



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

- 1. GEDE SULENDRA,**
- 2. MADE TANTRAWAN,**
- 3. I WAYAN SUTARJA,**
- 4. MADE ANAWA,** keempatnya bertempat tinggal di Desa Banyupoh, Kecamatan Gerokgak, Kabupaten Buleleng; Kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Ketut Suartana, SH, Advokat, berkantor di Jalan Pulau Menjangan BTN Banyuning Indah Blok.G Nomor 8.a Singaraja, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Maret 2017; Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pemanding;

L a w a n

- 1. KHOLEK IMELDA,** bertempat tinggal di Desa Banyupoh, Kecamatan Gerokgak, Kabupaten Buleleng;
- 2. MADE WARDIANA,** bertempat tinggal di Desa Banyupoh, Kecamatan Gerokgak, Kabupaten Buleleng;
- 3. GUSTI NYOMAN DARMINI,** bertempat tinggal di Desa Penyabangan, Kecamatan Gerokgak, Kabupaten Buleleng; Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

D a n

BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN BULELENG;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dimana suami dari Tergugat I adalah saudara kandung dari Para Penggugat, sedangkan Tergugat II adalah anak kandung dari Tergugat I, sedangkan Tergugat III adalah Pihak Pembeli Obyek Sengketa;

2. Bahwa suami dari Tergugat I yang bernama Nyoman Suwela telah meninggal dunia;
3. Bahwa Para Penggugat dan suami Tergugat I memiliki ayah yang bernama I Gede Karta (Alm);
4. Bahwa Almarhum I Gede Karta memiliki harta warisan berupa tanah pekarangan, Sertifikat Hak Milik Nomor 584 tahun 1992, luas 891 m² (kurang dari 9 are), terletak di Desa Banyupoh, Kecamatan Gerokgak, Kabupaten Buleleng, dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : Jalan Raya Gilimanuk;
 - Sebelah Timur : tanah milik LPD Banyupoh;
 - Sebelah Selatan : tanah milik Gereja;
 - Sebelah Barat : tanah milik Gede Sulendra(Penggugat No.1);

Tanah mana untuk selanjutnya disebut sebagai Tanah/Obyek Sengketa;

Bahwa oleh karena tanah sengketa adalah mutlak merupakan tanah milik dari Alm. I Gede Karta maka secara otomatis tanah sengketa adalah merupakan harta warisan bersama seluruh anak kandung dari Alm. Gede Karta yaitu Para Penggugat dan Alm. I Nyoman Suwela (suami dari Tergugat I);

5. Bahwa pada tahun 1993, suami Tergugat I yaitu Nyoman Suwela (Alm), pernah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu ketika dengan itikad yang tidak baik berusaha mengalihkan Hak Kepemilikan Obyek Sengketa dari atas nama orang tuanya tersebut menjadi atas nama dirinya sendiri tanpa sepengetahuan orang tuanya maupun saudara-saudaranya yang lain yaitu dengan cara melakukan "rekayasa jual beli" disebuah Notaris di Singaraja;
6. Bahwa mengetahui hal tersebut selanjutnya orang tua Para Penggugat melaporkan Nyoman Suwela, pada tanggal 4 Nopember 1993 dengan Laporan Pol. No. Pol. : 10/K/XI/1993/POLSEK, yang saat itu diterima oleh Kepala Jaga Piket (Kajaga) I Ketut Darpa;
7. Bahwa selanjutnya oleh karena Alm. I Nyoman Suwela telah mengakui dan menyesali perbuatannya, sebagai ayah kandung akhirnya Alm. I Gede Karta memaafkannya dan mencabut proses hukum pidana di Kepolisian;
8. Bahwa oleh karena proses peralihan hak milik terhadap obyek sengketa dari atas nama I Gede Karta menjadi atas nama I Nyoman Suwela telah terlanjur

Halaman 2 dari 16 hal.Put. Nomor 1732 K/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id | Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Buleleng

dan disimpan oleh Alm. Nyoman Suwela dengan syarat tidak boleh dijual tanpa sepengetahuan I Gede Karta dan saudara-saudaranya yang lain;

9. Bahwa selanjutnya ketika I Gede Karta meninggal dunia pada tahun 2005 dan kemudian I Nyoman Suwela meninggal pada tahun 2010, pihak Tergugat I mulai menunjukkan sifat-sifat serakahnya yaitu ingin menguasai dan meng-hak-i obyek sengketa adalah mutlak merupakan hak miliknya. Sifat-sifat serakahnya itu terbukti yaitu dengan tanpa sepengetahuan pihak Para Penggugat berusaha mengalihkan tanah sengketa dari atas nama I Nyoman Suwela menjadi atas nama anaknya yaitu Pihak Tergugat II (Made Wardiana) yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi bahkan menyogok Pihak Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Buleleng dan Kelihan Dusun Desa Banyupoh;
10. Bahwa hal ini terbukti yaitu ketika secara diam-diam ketika melakukan pengukuran terhadap obyek sengketa petugas dari BPN Kabupaten Buleleng dan Petugas dari Kantor Kepala Desa sama sekali tidak meminta tanda tangan dari Penggugat I (Gede Sulendra) yang merupakan Pihak Penyanding untuk batas sebelah Barat dan tidak pula meminta tanda tangan dari penyanding sebelah Selatan dari Obyek Sengketa yaitu Pihak Gereja maupun tanda tangan dari penganding sebelah Timur yaitu LPD Banyupoh;
11. Bahwa ternyata kemudian terhadap Obyek Sengketa telah terjadi peralihan Hak atas nama I Nyoman Suwela (Alm) menjadi atas nama Made Wardiana (Tergugat II);
12. Bahwa pada awalnya kami pihak Para Penggugat tenang-tenang saja ketika ada kabar/isu bahwa Tergugat I dan Tergugat II bermaksud untuk menjual obyek sengketa karena beberapa makelar dan calo-calo tanah telah kami peringatkan untuk tidak menjadi perantara penjualan terhadap obyek sengketa karena obyek sengketa adalah milik keluarga besar dan bukan milik pribadi, dengan harapan walaupun terjadi proses jual beli tentu memerlukan persetujuan dan tanda tangan Para Penggugat;
13. Bahwa kami pihak Para Penggugat juga telah membuat tulisan dengan huruf besar di depan bangunan toko dalam obyek sengketa, yang menyatakan bahwa "Tanah Ini Tidak Dijual Karena Merupakan Milik Orang Banyak", tetapi tetap tidak dihiraukan;
14. Bahwa ternyata ada salah satu pihak yang tergiur mendengar harga yang murah dan berkeinginan untuk membeli obyek sengketa walaupun telah

Halaman 3 dari 16 hal.Put. Nomor 1732 K/Pdt/2017



15. Bahwa melalui calo tanah yaitu Pak Sampurno dan Gusti Ateng telah pula kami peringatkan berkali-kali untuk tidak membeli obyek sengketa tetapi ternyata dengan bujuk rayu dari para calo dan dengan harga yang sangat miring dan murah akhirnya pihak Tergugat III terpengaruh dengan harga yang sangat murah dan akhirnya terjadilah proses transaksi jual beli antara pihak Tergugat II dan Tergugat III;
16. Bahwa ternyata obyek sengketa yang harga pasarannya adalah lebih kurang Rp. 2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) dijual dengan harga hanya Rp. 600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);
17. Bahwa sebenarnya pihak Tergugat III dan para calo sudah tahu ada yang tidak wajar dalam penjualan obyek sengketa tetapi tetap saja tergiur oleh harga murah yang ditawarkan oleh pihak Tergugat I dan Tergugat II, dan tentu saja pihak calo menginginkan komisi yang ditawarkan oleh penjual yang cukup tinggi bahkan kami dengar kabar sampai 10% dari harga jual;
18. Bahwa salah satu bukti nyata yang tidak wajar adalah sampai saat ini detik ini salah satu ahli waris yaitu Wayan Sutarja (Penggugat No.3) memiliki rumah dan masih tinggal di dalam obyek sengketa. Jika saja pihak pembeli adalah orang yang normal dan waras tentu tidak mungkin mau membeli tanah yang sudah diberi peringatan "Tanah Tidak Dijual" dan disamping itu secara fakta dilapangan obyek tanah masih ditempati dan ditinggali oleh orang lain yang jelas-jelas merupakan keluarga dari pihak pembeli;
19. Bahwa selanjutnya melalui preman-preman kampung dengan enaknya Tergugat III memasang gembok di pagar obyek sengketa sehingga penghuni rumah (Wayan Sutarja) harus memakai tangga untuk keluar rumah;
20. Bahwa terhadap hal ini telah pula kami laporkan kepada pihak Kepolisian dengan tuduhan pelanggaran Pasal 167 dan 335 KUHP dan kami berharap Pihak Kepolisian Polsek Gerokgak menangani hal ini dengan tegas dan tuntas;
21. Bahwa dari peristiwa hukum tersebut diatas maka sangat jelasnya telah terjadi suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III maupun Turut Tergugat;
22. Bahwa pihak Tergugat III sebagai Pihak Pembeli, menurut hemat kami patutlah dikategorikan sebagai "Pembeli yang beritikad buruk/tidak baik" sehingga sangatlah patut untuk dinyatakan sebagai "Pembeli yang tidak patut untuk mendapatkan perlindungan hukum";



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan pembatalan gugatan yang tidak baik maka proses jual beli yang dilakukan oleh pihak Tergugat III terhadap obyek sengketa patut pula dinyatakan tidak sah, cacat yuridis dan batal demi hukum;

24. Bahwa oleh karena proses jual beli terhadap obyek sengketa dinyatakan batal demi hukum maka segala proses hukum, baik itu peralihan hak dari atas nama Tergugat II menjadi atas nama Tergugat III ataupun segala proses hukum lain yang berkaitan dengan obyek sengketa patutlah dinyatakan cacat yuridis sehingga patut dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa Para Penggugat adalah sah merupakan Ahli Waris dari Alm. I Gede Karta;
3. Menyatakan hukum bahwa Para Penggugat adalah berhak mewarisi harta peninggalan Alm. I Gede Karta, yang dalam hal ini adalah Obyek/Tanah Sengketa;
4. Menyatakan hukum bahwa Pihak Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan hukum bahwa Tergugat III sebagai pembeli yang beritikad tidak baik, tidak perlu mendapatkan perlindungan hukum;
6. Menyatakan hukum bahwa proses jual beli yang dilakukan oleh Pihak Tergugat II dan III terhadap obyek sengketa adalah cacat hukum, tidak sah dan patut dibatalkan demi hukum;
7. Menyatakan hukum bahwa proses peralihan hak terhadap obyek sengketa dari atas nama pihak Tergugat II menjadi atas nama Tergugat III adalah cacat hukum, tidak sah dan batal demi hukum;
8. Menghukum kepada Pihak Turut Tergugat atau siapapun juga untuk tunduk dan mentaati putusan ini;
9. Menghukum kepada pihak Tergugat I,II,III untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul sebagai akibat adanya perkara ini;
10. *Ex Aequo Et Bono*;

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

Eksepsi Tergugat I :

Dalam Eksepsi :

A. Gugatan Penggugat cacat Formil/*Abscuur Libel*

Halaman 5 dari 16 hal.Put. Nomor 1732 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Penggugat tidak tegas/kabur, bahwa proses peralihan / penerbitan hak milik

terhadap obyek sengketa dari atas nama I Gede Karta menjadi atas nama I Nyoman suwela sebagaimana dalil gugatan penggugat poin 8 (delapan) dan selanjutnya beralihnya tanah sengketa dari atas nama I Nyoman Suwela (Alm) menjadi atas nama Made Wardhiana (Tergugat II) sesuai dalil gugatan para Penggugat poin 9 (sembilan) atas sertifikat tanah No: 584 tahun 1992, luas 891 M2 terletak di Desa Banyupoh, Kecamatan Gerokgak, Kabupaten Buleleng dengan batas-batas :

- Sebelah utara Jalan Raya Gilimanuk;
- Sebelah Timur Tanah milik LPD Banyupoh;
- Sebelah Selatan Tanah milik Gereja;
- Sebelah Barat Tanah milik Gede Sulendra;

Adalah benar-benar kabur, menyangkut proses beralihnya sertifikat No : 584 tahun 1992, luas 891 M2 dari atas nama I Gede Karta "Terbit" menjadi atas nama I Nyoman Suwela (Alm.) selanjutnya beralih dan terbit menjadi atas nama Made Wardhiana (Tergugat) II, dalil gugatan Para Penggugat sangat tidak jelas menyangkut peralihan dan penerbitan sertifikat yang Penggugat maksudkan, Baik menyangkut waktu terbitnya, Pejabat Negara yang menerbitkan sertifikat tersebut, Pejabat PPAT yang membuat akta jual beli, nomor sertifikat terakhir yang terbit, jumlah luas tanah yang terbit dan batas-batas tanah terakhir yang menjadi penyanding setelah tanah tersebut terbit atas nama I Nyoman Suwela (Alm.) selanjutnya beralih menjadi atas nama Made Wardhiana, Tergugat II, semuanya tidak jelas, bahwa dengan tidak jelasnya proses peralihan/penerbitan tersebut gugatan para Penggugat maka semuanya menjadi kabur, "padahal berdasarkan keputusan Mahkamah Agung tanggal 9 Agustus 1973 No: 81 K/Sip/1971 gugatan mengenai tanah harus menyebutkan dengan jelas letak tanah, batas-batas dan ukuran tanah" sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Singaraja yang memeriksa perkara ini menolak gugatan para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima/*Niet Ontvankelijke Verrklaard*;

B. Gugatan Para Penggugat salah object (*Error in Objekto*)

Gugatan Para Penggugat adalah salah object (*Error In Objecto*) karena tidak benar di lokasi yang sekarang menjadi obyek sengketa sebagaimana gugatan Penggugat poin 4 (empat) merupakan tanah hak milik I Gede Karta, sertifikat hak milik No: 584 Desa Banyupoh tahun 1992, luas 891 M2 dengan batas-batas :

- Sebelah Utara Jalan Raya Gilimanuk;

Halaman 6 dari 16 hal.Put. Nomor 1732 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat Tanah milik Gede Sulendra;

Bahwa di lokasi sekarang yang menjadi obyek sengketa tercatat tanah sertifikat hak milik atas nama Gusti Nyoman Darmini Sertifikat Hak Milik No: 230/Desa Banyupoh, luas 588 M2 Kecamatan Gerokgak, Kabupaten Buleleng dengan batas-batas sbb :

- Sebelah utara Jalan Raya Gilimanuk;
- Sebelah Timur Gusti Nyoman Darmini (bukan tanah milik LPD banyupoh);
- Sebelah Selatan Tanah milik Gereja;
- Sebelah Barat Jalan/Gang (bukan hak milik Gede Sulendra);

Dengan demikian maka gugatan Para Penggugat adalah gugatan yang salah objek, gugatan Para Penggugat benar-benar tidak jelas atau kabur, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Singaraja yang memeriksa perkara ini menolak gugatan para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima/*Niet Ontvankelijke Verrklaard*;

C. Bahwa Gugatan para Penggugat kurang pihak/*Error In Pesona*

1. Subyek gugatan dalam perkara *in casu* tidak lengkap, karena dalam perkara ini terdapat fakta-fakta keterlibatan subyek hukum lain, bahwa sebagaimana posita gugatan Penggugat poin 4 alenia kedua yang menyatakan tanah sengketa merupakan tanah milik dari Alm. Gede Karta, maka secara otomatis tanah sengketa adalah merupakan harta warisan bersama seluruh anak kandung dari Alm. Gede Karta, sedangkan sesuai surat keterangan asal-usul keluarga (silsilah) yang terbit pada tanggal 18 Februari 2002, maka Alm. Gede Karta mempunyai 6 (enam) orang anak yaitu :

- Anak pertama Gede Sulendra
- Anak kedua bernama Made Tantrawan Edy
- Anak ketiga bernama I Nyoman Suwela (Alm).
- Anak keempat bernama Ketut Astiti
- Anak kelima bernama I Wayan Sutarja
- Anak keenam bernama Made Arnawa

Maka berdasarkan asal-usul (silsilah) keluarga tersebut di atas, bahwa Penggugat hanya mendudukan Gede Sulendra, Made Tantrawan, Wayan Sutarja dan Made Arnawa sebagai pihak Penggugat, sedangkan "Ketut Astiti" adalah merupakan anak keempat dari Gede Karta tidak di tarik sebagai pihak yang seharusnya wajib di tarik sebagai pihak, sehingga dengan tidak di tariknya Ketut Astiti sebagai pihak, maka subyek gugatan

Halaman 7 dari 16 hal.Put. Nomor 1732 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung Para Penggugat poin 1 yang menyatakan bahwa Tergugat

III adalah sebagai pembeli obyek sengketa sertifikat hak milik No: 584 tahun 1992, luas 891 M2 atas nama I Gede Karta dengan batas-batas :

- Sebelah utara Jalan Raya Gilimanuk
- Sebelah Timur Tanah milik LPD
- Sebelah Selatan Tanah milik Gereja
- Sebelah Barat tanah milik Gede Sulendra

Bahwa Tergugat III adalah sebagai pembeli tanah sertifikat hak milik atas nama Made Wardhiana (Tergugat II) sertifikat hak milik No: 230 luas 588 M2 terletak di Desa Banyupoh, Kecamatan Gerokgak, Kabupaten Buleleng dengan batas-batas :

- Sebelah utara Jalan Raya Gilimanuk
- Sebelah Timur Tanah milik Gusti Nyoman Darmini (tanah milik LPD ada disebelah timur tanah milik Gusti Nyoman Darmini)
- Sebelah Selatan Tanah milik Gereja
- Sebelah Barat jalan/Gang. (tanah Gede Sulendra ada di sebelah barat gang)

Para Penggugat salah menetapkan Tergugat III sebagai pihak tergugat dalam perkara ini, dengan demikian gugatan Para Penggugat menjadi tidak jelas/kabur, tidak sempurna maka sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat tidak bisa di terima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Singaraja telah memberikan Putusan Nomor 347/Pdt.G/2015/PN.Sgr tanggal 20 Juni 2016 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat III tersebut;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya ;
- Menghukum kepada Para Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dari perkara ini sebesar Rp. 3.606.000,- (tiga juta enam ratus enam ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 19/PDT/2017/PT.Dps tanggal 09 Februari 2017 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Para Pemanding semula Para Penggugat;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Singaraja tanggal 20 Juni 2016, Nomor 347/Pdt.G/2015/PN.Sgr yang dimohonkan Banding tersebut.

Halaman 9 dari 16 hal.Put. Nomor 1732 K/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengunjungi Para Pembanding, semua Para Penggugat untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebanyak Rp. 150.000,-(Seratus lima puluh ribu rupiah).

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Pembanding pada tanggal 02 Maret 2017 kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Maret 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 14 Maret 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 347/Pdt.G/2015/PN.Sgr yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Singaraja, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 24 Maret 2017;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Tergugat/Para Terbanding pada tanggal 31 Maret 2017.

Kemudian Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding tidak mengajukan tanggapan memori kasasi;

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

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

1. Bahwa kami pihak Para Pemohon Kasasi sangat berkeberatan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Singaraja, dan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Perkara No. 347/PDT.G/2015/PN. SGR Jo. Perkara No. 19/PDT/2017/PT. DPS karena menurut hemat kami, *Judex Factie* kurang cermat, kurang teliti dan mengabaikan fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan sehingga pertimbangan hukum, penerapan hukum maupun putusannyapun menjadi kurang cermat dan tidak mencerminkan rasa keadilan;
2. Bahkan menurut hemat kami, banyak hal-hal sederhana yang pada awal pertimbangan hukum dijadikan fakta hukum tetapi dalam amar putusannya justru diabaikan sendiri oleh Majelis Hakim, sehingga Putusannyapun menurut pendapat kami adalah keliru dan bertentangan dengan ketentuan hukum pembuktian yang berlaku;

Halaman 10 dari 16 hal.Put. Nomor 1732 K/Pdt/2017



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

- Halaman 11 dari 16 hal. Put. Nomor 1732 K/Pdt/2017
- putusan.mahkamahagung.go.id sesuai dengan bukti-bukti P.2.P.3 dan P.4 serta keterangan saksi-saksi yaitu Ketut Darpana (Sekdes), putusan Halaman 24,25 dan 26 , juga keterangan saksi Komang Budi Astawa, saksi Putu Buda Ada, Ketut Seten dan Ida bagus Bisma (putusan halaman 26 s/d 31 bahkan keterangan dari saksi tergugat sendiri yaitu saksi Kadek Suama dan Ida Bagus Ketut Nuh (putusan halaman 34 s/d 36, dengan tegas menyatakan bahwa Obyek Sengketa adalah merupakan harta Peninggalan dari Alm.Gede Karta;
4. Bahwa selanjutnya, Majelis hakim dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 45 pada alinea ke 3, menjelaskan: "Menimbang bahwa dari bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat, Majelis mempertimbangkan bahwa bukti surat tanda P-1, yang berupa ...dst...;
 5. Bahwa selanjutnya pada alinea ke 4, menimbang dari alat-alat bukti tersebut ternyata benar Gede Sulendra Made Tantrawan I Wayan Sutarja dan Made Arnawa adalah ahli waris dari I Gede Karta, Dalam hal ini dengan tegas majelis Hakim telah membenarkan dan menyatakan para penggugat adalah Ahli waris dari Alm.I Gede Karta tetapi mengapa dalam Amar putusannya menyatakan "Menolak gugatan para penggugat seluruhnya". Seharusnya terhadap poin ini, majelis hakim seharusnya mengabulkannya sesuai dengan petitum gugatan para penggugat pada poin 2, yang berbunyi "Menyatakan Hukum bahwa Para Peggugat adalah sah merupakan Ahli waris dari Alm Gede Karta";
 6. Bahwa demikian pula halnya petitum gugatan pada poin.3 sepatutnyalah dikabulkan karena Majelis Hakim sendiri telah menyatakan dengan tegas para penggugat adalah sah sebagai ahli waris sehingga secara otomatis adalah berhak mewarisi obyek sengketa;
 7. Bahwa jika kemudian dapat dibuktikan secara hukum oleh tergugat telah terjadi "Hibah" maka tentu itu merupakan persoalan lain dan perlu pertimbangan hukum pula, apakah Hibahnya tersebut dapat dinyatakan Sah secara hukum;
 8. Bahwa dalam pertimbangan hukumnya menyangkut masalah "Sah atau tidaknya Hibah ini". Dalam halaman 49 alinea II, "Menimbang bahwa dari bukti T.1-2 dan T.1-3 jika dihubungkan dengan Bukti T1-4, berupa akta pembagian waris sesuai dengan PNMA/KBPN/No.3/97 pasal 111 tertanggal 18 Pebruari 2002 yang didukung oleh keterangan saksi yang diajukan oleh Pihak Para penggugat yaitu I Kadek Suama dan Ida Bagus Nuh ...dst nya.. (kami mohon Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi, memeriksa dan meneliti betul Bukti T.1-2, T1-3 dan T1-4, ini dan dihubungkan dengan

Halaman 11 dari 16 hal.Put. Nomor 1732 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
putusan.mahkamahagung.go.id adalah jelas dilakukan bersamaan tetapi tahunnya dibuat berbeda khususnya terhadap bukti kunci dalam perkara ini yaitu bukti T1-4, yaitu tentang Akta Pembagian Waris;

9. Bahwa menurut hemat kami, bukti T1-4, ini sangatlah janggal dan sangat jelas unsur rekayasanya, beberapa catatan kami adalah sebagai berikut :
- Para Pihak tidak hadir di hadapan Kepala Desa, bahwa sesuai dengan keterangan saksi Kadek Suama (Kepala Desa), bahwa yang hadir dalam pembuatan dan proses hukum Hibah ini hanyalah 1 orang Nyoman Suwela (sebagai penerima Hibah) sedangkan pihak yang menghibahkan dan ahli waris lain (Para Penggugat tidak hadir). Sehingga timbul dugaan bahwa Kepala Desa juga ikut terlibat dalam proses rekayasa Hibah ini. Sebagai Kepala Desa yang biasa membuat sebuah Akta Penting tentang penghibahan tentu paham dan sangat paham bahwa seluruh ahli waris dan pihak yang menghibahkan tanahnya harus hadir dalam proses hibah tersebut dan tidak dengan mudah menyetujui dan membuat Akta Hibah ketika yang datang hanya pihak penerima hibah, hanya 1 orang, sehingga kami dapat menduga ada sesuatu yang tidak wajar dalam penerbitan Akta Hibah ini;
 - Saksi RT (IB Bisma) dan Kelian Dusun (IB.Nuh), tidak mengetahui adanya akta Hibah ini; bahwa dalam persidangan saksi Ib.Nuh selaku Kelian Dusun dan saksi IB Bisma selaku RT, dengan tegas menerangkan bahwa sepengetahuan saksi yang dibuat oleh pihak tergugat Alm, Nyoman Suwela adalah Surat Keterangan Ahli Waris. Dan bukan surat tentang Hibah atau bagi bagi waris. Atas pertanyaan pengacara ketika Bukti T1-4 ini ditunjukkan didepan persidangan saksi IB Bisma dan IB Nuh, sama sekali merasa tidak mengetahuinya, tidak pernah ada hibah terhadap obyek sengketa, saksi merasa tandatangannya dicatut untuk tujuan hibah ini oleh Nyoman Suwela;
 - Kejanggalan dalam format pengetikan Akta Bahwa Akta Hibah tersebut sengaja dibuat dalam format 2 lembar dimana antara kalimat "telah sepakat menghibahkan warisan" dengan "tanda tangan para pihak maupun saksi-saksi" dibuat pada lembar yang berbeda, hal ini menurut hemat kami adalah kesengajaan ,maksudnya dibuat berbeda adalah pada saat minta tanda tangan kepada seluruh ahli waris, termasuk kelian dusun dan ketua RT, maksud tanda tangan itu adalah untuk membuat surat keterangan waris sehingga pihak para penggugat mau tanda tangan demikianpula halnya Kelian Dusun dan RT. Dan juga jika diperhatikan format Akta hibah ini, seharusnya kalimat atau kata-kata

Halaman 12 dari 16 hal.Put. Nomor 1732 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hibah dicantumkan secara sembunyi dan samar samar;

- Tanggal Pembuatan Akta Hibah, bahwa dari tanggal pembuatan Akta Hibah yaitu tanggal 18 Pebruari 2002, dibuat sama persis dengan tanggal pembuatan Surat Keterangan Hali Waris (T1-2) dan juga sama persis dengan tanggal pembuatan Sisislah Keluarga (T1-3) sehingga patut diduga pula bahwa hal tersebut sengaja dilakukan dimana tujuannya adalah agar seolah olah yang dibuat tersebut hanyalah mengenai Silsilah dan Surat keterangan Ahli waris sehingga pihak para penggugat bersedia tanda tangan pada halaman/lambar ke dua sedangkan "Kata Hibah" dibuat di halaman Pertamanya;
10. Bahwa berdasarkan atas uraian pada poin 10 tersebut diatas, menurut hemat kami Bukti T1-4, adalah mengandung cacat hukum, baik dari segi tata cara pembuatannya maupun dari segi format kalimat kalimatnya dan juga dari segi kepatutannya;
11. Bahwa semestinya pembuatan sebuah akta Hibah tersebut dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu Notaris PPAT, atau setidaknya tidaknya dilakukan dihadapan Camat selaku PPAT;
12. Bahwa dengan cacat hukumnya Akta Hibah (Bukti T.1-4) tersebut maka seluruh proses hukum yang timbul sebagai akibat adanya bukti T.1-4 , tersebut secara otomatis menjadi cacat hukum pula, termasuk proses jual beli dan peralihan hak dari Pihak Tergugat II/Terbanding II/tTermohon Kasasi II kepada Pihak Tergugat III/Terbanding III/Termohon kasasi III;
13. Bahwa oleh karena jual beli dan peralihan hak terhadap obyek sengketa adalah cacat hukum maka sudah sepatutnyalah gugatan para penggugat dikabulkan seluruhnya, yaitu mengembalikan kedudukan obyek sengketa sebagai harta peninggalan dari Alm.Gede karta;
14. Bahwa jika dilihat dari sudut pihak Pembeli (tergugat III), kami pihak pemohon Kasasi berpendapat bahwa Tergugat III/Terbanding III, patutlah dikatagorikan sebagai "Pembeli yang beritikad buruk/tidak baik", sehingga tidak perlu dan tidak patut untuk mendapatkan perlindungan hukum;
15. Bahwa fakta hukum dalam persidangan jelas terungkap, ketika proses jual beli terjadi Obyek sengketa adalah dalam penguasaan orang lain yaitu I Wayan Sutarja, sedangkan Pihak Penjual (tergugat I) sedang berada di luar negeri sehingga sepatutnya akan berpikir lebih jauh untuk melakukan proses jual beli tersebut;
16. Bahwa hal lain yang terungkap dalam persidangan yaitu bahwa di pintu depan obyek sengketa, tertera atau terdapat tulisan besar yang berbunyi "Tanah ini

Halaman 13 dari 16 hal.Put. Nomor 1732 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- dan murah maka pihak Tergugat III tetap saja membeli obyek sengketa;
17. Bahwa dalam persidangan juga terungkap bahwa jual beli terhadap obyek sengketa adalah terjadi dengan harga yang sangat murah dan jauh dibawah harga pasar;
 18. Berdasarkan atas uraian diatas maka kami pihak pemohon Kasasi berpendapat, proses jual beli terhadap obyek sengketa adalah dilakukan dengan Itikad tidak baik sehingga tidak perlu mendapat perlindungan hukum dan selanjutnya patutlah dibatalkan demi hukum;
 19. Bahwa dengan dinyatakan jual beli terhadap obyek sengketa adalah batal demi hukum maka sudah sepatutnya obyek sengketa dikembalikan kepada pihak yang dibenarkan oleh hukum yaitu seluruh ahli waris dari I Gede karta (Alm.) termasuk juga pihak Tergugat I dan II;
 20. Bahwa sesuai dengan dalil Penggugat menyangkut luas tanah yaitu lebih kurang 9 are, hal ini didukung oleh keterangan saksi Ketut Darpada (putusan PN. hal.24) juga didukung oleh saksi Komang Budi astawa (hal.26) saksi Putu Buda Ada (hal.28) juga oleh saksi Ketut Seten (hal.30) juga saksi Ida bagus Putu Bisma (hal.31) bahkan saksi-saksi dari pihak tergugatpun menyatakan bahwa luas obyek sengketa adalah seluas 9 are;
 21. Bahwa sesuai dengan bukti kunci dalam kasus ini yaitu bukti T.1-4, yaitu berupa Akta hibah dan dihubungkan dengan Bukti T.III -1 dan T.III-2, yaitu berupa Sertifikat atas nama Gusti Nyoman Darmini dan Akta Jual Beli No. 63/2015, maka jelaslah Jumlah luas tanah yang dihibahkan maupun dijual kepada Tergugat III adalah hanya seluas 5,58 are (558 M2) sehingga jika luas tanah sengketa adalah keseluruhahn seluas 9 are (900 M2) maka kalaupun seandainya Hibah tersebut dinyatakan sah dan selanjutnya jual belinyapun dinyatakan sah maka semestinya hanya tanah seluas 558 M2 lah yang menjadi hak dari Pihak Tergugat III dan bukan secara keseluruhan yaitu seluas 9 are (900M2) jadi dalam hal ini *Judex Factie* telah keliru pula dalam menerapkan hukum;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi pada tanggal 21 Maret 2017 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti*, bahwa ternyata *Judex Facti* tidak salah dalam menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Halaman 14 dari 16 hal.Put. Nomor 1732 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Pengadilan Negeri dengan menolak gugatan Para

Penggugat dapat dibenarkan;

- Bahwa berdasarkan fakta-fakta dalam perkara *a quo Judex Facti* telah memberikan pertimbangan yang cukup, dimana ternyata Para Penggugat tidak dapat membuktikan kebenaran dalil gugatannya, sebaliknya Para Tergugat telah berhasil membuktikan kebenaran dalil bantahannya bahwa obyek sengketa adalah milik Tergugat I yang diperoleh berdasarkan pembagian hak waris;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Denpasar dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi **GEDE SULENDRA**, dan Kawan-Kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi : **1. GEDE SULENDRA, 2. MADE TANTRAWAN, 3. I WAYAN SUTARJA, 4. MADE ANAWA** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang pada tingkat kasasi ini sejumlah Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 19 September 2017 oleh H. Hamdi, S.H., M.Hum, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H dan H. Panji Widagdo, S.H., M.H Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis Hakim dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Ninil Eva Yustina, S.H., M.Hum. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./

Ttd./

Halaman 15 dari 16 hal.Put. Nomor 1732 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Ttd./

H. Panji Widagdo, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

Ttd./

Ninil Eva Yustina, S.H., M.Hum.

Biaya-biaya:

1. Meterai.....	Rp	6.000,00
2. Redaksi.....	Rp	5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp	489.000,00
Jumlah	Rp	500.000,00

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

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

Halaman 16 dari 16 hal.Put. Nomor 1732 K/Pdt/2017

Disclaimer

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