



**PUTUSAN**  
Nomor 2313 K/Pdt/2016

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

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

**I GUSTI NGURAH PUTRA WIJAYA, S.H.**, Notaris/PPAT, berkedudukan di Jalan Veteran, Nomor 25 E, Denpasar, dalam hal ini memberi kuasa kepada Suryatin Lijaya, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Hayam Wuruk, Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Januari 2016;

Pemohon Kasasi I dahulu Tergugat II/Terbanding II;

1. **ANAK AGUNG MADE KALER**, bertempat tinggal di Jalan Nakula, Nomor 4, Br. Tampak Gangsul, Kota Denpasar;
  2. **ANAK AGUNG KURNIAWAN**, bertempat tinggal di Jalan Nakula, Nomor 4, Br. Tampak Gangsul, Kota Denpasar;
- Keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Ni Made Wiratini, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Danau Buyan, Nomor 35, Sanur, Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Februari 2016;

Pemohon Kasasi II dahulu Tergugat V dan VI/Terbanding V dan VI;

**ANAK AGUNG NGURAH MANIK**, bertempat tinggal di Jalan Arjuna, Nomor 14, Denpasar, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ni Ketut Rima Nurdiana, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Muding Indah IV, Nomor 2, Kerobokan Badung, Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Januari 2016;

Pemohon Kasasi III dahulu Tergugat I/Terbanding I;

**L a w a n :**

**ANAK AGUNG NGURAH GDE ASTAWA, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Pulau Panjang, Nomor 22, Denpasar, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. I Nyoman Sujana, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Advokat, berkantor di Jalan Tukad Pakerisan, Nomor 102, Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Februari 2016;

Termohon kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

**D a n :**



1. **NI KETUT AYU WIDIANINGSIH**, bertempat tinggal di Jalan Kesehatan, 88, RT. 003, RW. 008, Kelurahan Barurambat Kota, Kecamatan Pemekasan, Madura, Jawa Timur;  
Turut Termohon kasasi dahulu Tergugat III/Terbanding III;
2. **JUSTIANTO BUDIHARDJO, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Badak Sari I, Nomor 4 A, Kota Denpasar;  
Turut Termohon kasasi dahulu Tergugat IV/Terbanding IV;
3. **I WAYAN ARYA WIDIASA, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Imam Bonjol, Gang Nyuh Gading, Nomor 8, Denpasar;  
Turut Termohon kasasi dahulu Tergugat VII/Terbanding VII;
4. **I NYOMAN MERTA**, bertempat tinggal di Jalan Jaya Giri XXI, Nomor 9, Denpasar;  
Turut Termohon kasasi dahulu Tergugat VIII/Terbanding VIII;
5. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA DENPASAR**, berkedudukan di Jalan Puduk, Nomor 7, Denpasar;  
Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

I. Tentang Para Pihak:

- I.1. Penggugat adalah Pemegang Hak Milik Atas Tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1935, Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali; Gambar Situasi tanggal 23 November 1993, Nomor 4855/1993, luas 2.430 m<sup>2</sup> (dua ribu empat ratus tiga puluh meter persegi) atas nama pemegang hak Anak Agung Ngurah Gde Astawa, SH.; dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : Jalan Badak Sari I;
  - Sebelah Timur : Jelinjangan;
  - Sebelah Selatan : Tanah Hak Milik;
  - Sebelah Barat : Jalan Badak Sari;
- I.2. Tergugat I adalah pihak yang telah menjual hak milik Penggugat tersebut pada butir 1.1 diatas, kepada Tergugat III dan Tergugat VII



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan mengadakan transaksi jual-beli dihadapan Tergugat II atas dasar Surat Kuasa tertanggal 14 Mei 2001 untuk menjual Hak milik Penggugat, melalui

- a. Akta Jual-Beli Nomor 271/2001;
- b. Akta Jual-Beli Nomor 272/2001;
- c. Akta Jual-Beli Nomor 273/2001;
- d. Akta Jual-Beli Nomor 274/2001;
- e. Akta Jual-Beli Nomor 275/2001, yang kesemuanya dibuat dihadapan Tergugat II pada hari Rabu, tanggal 6 bulan Juni Tahun 2001;

- I.3. Tergugat II adalah pejabat Notaris/PPAT tempat dimana Tergugat I dengan Tergugat III dan Tergugat VII telah mengadakan Transaksi jual beli atas tanah Hak Milik Penggugat sebagaimana termaksud pada butir 1.1. diatas dengan mempergunakan surat kuasa untuk menjual tertanggal 14 Mei 2001 yang dibuat secara tidak sah oleh Tergugat I, akan tetapi Tergugat II selaku PPAT dengan tanpa mengkonfirmasi terlebih dahulu kepada Penggugat ternyata telah menerbitkan akta jual-beli pengalihan hak sebagaimana terurai pada butir 1.2. diatas dengan hanya berdasarkan pada Akta Kuasa untuk menjual oleh Tergugat I yang dibuat secara dibawah tangan pada hal sesungguhnya Penggugat tidak pernah memberikan kuasa menjual kepada Tergugat I;
- I.4. Tergugat III adalah ahli waris dari Tuan Agus Suseno yaitu pihak yang menguasai tanah hak milik Nomor 3441/Desa Sumerta Klod, Kota Denpasar, dengan NIB 00417, luas 1.290 M<sup>2</sup> (seribu dua ratus sembilan puluh meter persegi) yang merupakan pecahan dari Sertifikat Hak Milik Nomor 1935/Desa Sumerta Klod, Kota Denpasar melalui jual-beli dengan Akta Jual-Beli Nomor 271/2001 tanggal 6 Juni 2001, yang dilakukan oleh Tergugat I dihadapan Tergugat II berdasarkan atas surat kuasa tertanggal 14 Mei 2001 yang dibuat oleh Tergugat I secara tidak sah;
- I.5. Tergugat IV adalah salah seorang pihak yang menguasai tanah hak milik Nomor 3442/Desa Sumerta Klod, Kota Denpasar, Surat Ukur Nomor 00159/2001, luas 250 m<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh meter persegi) yang merupakan pecahan dari sertifikat hak milik Nomor 1935/Desa Sumerta Klod, Kota Denpasar melalui transaksi jual beli dengan Tergugat I dihadapan Tergugat II berdasarkan atas surat kuasa tertanggal 14 Mei 2001 yang dibuat oleh Tergugat I secara tidak sah;

Halaman 3 dari 40 hal. Put. Nomor 2313 K/Pdt/2016



- I.6. Tergugat V adalah salah seorang pihak yang menguasai tanah hak milik Nomor 3443/Desa Sumerta Klod, Kota Denpasar, NIB 00419, luas 250 M<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh meter persegi) yang merupakan pecahan dari Sertifikat Hak Milik Nomor 1935/Desa Sumerta Klod, Kota Denpasar melalui transaksi jual beli dengan Tergugat I dihadapan Tergugat II berdasarkan atas surat kuasa tertanggal 14 Mei 2001 yang dibuat oleh Tergugat I secara tidak sah;
- I.7. Tergugat VI adalah salah seorang pihak yang menguasai tanah hak milik Nomor 3444/Desa Sumerta Klod, Kota Denpasar, Surat Ukur Nomor 00161/2001, luas 250 M<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh meter persegi) yang merupakan pecahan dari Sertifikat Hak Milik Nomor 1935/Desa Sumerta Klod, Kota Denpasar melalui transaksi jual beli dengan Tergugat I dihadapan Tergugat II berdasarkan atas surat kuasa tertanggal 14 Mei 2001 yang dibuat oleh Tergugat I secara tidak sah;
- I.8. Tergugat VII adalah salah seorang pihak yang pernah mengadakan transaksi jual-beli dengan Tergugat I atas sebagian dari hak milik nomor 1935 melalui Akta Jual-Beli Nomor 275/2001 tertanggal 6 Juni 2001 yang dibuat dihadapan Tergugat II berdasarkan atas Surat Kuasa tertanggal 14 Mei 2001 yang dibuat oleh Tergugat I secara tidak sah dan selanjutnya Tergugat VII menjual kembali kepada Tergugat VIII;
- I.9. Tergugat VIII adalah salah seorang pihak yang menguasai tanah hak milik Nomor 3445/Desa Sumerta Klod, Kota Denpasar, Surat Ukur Nomor : 00162/2001, luas 390 M<sup>2</sup> (tiga ratus sembilan puluh meter persegi) yang merupakan pecahan dari Sertifikat Hak Milik Nomor 1935/Desa Sumerta Klod, Kota;
- I.10. Turut Tergugat adalah lembaga yang berkedudukan sebagai pihak yang telah melakukan proses pendaftaran hak atas peralihan hak milik Penggugat Nomor 1935/Desa Sumerta Klod yang dipecah masing-masing kepada Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII;
- II. Tentang Obyek Perkara:
- Adapun yang merupakan obyek perkara di dalam gugatan ini adalah Hak Milik Nomor 1935, Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali; Gambar Situasi tanggal 23 November 1993, Nomor 4855/1993, luas 2.430 M<sup>2</sup> (dua ribu empat ratus tiga puluh meter persegi) atas nama pemegang hak Anak Agung Ngurah Gde Astawa, SH.; dengan batas-batas:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Sebelah Utara : Jalan Badak Sari I;
2. Sebelah Timur : Jelinjingan;
3. Sebelah Selatan : Tanah Hak Milik;
4. Sebelah Barat : Jalan Badak Sari;

Yang sekarang selanjutnya dipecah masing-masing menjadi:

1. Hak Milik Nomor 3441, Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali NIB 00417, seluas 1.290 M<sup>2</sup> (seribu dua ratus sembilan puluh meter persegi) atas nama pemegang hak Agus Suseno;
2. Hak Milik Nomor 3442, Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali; Surat Ukur Nomor 00159/2001, seluas 250 m<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh meter persegi) atas nama pemegang hak Justianto Budiardjo, SH.;
3. Hak Milik Nomor 3443, Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali; NIB 00419, seluas 250 m<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh meter persegi) atas nama pemegang hak Anak Agung Made Kaler;
4. Hak Milik Nomor 3444, Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali; Surat Ukur Nomor 00161/2001, seluas 250 m<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh meter persegi) atas nama pemegang hak Anak Agung Kurniawan;
5. Hak Milik Nomor 3445, Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali; Surat Ukur Nomor 00162/2001, seluas 390 m<sup>2</sup> (tiga ratus sembilan puluh meter persegi) atas nama pemegang hak I Nyoman Merta;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan demi hukum surat kuasa tertanggal 25 April 2001 dan surat kuasa tertanggal 14 Mei 2001 yang dibuat oleh Tergugat I adalah tidak sah;
3. Menyatakan demi hukum Akta Jual-Beli Nomor 271/2001; Akta Jual Beli Nomor 272/2001 Akta Jual-beli Nomor 273/2001 Akta jual-beli Nomor 274/2001 dan akta Jual-Beli Nomor 275/2001 yang kesemuanya dibuat pada hari Rabu, tanggal 6 bulan Juni Tahun 2001 oleh Tergugat II adalah tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

Halaman 5 dari 40 hal. Put. Nomor 2313 K/Pdt/2016



4. Menyatakan demi hukum peralihan hak atas Obyek Sengketa dari Tergugat I kepada Tergugat III yakni masing-masing:

a. melalui Akta Jual-Beli Nomor 271/2001, dimana Tergugat I telah mengalihkan obyek sengketa hak milik Nomor 1935/Desa Sumerta Klod seluas 1.290 M<sup>2</sup> (seribu dua ratus sembilan puluh meter persegi) kepada Tergugat III dengan batas-batas:

- Utara : jalan;
- Timur : tanah yang dibeli Agus Suseno;
- Selatan : M.1941;
- Barat : jalan;

“adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat”;

b. melalui Akta Jual-Beli Nomor 272/2001 dimana Tergugat I telah mengalihkan obyek sengketa hak milik Nomor 1935/Desa Sumerta Klod seluas 250 m<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh meter persegi) dengan batas-batas:

- Utara : jalan;
- Timur : tanah yang dibeli Agus suseso;
- Selatan : tanah Hak Milik;
- Barat : tanah yang dibeli Agus Suseno;

adalah tidak sah, dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

c. melalui Akta Jual-Beli Nomor : 273/2001 dimana Tergugat I telah mengalihkan obyek sengketa hak milik Nomor 1935/Desa Sumerta Klod seluas 250 M<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh meter persegi) dengan batas-batas:

- Utara : jalan;
- Timur : tanah yang dibeli I Wayan Arya Widiassa,SH ;
- Selatan : tanah Milik;
- Barat : tanah yang dibeli Agus Suseno;

adalah tidak sah, dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

d. melalui Akta Jual-Beli Nomor 274/2001 dimana Tergugat I telah mengalihkan obyek sengketa hak milik Nomor 1935/Desa Sumerta Klod seluas 250 M<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh meter persegi) dengan batas-batas:

- Utara : jalan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Timur : tanah yang dibeli Agus Suseno;
- Selatan : M. 1941;
- Barat : tanah yang dibeli Agus Suseno;

adalah tidak sah, dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

5. Menyatakan demi hukum peralihan hak atas Obyek Sengketa dari Tergugat I kepada Tergugat VII yakni melalui Akta Jual-Beli Nomor 275/2001 dimana Tergugat I telah mengalihkan obyek sengketa hak milik Nomor 1935/Desa Sumerta Klod seluas 390 m<sup>2</sup> (tiga ratus sembilan puluh meter persegi) dengan batas-batas:

- Utara : jalan;
- Timur : telabah;
- Selatan : M.1938;
- Barat : tanah yang dibeli Agus Suseno;

adalah tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

6. Menyatakan demi hukum peralihan hak atas tanah sengketa dari Tergugat III masing-masing kepada Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI adalah peralihan hak yang mengandung cacat hukum;

7. Menyatakan demi hukum bukti-bukti penguasaan terhadap tanah sengketa atas nama Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VI yaitu:

- a. Hak Milik Nomor 3441, Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali NIB 00417, seluas 1.290 m<sup>2</sup> (seribu dua ratus sembilan puluh meter persegi) atas nama pemegang hak Agus Suseno;
- b. Hak Milik Nomor 3442, Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali Surat Ukur Nomor 00159/2001, seluas 250 m<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh meter persegi) atas nama pemegang hak Justianto Budihardjo, SH.;
- c. Hak Milik Nomor 3443, Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali NIB 00419, seluas 250 m<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh meter persegi) atas nama pemegang hak Anak Agung Made Kaler;
- d. Hak Milik Nomor 3444, Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali Surat Ukur Nomor 00161/2001, seluas 250 m<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh meter persegi) atas nama

Halaman 7 dari 40 hal. Put. Nomor 2313 K/Pdt/2016



pemegang hak Anak Agung Kurniawan, dinyatakan kesemuanya adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

8. Menyatakan demi hukum peralihan hak dari Tergugat VII kepada Tergugat VIII yang kemudian terbit bukti penguasaan terhadap tanah sengketa yakni Hak Milik Nomor 3445, Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali Surat Ukur Nomor 00162/2001, seluas 390 m<sup>2</sup> (tiga ratus sembilan puluh meter persegi) atas nama pemegang hak I Nyoman Merta/Tergugat VIII adalah peralihan hak yang mengandung cacat hukum;
9. Menyatakan demi hukum bukti penguasaan terhadap tanah sengketa atas nama Tergugat VIII yakni Hak Milik Nomor 3445, Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali; Surat Ukur Nomor 00162/2001, seluas 390 m<sup>2</sup> (tiga ratus sembilan puluh meter persegi) atas nama pemegang hak I Nyoman Merta/Tergugat VIII dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
10. Menyatakan demi hukum Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama secara tanggung renteng untuk mengganti kerugian materiil dan immaterial kepada Penggugat dengan perincian sebagai berikut:
  - a. Kerugian Material yakni Hilangnya hak untuk menikmati obyek sengketa dengan luas 2.430 M<sup>2</sup> (dua ribu empat ratus tiga puluh meter persegi) yang kalau dinilai dengan harga jual sekarang adalah Rp1.000.000.000,00 untuk per Are x 24,30 Are = Rp24.300.000.000,00 (dua puluh empat miliar tiga ratus juta rupiah);
  - b. Kerugian Immaterial berupa hilangnya banyak waktu dan terkurasnya pikiran yang tidak ternilai harganya yang didalam gugatan ini Penggugat gugat sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

Maka sudah sepatutnya Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk mengganti kerugian secara bersama-sama/secara tanggung renteng sejumlah Rp34.300.000.000,00 (tiga puluh empat miliar tiga ratus juta rupiah) dan bilamana salah satu pihak tidak mampu untuk membayar, maka pihak yang lainnya akan menutupi kewajiban tersebut dan wajib



dibayar tunai pada saat putusan perkara ini diucapkan dan mempunyai kekuatan hukum tetap;

12. Menghukum Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, dan Tergugat VII, dan Tergugat VIII atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat secara sukarela dan bilamana perlu dengan bantuan alat Negara;
13. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan mentaati isi putusan dalam perkara ini;
14. Menyatakan demi hukum sita jaminan dalam perkara ini adalah sah dan berharga;
15. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) sehari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;
16. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada Verzet, Banding atau Kasasi (*Uit voerbaar bij voorraad*);
17. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

ATAU Apabila Pengadilan Negeri Denpasar cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, maka Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Dalam Eksepsi Turut Tergugat:

1. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat dalam perkara ini adalah kabur (*Obscuur Libel*) dan tidak mendasar, dikarenakan dalam posita gugatan Penggugat tidak menguraikan secara terperinci hubungan Penggugat dengan Turut Tergugat oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi Tergugat V dan Tergugat VI:



1. Bahwa seluruh dalil-dalil dan alasan hukum yang telah Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi uraikan dalam Konvensi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan menjadi satu kesatuan dengan apa yang Tergugat uraikan dalam bagian Rekonvensi;
2. Bahwa Para Penggugat adalah Pembeli beretikad baik sesuai dengan Akta Jual beli tertanggal 07 Agustus 2001 dan pada tanggal 05 Juli 2001 yang di buat dihadapan I Gusti Ngurah Putra Wijaya, SH Notaris/PPAT yang berkedudukan di Kota Denpasar;
3. Bahwa sebagai pembeli beretikad baik Para Penggugat sudah melaksanakan seluruh kewajibannya sehingga atas Akta jual beli tersebut terjadi peralihan Hak dari Agus Suseno kepada Para Penggugat yakni Anak Agung Made Kaler dan Anak Agung Kurniawan sejak tahun 2001;
4. Sehingga dengan adanya gugatan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi, Para Penggugat merasa dirugikan baik secara materiil maupun inmateriil dan kalau di hitung kerugian tersebut adalah sebagai berikut:
  - a. Secara materiil:

Adanya Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi Pengurusan perkara akibat adanya gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi senilai Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
  - b. Kerugian bersifat inmateriil yang dialami Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi akibat adanya gugatan Penggugat Konvensi adalah Adanya kesan di masyarakat, relasi, dan pihak-pihak lainnya yang Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan kesalahan sebagai akibat adanya gugatan dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut dapat ditaksir senilai Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah);

Sehingga apabila diakumulasi, maka nilai kerugian materiil ditambah kerugian inmateriil yang dialami oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebagai akibat dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi seluruhnya bernilai = Nilai kerugian materiil + nilai kerugian Inmateriil = Rp250.000,00 + Rp750.000.000,00 = Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
5. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan perkara *a quo* oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi nantinya, maka Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mohon kepada majelis hakim agar



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi diwajibkan untuk membayar uang paksa ( *Dwangsom*) sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) setiap harinya secara tunai dan sekaligus setiap lalai memenuhi isi putusan perkara *a quo*, terhitung sejak dibacakannya putusan sampai dilaksanakannya;

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

Dalam Konvensi:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi adalah Pembeli beriktikad Baik yang harus dilindungi undang undang;
3. Menyatakan bahwa transaksi jual beli yang di lakukan antara Para Penggugat dengan Agus Suseno pada tanggal 7 Agustus 2001 dan pada tanggal 5 Juli 2001 yang di buat dihadapan I Gusti Ngurah Putra Wijaya, SH Notaris/PPAT yang berkedudukan di Kota Denpasar adalah sah;
4. Menyatakan secara hukum bahwa akibat adanya gugatan dari Tergugat, Penggugat telah mengalami kerugian baik secara materiil maupun immateriil yang keseluruhannya berjumlah Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah );
5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) secara tunai, kontan dan sekaligus;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) sehari setiap lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan dibacakan sampai dilaksanakan secara tunai, kontan dan sekaligus;
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada *verzet*, banding maupun kasasi dari Tergugat;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang muncul dalam perkara ini;

Halaman 11 dari 40 hal. Put. Nomor 2313 K/Pdt/2016

#### Disclaimer

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

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

Halaman 11



Dan apabila majelis Hakim memiliki keyakinan yang lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Denpasar telah memberikan Putusan Nomor 447/Pdt.G/2014/PN.Dps, tanggal 22 Juni 2015, dengan amar sebagai berikut:

**I. Dalam Konvensi:**

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Turut Tergugat;

**II. Dalam Pokok Perkara:**

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

**III. Dalam Rekonvensi:**

- Menyatakan gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi V dan VI tidak dapat diterima;

**IV. Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:**

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara Rp3.236.000,00 (tiga juta dua ratus tiga puluh enam ribu rupiah );

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dengan Putusan Nomor 188/PDT/2015/PT DPS, tanggal 17 Desember 2015, dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari Kuasa Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 447/Pdt.G./2014/PN.Dps.tanggal 22 Juni 2015 yang dimohonkan banding;

**MENGADILI SENDIRI:**

Dalam Konvensi:

Dalam eksepsi:

- Menolak Eksepsi Turut Tergugat;

Dalam Konvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan demi hukum Surat Kuasa tertanggal 25 April 2001 dan Surat Kuasa tertanggal 14 Mei 2001 yang dibuat oleh Tergugat I adalah tidak sah;
3. Menyatakan demi hukum Akta Jual-Beli Nomor 271/2001; Akta Jual Beli Nomor 272/2001 Akta Jual-beli Nomor 273/2001; Akta Jual-Beli



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 274/2001 dan Akta Jual-Beli Nomor 275/2001 yang kesemuanya dibuat pada hari Rabu, tanggal 6 bulan Juni Tahun 2001 oleh Tergugat II adalah tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

4. Menyatakan demi hukum peralihan hak atas Obyek Sengketa dari Tergugat I kepada Tergugat III yakni masing-masing;

a. melalui Akta Jual-Beli Nomor 271/2001, dimana Tergugat I telah mengalihkan obyek sengketa Hak Milik Nomor 1935/Desa Sumerta Klod seluas 1.290 M<sup>2</sup> (seribu dua ratus sembilan puluh meter persegi) kepada Tergugat III dengan batas-batas:

- Utara : jalan;
- Timur : tanah yang dibeli Agus Suseno;
- Selatan : M.1941;
- Barat : jalan;

“adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat”;

b. melalui Akta Jual-Beli Nomor 272/2001 dimana Tergugat I telah mengalihkan obyek sengketa Hak Milik Nomor 1935/Desa Sumerta Klod seluas 250 M<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh meter persegi) dengan batas-batas:

- Utara : jalan;
- Timur : tanah yang dibeli Agus suseno;
- Selatan : tanah Hak Milik;
- Barat : tanah yang dibeli Agus Suseno;

adalah tidak sah, dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

c. melalui Akta Jual-Beli Nomor 273/2001 dimana Tergugat I telah mengalihkan obyek sengketa Hak Milik Nomor 1935/Desa Sumerta Klod seluas 250 M<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh meter persegi) dengan batas-batas:

- Utara : jalan;
- Timur : tanah yang dibeli I Wayan Arya Widiassa,SH
- Selatan : tanah Milik;
- Barat : tanah yang dibeli Agus Suseno;

adalah tidak sah, dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

Halaman 13 dari 40 hal. Put. Nomor 2313 K/Pdt/2016



d. Melalui Akta Jual-Beli Nomor 274/2001; dimana Tergugat I telah mengalihkan obyek sengketa hak milik Nomor 1935/Desa Sumerta Klod seluas 250 M<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh meter persegi) dengan batas-batas:

- Utara : jalan;
- Timur : tanah yang dibeli Agus Suseno;
- Selatan: M. 1941;
- Barat : tanah yang dibeli Agus Suseno;

adalah tidak sah, dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

5. Menyatakan demi hukum peralihan hak atas Obyek Sengketa dari Tergugat I kepada Tergugat VII yakni melalui Akta Jual-Beli Nomor 275/2001 dimana Tergugat I telah mengalihkan obyek sengketa hak milik Nomor 1935/Desa Sumerta Klod seluas 390 m<sup>2</sup> (tiga ratus sembilan puluh meter persegi) dengan batas-batas:

- Utara : jalan ;
- Timur : telabah;
- Selatan: M.1938;
- Barat : tanah yang dibeli Agus Suseno;

adalah tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

6. Menyatakan demi hukum peralihan hak atas tanah sengketa dari Tergugat III masing-masing kepada Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI adalah peralihan hak yang mengandung cacat hukum;

7. Menyatakan demi hukum bukti-bukti penguasaan terhadap tanah sengketa atas nama Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VI yaitu:

- a. Hak Milik Nomor 3441, Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali NIB 00417, seluas 1.290 m<sup>2</sup> (seribu dua ratus sembilan puluh meter persegi) atas nama pemegang hak Agus Suseno;
- b. Hak Milik Nomor 3442, Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali; Surat Ukur Nomor 00159/2001, seluas 250 m<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh meter persegi) atas nama pemegang hak Justianto Budihardjo, SH.;
- c. Hak Milik Nomor 3443, Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali; NIB 00419,



seluas 250 m<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh meter persegi) atas nama pemegang hak Anak Agung Made Kaler;

d. Hak Milik Nomor 3444, Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali; Surat Ukur Nomor 00161/2001, seluas 250 m<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh meter persegi) atas nama pemegang hak Anak Agung Kurniawan, dinyatakan kesemuanya adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

8. Menyatakan demi hukum peralihan hak dari Tergugat VII kepada Tergugat VIII yang kemudian terbit bukti penguasaan terhadap tanah sengketa yakni Hak Milik Nomor 3445, Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali; Surat Ukur Nomor 00162/2001, seluas 390 m<sup>2</sup> (tiga ratus sembilan puluh meter persegi) atas nama pemegang hak I Nyoman Merta/ Tergugat VIII adalah peralihan hak yang mengandung cacat hukum;
9. Menyatakan demi hukum bukti penguasaan terhadap tanah sengketa atas nama Tergugat VIII yakni Hak Milik Nomor 3445, Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali; Surat Ukur Nomor 00162/2001, seluas 390 m<sup>2</sup> (tiga ratus sembilan puluh meter persegi) atas nama pemegang hak I Nyoman Merta/Tergugat VIII dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
10. Menyatakan demi hukum Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
11. Menghukum Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, dan Tergugat VII, dan Tergugat VIII atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat secara sukarela dan bilamana perlu dengan bantuan alat Negara;
12. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan mentaati isi putusan dalam perkara ini;
13. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) sehari, setiap lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;



14. Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat V Konvensi dan Tergugat VI Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi

- Menghukum Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi, Tergugat III Konvensi, Tergugat IV Konvensi, Tergugat V Konvensi, Tergugat VI Konvensi, Tergugat VII Konvensi, Tergugat VIII Konvensi secara tanggung rentang untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat Banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat II/Terbanding II pada tanggal 19 Januari 2016, kemudian terhadapnya oleh Tergugat II/Terbanding II dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Januari 2016, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 1 Februari 2016, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 447/Pdt.G/2014/PN Dps, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 15 Februari 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat V dan VI/Terbanding V dan VI pada tanggal 20 Januari 2016, kemudian terhadapnya oleh Tergugat V dan VI/Terbanding V dan VI dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Februari 2016, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 2 Februari 2016, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 447/Pdt.G/2014/PN Dps, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 15 Februari 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Terbanding I pada tanggal 19 Januari 2016, kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Terbanding I dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Januari 2016, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 2 Februari 2016, sebagaimana ternyata dari Akta



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Permohonan Kasasi Nomor 447/Pdt.G/2014/PN Dps, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 15 Februari 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi I/Tergugat II/Terbanding II dan Pemohon Kasasi II/Tergugat V dan VI/Terbanding V dan VI dan Pemohon Kasasi III/Tergugat I/Terbanding I tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Turut Termohon kasasi Tergugat III/Terbanding III pada tanggal 16 Februari 2016;
2. Termohon kasasi/Penggugat/Pembanding pada tanggal 16 Februari 2016;
3. Turut Termohon kasasi Tergugat IV/Terbanding IV pada tanggal 26 Februari 2016;
4. Turut Termohon kasasi Tergugat VII/Terbanding VII pada tanggal 26 Februari 2016;
5. Turut Termohon kasasi Tergugat VIII/Terbanding VIII pada tanggal 26 Februari 2016;
6. Turut Termohon kasasi Turut Tergugat/Turut Terbanding pada tanggal 1 Maret 2016;

Bahwa kemudian Turut Termohon Kasasi/Tergugat III/Terbanding III mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 15 Maret 2016;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 24 Maret 2016;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I /Tergugat II/Terbanding II dan Pemohon Kasasi II /Tergugat V dan VI/Terbanding V dan VI dan Pemohon Kasasi III /Tergugat I/Terbanding I dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Memori Kasasi Pemohon Kasasi I:

1. Bahwa Pengadilan Tinggi memutuskan Tergugat II/Terbanding II/Pemohon Kasasi telah melakukan perbuatan yang melanggar hukum, yaitu sebagai Notaris telah bertindak tidak hati-hati dalam membuat Akta Jual-beli

Halaman 17 dari 40 hal. Put. Nomor 2313 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan atas Surat Kuasa dibawah tangan tanpa disahkan oleh pejabat yang berwenang untuk itu;

Bahwa Pemohon Kasasi dalam perkara *a quo* adalah selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang membuat akta tentang jual-beli tanah antara: Anak Agung Ngurah Manik (Tergugat I/Terbanding I/Turut Termohon Kasasi) yang bertindak berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 14 Mei 2001 selaku kuasa dari dan karenanya bertindak untuk dan atas nama Anak Agung Ngurah Astawa, SH. (Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi) dan Agus Suseno (almarhum, kini ahli warisnya sebagai Tergugat III/Terbanding III/Turut Termohon Kasasi), yaitu Akta Jual Beli Nomor 271/2001 tanggal 6 Juni 2001, Akta Jual-Beli Nomor 272./2001 tanggal 6 Juni 2001, Akta Jual Beli Nomor 273/2001 tanggal 6 Juni 2001, Akta Jual-Beli Nomor 274./2001 tanggal 6 Juni 2001;

Dan akta tentang jual beli tanah antara: Anak Agung Ngurah Manik (Tergugat I/Terbanding I/Turut Termohon Kasasi) yang bertindak berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 14 Mei 2001 selaku kuasa dari dan karenanya bertindak untuk dan atas nama Anak Agung Ngurah Astawa, SH. (Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi) dan I Wayan Arya Widiasta (Tergugat VII/Terbanding VII/Turut Termohon Kasasi), yaitu Akta Jual-beli Nomor 275/2001 tanggal 6 Juni 2001;

Bahwa perbuatan hukum jual-beli atas tanah Hak Milik Nomor 1935/Desa Sumerta Klod atas nama Anak Agung Ngurah Astawa, SH. adalah dilakukan diantara dan oleh para pihak tersebut, sedangkan Pemohon Kasasi/Tergugat II/Terbanding II bukan pihak melainkan adalah sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Bahwa didalam perbuatan hukum jual-beli atas tanah Hak Milik Nomor 1935/Desa Sumerta Klod, bertindak sebagai penjual adalah Anak Agung Ngurah Manik (Tergugat I/Terbanding I/Turut Termohon Kasasi) yang bertindak berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 14 Mei 2001 selaku kuasa dari dan karenanya bertindak untuk dan atas nama Anak Agung Ngurah Astawa, SH. (Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi);

Bahwa Surat Kuasa tertanggal 14 Mei 2001 bunyinya sebagaimana tertulis: Anak Agung Ngurah Astawa, SH., umur 45 tahun, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, Alamat Jalan Arjuna Nomor 6 Denpasar, Dengan ini memberikan kuasa kepada: Anak Agung Ngurah Manik, umur 38 tahun, pekerjaan Swasta, Alamat Jalan Arjuna, Nomor 14, Denpasar, untuk dan atas nama Pemberi Kuasa menjual, atau dengan cara apapun mengalihkan

Halaman 18 dari 40 hal. Put. Nomor 2313 K/Pdt/2016

#### 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

hak kepada siapapun juga, dengan harga serta menurut syarat-syarat dan perjanjian-perjanjian yang dianggap baik oleh yang diberi kuasa, atas: Tanah warisan yang pemberi kuasa miliki berupa: sebidang tanah Hak Milik Nomor 1935 Sumerta Klod, seluas 2.480 m<sup>2</sup> (dua ribu empat ratus delapan puluh meter persegi) atas nama Anak Agung Ngurah Astawa, SH., yang dikeluarkan tanggal 23 November 1993 sesuai dengan sertifikat tersebut;

Surat Kuasa tersebut tertanda tangan Pemberi kuasa: Anak Agung Ngurah Astawa, SH., Penerima Kuasa: Anak Agung Ngurah Manik, Diketahui:

Cap dan tanda tangan Kepala Dusun Lelangon: Anak Agung Ngr. Alit Sudiana, Reg Nomor 60/Ds.L/Um/05/2001, Cap dan tanda tangan Kepala Desa Dauh Puri Kaja: I Made Tri Sadhu Ardana, SH., Reg.Nomor 180/Dpkj/V/2001, Cap dan tanda tangan Camat Denpasar Barat: Drs. IBM. Brahmputra;

Bahwa Surat kuasa *a quo* dari segi bentuknya adalah merupakan Surat (Akta) Dibawah Tangan, sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 286 ayat (1) RBg.: *Akta-akta dibawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat-surat, daftar-daftar, surat-surat mengenai rumah tangga dan surat-surat lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum;*

Bahwa dari segi isinya adalah Pemberian Kuasa untuk menjual atau memindah tangankan hak atas tanah;

Bahwa menurut Pasal 1793 Kitab Undang-undang Hukum Perdata: *Kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu akta umum, dalam suatu tulisan dibawah tangan, bahkan dalam sepucuk surat ataupun dengan lisan;*

Bahwa khusus menyangkut jual-beli tanah menurut Pasal 101 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah: *Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;*

Bahwa tidak benar bahwa Surat Kuasa dibawah tangan harus disahkan oleh pejabat yang berwenang untuk itu;

Bahwa Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan hukum yaitu dengan menerapkan putusan Mahkamah Agung Nomor 3332 K/Pdt/1991 tanggal 18 Maret 1993 dalam kasus *a quo*; putusan Mahkamah Agung tersebut mempunyai fakta yang berbeda dengan kasus *a quo*, Bahwa surat kuasa

Halaman 19 dari 40 hal. Put. Nomor 2313 K/Pdt/2016

#### 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

dalam putusan Mahkamah Agung tersebut adalah Surat Kuasa yang dibuat oleh para pihak yang tidak bisa membaca dan menulis sehingga hanya dibubuhi cap jempol; oleh karenanya Mahkamah Agung menerapkan ketentuan pasal 286 ayat (2) Rbg. dalam kasus tersebut, dimana ketentuan tersebut berbunyi: *“Cap jari yang dibubuhkan dibawah surat di bawah tangan disamakan dengan tandatangan asal disahkan dengan suatu keterangan yang bertanggal oleh notaris atau pejabat lain yang ditunjuk oleh undang-undang dan menerangkan bahwa ia mengenal pemberi cap jari atau yang diperkenalkan kepadanya, dan bahwa isi akta itu telah dijelaskan kepada si pembubuh cap jari dan bahwa cap jari tersebut dibubuhkan dihadapannya”*;

Bahwa sedangkan dalam perkara *a quo* Surat Kuasa tertanggal 14 Mei 2011 adalah surat (akta) dibawah tangan yang ditandatangani oleh para pihak bukan dibubuhi cap jempol para pihak;

Bahwa jika kemudian dibuktikan bahwa Anak Agung Ngurah Astawa,SH. yang didalam Surat Kuasa tersebut adalah sebagai pemberi kuasa, tidak betul telah menandatangani surat kuasa tersebut; maka hal tersebut tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada Pemohon Kasasi sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah sebab Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak menjamin kebenaran materiil dari apa yang diterangkan/dinyatakan oleh para pihak/para penghadap (vide: putusan Mahkamah Agung tanggal 5 September 1973 Nomor 702 K/Sip/1973, *Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan Mahkamah Agung: Pembatalan Akta Notaris oleh Pengadilan Negeri adalah tidak tepat, karena Notaris hanya mencatat apa yang dikemukakan oleh penghadap dengan tidak diwajibkan untuk menyelidiki kebenaran materiil apa yang dikemukakan kepadanya itu; dalam hal ini yang harus dibatalkan adalah perbuatan hukum tergugat I yang mengadakan perubahan pada Anggaran Dasar N.V. sedangkan ia tidak berwenang untuk itu* – dalam Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung Indonesia II, tahun 1977, halaman 216)

2. Bahwa Pengadilan Tinggi memutuskan Menghukum Tergugat I, Tergugat II (kini Pemohon Kasasi), Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) sehari setiap lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap; Bahwa menurut hukum, uang paksa dapat dibebankan kepada pihak yang dihukum untuk melakukan perbuatan tertentu; *in casu* Tergugat II/Pemohon

Halaman 20 dari 40 hal. Put. Nomor 2313 K/Pdt/2016

#### 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)



Kasasi tidak diwajibkan untuk melakukan suatu perbuatan tertentu, melainkan yang dihukum untuk menyerahkan obyek sengketa secara sukarela kepada Penggugat adalah Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII dan Tergugat VIII (vide: amar putusan Dalam Konvensi angka 11);

Memori Kasasi Pemohon Kasasi II:

Dalam Konvensi:

Dalam Pokok Perkara:

1. Penerapan Hukum Yang Diberikan Oleh *Judex Facti* Pengadilan Tingkat Banding Pada Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 188/Pdt/2015/Pt.Dps Tanggal 17 Desember 2015, Merupakan Penerapan Hukum Yang Salah Karena *Judex Facti* Tidak Memberikan Pertimbangan Hukum Yang Lengkap, Sehingga Menjadikan Putusan Tidak Benar Dan Patut Untuk Dibatalkan;

Bahwa penerapan hukum yang dilakukan oleh *Judex Facti* pada Tingkat Banding terdapat kesalahan yang fatal, dimana *Judex Facti* pada Pengadilan Tingkat banding justru mengabaikan pertimbangan hukum atas tanah warisan (tanah obyek sengketa) dalam perkara *a quo*, sebagaimana terlihat pada alenia kelima halaman 70 Putusan Pengadilan Tingkat Banding pada intinya menyatakan bahwa:

*Menimbang bahwa dari uraian tersebut diatas, Pengadilan Tinggi berpendapat, persoalannya adalah bukan pada soal warisan, ----dst----*

Pertimbangan hukum yang diberikan oleh *Judex Facti* tersebut pada halaman 70 Putusan Pengadilan Tingkat banding jelas merupakan pertimbangan hukum yang tidak tepat dan tidak lengkap, karena dalam suatu gugatan melawan hukum sebagaimana yang dikemukakan oleh Termohon kasasi/Penggugat asal maka obyek gugatan atau obyek tanah sengketa (dalam hal ini adalah warisan almarhum I Gusti ngurah Togor) merupakan suatu hal yang paling utama untuk dijelaskan kebenarannya dan sangat perlu untuk dipertimbangkan, agar dapat diketahui dengan pasti semua ahli waris yang berhak atas tanah warisan tersebut sehingga harus diikutkan sebagai pihak dalam gugatan. Hal itu dimaksudkan agar dalam melaksanakan putusan hakim kelak tidak ada permasalahan hukum baru yang timbul oleh ahli waris lain yang tidak ikut sebagai pihak dalam perkara *a quo* terhadap obyek sengketa yang telah diputus tersebut;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Pemohon Kasasi tetap menghormati, tetap berpedoman dan membenarkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 447/PDT.G/2014/ PN.Dps. tanggal 22 Juni 2015 yang pertimbangan hukumnya lebih rasional sebagaimana tertuang pada alenia terakhir halaman 70 Putusan Tingkat Pertama, yang dapat Pemohon kasasi kutip kembali sebagai berikut:

*Menimbang, bahwa dalil-dalil para pihak tersebut diatas dihubungkan dengan bukti-bukti para pihak perkara, maka terlebih dahulu Majelis Hakim mempertimbangkan tentang asal-usul tanah obyek sengketa;*

Selanjutnya *Judex Facti* Pengadilan Tingkat Pertama juga telah memberikan pertimbangan hukum yang lebih lengkap dan teliti terhadap asal-usul tanah obyek sengketa berdasarkan fakta hukum yang terungkap dipersidangan, dari halaman 71 sampai halaman 74 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama, sehingga *Judex Facti* pada Pengadilan Tingkat Pertama menyimpulkan sesuai fakta hukum yang ada bahwa tanah obyek sengketa telah terbukti asal-usulnya dari harta warisan I Gusti Ngurah Togor (alm) sebagaimana pengakuan dari penggugat, diuraikan pada alenia kelima halaman 71 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama, menyatakan:

*Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1, bukti P-2, bukti P-3 dan bukti P-4 dapat disimpulkan bahwa benar tanah obyek sengketa asal-usulnya dari almarhum I Gusti Ngurah Gede Togor;*

Bahwa dalam pertimbangan *Judex Facti* pada Pengadilan Tingkat Pertama untuk selanjutnya, berdasarkan fakta hukum yang terungkap di persidangan diketahui bahwa tanah obyek sengketa awalnya memang benar merupakan dua bidang tanah yang letaknya berdampingan, masing-masing dengan luas 17 (tujuh belas) are yang masing-masing diwariskan kepada Anak Agung Ngurah Oka (atau I Gusti ngurah Oka) yakni ayah kandung Penggugat dan Anak Agung Ketut Ngurah (atau I Gusti Ketut Ngurah) yakni ayah kandung saksi Tergugat I yang bernama Anak Agung Ngurah Manik, dikuatkan dengan bukti T1-3 (surat pembagian waris tanggal 2 September 1954) dan T1-4 (surat keterangan tertanggal 12 Oktober 1962) serta bersesuaian dengan keterangan saksi Tergugat I (Anak Agung Ngurah Manik) dan saksi Penggugat sendiri (I Nyoman Turut). Selanjutnya sekitar tahun 1990, tanah obyek sengketa kena program LC (Land Consolidation) oleh pemerintah dan setelah ada pemotongan jalan LC, pada tahun 1993 terhadap tanah obyek sengketa terbit dua sertifikat yakni: Sertifikat Hak Milik Nomor 1935 seluas 2.430 m<sup>2</sup> (dua ribu empat ratus tiga puluh meter

Halaman 22 dari 40 hal. Put. Nomor 2313 K/Pdt/2016



persegi) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1937 seluas 300 m<sup>2</sup> (tiga ratus meter persegi) tetapi kedua sertifikat tersebut justru terbit atas nama Anak Agung Ngurah Gde Astawa, SH., (Penggugat) sendiri, sehingga hal itu merupakan permasalahan hukum terhadap tanah obyek sengketa (warisan) sehingga sangat penting untuk dipertimbangkan untuk bisa memastikan para pihak yang berhak (sebagai ahli waris) atas tanah obyek sengketa yang notabena warisan dari I Gusti Ngurah Togor (alm) dan selanjutnya mesti didudukkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*, agar dikemudian hari jika perkara telah diputus tidak menimbulkan permasalahan hukum baru terhadap tanah obyek sengketa dan asas peradilan yang dilakukan dengan sederhana, cepat dan biaya ringan (sesuai ketentuan Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman) dapat diwujudkan;

Dengan demikian maka terbukti bahwa penerapan hukum atas pertimbangan hukum yang diberikan oleh *Judex Facti* pada Pengadilan Tinggi Denpasar yang tidak memperlakukan tentang warisan yang notabena tanah obyek sengketa, sehingga juga tidak bisa memastikan semua orang yang berhak (ahli waris) terhadap tanah obyek sengketa adalah merupakan penerapan hukum dalam memberikan pertimbangan hukum yang tidak tepat dan tidak lengkap sehingga patut untuk dibatalkan. Putusan *Judex Facti* yang memberikan pertimbangan hukum tidak lengkap juga dapat dibatalkan, sebagaimana ketentuan Yurisprudensi:

- Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 638K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 yang menyatakan: *Putusan-putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan ("onvoldoende gemotiveerd") harus dibatalkan;*
  - Putusan Mahkamah Agung R.I., Nomor 552 K/Pid/1982, menyatakan *Putusan Pengadilan Negeri dan putusan Pengadilan Tinggi harus dibatalkan, karena tidak cukup dipertimbangkan dan Mahkamah Agung menganggap penjatuhan hukuman tak bersarat tersebut tidak dapat dibenarkan;*
2. Penerapan Hukum Yang Diberikan Oleh *Judex Facti* Pengadilan Tingkat Banding Pada Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 188/Pdt/2015/PT.DPS Tanggal 17 Desember 2015, Dalam Pertimbangan Hukum Tentang Pihak Dalam Perkara Adalah Tidak Tepat, Sepatutnya Gugatan Dinyatakan Tidak Dapat Diterima;



Bahwa penerapan hukum yang dilakukan oleh *Judex Facti* pada Tingkat Banding terdapat kesalahan yang fatal juga, dimana *Judex Facti* pada Pengadilan Tingkat Banding justru pada pertimbangan hukum dalam perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat tidak kurang pihak, sebagaimana terlihat pada alenia keempat halaman 72 Putusan Pengadilan Tingkat Banding pada intinya menyatakan bahwa :

*Menimbang bahwa dari kaidah hukum pada kedua yurisprudensi tersebut, dihubungkan dengan dalil-dalil gugatan serta memperhatikan bukti-bukti yang diajukan dipersidangan ---dst---Pengadilan Tinggi berpendapat gugatan Penggugat tidak kurang pihak atau litis plurium konsorsium;*

Bahwa pertimbangan hukum yang diberikan oleh *Judex Facti* pada halaman 72 Putusan Pengadilan Tingkat Banding tersebut diatas, merupakan pertimbangan hukum yang tidak tepat sehingga secara otomatis menjadikan Putusan *Judex Facti* pada Tingkat banding menjadi tidak benar dan patut untuk dibatalkan. Kesalahan yang dilakukan oleh *Judex Facti* terlihat jelas karena *Judex Facti* hanya mempertimbangkan dalil-dalil dan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat/Termohon Kasasi saja tanpa mempertimbangkan dalil-dalil dan bukti dari Para Tergugat/Para Pemohon Kasasi khususnya dalil dan bukti yang dikemukakan oleh Tergugat I meliputi bukti T1-3 (berupa Surat Pembagian Waris tanggal 2 September 1954) dan T1-4 (Surat Keterangan tertanggal 12 Oktober 1962) serta bersesuaian dengan keterangan saksi Tergugat I (Anak Agung Ngurah Manik) dan saksi Penggugat sendiri (I Nyoman Turut), sebagaimana penjelasan Pemohon Kasasi pada point.1. alenia kedua, halaman 8 tersebut diatas, maka diketahui bahwa tanah obyek sengketa adalah berasal dari tanah warisan I Gusti Ngurah Gede Togor (almarhum), dimana tanah obyek sengketa awalnya merupakan dua bidang tanah yang letaknya berdampingan, masing-masing dengan luas 17 (tujuh belas) are, yang masing-masing diwariskan kepada Anak Agung Ngurah Oka (atau I Gusti ngurah Oka) yakni ayah kandung Penggugat dan Anak Agung Ketut Ngurah (atau I Gusti Ketut Ngurah) yakni ayah kandung saksi yang diajukan oleh Tergugat I yang kebetulan bernama sama dengan Tergugat I yakni: Anak Agung Ngurah Manik, namun dalam perkara *a quo* Anak Agung Ngurah Manik (saksi) tidak didudukkan sebagai pihak sehingga gugatan semacam inilah merupakan gugatan yang mengandung *error in persona* dalam bentuk *exceptio plurium litis consortium*, dimana gugatan yang diajukan oleh Penggugat/Termohon Kasasi adalah kurang pihak sehingga gugatan dikatakan mengandung cacat

Halaman 24 dari 40 hal. Put. Nomor 2313 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

formal dan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet-ontvankelijke verklaard*).

Hal itu sesuai dengan Yurisprudensi:

- Putusan Mahkamah Agung Nomor 2438 K/Sip/1980, tanggal 22 Maret 1982, yang menyatakan *Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tidak semua ahli waris turut sebagai pihak dalam perkara;*
- Putusan MA-RI Nomor 1343.K/Sip/1975 tanggal 15 Mei 1979, *gugatan dinyatakan tidak dapat diterima oleh karena gugatan tersebut tidak memenuhi persyaratan formal, gugatan dapat diajukan kembali;*

3. *Judex Facti* pengadilan tingkat banding pada putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 188/pdt/2015/PT.DPS tanggal 17 Desember 2015, tidak adil dalam menerapkan pertimbangan hukum terhadap Para Pemohon Kasasi;

Bahwa jika Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 188/Pdt/2016/PT.Dps., dibaca secara cermat dan teliti maka akan tampak bahwa *Judex Facti* pada Pengadilan Tingkat Banding tidak memberikan rasa keadilan kepada Pemohon Kasasi/Tergugat dalam pertimbangan hukumnya. Ketidakadilan *Judex Facti* kepada Pemohon Kasasi/Tergugat dalam memberikan pertimbangan hukum tampak jelas pada dua pertimbangan hukum yang diberikan oleh *Judex Facti* memiliki makna yang berbeda dalam putusan *a quo*, yaitu:

- Pertama, dalam pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Denpasar pada alenia kelima halaman 70 Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 188/Pdt/2016/PT.Dps., menyatakan:  
-----*menimbang, bahwa dari uraian tersebut diatas Pengadilan Tinggi berpendapat persoalan adalah bukan pada soal warisan. Seharusnya Tergugat I maupun saksi Tergugat ataupun ahli waris alm I Gusti Ngurah Gede Togor lainnya mengajukan keberatan pada saat Sertifikat Hak Milik Nomor 96 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 97 diterbitkan, jadi sebelum diadakan Land consolidation;*
- Kedua, dalam pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Denpasar pada alenia keempat halaman 73 Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 188/Pdt/2016/PT.Dps., menyatakan:  
*Bahwa pada tahun 1990 tanah-tanah Penggugat terkena Land Consolidation dan setelah lama menunggu baru pada bulan Mei tahun 2012 Penggugat mencari tahu hasil dari Land Consolidation yang ternyata telah terbit menjadi 2 (dua) sertifikat -----dst-----*

Halaman 25 dari 40 hal. Put. Nomor 2313 K/Pdt/2016

#### 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)



Jika memahami kedua pertimbangan hukum tersebut maka terlihat bahwa *Judex Facti* / Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar memang tidak mengetahui sehingga tidak memahami keadaan saksi Tergugat (saksi Anak Agung Ngurah Manik) ataupun ahli waris alm I Gusti Ngurah Gede Togor saat itu dan juga *Judex Facti* tidak mengerti atau memahami keadaan Penggugat di tahun 1990 atau setelah terbit sertifikat atas tanah sengketa. Tetapi bagaimana *Judex Facti* bisa memberikan pertimbangan hukum dengan menyalahkan Tergugat atau saksi Tergugat I ataupun ahli waris yang lainnya dengan menyatakan seharusnya Tergugat I maupun saksi Tergugat ataupun ahli waris alm I Gusti Ngurah Gede Togor lainnya mengajukan keberatan pada saat Sertifikat Hak Milik Nomor 96 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 97 diterbitkan. Sedangkan disisi lainnya *Judex Facti* tidak ada menyalahkan Penggugat yang semestinya *Judex Facti* berlaku secara adil, dengan menyatakan agar Penggugat mestinya mengajukan gugatan setelah terbit sertifikat tersebut, kenapa Penggugat mesti menggugat saat ini? Dengan demikian maka dapat dikatakan bahwa *Judex Facti* pada Pengadilan Tingkat Banding tidak menerapkan atau melanggar ketentuan *Asas Audi Et Alteram Partem*, yang mengandung arti bahwa hakim wajib “mendengar kedua belah pihak yang berpekara dan tidak berat sebelah sehingga putusan yang diberikan oleh *Judex Facti* pada Pengadilan Tingkat Banding, tidak mencerminkan irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa karena putusan tersebut sangat tidak adil dan sangat merugikan kepentingan Para Pemohon Kasasi, sehingga sudah sepatutnya Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 188/Pdt/2016/PT.DPS., dinyatakan ditolak;

4. *Judex Facti* Pengadilan Tingkat Banding Pada Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 188/Pdt/2015/PT.DPS Tanggal 17 Desember 2015, Salah Dalam Menerapkan Hukum Pembuktian;

Bahwa *Judex Facti* pada Pengadilan Tingkat Banding salah dalam menerapkan hukum pembuktian, dimana *Judex Facti* hanya mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat semata sehingga *Judex Facti* Pengadilan Tingkat Banding tidak mempertimbangkan bukti-bukti dan keterangan ahli yang telah dihadirkan oleh Para Pemohon Kasasi/Tergugat V dan VI dalam persidangan;

Bahwa *Judex Facti* pada Pengadilan Tingkat Banding terkesan terburu-buru dalam memberikan pertimbangan hukum tanpa menganalisa permasalahan



hukum yang terjadi berdasarkan semua bukti yang diajukan oleh semua pihak, sehingga tampak bahwa *Judex Facti* lebih condong membela kepentingan Termohon Kasasi/Penggugat asal. Bukti yang diajukan oleh Termohon Kasasi dan langsung dipertimbangkan oleh *Judex Facti* adalah terkait dengan Surat Kuasa tertanggal 15 April 2001 (tentang pengambilan Sertifikat Hak Milik Nomor 1935 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1937) dan Surat Kuasa tertanggal 14 Mei 2001 (tentang surat kuasa menjual tanah obyek sengketa), dipadukan dengan bukti P-15 (tentang BAP labkrim dokumen Polda bali) dan pengakuan Penggugat, sehingga *Judex Facti* langsung memberikan pertimbangan hukum dengan menyatakan bahwa kedua surat kuasa yang digunakan oleh Tergugat I asal adalah surat kuasa yang tidak memenuhi ketentuan Pasal 1792 dan Pasal 1869 KUHPerdara dan dinyatakan cacat hukum dan tidak sah, selanjutnya semua produk yang dihasilkan dengan dasar kedua surat kuasa tersebut adalah cacat hukum dan tidak punya kekuatan hukum mengikat. Pertimbangan hukum yang diberikan oleh *Judex Facti* dalam perkara *a quo* adalah tidak benar atau salah, dengan alasan:

- a. Bahwa bukti P-15 (tentang BAP labkrim dokumen Polda bali) hanyalah sebagai bukti permulaan karena bukti itu belum pernah dipakai dalam persidangan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, sehingga perbuatan Tergugat I yang diduga telah melakukan perbuatan pidana juga belum terbukti;
- b. Bahwa dalam mengadili perkara *a quo*, tidak bisa lepas dari obyek tanah sengketa yang notabena tanah warisan dari almarhum I Gusti Ngurah Gede Togor, sehingga sangat patut untuk mengetahui dan mempertimbangkan pihak-pihak yang terkait dengan tanah obyek sengketa tersebut yakni semua ahli waris dari almarhum I Gusti ngurah Gede Togor, termasuk saksi Tergugat I yang bernama Anak Agung Ngurah Manik juga;
- c. Bahwa *Judex Facti* juga patut mengemukakan pendapat dan analisa hukum karena Hakim bebas menerapkan hukum, terkait dengan fakta kenapa baru dilakukan gugatan oleh Penggugat setelah hampir 14 tahun berlalu dan kenapa Tergugat I begitu saja menyatakan tidak mengerti terhadap surat kuasa tersebut dan secara langsung menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1937/Desa Sumerta Klod, luas tanah 300 m<sup>2</sup> (tiga ratus meter persegi) kepada Penggugat? Semua fakta itu mesti dicermati dan dianalisa oleh *Judex Facti* dalam mengadili perkara *a quo*



karena dari fakta tersebut tampak seperti ada suatu persekongkolan atau permufakatan jahat antara Penggugat dengan Tergugat I yang masih bersaudara dan sama-sama sebagai ahli waris I Gusti ngurah Gede Togor, sehingga mengakibatkan kerugian yang sangat besar baik rugi materiil maupun immateriil terhadap Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat asal selain Tergugat I;

- d. Bahwa dalam perkara *a quo*, Penggugat sama sekali tidak menunjukkan bukti tentang silsilah keturunan dari almarhum I Gusti ngurah Gede Togor dan tidak pernah menunjukkan surat keterangan pembagian waris terhadap tanah obyek sengketa, hal itu jelas dimaksudkan untuk menutupi kesalahan yang telah dilakukan oleh Penggugat asal;

Disisi lain, bukti sempurna berupa Akta otentik yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/ Para Tergugat V dan VI asal, meliputi : bukti TV-1 (fotocopi Sertifikat Hak Milik Nomor 3443/Desa Sumerta Klod, luas 250 m<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh meter persegi) atas nama Anak Agung Made Kaler), bukti TV-2 (fotocopi Akta Jual-Beli Nomor 406/2001, tanggal 7 Agustus 2001), bukti TVI-1 (fotocopi Akta Jual-Beli Nomor 343/2001, tanggal 5 Juli 2001), bukti TVI-2 (fotocopi Sertifikat Hak Milik Nomor 3444/Desa Sumerta Klod, luas 250 m<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh meter persegi) atas nama Anak Agung Kurniawan) dan bukti TVI-3 (surat keterangan LPD Desa Pakraman Pedungan yang menerangkan bahwa Sertifikat Hak Milik 3444 atas nama Anak Agung Kurniawan sedang diagunkan di LPD) dan keterangan seorang ahli Hukum Perdata (DR. I Ketut Westra, SH.,MH) yang mesti dihargai, justru tidak dipertimbangkan oleh *Judex Facti* pada Pengadilan Tingkat Banding, sehingga terbukti bahwa *Judex Facti* pada Pengadilan Tingkat Banding salah dalam menerapkan hukum pembuktian, akibatnya Putusan *Judex Facti* harus dinyatakan ditolak;

Dalam Rekonvensi:

Jika Yang Mulia Majelis Hakim Mahkamah Agung berpendapat lain, Para Pemohon Kasasi mohon dengan hormat agar dipertimbangkan dan diputus rekonvensi yang dikemukakan oleh Para Pemohon Kasasi berikut ini, yang disajikan sesuai fakta hukum yang benar, dimana Para Pemohon Kasasi benar-benar sebagai pembeli yang beritikad baik dan telah melakukan jual-beli sesuai proses hukum yang benar sehingga tidak patut akhirnya mesti jadi korban dan menanggung banyak kerugian;

Bahwa kini Para Pemohon Kasasi berkedudukan sebagai Para Penggugat Rekonvensi, berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan keterangan ahli Hukum Perdata (DR. I Ketut Westra, SH.,MH) yang patut untuk dihargai dan dipertimbangkan sebagai dasar putusan, yang dikemukakan dalam persidangan telah terbukti bahwa Para Pemohon Kasasi adalah pembeli yang beritikad baik sehingga harus mendapatkan perlindungan hukum (vide Putusan Mahkamah Agung Nomor 1230/K/Sip.1980).

Adapun bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/ Para Tergugat V dan VI dalam persidangan adalah berupa Akta otentik, sesuai dengan ketentuan Pasal 1870 KUHPerdato Jo. Pasal 314 Rbg. nilai pembuktian yang melekat pada Akta Otentik adalah sempurna, meliputi:

- bukti TV-1 (fotocopi Sertifikat Hak Milik Nomor 3443/Desa Sumerta Klod, luas 250 m<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh meter persegi) atas nama Anak Agung Made Kaler);
- bukti TV-2 (fotocopi Akta jual-beli Nomor 406/2001, tanggal 7 Agustus 2001);
- bukti TVI-1 (fotocopi Akta jual-beli Nomor 343/2001, tanggal 5 Juli 2001);
- bukti TVI-2 (fotocopi Sertifikat Hak Milik Nomor 3444/Desa Sumerta Klod, luas 250 m<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh meter persegi) atas nama Anak Agung Kurniawan);
- bukti TVI-3 (surat keterangan LPD Desa Pakraman Pedungan yang menerangkan bahwa Sertifikat Hak Milik 3444 atas nama Anak Agung Kurniawan sedang diagunkan di LPD);

Sedangkan keterangan yang diberikan oleh seorang ahli Hukum Perdata (DR. I Ketut Westra, SH.,MH) di depan persidangan Pengadilan Tingkat Pertama, pada intinya menerangkan:

- a. Bahwa transaksi jual beli terhadap tanah obyek sengketa yang dilakukan oleh Para Pemohon Kasasi semula Para Tergugat asal (Tergugat V dan VI) dengan Tergugat III asal, telah dilakukan dihadapan Pejabat Berwenang (Terbanding II / Tergugat II asal) dengan telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdato tentang syarat sahnya suatu perjanjian;
- b. Bahwa transaksi jual beli tersebut juga telah memenuhi ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdato tentang adanya itikad baik dalam membuat suatu perjanjian;
- c. Bahwa terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 3443/ Desa Sumerta Klod, atas nama Pemohon Kasasi V/Penggugat V Rekonvensi (Anak Agung Made Kaler), NIB 00419, Surat Ukur Nomor 160/Sumerta Klod, tanggal 19 Juni 2001, luas 250 M<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh meter persegi) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 3444/Desa Sumerta Klod, atas nama Pemohon Kasasi VI/

Halaman 29 dari 40 hal. Put. Nomor 2313 K/Pdt/2016

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat VI Rekonvensi (Anak Agung Kurniawan), NIB 00420, surat ukur Nomor 161/Sumerta Klod, tanggal 19 Juni 2001, luas 250 M<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh meter persegi) kedua sertifikat tersebut awalnya atas nama Terbanding III/Tergugat III asal yang dialihkan lewat transaksi jual beli, telah memenuhi ketentuan Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Bagian IV Pasal 31 ayat (1) dan ayat (3) tentang Penerbitan Sertifikat dan ketentuan Pasal 32 ayat (1) tentang Sertifikat sebagai tanda bukti hak yang berlaku sesuai dengan Akta Jual-Beli Nomor 406/2001 tertanggal 7 agustus 2001, sehingga terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 3443/ Desa Sumerta Klod, atas nama Pemohon Kasasi V /Penggugat V Rekonvensi (Anak Agung Made Kaler), NIB 00419, Surat Ukur Nomor 160/Sumerta Klod, tanggal 19 Juni 2001, luas 250 M<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh meter persegi) sedangkan untuk Sertifikat Hak Milik Nomor 3444/Desa Sumerta Klod, atas nama Pemohon Kasasi VI/Penggugat VI Rekonvensi (Anak Agung Kurniawan), NIB 00420, surat ukur Nomor 161/Sumerta Klod, tanggal 19 Juni 2001, luas 250 M<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh meter persegi) diperoleh dengan dasar Akta Jual Beli Nomor 343/2001 tanggal 5 Juli 2001;

- d. Bahwa sesuai dengan ketentuan Peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Pasal 32 ayat (2), bilamana atas sebidang tanah telah terbit sertifikat secara sah, maka pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat tersebut tidak mengajukan keberatan kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan, sehingga dalam hal ini Sertifikat Hak Milik Nomor 3443/Desa Sumerta Klod atas nama Anak Agung Made Kaler dan Sertifikat Hak Milik Nomor 3444/Desa Sumerta Klod atas nama Anak Agung Kurniawan adalah tetap memiliki kekuatan hukum yang mengikat secara hukum;
- e. Bahwa Para Pemohon Kasasi sebagai pembeli beritikad baik dan patut dilindungi oleh Undang-Undang, telah bersesuaian dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia meliputi:
- Putusan Nomor 52 K/Sip/1975, tanggal 23 September 1975, pada intinya menyebutkan bahwa pembeli tanah warisan yang jujur dari sebagian ahli waris, tidak dapat dibatalkan dan haruslah dilindungi, bertolak dari Yurisprudensi ini maka Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat

Halaman 30 dari 40 hal. Put. Nomor 2313 K/Pdt/2016

#### Disclaimer

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

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

Halaman 30



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi semula Para Tergugat asal (Tergugat V dan VI) adalah sebagai pembeli beritikad baik yang harus dilindungi dengan hukum;

- Putusan MARI Nomor 695 K/Sip/1969, Tgl 12 Agustus 1970, Menyatakan: bahwa seseorang yang bertahun-tahun lamanya menguasai dan tinggal dengan tidak ada gangguan apa-apa dapat dianggap sebagai pemilik tanah itu”;
- Putusan MARI Nomor 3888K/PDT/1994 menyatakan: bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum pembuktian karena Pemohon kasasi adalah Penghuni utama dari rumah sengketa dan sip yang diperolehnya adalah sah dan sudah memenuhi syarat-syarat serta dikeluarkan oleh instansi yang berwenang, sehingga Pemohon Kasasi tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum;

Memori Kasasi Pemohon Kasasi III:

Dalam Konvensi:

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa Penerapan Hukum yang diberikan Oleh *Judex Facti* Pengadilan Tingkat Banding pada Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 188/Pdt/2015/PT.DPS Tanggal 17 Desember 2015, merupakan penerapan hukum yang salah karena *Judex Facti* tidak memberikan pertimbangan hukum yang lengkap, sehingga menjadikan putusan tidak benar dan patut untuk dibatalkan;

Bahwa penerapan hukum yang dilakukan oleh *Judex Facti* pada Tingkat Banding terdapat kesalahan yang fatal, dimana *Judex Facti* pada Pengadilan Tingkat banding justru mengabaikan pertimbangan hukum atas tanah warisan (tanah obyek sengketa) dalam perkara *a quo*, sebagaimana terlihat pada alenia kelima halaman 70 Putusan Pengadilan Tingkat Banding pada intinya menyatakan bahwa:

*Menimbang bahwa dari uraian tersebut diatas, Pengadilan Tinggi berpendapat, persoalannya adalah bukan pada soal warisan, ---dst---*;

Bahwa Pertimbangan hukum yang diberikan oleh *Judex Facti* tersebut pada halaman 70 Putusan Pengadilan Tingkat banding jelas merupakan pertimbangan hukum yang tidak tepat dan tidak lengkap, karena dalam suatu gugatan melawan hukum sebagaimana yang dikemukakan oleh Termohon kasasi/Penggugat asal maka obyek gugatan atau obyek tanah sengketa (dalam hal ini adalah warisan almarhum I Gusti ngurah Togor) merupakan suatu hal yang paling utama untuk dijelaskan kebenarannya dan sangat perlu untuk dipertimbangkan, agar dapat diketahui dengan pasti

Halaman 31 dari 40 hal. Put. Nomor 2313 K/Pdt/2016

#### 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)



semua ahli waris yang berhak atas tanah warisan tersebut sehingga harus diikuti sebagai pihak dalam gugatan. Hal itu dimaksudkan agar dalam melaksanakan putusan hakim kelak tidak ada permasalahan hukum baru yang timbul oleh ahli waris lain yang tidak ikut sebagai pihak dalam perkara *a quo* terhadap obyek sengketa yang telah diputus tersebut;

Bahwa Pemohon Kasasi tetap menghormati, tetap berpedoman dan membenarkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 447/PDT.G/2014/PN.Dps. tanggal 22 Juni 2015 yang pertimbangan hukumnya lebih rasional sebagaimana tertuang pada alenia terakhir halaman 70 Putusan Tingkat Pertama, yang dapat Pemohon kasasi kutip kembali sebagai berikut:

*Menimbang, bahwa dalil-dalil para pihak tersebut diatas dihubungkan dengan bukti-bukti para pihak perkara, maka terlebih dahulu Majelis Hakim mempertimbangkan tentang asal-usul tanah obyek sengketa;*

Bahwa selanjutnya *Judex Facti* Pengadilan Tingkat Pertama juga telah memberikan pertimbangan hukum yang lebih lengkap dan teliti terhadap asal-usul tanah obyek sengketa berdasarkan fakta hukum yang terungkap dipersidangan, dari halaman 71 sampai halaman 74 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama, sehingga *Judex Facti* pada Pengadilan Tingkat Pertama menyimpulkan sesuai fakta hukum yang ada bahwa tanah obyek sengketa telah terbukti asal-usulnya dari harta warisan I Gusti Ngurah Togor (alm) sebagaimana pengakuan dari penggugat, diuraikan pada alenia kelima halaman 71 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama, menyatakan:

*Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1, bukti P-2, bukti P-3 dan bukti P-4 dapat disimpulkan bahwa benar tanah obyek sengketa asal-usulnya dari almarhum I Gusti Ngurah Gede Togor;*

Bahwa dalam pertimbangan *Judex Facti* pada Pengadilan Tingkat Pertama untuk selanjutnya, berdasarkan fakta hukum yang terungkap di persidangan diketahui bahwa tanah obyek sengketa awalnya memang benar merupakan dua bidang tanah yang letaknya berdampingan, masing-masing dengan luas 17 (tujuh belas) are yang masing-masing diwariskan kepada Anak Agung Ngurah Oka (atau I Gusti ngurah Oka) yakni ayah kandung Penggugat dan Anak Agung Ketut Ngurah (atau I Gusti Ketut Ngurah) yakni ayah kandung saksi, Tergugat 1 yang bernama: Anak Agung Ngurah Manik, dikuatkan dengan bukti TI-3 (Surat Pembagian Waris tanggal 2 September 1954) dan TI-4 (Surat Keterangan tertanggal 12 Oktober 1962) serta



bersesuaian dengan keterangan saksi Tergugat 1 (Anak Agung Ngurah Manik) dan saksi Penggugat sendiri (I Nyoman Turut). Selanjutnya sekitar tahun 1990, tanah obyek sengketa kena program LC (*Land Consolidation*) oleh pemerintah dan setelah ada pemotongan jalan LC, pada tahun 1993 terhadap tanah obyek sengketa terbit dua sertifikat yakni: Sertifikat Hak Milik Nomor 1935 seluas 2.430 m<sup>2</sup> (dua ribu empat ratus tiga puluh meter persegi) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1937 seluas 300 m<sup>2</sup> (tiga ratus meter persegi) tetapi kedua sertifikat tersebut justru terbit atas nama Anak Agung Ngurah Gde Astawa, S.H., (Penggugat) sendiri, sehingga hal itu merupakan permasalahan hukum terhadap tanah obyek sengketa (warisan) sehingga sangat penting untuk dipertimbangkan untuk bisa memastikan para pihak yang berhak (sebagai ahli waris) atas tanah obyek sengketa yang notabena warisan dari I Gusti Ngurah Togor (alm) dan selanjutnya mesti didudukkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*, agar dikemudian hari jika perkara telah diputus tidak menimbulkan permasalahan hukum baru terhadap tanah obyek sengketa dan asas peradilan yang dilakukan dengan sederhana, cepat dan biaya ringan (sesuai ketentuan Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 tahun 2004 ten tang Kekuasaan Kehakiman) dapat diwujudkan;

Bahwa dengan demikian maka terbukti bahwa penerapan hukum atas pertimbangan hukum yang diberikan oleh *Judex Facti* pada Pengadilan Tinggi Denpasar yang tidak memperlakukan tentang warisan yang notabena tanah obyek sengketa, sehingga juga tidak bisa memastikan semua orang yang berhak (ahli waris) terhadap tanah obyek sengketa adalah merupakan penerapan hukum dalam memberikan pertimbangan hukum yang tidak tepat dan tidak lengkap sehingga patut untuk dibatalkan. Putusan *Judex Facti* yang memberikan pertimbangan hukum tidak lengkap juga dapat dibatalkan, sebagaimana ketentuan Yurisprudensi:

- Putusan Mahkamah Agung R.I. Nonor 638K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 yang menyatakan: *Putusan-putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (onvoldoende gemotiveerd) harus dibatalkan;*
- Putusan Mahkamah Agung R.I., Nomor 552 K/Pid/1982, menyatakan *Putusan Pengadilan Negeri dan putusan Pengadilan Tinggi harus dibatalkan, karena tidak cukup dipertimbangkan dan Mahkamah Agung menganggap penjatuhan hukuman tak bersarat terse but tidak dapat*



*dibenarkan;*

2. Bahwa Penerapan hukum yang diberikan oleh *Judex Facti* Pengadilan Tingkat Banding pada Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 88/Pdt/2015/PT.DPS tanggal 17 Desember 2015, dalam pertimbangan hukum tentang pihak dalam perkara adalah tidak tepat, sepatutnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa penerapan hukum yang dilakukan oleh *Judex Facti* pada Tingkat Banding terdapat kesalahan yang fatal juga, dimana *Judex Facti* pada Pengadilan Tingkat banding justru pada pertimbangan hukum dalam perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat tidak kurang pihak, sebagaimana terlihat pada alenia keempat halaman 72 Putusan Pengadilan Tingkat Banding pada intinya menyatakan bahwa:

*Menimbang bahwa dari kaidah hukum pada kedua yunsfrudensi tersebut, dihubungkan dengan dalil-dalil gugatan serta memperhatikan bukti-bukii yang diajukan dipersidangan ---dst--- Pengadilan Tinggi berpendapat gugatan Penggugat tidak kurang pihak atau litis plurium konsorsium;*

Bahwa pertimbangan hukum yang diberikan oleh *Judex Facti* pada halaman 72 Putusan Pengadilan Tingkat Banding terse but diatas, merupakan pertimbangan hukum yang tidak tepat sehingga secara otomatis menjadikan Putusan *Judex Facti* pada Tingkat banding menjadi tidak benar dan patut untuk dibatalkan. Kesalahan yang dilakukan oleh *Judex Facti* terlihat jelas karena *Judex Facti* hanya mempertimbangkan dalil-dalil dan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat/Termohon Kasasi saja tanpa mempertimbangkan dalil-dalil dan bukti dari Para Tergugat/Para Pemohon Kasasi khususnya dalil dan bukti yang dikemukakan oleh Tergugat I meliputi: bukti TI-3 (berupa surat pembagian waris tanggal 2 September 1954) dan TI-4 (surat keterangan tertanggal 12 Oktober 1962) serta bersesuaian dengan keterangan saksi Tergugat I (Anak Agung Ngurah Manik) dan saksi Penggugat sendiri (I Nyoman Turut), sebagaimana penjelasan Pemohon Kasasi pada point. I. alenia kedua, halaman 8 tersebut diatas, maka diketahui bahwa tanah obyek sengketa adalah berasal dari tanah warisan I Gusti Ngurah Gede Togor (almarhum), dimana tanah obyek sengketa awalnya merupakan dua bidang tanah yang letaknya berdampingan, masing- masing dengan luas 17 (tujuh belas) are, yang masing-masing diwariskan kepada Anak Agung Ngurah Oka (atau I Gusti ngurah Oka) yakni ayah kandung Penggugat dan



Anak Agung Ketut Ngurah (atau I Gusti Ketut Ngurah) yakni ayah kandung saksi yang diajukan oleh Tergugat I yang kebetulan bernama sama dengan Tergugat I yakni:

Anak Agung Ngurah Manik, namun dalam perkara *a quo* Anak Agung Ngurah Manik (saksi) tidak didudukkan sebagai pihak sehingga gugatan semacam inilah merupakan gugatan yang mengandung *error in persona* dalam bentuk *exemptio plurium litis consortium*, dimana gugatan yang diajukan oleh Penggugat/Termohon Kasasi adalah kurang pihak sehingga gugatan dikatakan mengandung cacat formal dan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet-ontvankelijke verklaring*). Hal itu sesuai dengan Yurisprudensi:

- Putusan Mahkamah Agung Nomor 2438 K/Sip/1980, tanggal 22 Maret 1982, yang menyatakan: *Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tidak semua ahli waris turut sebagai pihak dalam perkara;*
- Putusan MA-RI Nomor 343.K/Sip/1975 tanggal 15 Mei 1979, *gugatan dinyatakan tidak dapat diterima oleh karena gugatan tersebut tidak memenuhi persyaratan formal, gugatan dapat diajukan kembali;*

3. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tingkat Banding Pada Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 188/Pdt/2015/Pt.Dps Tanggal 17 Desember 2015, tidak adil dalam menerapkan pertimbangan hukum terhadap Para Pemohon Kasasi;

Bahwa jika Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 188/Pdt/2016/PT.DPS., dibaca secara cermat dan teliti maka akan tampak bahwa *Judex Facti* pada Pengadilan Tingkat Banding tidak memberikan rasa keadilan kepada Pemohon Kasasi/Tergugat dalam pertimbangan hukumnya. Ketidakadilan *Judex Facti* kepada Pemohon Kasasi/Tergugat dalam memberikan pertimbangan hukum tampak jelas pada dua pertimbangan hukum yang diberikan oleh *Judex Facti* memiliki makna yang berbeda dalam putusan *a quo*, yaitu:

- Pertama, dalam pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Denpasar pada alenia kelima halaman 70 Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 188/Pdt/2016/PT.DPS., menyatakan:  
-----*menimbang, bahwa dari uraian tersebut diatas Pengadilan Tinggi berpendapat persoalan adalah bukan pada soal warisan. Seharusnya Tergugat I maupun saksi Tergugat ataupun ahli waris alm. I Gusti Ngurah Gede Togor lainnya mengajukan keberatan pada saat Sertifikat Hak Milik Nomor 96 dan Sertifikat Hak Milik: Nomor 97 diterbitkan, jadi sebelum diadakan Land consolidation;*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kedua, dalam pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Denpasar pada alenia keempat halaman 73 Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 188/Pdt/2016/PT.Dps., menyatakan:

-----Bahwa pada tahun 1990 tanah-tanah Penggugat terkena *Land Consolidation* dan setelah lama menunggu baru pada bulan Mei tahun 2012 Penggugat mencari tahu hasil dari *Land Consolidation* yang ternyata telah terbit menjadi 2 (dua) sertifikat -----dst-----;

Bahwa jika memahami kedua pertimbangan hukum tersebut maka terlihat bahwa *Judex Facti*/Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar memang tidak mengetahui sehingga tidak memahami keadaan saksi Tergugat (saksi Anak Agung Ngurah Manik) ataupun ahli waris alm I Gusti Ngurah Gede Togor saat itu dan juga *Judex Facti* tidak mengerti atau memahami keadaan Penggugat di tahun 1990 atau setelah terbit sertifikat atas tanah sengketa. Tetapi bagaimana *Judex Facti* bisa memberikan pertimbangan hukum dengan menyalahkan Tergugat atau saksi Tergugat I ataupun ahli waris yang lainnya dengan menyatakan seharusnya Tergugat I maupun saksi Tergugat ataupun ahli waris alm I Gusti Ngurah Gede Togor lainnya mengajukan keberatan pada saat Sertifikat Hak Milik Nomor 96 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 97 diterbitkan. Sedangkan disisi lainnya *Judex Facti* tidak ada menyalahkan Penggugat yang semestinya *Judex Facti* berlaku secara adil, dengan menyatakan agar Penggugat mestinya mengajukan gugatan setelah terbit sertifikat tersebut, kenapa Penggugat mesti menggugat saat ini? Dengan demikian maka dapat dikatakan bahwa *Judex Facti* pada Pengadilan Tingkat Banding tidak menerapkan atau melanggar ketentuan Asas *Audi Et Alteram Partem*, yang mengandung arti bahwa hakim wajib "mendengar kedua belah pihak yang berpekara dan tidak berat sebelah sehingga putusan yang diberikan oleh *Judex Facti* pada Pengadilan Tingkat Banding, tidak mencerminkan irah-irah Demi Keadllan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa karena putusan tersebut sangat tidak adil dan sangat merugikan kepentingan Para Pemohon Kasasi, sehingga sudah sepatutnya Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 188/Pdt/2016/PT.Dps, dinyatakan ditolak;

4. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tingkat Banding Pada Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 188/Pdt/2015/Pt.Dps Tanggal 17 Desember 2015, salah dalam menerapkan hukum pembuktian;  
Bahwa *Judex Facti* pada Pengadilan Tingkat Banding salah dalam menerapkan hukum pembuktian, dimana *Judex Facti* hanya

Halaman 36 dari 40 hal. Put. Nomor 2313 K/Pdt/2016



mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat semata sehingga *Judex Facti* Pengadilan Tingkat Banding tidak mempertimbangkan keterangan saksi Tergugat I (saksi Anak Agung Ngurah Manik), dimana obyek tanah sengketa adalah tanah warisan dari almarhum I Gusti Ngurah Gede Togor, sehingga sangat patut untuk mengetahui dan mempertimbangkan pihak-pihak yang terkait dengan tanah obyek sengketa tersebut yakni semua ahli waris dari almarhum I Gusti ngurah Gede Togor, termasuk saksi Tergugat I yang bernama Anak Agung Ngurah Manik juga; Bahwa dalam perkara *a quo*, Penggugat sama sekali tidak menunjukan bukti tentang silsilah keturunan dari almarhum I Gusti ngurah Gede Togor dan tidak pernah menunjukan surat keterangan pembagian waris terhadap tanah obyek sengketa, hal itu jelas dimaksudkan untuk menutupi kesalahan yang telah dilakukan oleh Penggugat asal, sehingga terbukti bahwa *Judex Facti* pada Pengadilan Tingkat Banding salah dalam menerapkan hukum pembuktian, akibatnya Putusan *Judex Facti* harus dinyatakan ditolak;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Denpasar telah salah menerapkan hukum;

- Bahwa objek sengketa asalnya Gusti Ngurah Gede Togor yang belum dibagi waris kepada kedua anaknya Nak Agung Ngurah Oka (orang tua Penggugat) dan saudaranya Anak Agung Ketut Ngurah (orang tua Tergugat) sesuai Surat Pembagian Warisan tanggal 12 Oktober 1962;
- Bahwa dengan adanya perubahan hak atas tanah dari pemerintah setempat maka diterbitkan sertifikat baru semula Sertifikat Hak Milik Nomor 96 menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 1935 luas 2.430 m<sup>2</sup> (dua ribu empat ratus tiga puluh meter persegi) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 97 berubah menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 1937 luas 300 m<sup>2</sup> (tiga ratus meter persegi) keduanya diatas namakan nama Penggugat;
- Penggugat dengan Surat Kuasa tanggal 25 April 2001 memberikan kuasa kepada Tergugat I untuk mengambil sertifikat baru tersebut, kemudian Penggugat memberikan kuasa untuk menjual kepada Tergugat I tanggal 14 Mei 2001;
- Bahwa setelah tanah dibuat persil/digagi-bagi, maka pada tanggal 6 Juni 2001, Tergugat I menjual Sertifikat Hak Milik Nomor 3441 luas 1.290 m<sup>2</sup> (seribu dua ratus sembilan puluh meter persegi) kepada Alm. Agus



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

suami/orang tua Tergugat III, Sertifikat Hak Milik Nomor 3442 luas 250 m<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh meter persegi) kepada Tergugat IV, Sertifikat Hak Milik Nomor 3443 luas 250 m<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh meter persegi) kepada Tergugat V, Sertifikat Hak Milik Nomor 3444 luas 250 m<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh meter persegi) atas nama Kaller, kepada Tergugat VI dan Sertifikat Hak Milik Nomor 3445 luas 390 m<sup>2</sup> (tiga ratus sembilan puluh meter persegi) kepada Tergugat VII, atas nama A. A. Kurniawan, kemudian Sertifikat Hak Milik Nomor 3443 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 3444, telah dijual kembali oleh Tergugat V dan VI, atas nama Kaller;

- Bahwa setelah tanah dikuasai oleh pembeli kedua dan ketiga sejak tanggal 6 Juni 2001, sudah 14 tahun Penggugat menyatakan surat kuasa yang diberikannya kepada Tergugat I, sesama ahli waris adalah tidak sah, mohon dibatalkan jual beli 6 Juni 2001 dan jual beli selanjutnya atas tanah tersebut;
- Bahwa belum ada putusan Hakim yang menyatakan surat kuasa menjual tanggal 14 Mei 2001 Palsu;
- Bahwa pembeli kedua dan ketiga harus dilindungi sebagai pembeli beriktikad baik, karena membeli tanah sudah bersertifikat dan jual beli dilakukan didepan Pejabat Pembuat Akta Tanah serta tanah dikuasai oleh Penjual, juga sertifikat cocok dengan data yuridis Badan Pertanahan Nasional tidak dalam sengketa/sita;

Bahwa oleh karena itu putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Denpasar harus dibatalkan dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini dengan pertimbangan berikut:

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 Pemohon kasasi I/Tergugat II/Terbanding II dan Pemohon Kasasi II /Tergugat V dan VI/Terbanding V dan VI dan Pemohon Kasasi III /Tergugat I/Terbanding I dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 188/PDT/2015/PT.DPS, tanggal 17 Desember 2015 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 447/Pdt.G/2014/PN.Dps, tanggal 22 Juni 2015, serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Anak Agung Ngurah Gde Astawa, S.H., berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Halaman 38 dari 40 hal. Put. Nomor 2313 K/Pdt/2016

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari: 1. **I GUSTI NGURAH PUTRA WIJAYA, S.H.**, 2. **ANAK AGUNG MADE KALER**, 3. **ANAK AGUNG KURNIAWAN** dan 4. **ANAK AGUNG NGURAH MANIK** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 188/PDT/2015/PT.DPS, tanggal 17 Desember 2015 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 447/Pdt.G/2014/PN.Dps, tanggal 22 Juni 2015;

## MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi adalah Pembeli beriktikad baik yang harus dilindungi Undang Undang;
3. Menyatakan bahwa transaksi jual beli yang di lakukan antara Para Penggugat Rekonvensi dengan Agus Suseno pada tanggal 7 Agustus 2001 dan pada tanggal 5 Juli 2001 yang di buat dihadapan I Gusti Ngurah Putra Wijaya, S.H., Notaris/PPAT yang berkedudukan di Kota Denpasar adalah sah;
4. Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi selebihnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Hakim Agung pada hari Selasa tanggal 6 Desember 2016 oleh H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr.

Halaman 39 dari 40 hal. Put. Nomor 2313 K/Pdt/2016

### 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

Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., dan Maria Anna Sumiyati, 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 Hakim Anggota tersebut dan Rudi Rafli Siregar, S.H., M.H., selaku Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim anggota,

Ketua Majelis,

ttd./.

ttd./.

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.

H. Hamdi, S.H., M.Hum.

ttd./.

Maria Anna Sumiyati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./.

Rudi Rafli Siregar, S.H., M.H.

## Biaya-Biaya:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung R.I  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

**Dr. PRIM HARYADI, S.H.,M.H.**  
**NIP : 19630325 198803 1 001.**