



PUTUSAN

Nomor 2430 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 WAYAN SEREGEG/ NANG KARMI, bertempat tinggal di Banjar Tinungan, Desa Apuan, Kecamatan Baturiti, dalam hal ini memberi kuasa kepada I Wayan Suryawan, S.H, Advokat pada Kantor Hukum I Wayan Suryawan & Rekan, berkantor di Perum Gria Tansa (GTT) Jalan Kelapa Gading Nomor 62, Desa/ Kelurahan Dalung, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung-Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 April 2016; Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/ Pembanding;

L a w a n

I NYOMAN DIRAYASA, bertempat tinggal di Banjar Angseri, Desa Angseri, Kecamatan Baturiti, Kabupaten Tabana; Termohon Kasasi dahulu Penggugat/ Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat adalah Pemilik yang sah atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 551/ Desa Apuan, NIB 22.02.01.03.00600, Surat Ukur tanggal 21 September 1984 Nomor 451/1984, dengan luas 1.400 m², (seribu empat ratus meter persegi) yang terletak di Desa Apuan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Tabanan, atas nama I Nyoman Dirayasa selanjut disebut objek gugatan.
2. Bahwa Penggugat memperoleh hak milik atas tanah tersebut berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 633/2011 tanggal 29 Desember 2011, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris/ PPAT Kadek Sintawati, S.H., PPAT Wilayah Kabupaten Tabanan, antara Penggugat selaku Pembeli dengan I Wayan Gata selaku Penjual.
3. Bahwa kronologis penerbitan peralihan hak atau balik nama objek gugatan,

Halaman 1 dari 22 hal.Put. Nomor 2430 K/Pdt/2016



semula atas nama I Wayan Seregeg/ Nang Karmi, kemudian berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 13/BTR/1992 tanggal 8 Juli 1992 dihadapan Notaris/ PPAT I Putu Artana, S.H, beralih menjadi atas nama I Ketut Muka Arjasa. Kemudian dari atas nama I Ketut Muka Arjasa beralih menjadi atas nama I Wayan Gata berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 632/2011 tanggal 29 Desember 2011, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris/ PPAT Kadek Sintawati, S.H. Kemudian saat ini menjadi atas nama Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 633/2011 tanggal 29 Desember 2011, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris/ PPAT Kadek Sintawati, S.H, PPAT Wilayah Kabupaten Tabanan.

4. Bahwa peralihan hak atas tanah tersebut kepada Penggugat didasarkan pada alas hak yang sah dan dilakukan sesuai dengan syarat-syarat dan tata cara yang ditentukan oleh undang-undang dan Penggugat selaku Pembeli yang beritikad baik juga telah melaksanakan kewajiban membayar pajak.
5. Bahwa hingga gugatan ini diajukan, Penggugat tidak dapat menguasai Objek Gugatan karena masih dikuasai oleh Tergugat.
6. Bahwa Penggugat telah berulang kali melakukan pendekatan kepada Pihak Tergugat maupun keluarganya, bahkan telah pula dilakukan melalui Kuasa Hukum Penggugat, agar permasalahan ini dapat diselesaikan secara musyawarah dan kekeluargaan, akan tetapi hingga saat ini tidak ada itikad baik dari Tergugat untuk menyelesaikan permasalahan ini secara musyawarah dan kekeluargaan untuk mengosongkan Objek Gugatan.
7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, mohon kiranya Majelis Hakim yang menangani perkara ini menyatakan bahwa Penggugat adalah Pemilik yang sah dari Objek Gugatan serta memerintahkan agar Tergugat dengan itikad baik menyerahkan Objek Gugatan dalam keadaan kosong (lasia) apabila diperlukan dengan bantuan Pihak yang berwajib (Polisi), serta mohon agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun Tergugat melakukan banding, kasasi atau menggunakan upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bijvoorraad*).

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan mengikat menurut hukum Akta Jual Beli Nomor 633/2011 tanggal 29 Desember 2011, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris/ PPAT Kadek Sintawati, S.H, PPAT Wilayah Kabupaten Tabanan, antara Penggugat selaku Pembeli dengan I Wayan Gata selaku

Halaman 2 dari 22 hal.Put. Nomor 2430 K/Pdt/2016



Penjual.

3. Menyatakan hukum bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah dari Objek Gugatan, yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 551/ Desa Apuan, NIB 22.02.01.03.00600, Surat Ukur tanggal 21 September 1984 Nomor 451/1984, dengan luas 1.400 m² (seribu empat ratus meter persegi), yang terletak di Desa Apuan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Tabanan, atas nama I Nyoman Dirayasa.
4. Menghukum Tergugat atau siapapun juga yang menguasai Objek Gugatan untuk menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong (lasia) dan tanpa adanya beban apapun dari Pihak lainnya, apabila diperlukan dengan bantuan Pihak yang berwajib (Polisi).
5. Menyatakan hukum bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun Tergugat melakukan banding, kasasi atau menggunakan upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bijvoorraad*).
6. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex a quo et bono*).

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

Dalam Eksepsi:

Bahwa Tergugat menyatakan menolak secara tegas dalil-dalil gugatan Penggugat, terkecuali terhadap hal-hal yang di akuinya secara tegas;

1. Tentang Subjek Gugatan tidak lengkap;

Bahwa dalam gugatannya angka 1 s/d angka 4 Penggugat pada pokoknya menyatakan membeli tanah sengketa dari I Wayan Gata berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 633/2011 tanggal 29 Desember 2011 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris/PPAT Kadek Sintawati, S.H, Notaris/PPAT di wilayah Kabupaten Tabanan, dan Penggugat menyatakan hingga kini tidak dapat menguasai objek sengketa karena masih dikuasai oleh Tergugat; Bahwa berdasarkan gugatan Penggugat tersebut maka seharusnya Penggugat menarik/mengikutsertakan I Wayan Gata sebagai pihak dalam perkara ini, yang sebagai penjual tanah objek sengketa kepada Penggugat, dan bilamana tidak ditarik sebagai pihak, maka gugatan Penggugat sebagai kekurangan subjek atau tidak lengkap.

Hal mana konform dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1078

Halaman 3 dari 22 hal.Put. Nomor 2430 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

K/Sip/1972, tanggal 11 Nopember 1975 yang menyatakan:

“Karena pihak penjual yang menjual tanah tersebut perkara tidak diikuti sertakan dalam perkara maka gugatan kekurangan formil sehingga gugatan dinyatakan tidak dapat diterima”;

2. Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*):

Bahwa gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*) halmana dapat dilihat dari hal-hal sebagai berikut:

Bahwa dalam gugatannya Penggugat tidak menyebutkan dengan jelas letak batas tanah objek sengketa sehingga gugatan Penggugat adalah kabur dan terhadap gugatan Penggugat tersebut sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima halmana konform dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1149K/Sip/1975, tanggal 17 April 1975 menyatakan:

“Karena surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/ batas-batas tanah sengketa maka gugatan tidak dapat diterima”;

Bahwa demikian pula Penggugat dalam gugatannya angka 1 halaman 1 menyebutkan:

“Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 551/Desa Apuan, NIB 22.02.01.03.00600, Surat Ukur tanggal 21 September 1984 Nomor 451/1984, dengan luas 1.400 m² (seribu empat ratus meter persegi) yang terletak di Desa Apuan, Kecamatan Menawi, Kabupaten Tabanan/ atas nama I Nyoman Dirayasa selanjutnya disebut sebagai objek sengketa.

Bahwa dari gugatan Penggugat tersebut tanah yang Tergugat kuasai saat ini bukanlah termasuk tanah yang dimaksud dalam objek sengketa karena tanah yang Penggugat kuasai saat ini adalah tanah yang terletak di Banjar Tinunaan Desa Aouan Kecamatan Baturiti. Tabanan, dan bukan tanah yang terletak di Kecamatan Mengwi. Sehingga berdasarkan hal tersebut gugatan Penggugat adalah kabur (*obscuur libel*) dan tidak jelas (*vide* Pasal 8 Rv dan konform dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 565.K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa segala apa yang terurai dalam konvensi agar tidak terjadi pengulangan maka dianggap masuk dan terurai pula kedalam uraian pada bagian rekonvensi ini, dan merupakan satu kesatuan uraian yang tidak dapat dipisahkan:

Halaman 4 dari 22 hal.Put. Nomor 2430 K/Pdt/2016



2. Bahwa selanjutnya Tergugat dalam Konvensi dalam kedudukannya sekarang ini adalah sebagai Penggugat Rekonvensi dan Penggugat Konvensi sebagai Tergugat Rekonvensi;
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi memiliki dan menguasai sebidang tanah SHM Nomor 551/Desa Apuan atas nama I Wayan Seregeg/Nang Karmi luas 1.400 m² (seribu empat ratus meter persegi) yang terletak di Banjar Tinungan, Desa Apuan, Kecamatan Baturiti, Kabupaten Tabanan dengan batas-batas sebagai berikut;
 - Utara : tanah milik Pan Sukanti dan Pan Teken;
 - Timur : jalan;
 - Selatan : Tanah milik Pan Sukanti;
 - Barat : Tanah milik Penggugat Rekonvensi;
4. Bahwa tanah yang Penggugat Rekonvensi miliki dan kuasai tersebut adalah merupakan warisan yang diterima dari orang tua Penggugat Rekonvensi;
5. Bahwa sekitar tahun 1985 sertifikat tanah SHM Nomor 551/Desa Apuan atas nama I Wayan Seregeg/Nang Karmi luas 1.400 m² (seribu empat ratus meter persegi) milik Penggugat Rekonvensi tersebut dipinjam oleh tetangga Penggugat Rekonvensi di Banjar Tinungan, Desa Apuan, Baturiti, Tabanan yang bernama I Nyoman Kasub alias Pan Suana.

Pada awalnya Penggugat Rekonvensi menolak permintaan almarhum I Nyoman Kasub alias Pan Suana tersebut, karena khawatir nantinya sertifikat milik Penggugat Rekonvensi tersebut akan hilang atau disalahgunakan, namun atas bujuk rayu almarhum I Nyoman Kasub alias Pan Suana yang saat itu berkali-kali mendatang;

Penggugat Rekonvensi yang menyatakan hanya meminjam sertifikat Tergugat selama tiga bulan saja, akhirnya Penggugat Rekonvensi dengan berat hati meminjamkan Sertifikat Hak Milik Nomor 551/Desa Apuan atas nama I Wayan Seregeg/Nang Karmi (Penggugat Rekonvensi) kepada almarhum I Nyoman Kasub alias Pan Suana.

Bahwa setelah sertifikat tersebut dipinjam oleh almarhum I Nyoman Kasub alias Pan Suana, selanjutnya penggugat rekonvensi tidak mengetahui keberadaannya apakah sertifikat tersebut digunakan sebagai agunan atau tidak, karena Penggugat Rekonvensi sebagai pemilik sertifikat tidak pernah diminta untuk menandatangani surat-surat yang berkaitan dengan agunan dan pembebanan hak tanggungan apalagi yang berkaitan dengan jual beli tanah sengketa.

Bahwa setelah lewat tiga bulan sesuai dengan yang dijanjikan, Penggugat



Rekonvensi mendatangi almarhum I Nyoman Kasub dan meminta agar segera mengembalikan sertifikat milik Penggugat Rekonvensi, namun almarhum I Nyoman Kasub alias Pan Suana hanya memberikan janji tanpa ada kepastian, sampai akhirnya yang bersangkutan meninggal dunia tahun 1997.

Bahwa setelah I Nyoman Kasub alias Pan Suana meninggal dunia, Penggugat Rekonvensi berusaha meminta agar anak-anak almarhum segera mengurus dan mengembalikan sertifikat Tergugat, namun ternyata anak-anak almarhum I Nyoman Kasub alias Pan Suana menyatakan tidak tahu menahu tentang keberadaan sertifikat Penggugat Rekonvensi dan berusaha lepas tangan begitu saja, sehingga terhadap kenyataan tersebut Penggugat Rekonvensi menjadi bingung dan tidak mengetahui harus kemana untuk mengurus dan mencari sertifikat tersebut apalagi Penggugat Rekonvensi sebagai orang desa yang sangat awam.

Sampai akhirnya sekitar tahun 2014 tiba-tiba Tergugat Rekonvensi mendatangi Penggugat Rekonvensi dan menyatakan bahwa tanah SHM Nomor 551/Desa Apuan atas nama I Wayan Seregeg/Nang Karmi luas 1400 m² (seribu empat ratus meter persegi) sengketa yang Penggugat Rekonvensi kuasai selama ini telah menjadi milik Tergugat Rekonvensi atas dasar jual beli dari I Wayan Gata, dan meminta agar Penggugat Rekonvensi segera menyerahkan tanah tersebut kepada Tergugat Rekonvensi, terhadap hal tersebut Penggugat Rekonvensi menjadi kaget dan menolaknya secara tegas, karena sebagaimana telah diuraikan dalam bagian konvensi diatas Penggugat Rekonvensi tidak pernah menjual tanah tersebut kepada pihak lain;

6. Bahwa Penggugat Rekonvensi juga baru mengetahui ternyata tanah milik Penggugat Rekonvensi tersebut sebelumnya telah dijual kepada I Ketut Muka Arjasa atas dasar Akta Jual Beli Nomor 13/BTR/1992, tanggal 8 Juli tahun 1992 yang dibuat oleh dan dihadapan notaris I Putu Artana, S.H, dan kemudian dari I Made Muka Arjasa dijual kepada I Wayan Gata berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 632/2011 tanggal 29 Desember tahun 2011 dan kepada Penggugat berdasarkan Akta jual beli Nomor 633/2011 tanggal 29 Desember 2011 yang dibuat oleh dan di hadapan notaris/PPAT Kadek Sintawati, S.H, padahal Penggugat Rekonvensi sebagai pemilik tanah tidak pernah melakukan peralihan hak dan menandatangani surat-surat yang berkaitan dengan jual beli tanah milik Penggugat Rekonvensi tersebut kepada pihak lain termasuk kepada I Ketut Muka Arjasa, sebagaimana layaknya orang yang melakukan transaksi jual beli tanah, sehingga patut diduga transaksi jual beli tersebut dilakukan dengan rekayasa dan tipu



muslihat, terlebih lagi pada tahun 1992 almarhum I Nyoman Kasub yang meminjam Sertifikat tersebut masih hidup, namun tidak memberitahukan bahwa tanah Penggugat Rekonvensi telah dijual kepada pihak lain;

7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka terbukti pembelian tanah SHM Nomor 551/Desa Apuan atas nama I Wayan Seregeg/Nang Karmi luas 1.400 m² (seribu empat ratus meter persegi) oleh I Ketut Muka Arjasa adalah tidak melalui prosedur hukum yang benar sebagaimana ketentuan Pasal 26 UUPA, *juncto* Pasal 19 PP Nomor 10 tahun 1961, *juncto* Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sahnya Perjanjian yang salah satunya adalah adanya kesepakatan mereka yang mengikat dirinya, dan konform dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 380 K/Sip/1975 tanggal 19 Mei 1976 yang menyatakan: jual beli harus dilakukan secara terang dan tunai dihadapan pejabat yang berwenang. Terang dalam arti harus berdasarkan prosedur hukum yang berlaku dan tidak ada unsur tipu muslihat serta ditandatangani oleh mereka yang berhak, sedangkan tunai menyangkut pembayaran yang nyata diterima oleh penjual atas jual beli tersebut.

Sehingga jual beli tanah milik Penggugat Rekonvensi berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 13/BTR/1992, tanggal 8 Juli tahun 1992 yang dibuat oleh dan dihadapan notaris IPutu Artana, S.H, oleh I Ketut Muka Arjasa tersebut adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat serta batal demi hukum;

8. Bahwa oleh karena jual beli tanah milik Penggugat Rekonvensi berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 13/BTR/1992, tanggal 8 Juli tahun 1992 yang dibuat oleh dan dihadapan notaris I Putu Artana, S.H, oleh I Ketut Muka Arjasa tersebut adalah cacat hukum maka jual beli selanjutnya atas tanah milik Penggugat Rekonvensi tersebut baik itu kepada I Wayan Gata sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 632/2011 tanggal 29 Desember tahun 2011 maupun kepada Tergugat Rekonvensi sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 633/2011 tanggal 29 Desember 2011 adalah tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat sehingga batal demi hukum;
9. Bahwa oleh karena terhadap jual beli atas tanah milik Penggugat Rekonvensi telah cacat hukum, maka peralihan hak atas Sertifikat Hak Milik Nomor 551/Desa Apuan, tyIB 22.02.01.03.00600, Surat Ukur tanggal 21 September 1984 Nomor 451/1984, luas 1.400 m² (seribu empat ratus meter persegi) yang terletak di Desa Apuan, Kecamatan Baturiti, Kabupaten Tabanan, yang semula atas nama I Wayan Seregeg alias Nang Karmi (Penggugat Rekonvensi) menjadi atas nama Tergugat Rekonvensi adalah



juga cacat hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Hukum jual beli tanah SHM Nomor 551/Desa Apuan atas nama I Wayan Seregeg/ Nang Karmi luas 1.400 m² (seribu empat ratus meter persegi) yang terletak di Banjar Tinungan, Desa Apuan. Kecamatan Baturiti, Tabanan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 13/BTR/1992, tanggal 8 Juli Tahun 1992 yang dibuat oleh dan dihadapan notaris I Putu Artana, S.H, oleh I Ketut Muka Arjasa adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat serta batal demi hukum;
3. Menyatakan hukum oleh karena jual beli tanah milik Penggugat Rekonvensi SHM Nomor 551/Desa Apuan atas nama I Wayan Seregeg/Nang Karmi luas 1.400 m² (seribu empat ratus meter persegi) yang terletak di Banjar Tinungan, Desa Apuan, Kecamatan Baturiti, Tabanan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 13/BTR/1992, tanggal 8 Juli tahun 1992 yang dibuat oleh dan dihadapan notaris Ketut Muka Aijasa tersebut telah cacat hukum serta batal demi hukum maka jual beli selanjutnya atas tanah milik Penggugat Rekonvensi SHM Nomor 551/Desa Apuan atas nama I Wayan Seregeg/ Nang Karmi luas 1.400 m² (seribu empat ratus meter persegi) tersebut baik itu kepada I Wayan Gata sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 632/2011 tanggal 29 Desember tahun 2011 maupun kepada Tergugat Rekonvensi sebagaimana akta jual beli Nomor 633/2011 tanggal 29 Desember 2011 adalah juga cacat hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat serta batal demi hukum;
4. Menyatakan hukum peralihan hak atas Sertifikat Hak Milik Nomor 551/Desa Apuan, NIB 22.02.01.03.00600, Surat Ukur tanggal 21 September 1984 Nomor 451/1984, luas 1.400 m² (seribu empat ratus meter persegi) yang terletak di Desa Apuan, Kecamatan Baturiti, Kabupaten Tabanan, yang semula atas nama I Wayan Seregeg alias Nang Karmi (Penggugat Rekonvensi) menjadi atas nama Tergugat Rekonvensi adalah juga cacat hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
5. Menyatakan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 551/Desa Apuan, NIB 22.02.01.03.00600, Surat Ukur tanggal 21 September 1984 Nomor 451/1984, luas 1.400 m² (seribu empat ratus meter persegi) yang terletak di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desa Apuan, Kecamatan Baturiti, Kabupaten Tabanan, atas nama I Nyoman Dirayasa (Tergugat Rekonvensi) tersebut adalah juga cacat hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

6. Menyatakan hukum tanah objek sengketa adalah sah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

Atau;

Apabila Ibu Ketua Pengadilan Negeri Tabanan cq. Majelis Hakim yang menangani perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex a quo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tabanan telah memberikan Putusan Nomor 97/Pdt.G/2015/PN.Tab tanggal 7 Desember 2015 dengan amar sebagai berikut:

A. DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan mengikat menurut hukum Akta Jual Beli Nomor 633/2011 tanggal 29 Desember 2011, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris/ PPAT Kadek Sintawati, S.H, PPAT Wilayah Kabupaten Tabanan, antara Penggugat selaku Pembeli dengan I Wayan Gata selaku Penjual.
3. Menyatakan hukum bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah dari Objek Gugatan, yaitu tanah yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 551/Desa Apuan, NIB 22.02.01.03.00600, Surat Ukur tanggal 21 September 1984 Nomor 451/1984, dengan luas 1.400 m² (seribu empat ratus meter persegi), yang terletak di Desa Apuan, Kecamatan Baturiti, Kabupaten Tabanan, atas nama I Nyoman Dirayasa.
4. Menghukum Tergugat atau siapapun juga yang menguasai Objek Gugatan untuk menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong (lasia) dan tanpa adanya beban apapun dari Pihak lainnya, apabila diperlukan dengan bantuan Pihak yang berwajib (Polisi).
5. Menolak gugatan Penggugat untuk lain dan selebihnya;

B. DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

C. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Halaman 9 dari 22 hal.Put. Nomor 2430 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

- Menghukum dalam Tergugat Konvensi/ Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp586.000,00 (Lima ratus delapan puluh enam ribu rupiah).

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat/ Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dengan Putusan Nomor 22/PDT/2016/PT.DPS tanggal 14 Maret 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/ Pembanding pada tanggal 18 April 2016 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/ Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 April 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 2 Mei 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 97/Pdt.G/2015/PN.Tab yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tabanan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 12 Mei 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/ Tergugat/ Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat/ Terbanding pada tanggal 18 Mei 2016;

Kemudian Termohon Kasasi/ Penggugat/ Terbanding tidak mengajukan tanggapan memori kasasi yang Surat Keterangannya diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tabanan pada tanggal 23 Juni 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/Tergugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Konvensi

1. Bahwa *Judex Facti* Telah Salah/Keliru Menerapkan atau Melanggar Hukum Yang Berlaku Karena Hanya Mengambil *Over* dan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri *Aquo*.

Bahwa halmana tampak dari pertimbangan-pertimbangan hukum putusannya alinea 3 halaman 6 yaitu:

Halaman 10 dari 22 hal.Put. Nomor 2430 K/Pdt/2016



“Menimbang setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Tabanan tanggal 7 Desember 2015 Nomor 97/Pdt.G/2015/PN.Tab. ternyata tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan serta untuk menghindari adanya pengulangan pertimbangan yang sama maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama dalam putusan *a quo* telah tepat dan benar”

Dan pertimbangan hukum alinea 4 halaman 6 yang menyatakan;

“Menimbang karena pertimbangan-pertimbangan hukum hakim Pengadilan tingkat Pertama tersebut telah tepat dan benar, sehingga Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dan menyetujui pertimbangan Majelis hakim Tingkat Pertama tersebut dan oleh karenanya diambil alih menjadi pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding dan wajar apabila gugatan Penggugat/Terbanding dikabulkan untuk sebagian”

Serta pertimbangan hukum alinea 5 halaman 6 yang menyatakan:

“Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka putusan Pengadilan Negeri Tabanan tanggal 7 Desember 2015 Nomor 97/Pdt.G/2015/PN.Tab yang dimohonkan banding tersebut sudah cukup adil dan harus dipertahankan dan dikuatkan”

Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi *a quo* yang hanya menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tabanan tanggal 7 Desember 2015, Nomor 97/Pdt.G/2015/PN.Tab. tersebut dengan tanpa memberikan pertimbangan hukum yang cukup secara tersendiri padahal sebagai pengadilan ulangan (banding) sepatutnya *judex facti* memeriksa kembali materi perkara tersebut, melalui pemberian pertimbangan hukum secara tersendiri sebagai dasar pertimbangan hukum putusannya, baik dari segi fakta hukum maupun juga sosiologis yuridis demi tercapainya rasa keadilan.

Bahwa sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 23 UU 14/1970, ayat 184 ayat 1, 319 HIR, 195, 618 Rbg, putusan pengadilan harus memuat alasan-alasan yang mempunyai nilai obyektif untuk dijadikan dasar mengadili yang merupakan sebagai pertanggung-jawab hakim terhadap masyarakat. Karena dengan adanya alasan-alasan itulah maka putusan-putusan mempunyai wibawa dan bukan karena hakim tertentu yang menjatuhkannya. (*vide*, Scholten, Algemeen Deel, hal. 114.).

Sehingga berdasarkan hal tersebut terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti* tidak patut untuk dipertahankan dan karenanya harus dibatalkan.



2. Bahwa *Judex Facti* Telah Salah/Keliru Menerapkan Atau Melanggar Hukum Yang Berlaku Khususnya Hukum Pembuktian Dengan Tanpa Memberikan Pertimbangan Hukum Yang Cukup Atas Eksepsi Tergugat, Bahwa Gugatan Termohon Kasasi/Penggugat Kekurangan Subjek;

Bahwa dalam gugatannya Termohon Kasasi/Penggugat menyatakan membeli tanah sengketa dari I Wayan Gata berdasarkan akta jual beli Nomor 633/2011 tanggal 29 Desember 2011 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Kadek Sintawati S.H, dan Termohon Kasasi/Penggugat menyatakan hingga kini tidak dapat menguasai obyek sengketa karena masih dikuasai Pemohon Kasasi/Tergugat.

Bahwa berdasarkan hal tersebut jelas tampak telah terjadi permasalahan dalam jual beli antara Termohon Kasasi/Penggugat dengan I Wayan Gata, bagaimana mungkin Termohon Kasasi/Penggugat membeli tanah dari I Wayan Gata namun faktanya I Wayan Gata yang merasa mempunyai tanah obyek jual beli tidak pernah menguasai tanah tersebut selama ini, demikian juga I Wayan Gata tidak mampu menyerahkan tanah yang dijualnya secara fisik kepada Termohon Kasasi/Penggugat.

Berdasarkan hal tersebut untuk terangnya permasalahan maka seharusnya Termohon Kasasi/Penggugat menarik/mengikutsertakan I Wayan Gata sebagai pihak dalam perkara ini, halmana konform dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1087 K/Sip/1972 tanggal 11 Nopember 1975 yang menyatakan:

“Karena pihak penjual yang menjual tanah tersebut perkara tidak diikutsertakan dalam perkara maka gugatan kekurangan formil, sehingga gugatan dinyatakan tidak dapat diterima”

Sehingga berdasarkan hal tersebut pertimbangan hukum *judex facti* Pengadilan Negeri Tabanan yang dikuatkan Pengadilan Tinggi *a quo* halaman 25 alinea kesatu dan kedua dari bawah menyatakan;

“Menimbang bahwa menurut Majelis hakim gugatan Penggugat terhadap Tergugat tersebut sudah tepat mengingat bahwa secara nyata yang menguasai tanah sengketa saat ini adalah Tergugat, sehingga menarik I wayan Gata sebagai pihak dalam perkara ini dirasa Majelis tidaklah mutlak, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI 1072/Sip/1982 tanggal 1 Agustus 1983 yang menyatakan gugatan cukup diajukan kepada yang secara nyata menguasai objek sengketa.

“Menimbang bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka berdasar untuk menolak eksepsi dari Tergugat ini”

Halaman 12 dari 22 hal.Put. Nomor 2430 K/Pdt/2016



Adalah pertimbangan hukum yang salah dan keliru dalam menerapkan hukum sehingga sudah sepatutnya untuk dibatalkan;

3. Bahwa *Judex Facti* Telah Salah/ Keliru Menerapkan Atau Melanggar Hukum Yang Berlaku Khususnya Hukum Pembuktian Karena Tidak Berusaha Menggali Dan Tidak Mempertimbangkan Mengenai Proses Peralihan Objek Sengketa Secara Keseluruhan Mulai Dari I Ketut Muka Arjasa, I Wayan Gata Sampai Kepada Termohon Kasasi/ Penggugat Melainkan Hanya Jual Beli Antara I Wayan Gata Dengan Termohon Kasasi/ Penggugat;

Adapun kesalahan/ kekeliruannya sebagaimana tampak dari pertimbangan hukum *judex facti* Pengadilan Negeri Tabanan *a quo* yang kemudian dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar halaman 31 alinea ketiga, keempat dan kelima dari bawah yang menyatakan sebagai berikut:

“Menimbang bahwa berdasarkan bukti P-2 yaitu Akta jual Beli Nomor 633/2011 tanggal 29 Desember 2011 tercantum bahwa para pihak yaitu I Nyoman Dirayasa (Penggugat) selaku pembeli dan I Wayan Gata selaku penjual berdasarkan Akta Kuasa Nomor 50 yang berkaitan dengan Akta Perjanjian Nomor 49 keduanya tertanggal 19 Desember 2011 yang dibuat dihadapan Ida Ayu Adi Dwipayanti, S.H dimana pihak I Wayan Gata menjual sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 551/Desa Apuan, surat ukur tanggal 21 September 1984 Nomor 451/1984 seluas 1.400 m² (seribu empat ratus meter persegi) dengan harga Rp28.000.000,00 (duapuluh delapan juta rupiah)”;

“Menimbang bahwa dalam Akta Jual Beli tersebut ditandatangani oleh para pihak serta saksi-saksi yaitu Ni Putu Erna Yudiningsih, S.H, dan Ni Gusti Ayu Putu Suarti dan PPAT yaitu Kadek Sintawati, S.H”;

“Menimbang bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka terbitnya Akta Jual Beli Nomor 633/2011 tanggal 29 Desember 2011 tersebut telah memenuhi syarat-syarat sebuah Akta jual Beli, sehingga Akta Jual Beli tersebut adalah sah dan mengikat, maka petitum kedua gugatan Penggugat adalah berdasar untuk dikabulkan”;

Bahwa dalam putusan *a quo*, *judex facti* hanya mempertimbangkan proses jual beli atas objek sengketa antara I Wayan Gata dengan Termohon Kasasi/ Penggugat, dengan tanpa berusaha menggali lebih jauh dan mempertimbangkan proses atau peristiwa sebelumnya terkait tanah sengketa baik antara Pemohon Kasasi/Tergugat dengan I Ketut Muka Arjasa, demikian pula antara I Ketut Muka Arjasa dengan I Wayan Gata karena faktanya walaupun didalilkan bahwa I Ketut muka Arjasa telah

Halaman 13 dari 22 hal.Put. Nomor 2430 K/Pdt/2016



membeli tanah sengketa sebelumnya dari Pemohon Kasasi/Tergugat, namun faktanya I Ketut Muka Arjasa tidak pernah sekalipun menguasai tanah sengketa, seandainya (*quod non*) memang merasa ada membeli tanah sengketa tentunya I Ketut Muka Arjasa akan menuntut penyerahan tanah objek jual beli tersebut dari Pemohon Kasasi/Tergugat ketika proses jual beli telah selesai, demikian pula I Wayan Gata membeli tanah sengketa dari I Ketut Muka Arjasa, namun I Ketut Muka Arjasa tidak pernah menyerahkan tanah objek jual beli atau tanah sengketa tersebut kepada I Wayan Gata, dan tiba-tiba juga I Wayan Gata melakukan transaksi jual beli dengan Termohon Kasasi/Penggugat tanpa pernah menguasai tanah sengketa, terus logikanya objek jual beli yang diperjanjikan antara I Wayan Gata dengan Termohon Kasasi/Penggugat adalah tanah yang mana? Bukankah logika secara sederhana kalau seseorang mau membeli tanah harus tahu dulu objeknya, kalau sudah cocok baru transaksi, apalagi yang menguasai tanah sengketa sampai saat ini adalah bukan I Wayan Gata melainkan Pemohon Kasasi/Tergugat.

Bahwa dari fakta persidangan berdasarkan bukti P-2 dan saksi Ida Ayu Adi Dwipayanthi, S.H, sebelum dijual kepada Termohon Kasasi/Penggugat bahwa tanah sengketa tersebut diperoleh I Wayan Gata dari jual beli dengan I Ketut Muka Arjasa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 632/2011 tanggal 29 Desember 2011, dan berdasarkan keterangan saksi I Gede Suarnata dan Ida Ayu Adi Dwipayanti bahwa I Ketut Muka Arjasa memperoleh tanah tersebut dengan membeli dari Pemohon Kasasi/Tergugat.

Lalu seharusnya yang juga dibuktikan adalah apakah jual beli tanah objek sengketa sebelumnya antara I Ketut Muka Arjasa dengan Pemohon Kasasi/Tergugat telah sesuai dengan prosedur hukum dan sah secara hukum?

Bahwa dari fakta persidangan berdasarkan bukti P-1 dan keterangan saksi I Gede Suarnata dan Ida Ayu Adi Dwipayanti, pada mulanya tanah sengketa beralih kepada I Ketut Muka Arjasa atas dasar Akta Jual beli Nomor 13/BTR/1992, tanggal 8 Juli 1992 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Putu Artana, SH dan kemudian dari I Ketut Muka Arjasa dijual kepada I Wayan Gata berdasarkan Akta Jual beli No. 632/2011 tanggal 29 Desember 2011 dan pada hari dan tanggal yang sama dijual oleh I Wayan Gata kepada Termohon Kasasi/Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 633/2011, padahal berdasarkan keterangan saksi I Gede Suarnata peralihan tanah sengketa kepada I Ketut muka Arjasa berkaitan dengan adanya kredit macet oleh Pemohon Kasasi/Tergugat di Bank Sri Parta yang notabene saksi



hanya melihat dokumen saja karena saat akad kredit tahun 1986 saksi belum bekerja di Bank Sri Parta.

Merujuk sebagaimana dalam jawaban yang diajukan Pemohon Kasasi/Tergugat dalam persidangan bahwa Pemohon Kasasi/Tergugat sertifikat tanahnya pernah dipinjam oleh almarhum I Wayan Kasub dan Pemohon Kasasi/Tergugat tidak pernah menjaminkan kredit di bank Sri Parta, demikian juga tidak pernah menjual kepada I Ketut Muka Arjasa, lalu apakah sertifikat tersebut kemudian dijaminkan oleh almarhum I Wayan Kasub, sehingga Pemohon Kasasi/Tergugat yang harus menanggung masalahnya ketika kreditnya macet?

Kalaupun seandainya benar (*quod non*) tanah sengketa telah dibebankan Hak Tanggungan (HT) di Bank Sri Parta dan kemudian pembayarannya macet, seharusnya penjualannya melalui pelelangan yang terbuka, hal ini sebagaimana ketentuan dalam Pasal 20 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 1986 tentang Hak Tanggungan, bukannya menjual langsung sebagaimana dilakukan Bank Sri Parta, demikian pula walaupun dimungkinkan melakukan eksekusi melalui penjualan dibawah tangan sebagaimana keterangan saksi Ida Ayu Dwipayanti, hal tersebut ada syarat-syarat dan ketentuannya yaitu harus disepakati oleh pemberi dan penerima Hak Tanggungan dan ada jaminan kalau penjualan dibawah tangan tersebut nilainya lebih tinggi daripada kalau dilelang secara terbuka, dan juga penjualan dilakukan setelah lewat satu bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan atau pemegang hak tanggungan para pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan atau media masa setempat, serta tidak ada yang menyatakan keberatan, hal ini sebagaimana Pasal 22 ayat (2) dan ayat (3) UUHT.

Bahwa dari hasil persidangan dan dari bukti-bukti dan keterangan saksi tidak ada yang membuktikan bahwa jual beli tanah sengketa tersebut telah melalui prosedur sebagaimana tersebut dalam Pasal 20 ayat (1) dan Pasal 22 ayat (2) dan ayat (3) UUHT, justru sebaliknya dari keterangan saksi I Gede Suarnata bagaimana mungkin I Ketut Muka Arjasa menjabat sebagai kepala bagian kredit di Bank Sri Parta dan I Wayan Gata yang saat itu notabene juga menjabat sebagai direktur di Bank Sri Parta dan sekaligus penerima hak tanggungan atas tanah sengketa bertindak juga selaku penjual dan pembeli tanah sengketa, dan tentu saja hal ini disamping tidak patut dan janggal juga menimbulkan *conflik of interest*, Sehingga transaksi jual beli

Halaman 15 dari 22 hal.Put. Nomor 2430 K/Pdt/2016



sebagaimana akta jual beli Nomor 13/BRT/1992 tanggal 8 Juli 1992 kuat dugaan ada rekayasa dan etikad tidak baik (*vide*, Pasal 26 UUPA *juncto* Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961).

Sehingga berdasarkan fakta-fakta tersebut maka jual beli yang dilakukan oleh I Ketut Muka Arjasa tersebut adalah cacat hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Demikian pula I Wayan Gata yang sepatutnya sudah mengetahui bahwa jual beli sebelumnya atas tanah sengketa yang dilakukan oleh I Ketut Muka Arjasa telah cacat hukum namun tetap saja melanjutkan jual beli tanah sengketa dengan I Ketut Muka Arjasa, demikian pula Termohon Kasasi/Penggugat, sehingga baik I Ketut Muka Arjasa, I Wayan Gata dan Termohon Kasasi/Penggugat adalah terbukti sebagai pembeli dan penjual yang tidak beretikad baik yang tidak patut mendapat perlindungan hukum.

Bahwa oleh karena jual beli tanah sengketa oleh I Ketut Muka Arjasa sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 13/BTR/1992 tanggal 8 Juli 1992 adalah cacat hukum maka jual beli selanjutnya atas tanah sengketa baik kepada I Wayan Gata maupun kepada Termohon Kasasi/Penggugat sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 633/2011 tanggal 29 Desember 2011 adalah juga cacat hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

Bahwa dari fakta-fakta tersebut *judex facti* Pengadilan Negeri Tabanan maupun Pengadilan Tinggi Denpasar dalam memberi putusan hukum tidak berusaha menggali lebih jauh terhadap proses jual beli tanah sengketa, melainkan dalam memberi pertimbangan hukum terlihat terlalu kaku dan hanya bersifat dogmatik belaka, tanpa berusaha menggali lebih jauh dan mempertimbangkan dari segi sosiologis yuridisnya, padahal berdasarkan perkembangan sistem hukum saat ini untuk terciptanya rasa keadilan pada masyarakat maka hakim diisyaratkan dalam memberikan putusannya tidak hanya berdasarkan fakta-fakta hukum semata tapi juga mempertimbangkan segi sosiologisnya, hal ini merujuk pada pendapat H. Bagir Manan yang menyatakan:

“Untuk mencapai penyelesaian masalah atau sengketa hukum harus dibangun paradigma baru, yaitu mengubah paradigma mengadili menjadi paradigma penyelesaian masalah atau sengketa hukum” (H. Bagir Manan, 2004:25);

Bahwa selain menyelesaikan permasalahan yang ada di masyarakat, putusan pengadilan semestinya lebih mengutamakan asas manfaat dan keadilan terhadap para pihak, hal ini sesuai pendapat Sudikno Mertokusumo

Halaman 16 dari 22 hal.Put. Nomor 2430 K/Pdt/2016



yang menyatakan:

“Hukum adalah untuk manusia, maka pelaksanaan hukum atau penegakan hukum harus memberi manfaat atau kegunaan bagi masyarakat, jangan sampai justru karena hukumnya dilaksanakan atau ditegakkan timbul keresahan di dalam masyarakat”

Bahwa berdasarkan uraian tersebut terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Tabanan *a quo* yang kemudian dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar sebagaimana tersebut adalah pertimbangan hukum yang salah dan keliru dalam menerapkan hukum, sehingga terhadap pertimbangan hukum yang demikian tidak patut untuk dipertahankan dan karenanya harus dibatalkan.

4. Bahwa *Judex Facti* Telah Salah/Keliru Menerapkan atau Melanggar Hukum yang Berlaku Khususnya Hukum Pembuktian Dengan Tanpa Memberikan Pertimbangan Hukum Yang Cukup Mengenai Proses Peralihan Hak Atas Sertifikat Hak Milik Nomor 551/Desa Apuan, yang Semula Atas Nama I Wayan Seregeg Alias Nang Karmi (Pemohon Kasasi/Tergugat) Menjadi Atas Nama Termohon Kasasi/Penggugat.

Adapun kesalahan/kekeliruannya sebagaimana tampak dari pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Tabanan *a quo* yang kemudian dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar halaman 32 alinea kedua dan ketiga yang menyatakan sebagai berikut:

“Menimbang bahwa dalam uraian sebelumnya Akta Jual Beli Nomor 633/2011 tanggal 29 desember 2011 tersebut telah dinyatakan sah dan mengikat secara hukum, maka dengan dinyatakan sah Akta Jual beli tersebut maka telah terjadi peralihan hak atas tanah dimaksud yaitu dari I Wayan gata kepada Penggugat hal ini diperkuat dengan bukti bertanda P-1 berupa fotocopy SHM Nomor 551/Desa Apuan, NIB 22.02.01.03.00600 Surat Ukur tanggal 21 September 1984 Nomor 451/1984 dengan luasan 1.400 m² (seribu empat ratus meter persegi) yang terletak di Desa Apuan Kecamatan Baturiti, Kabupaten Tabanan, dimana dalam sertifikat tersebut tercantum dari sebelumnya sertifikat tersebut atas nama I Wayan Gata menjadi atas nama I Nyoman Dirayasa (Penggugat) atas dasar Akta Jual Beli Nomor 633/2011 tanggal 29 Desember 2011”

“Menimbang bahwa dari uraian tersebut di atas petitem ketiga dari Penggugat patut dan berdasar untuk di kabulkan”

Bahwa sebagaimana diuraikan diatas jual beli tanah sengketa oleh I Ketut Muka Arjasa sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 13/BTR/1992 tanggal 8 Juli



1992 telah cacat hukum maka jual beli selanjutnya atas tanah sengketa baik itu kepada I Wayan Gata maupun kepada Termohon Kasasi/Penggugat adalah juga cacat hukum maka terhadap peralihan hak SHM Nomor 551/Desa Apuan yang semula atas nama I Wayan Seregeg alias Nang Karmi (Pemohon Kasasi/Tergugat) menjadi atas nama Termohon Kasasi/Penggugat (bukti P-1) adalah juga cacat hukum, serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

Sehingga berdasarkan hal tersebut terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut tidak patut untuk dipertahankan dan karenanya harus dibatalkan.

Dalam Rekonvensi

Bahwa berdasarkan uraian dalam konvensi diatas oleh karena terbukti jual beli yang dilakukan oleh I Ketut Muka Arjasa atas tanah sengketa telah cacat hukum serta tidak sah, maka jual beli selanjutnya atas tanah sengketa baik kepada I Wayan Gata maupun kepada Termohon Kasasi adalah juga tidak sah dan batal demi hukum atau dinyatakan batal.

Bahwa demikian pula oleh karena jual beli atas tanah sengketa telah cacat hukum maka terhadap peralihan hak SHM Nomor 551/Desa Apuan yang semula atas nama I Wayan Seregeg alias Nang Karmi (Pemohon Kasasi/Tergugat) menjadi atas nama Termohon Kasasi/Penggugat (bukti P-1) adalah juga cacat hukum, serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, sehingga Pemohon Kasasi/Tergugat masih sah sebagai pemilik atas tanah sengketa, hal ini dibuktikan dengan penguasaan tanah sengketa yang tidak pernah terputus sejak diwariskan oleh orang tua Pemohon Kasasi/Tergugat hingga saat ini termasuk dibuktikan dengan pembayaran pajaknya (*vide* bukti T-1 s/d T-13).

Berdasarkan hal tersebut maka terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Tabanan yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar sebagaimana putusannya halaman 35 alinea ketiga yang menyatakan:

“Menimbang bahwa untruk membuktikan dalilnya tanah sengketa merupakan miliknya Penggugat Rekonvensi tidak pernah mengalihkan tanah *a quo* baik kepada sipapaun dan tidak pernah menandatangani surat-surat yang berkaitan dengan pengalihan hak atas tanah sengketa, Penggugat Rekonvensi mengajukan bukti surat bertanda T-1 sampai dengan T-13 yang kesemuanya merupakan Surat pemberitahuan Pajak terutang (SPPT) tanah sengketa *a quo* dimana menurut pertimbangan Majelis hakim bukti surat tersebut bukanlah merupakan bukti kepemilikan atas tanah tetapi hanya merupakan bukti telah



membayar pajak atas bumi dan bangunan tanah *a quo*, selain itu Penggugat Rekonvensi tidak mengajukan bukti lain baik itu bukti surat maupun saksi yang mampu mendukung dalil-dalil gugatannya, sehingga Majelis hakim berkesimpulan Penggugat Rekonvensi tidak mampu membuktikan dalil-dalil gugatannya”

Adalah pertimbangan hukum yang salah dan keliru dalam menerapkan hukum karenanya terhadap pertimbangan hukum tersebut tidak patut untuk dipertahankan dan harus dibatalkan.

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

Bahwa alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Factil* Pengadilan Tinggi Denpasar yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tabanan telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa I Nyoman Dirayasa sebagai Penggugat membeli dari I Wayan Gata tanggal 29 Desember 2011. Sebelumnya I Wayan Gata membeli dari Ketut Muka Arjasa tanggal dan hari itu juga tanggal 29 Desember 2011, sebelumnya lagi Ketut Muka Arjasa membeli dari Tergugat tanggal 8 Juni 1992. Yang sebelum Tergugat menjual sertifikat dipinjam oleh tetangga Tergugat yaitu I Nyoman Kasub alias Pan Suana. Penggugat membeli dengan harga Rp28.000.000,00 (dua puluh delapan juta rupiah) yang diterima oleh I Wayan Gatra (Penjual);

Bahwa SHM milik Tergugat pernah dipinjam selama 3 bulan oleh tetangga I Nyoman Kasub alias Pan Suana, kemudian setelah 3 bulan diminta oleh Tergugat tetapi tidak diberikan, setelah itu tetangga I Nyoman Kasub alias Pan Suana meninggal dunia, pada tahun 2011/2012 datang Penggugat menyatakan rumah yang ditempati Tergugat adalah milik Penggugat;

Bahwa penjualan Tergugat I Wayan Seregeg kepada I Wayan Muka Arjasa tanggal 8 Juli 1992 didepan PPAT tidak dapat dibenarkan karena Tergugat tidak pernah menanda tangani akta jual beli atau memberikan kuasa dan tidak pernah meneliti objek jual beli atas nama Tergugat dan dikuasai Tergugat. Demikian pembeli kedua I Wayan Gata dan pembeli ketiga Penggugat pada hari yang sama Ketut Muka Arjasa tidak meneliti dengan baik objek jual beli yang sejak dari dulu hingga sekarang tetap dikuasai Tergugat serta dua kali jual beli dalam hari yang sama oleh Notaris/ PPAT yang sama;

Bahwa dengan fakta hukum tersebut maka Penggugat tidak dapat dilindungi sebagai pembeli beriktikad baik;

Bahwa alasan kasasi dapat dibenarkan objek sengketa milik Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat Dalam Konvensi yang tidak terbukti telah dijual



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Penggugat Dalam Rekonvensi/ Tergugat Dalam Konvensi kepada I Wayan Muka Arjasa tanggal 8 Juli 1992;

Bahwa dengan demikian, maka pembeli kedua I Wayan Gata dan pembeli ketiga Penggugat tidak dapat dilindungi sebagai pembeli beriktikad baik;

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 tidak betul Tergugat menjual kepada I Wayan Muka Arjasa pada tanggal 8 Juli 1992 di depan Notaris/ PPAT Kadek Sintawati, S.H., PPAT Wilayah Kabupaten Tabanan;

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 WAYAN SEREGEG/ NANG KARMI** dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 22/PDT/2016/PT.DPS tanggal 14 Maret 2016 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tabanan Nomor 97/Pdt.G/2015/PN.Tab tanggal 7 Desember 2015 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

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

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

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **I WAYAN SEREGEG/ NANG KARMI** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 22/PDT/2016/PT.DPS tanggal 14 Maret 2016 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tabanan Nomor 97/Pdt.G/2015/PN.Tab tanggal 7 Desember 2015;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi;

Halaman 20 dari 22 hal.Put. Nomor 2430 K/Pdt/2016



Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan jual beli tanah SHM Nomor 551/Desa Apuan atas nama I Wayan Seregeg/Nang Karmi luas 1.400 m² (seribu empat ratus meter persegi) yang terletak di Banjar Tinungan, Desa Apuan. Kecamatan Baturiti, Tabanan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 13/BTR/1992, tanggal 8 Juli Tahun 1992 yang dibuat oleh dan dihadapan notaris I Putu Artana, S.H, oleh I Ketut Muka Arjasa adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
3. Menyatakan oleh karena jual beli tanah milik Penggugat Rekonvensi SHM Nomor 551/Desa Apuan atas nama I Wayan Seregeg/Nang Karmi luas 1.400 m² (seribu empat ratus meter persegi) yang terletak di Banjar Tinungan, Desa Apuan, Kecamatan Baturiti, Tabanan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 13/BTR/1992, tanggal 8 Juli tahun 1992 yang dibuat oleh dan dihadapan notaris Ketut Muka Aijasa tersebut telah cacat hukum serta batal demi hukum maka jual beli selanjutnya atas tanah milik Penggugat Rekonvensi SHM Nomor 551/Desa Apuan atas nama I Wayan Seregeg/ Nang Karmi luas 1.400 m² (seribu empat ratus meter persegi) tersebut baik itu kepada I Wayan Gata sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 632/2011 tanggal 29 Desember tahun 2011 maupun kepada Tergugat Rekonvensi sebagaimana akta jual beli Nomor 633/2011 tanggal 29 Desember 2011 adalah juga cacat hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
4. Menyatakan peralihan hak atas Sertifikat Hak Milik Nomor 551/Desa Apuan, NIB 22.02.01.03.00600, Surat Ukur tanggal 21 September 1984 Nomor 451/1984, luas 1.400 m² (seribu empat ratus meter persegi) yang terletak di Desa Apuan, Kecamatan Baturiti, Kabupaten Tabanan, yang semula atas nama I Wayan Seregeg alias Nang Karmi (Penggugat Rekonvensi) menjadi atas nama Tergugat Rekonvensi adalah juga cacat hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
5. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 551/Desa Apuan, NIB 22.02.01.03.00600, Surat Ukur tanggal 21 September 1984 Nomor 451/1984, luas 1.400 m² (seribu empat ratus meter persegi) yang

Halaman 21 dari 22 hal.Put. Nomor 2430 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Desa Apuan, Kecamatan Baturiti, Kabupaten Tabanan, atas nama I Nyoman Dirayasa (Tergugat Rekonvensi) tersebut adalah juga cacat hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

6. Menyatakan tanah objek sengketa adalah sah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 6 Desember 2016 oleh H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn dan Maria Anna Samiyati, 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 R. Yustiar Nugroho, S.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd
Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn
ttd
Maria Anna Samiyati, S.H., M.H

Ketua Majelis,

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

Panitera Pengganti,

ttd
R. Yustiar Nugroho, S.H

Biaya-biaya:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

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

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH.

NIP. 19610313 198803 1 003.

Halaman 22 dari 22 hal.Put. Nomor 2430 K/Pdt/2016