2</sup> (seratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama Drs. I Nyoman Suastika (bukti TT.I.6.);

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas telah tidak terbukti bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena tidak bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku dan tidak bertentangan dengan hak subjektif orang lain, sehingga petitum gugatan Penggugat poin 4 harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dari apa yang telah dipertimbangkan tersebut di atas dan tidak ada bukti-bukti lain yang bisa membuktikan bahwa pemecahan dan penggantian nama atas sertifikat-sertifikat Hak Milik Penggugat menjadi atas

Halaman 54 dari 61 hal. Put. Nomor 3343 K/Pdt/2015

#### 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)



nama Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V Tergugat VI dan Tergugat VII, yang berdasarkan pada tipu muslihat dan rekayasa, maka petitum 5, 6, 7 dari gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa karena yang menjadi pokok gugatan Penggugat ditolak, maka petitum yang lainnya tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan sehingga dengan demikian petitum gugatan Penggugat dinyatakan untuk ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa dengan demikian Penggugat berada pada pihak yang kalah, maka kepadanya dihukum untuk membayar ongkos yang timbul dalam perkara ini;

Dalam Rekonvensi:

Dalam Provisi:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan tuntutan provisi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi adalah sebagaimana terurai tersebut di atas;

Menimbang, bahwa tuntutan provisi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi adalah supaya sebidang tanah berikut bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 5734, luas 844 m<sup>2</sup> (delapan ratus empat puluh empat meter persegi)/Kelurahan Tonja, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar atas nama Drs. I Nyoman Suastika diletakkan sita jaminan;

Menimbang, bahwa karena tuntutan tersebut tidak bersifat mendesak dan Majelis Hakim tidak/belum pernah meletakkan sita jaminan atas objek dimaksud, maka tuntutan provisi ini dinyatakan ditolak;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi adalah apakah benar Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebagai pemilik yang sah terhadap tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 5734, luas 844 m<sup>2</sup> (delapan ratus empat puluh empat meter persegi)/Kelurahan Tonja, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar, Provinsi Bali atas nama Penggugat Rekonvensi (Drs. I Nyoman Suastika);

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatan rekonvensinya di persidangan telah diajukan bukti surat T.1 sampai dengan T.8.;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam Konvensi telah terbukti bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebagai pemilik atas tanah sesuai dengan bukti Sertifikat Hak Milik Nomor 5734/Kelurahan Tonja;



Menimbang, bahwa sesuai dengan replik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang menyatakan bahwa gugatan rekonvensi, Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi adalah *nebis in idem*;

Menimbang, bahwa tentang hal tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa walaupun objek tersebut telah pernah diputus oleh pengadilan sebagaimana bukti T.4, T.5. tetapi perkara tersebut *in casu* belum berkekuatan hukum tetap, karena para pihak masih menempuh upaya hukum (kasasi), walaupun untuk itu Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi mengajukan bukti T.6. akan tetapi bukti tersebut belum dapat diterima sebagai bukti untuk meneguhkan permohonan kasasi dari pemohon kasasi ditolak/tidak;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut petitum gugatan rekonvensi dari Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi poin 3 (tiga) patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa karena telah terbukti tanah dan bangunan dengan Sertifikat hak Milik Nomor 5734/Kelurahan Tonja luas 844 m<sup>2</sup> (delapan ratus empat puluh empat meter persegi) milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, maka sesuai dalil Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi masih dikuasai oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi maka penguasaan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum dan wajib menyerahkan dalam keadaan kosong objek sengketa dimaksud kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, sehingga dengan demikian petitum angka 6, 7 dari petitum gugatan Rekonvensi patut pula dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi memperoleh tanah Sertifikat Hak Milik N.5734/Kelurahan Tonja tidak bertentangan dengan hukum, maka akta-akta yang berkaitan dengan objek Sertifikat Hak Milik Nomor 5734/Kelurahan Tonja adalah sah dan sah pula sebagai alat bukti surat di dalam perkara *a quo*, maka petitum angka 4 dan 5 patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa tentang tuntutan ganti kerugian imaterial dan materiil, harus ditolak, karena kerugian-kerugian tersebut tidak dapat diperinci oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi;

Menimbang, bahwa selanjutnya petitum supaya putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding, kasasi, patut pula ditolak karena tidak memenuhi ketentuan pasal 180 HIR/191 RBg;

Menimbang, bahwa kemudian tentang petitum Nomor 11/Nomor 8 dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi patut pula ditolak karena petitum tersebut berlebihan karena Para Tergugat Konvensi/Tergugat I, Tergugat II,



Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Turut Tergugat I tidak terkait dengan gugatan rekonsvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas telah terbukti bahwa gugatan Penggugat Rekonsvensi/Tergugat I Konvensi dikabulkan untuk sebagian, dan Pengugat Konvensi/Tergugat Rekonsvensi berada pada pihak yang kalah, maka kepadanya dihukum untuk membayar ongkos yang timbul dalam perkara ini;

Dalam Konvensi dan Rekonsvensi:

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsvensi berada pada pihak yang kalah, maka kepadanya dihukum untuk membayar ongkos yang timbul di dalam perkara ini yang besarnya akan disebutkan di bawah nanti;

Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* tingkat pertama tersebut telah tepat mempertimbangkan kekuatan pembuktian dari akta autentik yang dibuat oleh sumpah jabatannya selaku pejabat publik, yaitu suatu bukti yang sempurna yang menghasilkan pembuktian yang lengkap sebagaimana ketentuan Pasal 285 RBg hal mana juga sesuai dengan Yurisprudensi sebagai berikut:

- a. Putusan Mahkamah Agung Nomor 686 K/Sip/1974 tanggal 12 Februari 1976, dikatakan bahwa: "...jumlah yang tercantum dalam Akta Notaris Nomor 36 tanggal 30 November 1971 lebih rendah daripada yang tercantum dalam surat jual beli tanggal 2 Januari 1970, belumlah membuktikan bahwa telah terjadi *schijnkoop* (*schijnhandel*), karena biasa dalam akta jual beli dicantumkan jumlah yang lebih rendah untuk menghindarkan sumbangan pajak yang lebih besar meskipun tindakan ini tidak dibenarkan menurut hukum...";
- b. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1420 K/Sip/1978 tanggal 1 Mei 1979, dikatakan bahwa: "... Pengadilan tidak dapat membatalkan suatu akta notaris...";
  - A. Bahwa karena putusan *Judex Facti* tingkat pertama sudah tepat dan benar menerapkan hukum pembuktian tentang kekuatan pembuktian akta notaris sebagai akta autentik yang dibuat berdasarkan sumpah jabatannya selaku pejabat publik yaitu suatu bukti yang sempurna yang menghasilkan pembuktian yang lengkap sebagai landasan memutus perkara *a quo*, maka putusan *Judex Facti* tingkat pertama tersebut sudah seharusnya dipertahankan dan dikuatkan;

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



Bahwa alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Denpasar yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar telah salah menerapkan hukum karena tidak cermat dalam menilai fakta persidangan dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa pemeriksaan oleh Majelis Pengawas Notaris terhadap Notaris/PPAT yang membuat akta-akta terkait objek perkara tidak menyebabkan akta-akta itu cacat hukum;

Bahwa tidak ada alasan atau bukti kuat bahwa akta-akta dibuat dengan paksaan (*dwang*), kekhilafan (*dwaling*) maupun penipuan (*bedrog*) yang dapat menjadi sebab dibatalkannya akta-akta tersebut;

Bahwa Termohon Kasasi/Penggugat adalah manusia dewasa yang sadar atas segala perbuatannya ketika menandatangani blangko kosong. Ia memiliki pilihan untuk melakukan atau tidak melakukan tanda tangan di atas blangko kosong;

Bahwa *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi tidak memberikan pertimbangan yang cukup tetapi hanya menyatakan bahwa Termohon Kasasi/Penggugat tidak berniat menjual objek sengketa tanpa memberikan bukti-bukti yang membantah adanya akta jual beli objek sengketa dari Penggugat/Termohon Kasasi kepada Para Tergugat/Para Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: Drs. I NYOMAN SUASTIKA dan kawan-kawan dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 57/PDT/2015/PT DPS. tanggal 7 Juli 2015 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 7/Pdt.G/2014/PN Dps. tanggal 9 Oktober 2014 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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;

**M E N G A D I L I :**

Halaman 58 dari 61 hal. Put. Nomor 3343 K/Pdt/2015





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. Drs. I NYOMAN SUASTIKA, 2. NGAKAN MADE WINAYA, 3. I WAYAN SELAMET, S.H., 4. DESAK SARI LUWIH, 5. IDA AYU WIRATINI, 6. MARGARITA TAUFIK LEO dan 7. ALVEN HOSTIADI** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 57/PDT/2015/PT DPS. tanggal 7 Juli 2015 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 7/Pdt.G/2014/PN Dps. tanggal 9 Oktober 2014;

## MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi dari Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos yang timbul dalam perkara ini yang ditaksir sebesar Rp1.691.000,00 (satu juta enam ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Dalam Rekonvensi:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 5937/Kelurahan Tonja, luas 844 m<sup>2</sup> (delapan ratus empat puluh empat meter persegi), Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar, Provinsi Bali, Surat Ukur tanggal 4 September 2006, Nomor 00703/Tonja/2006 atas nama Penggugat Rekonvensi (Drs. I Nyoman Suastika) dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : Jalan Kemuda;
  - Sebelah Timur : Tanah hak milik;
  - Sebelah Selatan : Tanah hak milik;

Halaman 59 dari 61 hal. Put. Nomor 3343 K/Pdt/2015



- Sebelah Barat : Tanah hak milik;

Dan bangunan yang berdiri di atasnya adalah sah milik Penggugat Rekonvensi;

4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk menyerahkan dan mengosongkan objek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi yaitu sebidang tanah berikut bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 5734, luas 844 m<sup>2</sup> (delapan ratus empat puluh empat meter persegi) Kelurahan Tonja, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar, Surat Ukur tanggal 4 September 2006, Nomor 00703/Tonja/2006 atas nama Penggugat Rekonvensi (Drs. I Nyoman Suastika) dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Jalan Kemuda;
- Sebelah Timur : Tanah hak milik;
- Sebelah Selatan : Tanah hak milik;
- Sebelah Barat : Tanah hak milik;

Kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tanpa terkecuali dalam keadaan kosong bila perlu dengan bantuan aparat keamanan/Polri;

5. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar ongkos yang timbul dalam perkara ini;
- Menghukum Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 26 Mei 2016 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., dan Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan Edy Wibowo, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./



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

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

ttd./  
Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,  
ttd./  
Edy Wibowo, S.H., M.H.

**Biaya Kasasi:**

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

**UNTUK SALINAN  
MAHKAMAH AGUNG RI.**  
a.n Panitera  
Panitera Muda Perdata,

**Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.**  
NIP. 19610313 198803 1 003

Halaman 61 dari 61 hal. Put. Nomor 3343 K/Pdt/2015

**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)