



PUTUSAN

Nomor 3233 K/Pdt/2024

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

TEMY HARIJANTO, bertempat tinggal di Babatan Pratama XXXIII/QQ-63, Kelurahan Babatan, Kecamatan Wiyung, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada I Wayan Sudarma, S.H., Advokat pada Kantor Advokat I Wayan Sudarma & Rekan, beralamat di Jalan Lovina 11, Perum Pancanaka Bali Ervina Resident Bungkulan, Singaraja, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Juli 2022;

Pemohon Kasasi;

L a w a n :

- LUH RIASINI**, bertempat tinggal di Banjar Dinas Pudeh, Desa Tajun, Kecamatan Kubutambahan, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ruth Shebaria Butar Butar, S.H., M.Kn., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum RAJ & Associates, beralamat di Jalan Mustika, Nomor 143 R, Ngagel, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Desember 2023;
- KOMANG BAYU Satria Wibawa**, bertempat tinggal di Jalan W.R. Supratman, Gg. Undis II/6, RT 003, Lingkungan Banyuning Utara, Desa/Kelurahan Banyuning, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, dalam hal ini memberi kuasa kepada I Nyoman Sardana, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum I Nyoman Sardana, S.H., M.H., & Rekan, beralamat di Jalan Srikandi, Gang Pisang, Nomor 3B,

Halaman 1 dari 10 halaman Putusan Nomor 3233 K/Pdt/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Banjar Dinas Bangkang, Desa Baktiseraga, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 November 2023;

3. **MUHAMMAD SAFRI**, dahulu bertempat tinggal di Taman Jimbaran IX/14, Lingkungan Pararudan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya;

4. **WONG DANIEL WIRATA**, dahulu bertempat tinggal di Karang Empat Timur I/5, RT 013, RW 007, Kecamatan Tambak Sari, Kota Surabaya, sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya;

Para Termohon Kasasi;

D a n :

1. **HARTONO, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Sunset Road, Nomor 08, Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali;

2. **MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA Cq. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI BALI Cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BULELENG**, beralamat di Jalan Dewi Sartika, Nomor 24, Singaraja, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, diwakili oleh Ir. Komang Wedana, M.Sc., selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng, dalam hal ini memberi kuasa kepada I Gede Susana, A.Ptnh., dan kawan-kawan, Para Pegawai Badan Pertanahan Kabupaten Buleleng, beralamat di Jalan Dewi Sartika, Nomor 24, Singaraja, Kabupaten Buleleng, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Juli 2022;

Para Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian

Halaman 2 dari 10 halaman Putusan Nomor 3233 K/Pdt/2024

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

tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Pelawan dalam perlawanannya memohon kepada Pengadilan Negeri Singaraja untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Mengabulkan tuntutan provisi Pelawan;
- Menangguhkan pelaksanaan sita eksekusi berdasarkan SK Eksekusi Nomor 29/Pdt.Eks/2020/PN Sgr, tanggal 28 Juli 2021;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan perlawanan dari Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang beritikad baik dan benar;
3. Menyatakan secara hukum Pelawan adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 7.000 m² (tujuh ribu meter persegi) sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 568/Desa Depeha, Surat Ukur Nomor 00009/Depeha/2006, NIB 22.04.08.07.1.00377, terletak di Desa Depeha, Kecamatan Kubutambahan, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, tercatat atas nama Pelawan (Temy Harijanto) dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah utara : Tanah milik,
 - Sebelah timur : Tanah milik Mangku Sari,
 - Sebelah selatan : Jalan,
 - Sebelah barat : Tanah milik Made Widiarsa;
4. Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum Sertipikat Hak Milik Nomor 568/Desa Depeha, Surat Ukur Nomor 00009/Depeha/2006, NIB 22.04.08.07.1.00377, terletak di Desa Depeha, Kecamatan Kubutambahan, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, tercatat atas nama Pelawan (Temy Harijanto);
5. Menyatakan Putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor 246/Pdt.G/2019/PN Sgr, tanggal 5 September 2019, yang telah berkekuatan hukum tetap itu tidak dapat dilaksanakan (non-eksekutable);
6. Membatalkan Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Singaraja Nomor 29/PDT.EKS/2020/PN Sgr, tanggal 28 Juli 2021, atas Putusan

Halaman 3 dari 10 halaman Putusan Nomor 3233 K/Pdt/2024



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

Pengadilan Negeri Singaraja Nomor 246/Pdt.G/2019/PN Sgr, tanggal 5 September 2019, yang telah berkekuatan hukum tetap;

7. Menghukum Turut Terlawan untuk tunduk terhadap putusan dalam perkara ini;
8. Menghukum Para Terlawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

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

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan tersebut, Terlawan I dan Terlawan II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi Terlawan I:

- *Legal standing* Pelawan dalam perkara *a quo* tidak jelas serta tidak berdasar hukum;

Eksepsi Tergugat II:

1. Perlawanan Pelawan kekurangan pihak (*exceptio plurium litis consortium*);
2. Pelawan tidak memiliki kapasitas (*legal standing*) dalam perkara *a quo*;
3. Perlawanan Pelawan kabur (*obscur libel*) karena salah dalam menentukan kapasitas/*legal standing* dari Terlawan II dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Singaraja telah memberikan Putusan Nomor 380/Pdt.Bth/2022/PN Sgr, tanggal 13 September 2023, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi Pelawan untuk seluruhnya;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Terlawan I dan Terlawan II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak beritikad baik dan tidak benar;
3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara sejumlah

Halaman 4 dari 10 halaman Putusan Nomor 3233 K/Pdt/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp4.701.000,00 (empat juta tujuh ratus seribu rupiah);

Menimbang, bahwa pada tingkat banding, putusan tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dengan Putusan Nomor 226/PDT/2023/PT DPS, tanggal 1 November 2023;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 3 November 2023, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Juli 2022, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 14 November 2023 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 19/Akta.Pdt.Kasasi/2023/PN Sgr, *juncto* Nomor 380/Pdt.Bth/2022/PN Sgr, yang dibuat oleh Plh. Panitera Pengadilan Negeri Singaraja, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 27 November 2023;

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 berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 27 November 2023 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan kasasi dan memori kasasi dari Pemohon Kasasi (semula Pembanding/Pelawan) untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar tanggal 1 November 2023 Nomor 226/PDT/2023/PT DPS, *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor 380/Pdt.Bth/2022/PN Sgr, tanggal 13 September 2023, dengan mengadili sendiri:

Dalam Provisi:

1. Mengabulkan tuntutan provisi Pemohon Kasasi (semula Pembanding/Pelawan);
2. Menangguhkan pelaksanaan sita eksekusi berdasarkan SK Eksekusi

Halaman 5 dari 10 halaman Putusan Nomor 3233 K/Pdt/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 29/PDT.EKS/2020/PN Sgr, tanggal 28 Juli 2021;

Dalam Konvensi:

1. Menerima dan mengabulkan perlawanan dari Pemohon Kasasi (semula Pembanding/Pelawan) untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pemohon Kasasi (semula Pembanding/Pelawan) adalah Pelawan yang beritikad baik dan benar;
3. Menyatakan sah secara hukum Pemohon Kasasi (semula Pembanding/Pelawan) adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 7.000 m² (tujuh ribu meter persegi) sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 568/Desa Depeha, Surat Ukur Nomor 00009/Depeha/2006, NIB 22.04.08.07.1.00377, terletak di Desa Depeha, Kecamatan Kubutambahan, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, tercatat atas nama Pelawan (Temy Harijanto) dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah utara : Tanah milik,
 - Sebelah timur : Tanah milik Mangku Sari,
 - Sebelah selatan : Jalan,
 - Sebelah barat : Tanah milik Made Widiarsa;
4. Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum Sertipikat Hak Milik Nomor 568/Desa Depeha, Surat Ukur Nomor 00009/Depeha/2006, NIB 22.04.08.07.1.00377, terletak di Desa Depeha, Kecamatan Kubutambahan, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, tercatat atas nama Pelawan (Temy Harijanto);
5. Menyatakan Putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor 246/Pdt.G/2019/PN Sgr, tanggal 5 September 2019, yang telah berkekuatan hukum tetap itu tidak dapat dilaksanakan (non-eksekutable);
6. Membatalkan Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Singaraja Nomor 29/PDT.EKS/2020/PN Sgr, tanggal 28 Juli 2021, atas Putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor 246/Pdt.G/2019/PN Sgr, tanggal 5 September 2019, yang telah berkekuatan hukum tetap;
7. Menghukum Para Turut Termohon Kasasi (semula Para Turut Terbanding/Para Terlawan) untuk tunduk terhadap putusan dalam perkara ini;

Halaman 6 dari 10 halaman Putusan Nomor 3233 K/Pdt/2024

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)



8. Menghukum Para Termohon Kasasi (semula Para Terbanding/Para Terlawan) untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Apabila Ketua Mahkamah Agung RI di Jakarta Cq. Yang Mulia Majelis Hakim Agung RI yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja masing-masing pada tanggal 13 Desember 2023 dan tanggal 11 Desember 2023, yang pada pokoknya masing-masing menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Menimbang, bahwa setelah meneliti memori kasasi yang diterima tanggal 27 November 2023 serta kontra memori kasasi yang diterima tanggal 13 Desember 2023 dan tanggal 11 Desember 2023, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Denpasar yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Singaraja tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan Putusan Nomor 246/Pdt.G/2019/PN Sgr, tanggal 5 September 2019, perbuatan Muhammad Safri dan Wong Daniel Wirata yang menguasai Sertipikat Hak Milik Nomor 568/Desa Depeha, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 23 Februari 2006, Nomor 0009/Depeha/2006, seluas 7.000 m² (tujuh ribu meter persegi), adalah merupakan perbuatan melawan hukum, demikian pula terhadap Akta Jual Beli Nomor 235/2015, tanggal 1 Mei 2015, yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas nama Komang Nunuk Sulasih telah dinyatakan batal demi hukum dan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 568/Desa Depeha adalah sah milik dari Made Sudana dan kepada Muhammad Safri dan Wong Daniel Wirata telah dihukum untuk menyerahkan kembali sertipikat tersebut kepada Made

Halaman 7 dari 10 halaman Putusan Nomor 3233 K/Pdt/2024



Sudana;

- Bahwa dengan demikian jual beli tanah objek sengketa antara Wong Daniel Wirata (Terlawan IV) dengan Temy Harijanto (Pelawan) tersebut menjadi tidak sah oleh karena jual beli yang dilakukan bukan dengan orang yang berhak atau penjual bukan sebagai pemilik objek sengketa sehingga Pelawan tidak dapat membuktikan sebagai pemilik objek sengketa;

Menimbang, bahwa terlepas dari pertimbangan tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa amar putusan Pengadilan Tinggi Denpasar yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Singaraja harus diperbaiki sepanjang mengenai urutan amar putusan Dalam Pokok Perkara dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa oleh karena Pelawan tidak dapat membuktikan sebagai pemilik objek sengketa maka Pelawan haruslah terlebih dahulu dinyatakan sebagai Pelawan yang tidak benar, dan kemudian menyatakan perlawanan Pelawan ditolak;

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 Pemohon Kasasi: TEMY HARIJANTO tersebut harus ditolak dengan perbaikan;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dengan perbaikan dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi;

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

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **TEMY HARIJANTO**

Halaman 8 dari 10 halaman Putusan Nomor 3233 K/Pdt/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut;

- Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 226/PDT/2023/PT DPS, tanggal 1 November 2023, yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor 380/Pdt.Bth/2022/PN Sgr, tanggal 13 September 2023, sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi Pelawan untuk seluruhnya;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Terlawan I dan Terlawan II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar;
 - Menolak perlawanan Pelawan;
- Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 4 September 2024, oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. H. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M., dan Dr. Nani Indrawati, S.H., M.Hum., Hakim-hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Para Anggota tersebut dan Andri Purwanto, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

Prof. Dr. H. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M.

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

ttd./

Dr. Nani Indrawati, S.H., M.Hum.

Halaman 9 dari 10 halaman Putusan Nomor 3233 K/Pdt/2024

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)



Panitera Pengganti,

ttd./

Andri Purwanto, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai	Rp 10.000,00
2. Redaksi	Rp 10.000,00
3. Administrasi Kasasi	Rp480.000,00 +
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera,
Panitera Muda Perdata,

Ennid Hasanuddin
NIP.195907101985121001

Halaman 10 dari 10 halaman Putusan Nomor 3233 K/Pdt/2024