



DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **I NYOMAN GDE BADRA SUKAYA** bertempat tinggal di Banjar Celuk, Desa Celuk, Kecamatan Sukawati, Kabupaten Gianyar;
2. **I MADE SUDIASA** , bertempat tinggal di Banjar Celuk, Desa Celuk, Kecamatan Sukawati, Kabupaten Gianyar;
3. **I WAYAN SUDARSANA**, bertempat tinggal di Banjar Celuk, Desa Celuk, Kecamatan Sukawati, Kabupaten Gianyar;
4. **Ir . I MADE SUARDANA**, bertempat tinggal di Jalan Warawiri Nomor 75, Kelurahan Baciro, Kecamatan Gonokusuman, Kota Yogyakarta Daerah Istimewa Yogyakarta,
5. **I NYOMAN WIRADANA**, bertempat tinggal di Banjar Celuk, Desa Celuk, Kecamatan Sukawati, Kabupaten Gianyar;

Dalam hal ini semuanya memberi kuasa kepada I Gusti Ngurah Muliarta, S.H., dan kawan , Para Advokat beralamat di Jalan Batuyang, Bangau VII Nomor 10 Batubulan , Gianyar-Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 September 2016; Para Pemohon Kasasi dahulu Para Terlawan/Para Pemanding;

L a w a n:

1. **Ir I KETUT SIMPEN**, bertempat tinggal di Jalan Subak Blaki 1/18 Br Puseh Batubulan Kangin ,Sukawati ,Gianyar, Propinsi Bali;
2. **IDA BAGUS NYOMAN SUTARA** , bertempat tinggal di Jalan Subak Blaki 1/ 2 Br, Puseh Batubulan Kangin, Sukawati, Gianyar;
3. **I DEWA MADE WIJAYA**, bertempat tinggal di Banjar Dinas Munduk, Kabupaten Buleleng;
4. **I GUSTI PUTU OKA DIPUTRA** , bertempat tinggal di Jalan Subak Blaki 1/12 Br.Puseh Batubulan Kangin, Sukawati, Gianyar;
5. **KADEK NATA** , bertempat tinggal di Br. Dinas Tegallenga, Desa Kalisada, Seririt, Buleleng;
6. **I PUTU SRIDANA** , bertempat tinggal di Banjar Dinas Gunung, Penebel,Tabanan;

Halaman 1 dari 29 hal. Put. Nomor 1026 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Dewi Kunti 2A, Br Tega Tonja, Denpasar;

8. **I WAYAN SARBA** , bertempat tinggal di Br. Dinas Puseh, Desa Batubulan Kangin, Sukawati, Gianyar;
 9. **HIRA PARSOMAL**, bertempat tinggal di Jalan Subak Blaki 1/12 Br ,Puseh Batubulan Kangin, Sukawati, Gianyar;
 10. **IDA PUTU JAYANTIKA** , bertempat tinggal di Jalan Subak Blaki 1/11 Br. Puseh Batubulan Kangin, Sukawati, Gianyar;
 11. **IDA BAGUS MADE KARANG ,S.H.** , bertempat tinggal di Jalan Subak Blaki 1/10, Br. Puseh Batubulan Kangin .Sukawati, Gianyar;
 12. **Ir. I GDE ARDHANA, Msi** , bertempat tinggal di Jalan Sanggalangit 1/17 Tembau Denpasar;
 13. **NI KETUT ARIYANI** , bertempat tinggal di Banjar Tampad, Desa Batubulan Kangin, Kecamatan Sukawati, Gianyar;
- Dalam hal ini semuanya memberi kuasa kepada Gede Erlangga, S.H., M.H. , dan kawan , Para Advokat beralamat di i Jalan Hayam Wuruk Nomor 107 Denpasar-Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 September 2016;
- Para Termohon Kasasi dahulu Para Pelawan/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Pelawan/Para Terbanding telah mengajukan perlawanan terhadap 0 sekarang Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Para Terlawan/Para Pemanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Gianyar pada pokoknya atas dalil-dalil:

Adapun perlawanan pihak ketiga dahulu pernah dilakukan oleh Para Pelawan, pada pemeriksaan di Pengadilan Gianyar saat itu Majelis Hakim melalui putusan Nomor 109/Pdt.Plw/2011/PN.Gir telah mengabulkan perlawanan Para Pelawan namun karena saat itu perlawanan hanya ditujukan kepada I Nyoman Gde Badra Sukaya seorang, karenanya perlawanan pihak ketiga tersebut dinyatakan kurang pihak sehingga menjadikan perkara ini tidak tuntas dan perlawanan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*) oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dan Mahkamah Agung;

Karena itu, kali ini perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) ini diajukan kepada seluruh ahli waris dari I Ketut Sandiyasa sebagaimana tersebut di atas;

Oleh karena itu untuk membuat terang/menuntaskan perkara dan memberikan keadilan bagi Para Pelawan, maka perlawanan pihak ketiga ini

Halaman 2 dari 29 hal. Put. Nomor 1026 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Pengadilan Negeri Gianyar Agung untuk menggugat seluruh ahli waris dari alm. I

Ketut Sandiyasa sebagai Pemohon Eksekusi agar nantinya saat diperiksa tidak terdapat cacat formil dalam Perlawanan pihak ketiga *a quo*;

Karena perlawanan pihak ketiga yang diajukan oleh Para Pelawan terdahulu dinyatakan tidak dapat diterima, maka pokok perkara dari perlawanan terdahulu menjadi tidak diperiksa karena dianggap memiliki cacat formil, karena itu pengajuan perlawanan pihak ketiga *a quo* terhadap seluruh ahli waris dari I Ketut Sandiyasa sebagai pemohon eksekusi tidaklah merupakan perlawanan *nebis in idem*;

Selanjutnya adapun yang menjadi dasar dari perlawanan pihak ketiga (*derden Verzet*) ini adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Para Pelawan sama sekali tidak mengenal baik I Ketut Sandiyasa ataupun I Made Joti, dkk; Para Pelawan pun tidak pernah mengetahui bahwa terdapat sengketa antara I Ketut Sandiyasa melawan I Made Joti dkk. Sampai dengan adanya pemberitahuan dari Pengadilan Negeri Gianyar tentang hal tersebut yang sangat mengganggu hak dari Para Pelawan;
2. Bahwa Para Pelawan adalah masing-masing pemilik sah dari 13 bidang-bidang tanah tersebut sebagai berikut:
 - 2.1. Sertipikat Hak Milik Nomor 2633 Seluas 100 m² (seratus meter persegi), Surat Ukur tanggal: 22-12-2003, Nomor 1186/2003, keadaan Tanah Perumahan, yang berlokasi di Desa Batubulan Kangin, Kecamatan Sukawati, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali, atas nama I Ketut Simpen;
 - 2.2. Sertipikat Hak Milik Nomor 2634 Seluas: 100 m² (seratus meter persegi), Surat Ukur tanggal: 22-12-2003, Nomor 1187/2003, Keadaan Tanah Perumahan, yang berlokasi di Desa Batubulan Kangin, Kecamatan Sukawati, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali, atas nama Ida Bagus Nyoman Sutara;
 - 2.3. Sertipikat Hak Milik Nomor 2635 Seluas: 100 m² (seratus meter persegi) Surat Ukur tanggal: 22-12-2003, Nomor 1188/2003 Keadaan Tanah Perumahan yang berlokasi di Desa Batubulan Kangin, Kecamatan Sukawati, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali, atas nama I Dewa Made Wijana;
 - 2.4. Sertipikat Hak Milik Nomor 2636 Seluas: 100 m² (seratus meter persegi) Surat Ukur tanggal: 22-12-2003, Nomor 1189/2003 Keadaan Tanah Perumahan yang berlokasi di Desa Batubulan Kangin, Kecamatan Sukawati, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali, atas nama I Gusti Putu Okadiputra;

Halaman 3 dari 29 hal. Put. Nomor 1026 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Surat Ukur tanggal: 22-12-2003, Nomor 1190/2003

- Keadaan Tanah Perumahan yang berlokasi di Desa Batubulan Kangin, Kecamatan Sukawati , Kabupaten Gianyar , Propinsi Bali , atas nama I Made Nata;
- 2.6. Sertipikat Hak Milik Nomor 2638 Seluas: 110 m² (seratus sepuluh meter persegi) Surat Ukur: Surat Ukur tanggal: 22-12-2003, Nomor 1191/2003, tertanggal Keadaan Tanah Perumahan yang berlokasi di Desa Batubulan Kangin Kecamatan Sukawati , Kabupaten Gianyar , Propinsi Bali, atas nama I Putu Sridana;
- 2.7. Sertipikat Hak Milik Nomor 2639 Seluas 110 m² (seratus sepuluh meter persegi) Surat Ukur tanggal: 22-12-2003, Nomor 1192/2003 , Keadaan Tanah Perumahan yang berlokasi di Desa Batubulan Kangin, Kecamatan Sukawati , Kabupaten Gianyar , Propinsi Bali , atas nama Komang Ernawati
- 2.8. Sertipikat Hak Milik Nomor 2640 Seluas: 115 m² (seratus lima belas meter persegi) Surat Ukur tanggal: 22-12-2003, Nomor 1193/2003 , Keadaan Tanah Perumahan yang berlokasi di Desa Batubulan Kangin, Kecamatan Sukawati , Kabupaten Gianyar , Propinsi Bali , atas nama I Wayan Sarba;
- 2.9. Sertipikat Hak Milik Nomor 2631 Seluas: 450 m² (empat ratus lima puluh meter persegi) Surat Ukur tanggal: 22-12-2003, Nomor 1184/2003, Keadaan Tanah Perumahan yang berlokasi di Desa Batubulan Kangin , Kecamatan Sukawati , Kabupaten Gianyar , Propinsi Bali, atas nama Hira Parsomal;
- 2.10. Sertipikat Hak Milik Nomor 2630 Seluas: 200 m² (dua ratus meter persegi) Surat Ukur tanggal: 22-12-2003, Nomor 1183/2003 , Keadaan Tanah Perumahan yang berlokasi di Desa Batubulan Kangin, Kecamatan Sukawati , Kabupaten Gianyar , Propinsi Bali , atas nama Doktorandus Ida Putu Jayantika;
- 2.11. Sertipikat Hak Milik Nomor 2629 Seluas: 150 m² (seratus lima puluh meter persegi) Surat Ukur tanggal: 22-12-2003, Nomor 1182/2003 , Keadaan Tanah Perumahan yang berlokasi di Desa Batubulan Kangin, Kecamatan Sukawati , Kabupaten Gianyar , Propinsi Bali , atas nama Ida Bagus Made Karang;
- 2.12. Sertipikat Hak Milik Nomor 2632 Seluas: 174 m² (seratus tujuh puluh empat meter persegi) Surat Ukur tanggal: 22-12-2003, Nomor 1185/2003, Keadaan Tanah Perumahan yang berlokasi di Desa

Halaman 4 dari 29 hal. Put. Nomor 1026 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, atas nama Insinyur I Gde Ardhana;

- 2.13. Sertipikat Hak Milik Nomor 2641 Seluas: 150 m² (seratus lima puluh meter persegi) Surat Ukur tanggal: 22-12-2003, Nomor 1194/2003 , Keadaan Tanah Perumahan yang berlokasi di Desa Batubulan Kangin Kecamatan Sukawati Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali, atas nama Ni Ketut Ariyani, Sarjana Ekonomi – Akuntansi;
3. Bahwa Para Pelawan memperoleh hak milik atas bidang-bidang tanah sebagaimana tersebut dalam posita (2) perlawanan *a quo* melalui jual beli yang sah, yaitu dengan Membuat Akta Jual Beli dihadapan Notaris/PPAT yang berwenang (yang akan dibuktikan nantinya dalam agenda pembuktian);
4. Bahwa sebelum Para Pelawan membeli tanah-tanah sebagaimana tersebut diatas dalam posita (2) perlawanan *a quo*, maka Para Pelawan sebelum memutuskan membeli tanah-tanah tersebut telah menanyakan kepada pihak Notaris/PPAT (dalam hal ini diantara 13 Pelawan terdapat beberapa Notaris/PPAT yang melakukan pemeriksaan (*due diligent*) di Kantor Pertanahan Gianyar yaitu antara lain, Notaris/PPAT Agus Satoto, Notaris/PPAT N.W. Sukarmini, SH, dan Notaris/PPAT Ketut Alit Nariasih Dadu, SH.) apakah tanah tersebut sedang terlibat dalam suatu sengketa atau permasalahan hukum? dan setelah dilakukan pemeriksaan (*due diligent*) di Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar Notaris/PPAT, kemudian masing-masing notaris/PPAT memberikan informasi kepada Para Pelawan bahwa 13 bidang tanah sebagaimana tersebut dalam posita (2) tidak sedang terlibat suatu sengketa atau penyitaan apapun; Disamping Notaris/PPAT tersebut diatas ada beberapa Bank yang telah membebankan hak tanggungan pada beberapa sertipikat tersebut antara lain Bank Pembangunan Daerah Bali dan atau Bank Mandiri dan atau Bank lainnya karena ada diantara pelawan yang meminjam uang kepada bank – bank tersebut ataupun melakukan pembelian tanah yang tersebut dalam posita (2) melalui fasilitas kredit Bank (Mengenai hal tersebut akan dibuktikan oleh Para Pelawan dalam agenda pembuktian); Sebagai orang-orang yang sangat awam terhadap dunia hukum Para Pelawan saat itu tentu mempercayai informasi dari masing-masing Notaris/PPAT dan atau Bank-Bank tersebut diatas, karena Para Pelawan menganggap Notaris/PPAT tersebut adalah orang yang memiliki kompetensi untuk memeriksa keabsahan dan keamanan suatu tanah yang hendak diperjualbelikan selain itu mereka pun percaya kepada Bank yang telah membebankan hak tanggungan kepada beberapa sertipikat diantara 13 bidang-bidang sertipikat tersebut, karena Bank pasti melakukan

Halaman 5 dari 29 hal. Put. Nomor 1026 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id memberikan pinjaman/kredit dan menjadikan suatu

sertipikat sebagai jaminan jika sertipikat tersebut masih terlibat dalam suatu sengketa atau sedang dalam suatu penyitaan. Oleh karena itu Para Pelawan dengan penuh itikad baik mempercayai bahwa 13 bidang-bidang tanah tersebut dalam posita (2) tidak sedang terlibat suatu sengketa atau dalam suatu penyitaan dan pada akhirnya melakukan Jual Beli dengan para penjualnya masing-masing (akan dibuktikan dalam agenda pembuktian dengan Akta Jual Beli dari masing-masing pelawan, karena masing-masing pelawan memiliki penjual yang berbeda-beda). Jika saat akan melakukan jual beli masing-masing dari Para Pelawan mengetahui bahwa terdapat sengketa atas tanah pastilah mereka tidak akan memutuskan membeli;

Karena itu dalam jual beli yang dilakukan oleh Para Pelawan dengan para penjualnya terhadap 13 bidang sertipikat sebagaimana tersebut dalam posita (2) perlawanan *a quo*, Para Pelawan telah memperhatikan asas kehati-hatian karena Para Pelawan telah melakukan pemeriksaan (*due diligent*) melalui Notaris/PPAT dan Bank tersebut diatas kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar sebagai lembaga/otoritas yang memiliki kewenangan dalam bidang pertanahan di Indonesia;

Karena Jual Beli yang dilakukan oleh Para Pelawan telah dilakukan dengan memperhatikan asas kehati-hatian, maka Para Pelawan adalah merupakan pembeli yang beritikad baik;

Karena Para Pelawan adalah Pembeli yang beritikad baik, maka Para Pelawan haruslah dilindungi kepentingan hukumnya

5. Bahwa karena saat ini Pengadilan Negeri Gianyar hendak melakukan eksekusi atas tanah-tanah milik Para Pelawan sebagaimana tersebut dalam posita (2) perlawanan *a quo*, karena tanah-tanah tersebut dianggap termasuk dalam amar Putusan Perkara Nomor 246 PK/PDT/2007 jo Putusan Nomor 1396 K/PDT/2004 jo. Putusan Nomor 149/PDT/ 2003/PT DPS jo Putusan Nomor 67/Pdt.G/2002/PN.Gir antara I Nyoman Gde Badra sukaya, dkk (ahli waris dari I Ketut Sandiyasa) sebagai Termohon Eksekusi melawan I Made Joti, Dkk sebagai Para Termohon Eksekusi; Maka tentu saja Para Pelawan merasa keberatan atas rencana eksekusi tersebut, karena:

- Para Pelawan telah melakukan jual beli terhadap 13 bidang – bidang tanah sebagaimana tersebut dalam posita (2) perlawanan *a quo* secara benar dan patut sesuai dengan Peraturan Perundang Undangan yang berlaku dalam bidang pertanahan dan telah beritikad

Halaman 6 dari 29 hal. Put. Nomor 1026 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id atau Bank sebelum melakukan jual beli;

- Para Pelawan bukanlah pihak – pihak yang termasuk dalam Putusan Perkara Nomor 246 PK/PDT/2007 jo Putusan Nomor 1396K/PDT/2004 jo. Putusan Nomor 149/PDT/ 2003/PT DPS jo Putusan Nomor 67/Pdt.G/2002/PN.Gir;
- Objek dari sita jaminan yang hendak dieksekusi oleh Pengadilan Negeri Gianyar berdasarkan Putusan Perkara Nomor 246 PK/PDT/ 2007 jo Putusan Nomor 1396 K/PDT/2004 jo. Putusan Nomor 149/PDT/2003/PT DPS jo Putusan Nomor 67/Pdt.G/2002/ PN.Gir adalah:
 - a. Tanah Sawah seluas 0,25 ha, terletak di Subak Belaki Nomor 60 Pesedahan Yeh Wos Teben, Pipil Nomor88, persil klas I, dengan harga Rp59.800,00 (lima puluh sembilan ribu delapan ratus rupiah) dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Parit dan jalan subak;
 - Sebelah Timur : Jalan;
 - Sebelah selatan : Parit Kecil/Tanah Milik;
 - Sebelah Barat : Sawah/Tanah Milik;
 - b. Tanah Sawah seluas 0,435 ha, terletak di Subak Temoyang Nomor 58 Pesedahan Yeh Wos Teben, Pipil Nomor 372, persil 15a klas I, dengan harga Rp38.700,00 (tiga puluh delapan ribu tujuh ratus rupiah) dengan batas – batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Tanah Milik;
 - Sebelah Timur : Pagar tanaman/sawah milik;
 - Sebelah selatan : Parit kecil/jalan setapak;
 - Sebelah Barat : Parit kecil/jalan subak;

Dimana objek yang hendak dieksekusi tersebut adalah jelas-jelas sangat berbeda dengan tanah-tanah milik Para Pelawan sebagaimana tersebut dalam posita (2) perlawanan *a quo* walaupun Pemohon eksekusi berusaha menafsirkan bahwa tanah-tanah milik Pelawan termasuk dalam objek sita jaminan (bagian a tersebut diatas) Objek yang hendak dieksekusi tersebut dikatakan sangat berbeda adalah karena objek yang menjadi objek sita jaminan yang hendak dieksekusi adalah merupakan tanah sawah yang luasnya adalah 0,25 ha atau 25 are sedangkan tanah-tanah milik Para Pelawan adalah merupakan bidang-bidang tanah perumahan yang telah memiliki patok-patok yang jelas, seluas masing-masing: (1) Pelawan 1 memiliki tanah seluas 1 are (2) Pelawan 2 memiliki tanah seluas

Halaman 7 dari 29 hal. Put. Nomor 1026 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(5) Pelawan 5 memiliki tanah seluas 1 are (6) Pelawan 6 memiliki tanah seluas 1,1 are (7) Pelawan 7 memiliki tanah seluas 1,1 are (8) Pelawan 8 memiliki tanah seluas 1,15 are (9) Pelawan 9 memiliki tanah seluas 4,5 are (10) Pelawan 10 memiliki tanah seluas 2 are (11) Pelawan 11 memiliki tanah seluas 1,5 are (12) Pelawan 12 memiliki tanah seluas 1,74 are (13) Pelawan 13 memiliki tanah seluas 1,5 are (total luasan dari 13 bidang tanah tersebut adalah 19,59 are);

- Jika dilihat dari keadaan tanah dan luasan tanah maka jelas terlihat perbedaan antara objek dari sita jaminan (huruf a tersebut diatas) yang hendak dieksekusi oleh Pengadilan Negeri Gianyar berdasarkan Putusan Perkara Nomor 246 PK/PDT/2007 jo Putusan Nomor 1396 K/PDT/2004 jo. Putusan Nomor 149/PDT/ 2003/PT DPS jo Putusan Nomor 67/Pdt.G/2002/PN.Gir dengan bidang-bidang tanah milik Para Pelawan sebagaimana tersebut dalam posita (2) perlawanan *a quo* Karena itu dapat dikatakan bahwa eksekusi hendak dilaksanakan tersebut adalah tidak sesuai dengan fakta lapangan yang ada dan merugikan kepentingan Para Pelawan yang merupakan pemilik dari bidang-bidang tanah sebagaimana tersebut dalam posita (2) perlawanan *a quo* yang telah membeli bidang-bidang tanah sebagaimana tersebut dalam posita (2) perlawanan *a quo* dengan itikad baik sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan dalam bidang Pertanahan yang berlaku dan tidak melanggar kesopanan dan kesusilaan Sehingga Putusan Perkara Nomor 246 PK/PDT/2007 jo Putusan Nomor 1396 K/PDT/ 2004 jo. Putusan Nomor 149/PDT/ 2003/PT DPS jo Putusan Nomor 67/Pdt.G/2002/PN.Gir adalah *non executabel* dan tidak dapat diberlakukan/digunakan untuk mengeksekusi bidang-bidang tanah milik Para Pelawan sebagaimana tersebut dalam posita (2) perlawanan *a quo*;
6. Bahwa tanah sawah seluas 0,25 ha, terletak di Subak Belaki Nomor 60 Pesedahan Yeh Wos Teben, Pipil Nomor 88, persil klas I (tanah yang menjadi objek sita jaminan dan hendak dieksekusi berdasarkan Putusan Perkara Nomor 246 PK/PDT/2007 jo Putusan Nomor 1396 K/PDT/2004 jo. Putusan Nomor 149/PDT/ 2003/PT DPS jo Putusan Nomor 67/Pdt.G/ 2002/PN.Gir), secara hukum telah musnah, karena tanah tersebut sudah tidak ada lagi Oleh karena itu pelaksanaan eksekusi atas objek sita jaminan yang hendak dieksekusi tersebut diatas haruslah dinyatakan *non executabel*;

Halaman 8 dari 29 hal. Put. Nomor 1026 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

Teknik yang telah dirumuskan dalam Rakernas Denpasar Pada September 2005” yang pada bagian II. 1. Peradilan Umum – Perdata jo angka 3 huruf b tentang eksekusi yang mengatur sebagai berikut:

“Suatu putusan yang BHT (Berkekuatan Hukum Tetap) prinsipnya wajib dilaksanakan. Namun ada hal-hal tertentu suatu putusan tidak dapat dilaksanakan (*non executable*), yang harus dilakukan dengan kehati-hatian. Ketua Pengadilan Negeri selaku pelaksana eksekusi harus terlebih dahulu menempuh proses yang ditentukan oleh Undang Undang sampai dengan *aanmaning* dan perintah eksekusi kepada Jurusita;

Apabila setelah proses tersebut ditemui fakta antara lain:

1. harta kekayaan atau objek eksekusi tidak ada lagi;
2. objek eksekusi ada pada pihak ketiga yang tidak terlibat dalam perkara;
3. objek eksekusi tidak jelas batas-batasnya;
4. dst....”

7. Bahwa berdasarkan atas Petunjuk Mahkamah Agung tersebut diatas seharusnya Putusan Perkara Nomor 246 PK/PDT/2007 jo Putusan Nomor 1396 K/PDT/2004 jo. Putusan Nomor 149/PDT/ 2003/PT DPS jo Putusan Nomor 67/Pdt.G/2002/PN.Gir haruslah dinyatakan *non executable* karena:
 - (1) Objek yang hendak dieksekusi berupa tanah sawah seluas 0,25 Ha, terletak di Subak Belaki Nomor 60 Pesedahan Yeh Wos Teben, Pipil Nomor88, persil klas I sudah tidak ada lagi/musnah maka putusan atas Putusan Perkara Nomor 246 PK/PDT/2007 jo Putusan Nomor 1396 K/PDT/2004 jo. Putusan Nomor 149/PDT/ 2003/PT DPS jo Putusan Nomor 67/Pdt.G/2002/PN.Gir khususnya untuk objek sita jaminan yang hendak dieksekusi tersebut diatas haruslah dinyatakan *non executable*. untuk melindungi kepentingan Para Pelawan yang dengan itikad baik telah memperoleh hak atas bidang – bidang tanah sebagaimana tersebut dalam posita (2) perlawanan *a quo*;
 - (2) Objek yang hendak dieksekusi yang telah musnah tersebut diklaim terletak di 13 bidang tanah milik Para Pelawan sebagaimana tersebut dalam posita (2) perlawanan *a quo* dan jikapun klaim tersebut benar (*quad non*) maka berarti objek eksekusi ada pada pihak ketiga yang tidak terlibat dalam perkara karena Para Pelawan sama sekali tidak pernah tau apalagi ikut serta dalam Perkara antara Alm I Ketut Sandiyasa (yang saat ini diteruskan oleh ahli warisnya, yaitu: Para Terlawan) dan I Made Joti, Dkk yang menghasilkan Putusan Perkara Nomor 246 PK/PDT/2007 jo Putusan Nomor 1396 K/PDT/2004 jo. Putusan Nomor 149/PDT/ 2003/PT DPS jo Putusan Nomor

Halaman 9 dari 29 hal. Put. Nomor 1026 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id gugat (B). Oleh karena itu, jika (A) tetap menghendaki agar tanah terperkara dapat dieksekusi dari (C) dia harus mengajukan gugatan baru kepada (C)";

9. Bahwa doktrin tersebut diatas adalah hasil dari penelitian dari seorang ahli hukum yang merupakan salah satu sumber hukum yang harus diperhatikan oleh para hakim dalam membuat sebuah keputusan, dimana kepentingan Para Pelawan sebagai Pihak Ketiga yang tidak ikut serta dalam sengketa haruslah dilindungi;
Doktrin tersebut diatas sejalan/sesuai dengan ketentuan PP Nomor 24 tahun 1997 pasal 32 ayat (1) dan (2) dimaktubkan bahwa: "sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya; Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertipikat itu tidak mengajukan keberatan tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut";
10. Bahwa sesuai dengan fakta-fakta hukum yang telah dikemukakan diatas dan atau Petunjuk Mahkamah Agung Berkaitan dengan Teknik Yudisial Yang Telah dirumuskan dalam Rakernas Denpasar Pada September 2005" yang pada bagian II.1. Peradilan Umum – Perdata jo angka 3 huruf b tentang eksekusi dan atau doktrin yang dikemukakan oleh M. Yahya Harahap, S.H., tersebut diatas dan atau ketentuan Pasal 32 ayat (1) dan (2) PP Nomor 24 tahun 1997, maka kepentingan Para Pelawan haruslah dilindungi karena Para Pelawan terbukti memiliki alas hak yang sah dalam menguasai dan memiliki bidang-bidang tanah sebagaimana tersebut dalam posita (2), terbukti dengan adanya sertipikat masing-masing atas nama Para Pelawan sebagaimana tersebut dalam posita (2) yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia sebagai badan/otoritas yang berwenang dalam bidang pertanahan berdasarkan atas Akta Jual Beli antara Para Pelawan dengan masing-masing penjualnya (yang akan dibuktikan dalam agenda pembuktian), selain itu Para Pelawan pun telah memperhatikan asas kehati-hatian yang ditunjukkan dengan telah dilakukannya pemeriksaan (*due diligent*) kepada Kantor Pertanahan Gianyar

Halaman 11 dari 29 hal. Put. Nomor 1026 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

yang di peroleh dari putusan perkara No. 1026 K/Pdt/2017

putusan yang menguraikan jaminan kepada beberapa Pelawan, dimana hasil pemeriksaan (*due diligent*) saat itu diberitahukan kepada Para Pelawan oleh Notaris/PPAT dan atau Bank bahwa tanah-tanah tersebut dalam posita (2) bebas dari sengketa dan penyitaan;

Para Pelawan pun harus dinyatakan memiliki itikad baik, karena jual beli yang dilakukan atas bidang-bidang tanah sebagaimana tersebut dalam posita (2) dengan para penjualnya telah dilakukan sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan dalam bidang pertanahan, selain itu Para Pelawan pun tidak memiliki niat jahat yang melanggar kesopanan atau kesusilaan dalam membeli bidang-bidang tanah sebagaimana tersebut dalam posita (2), terbukti dengan niat dari Para Pelawan untuk melakukan pemeriksaan (*due diligent*) kepada Kantor Pertanahan Gianyar melalui Notaris/PPAT dan atau Bank;

Jikapun dikemudian hari ternyata ada usaha-usaha dari pihak-pihak lain (dalam hal ini Para Terlawan) yang berusaha untuk mempersamakan objek sita jaminan yang hendak dieksekusi dalam Putusan Perkara Nomor 246 PK/PDT/2007 jo Putusan Nomor 1396 K/PDT/2004 jo. Putusan Nomor 149/PDT/ 2003/PT DPS jo Putusan Nomor 67/Pdt.G/2002/PN.Gir dengan bidang-bidang tanah milik Para Pelawan sebagaimana tersebut dalam posita (2) perlawanan *a quo*, maka hal tersebut tidak dapat mengurangi itikad baik dari Para Pelawan pada saat membeli tanah tersebut;

Karena Para Pelawan membeli bidang-bidang tanah tersebut dengan itikad yang baik (tidak bertentangan dengan Peraturan perundang-Undangan yang berlaku dan juga kesopanan atau kesusilaan atau niat jahat lainnya), maka Para Pelawan haruslah dinyatakan sebagai Pelawan yang beritikad baik dalam *darden verzet a quo* dan kepentingan hukumnya haruslah dilindungi oleh hukum;

Bahwa Para Pelawan tidak memiliki kompetensi untuk memperlakukan objek sita jaminan (huruf b.) yang hendak dieksekusi berdasarkan Putusan Perkara Nomor 246 PK/PDT/2007 jo Putusan Nomor 1396 K/PDT/2004 jo. Putusan Nomor 149/PDT/ 2003/PT DPS jo Putusan Nomor 67/Pdt.G/2002/PN.Gir yang berupa: Tanah Sawah seluas 0,435 Ha, terletak di Subak Temoyang Nomor 58 Pesedahan Yeh Wos Teben, Pipil Nomor 372, persil 15a klas I, karena Para Pelawan bukan merupakan pihak yang dirugikan jika objek tersebut diatas dieksekusi, karena itu untuk Objek sita jaminan (huruf b.) yang hendak dieksekusi berupa Tanah Sawah seluas 0,435 Ha, terletak di Subak Temoyang Nomor 58 Pesedahan Yeh

Halaman 12 dari 29 hal. Put. Nomor 1026 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id kepada Ketua Pengadilan Negeri;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Para Pelawan mohon kepada Pengadilan Negeri Gianyar agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Perlawanan Pihak Ketiga (*derden verzet*) yang diajukan oleh Para Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa tanah-tanah sebagaimana tersebut dalam posita (2) perlawanan *a quo* adalah sah merupakan hak milik Para Pelawan;
3. Menyatakan Hukum bahwa Para Pelawan adalah pelawan yang beritikad baik yang wajib dilindungi kepentingan hukumnya;
4. Menyatakan Putusan Perkara Nomor 246 PK/PDT/2007 jo Putusan Nomor 1396 K/PDT/2004 jo. Putusan Nomor 149/PDT/ 2003/PT DPS jo Putusan Nomor 67/Pdt.G/2002/PN.Gir *non executable*, setidaknya-tidaknya untuk objek sita jaminan yang hendak dieksekusi yaitu: tanah sawah seluas 0,25 ha, terletak di Subak Belaki Nomor 60 Pesedahan Yeh Wos Teben, Pipil Nomor 88, persil klas I, karena Objek eksekusi tersebut telah musnah/tidak ada lagi dan atau objek eksekusi tersebut ada pada pihak ketiga yang beritikad baik dan memiliki alas hak formil dan materiiil yang tidak ikut dalam perkara dan atau objek eksekusi tersebut tidak jelas batas-batasnya;
5. Menghukum Terlawan untuk membayar biaya perkara sesuai dengan hukum yang berlaku;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau ;

Jika Yang Mulia berpendapat lain, Mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa Para Pelawan mengajukan perbaikan perlawanannya yang pada pokoknya sebagai berikut:

Perubahan gugatan berupa tambahan posita sehingga posita ini akan dimasukkan dalam gugatan menjadi posita 12, sehingga posita 12 akan berisikan hal sebagai berikut:

Bahwa berdasarkan atas SEMA (Surat Edaran Mahkamah Agung) Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Tingkat Banding dan Ketua Pengadilan Tingkat Pertama seluruh Indonesia, pada bagian hasil rapat Kamar Perdata-Sub Kamar Perdata Umum Nomor IX menyebutkan: "Perlindungan harus diberikan kepada Pembeli yang iktikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah). Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak;

Halaman 13 dari 29 hal. Put. Nomor 1026 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 pengadilan yang menguji kesatuan hukum dan masing-masing kamar telah

membahas persoalan hukum yang sering kali memicu perbedaan pendapat yang berujung pada inkonsistensi putusan dan pada akhir pleno dari masing-masing kamar tersebut telah menghasilkan rumusan hukum sebagaimana salah satunya telah tersebut di atas telah mengharuskan agar rumusan pada masing-masing kamar tersebut dilaksanakan sebagai pedoman pelaksanaan tugas dalam proses penanganan perkara di Pengadilan Tingkat Pertama, Tingkat Banding dan Tingkat Kasasi. Oleh karena itu berdasarkan atas Surat Edaran Mahkamah Agung tersebut di atas Para Pelawan sebagai pembeli-pembeli yang beritikad baik terhadap tanah-tanah sebagaimana telah disebutkan dalam posita (2) di atas, wajib dilindungi kepentingan hukumnya, sekalipun kemudian diketahui bahwa orang yang menjual tanah-tanah sebagaimana disebutkan dalam posita (2) kepada Para Pelawan adalah penjual yang tidak berhak;

Jikapun ingin mendapat haknya maka seharusnya Para Terlawan mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual-penjual yang menjual tanah-tanah sebagaimana telah disebutkan dalam posita (2) di atas kepada Para Pelawan;

Bahwa terhadap perlawanan tersebut Pengadilan Negeri Gianyar telah memberikan Putusan Nomor 96/PDT.PLW/2015/PN.GIN tanggal 23 Maret 2016 dengan amar sebagai berikut:

1. Menyatakan Para Pelawan adalah Pelawan yang benar;
2. Mengabulkan gugatan Para Pelawan untuk seluruhnya;
3. Menyatakan bahwa tanah – tanah sebagaimana tersebut dalam posita (2) perlawanan *a quo* adalah sah merupakan hak milik Para Pelawan;
4. Menyatakan Hukum bahwa Para Pelawan adalah pelawan yang beritikad baik yang wajib dilindungi kepentingan hukumnya;
5. Menyatakan Putusan Perkara Nomor 246 PK/PDT/2007 jo Putusan Nomor 1396 K/PDT/2004 jo. Putusan Nomor 149/PDT/2003/PT DPS jo Putusan Nomor 67/Pdt.G/2002/PN.Gimon *executabile* setidaknya-tidaknya untuk objek sita jaminan yang hendak dieksekusi yaitu: tanah sawah seluas 0,25 Ha, terletak di Subak Belaki Nomor 60 Pesedahan Yeh Wos Teben, Pipil Nomor 88, persil klas I, karena Objek eksekusi tersebut telah musnah/tidak ada lagi dan atau objek eksekusi tersebut ada pada pihak ketiga yang beritikad baik dan memiliki alas hak formil dan materil yang tidak ikut dalam perkara dan atau objek eksekusi tersebut tidak jelas batas – batasnya;
6. Menghukum Para Terlawan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.796.000,00 (Satu juta tujuh ratus sembilan puluh enam ribu rupiah);

Halaman 14 dari 29 hal. Put. Nomor 1026 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi

Denpasar dengan Putusan Nomor 98/PDT/2016/PT.DPS tanggal 8 Agustus 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Terlawan/Pembanding pada tanggal 24 Agustus 2016 kemudian terhadapnya oleh Terlawan/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 September 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 5 September 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 96/Pdt.Plw/2015/PN.Gin yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Gianyar, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 19 September 2016;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Terlawan/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Pelawan masing-masing pada tanggal 19 September 2016, 22 September 2016, 26 September 2016, 27 September 2016, 28 September 2016 dan 29 September 2016;

Bahwa kemudian Para Termohon Kasasi/Para Pelawan/Para Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gianyar pada tanggal 6 Oktober 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 Para Pemohon Kasasi/Para Terlawan/Para Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Pengadilan Tinggi (*Judex Facti*) telah salah menerapkan hukum dan lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku serta kurang cukup memberikan pertimbangan, hal ini dapat dilihat dari pertimbangan hukum dalam putusan *a quo* halaman 41-43 yang menyebutkan:

Menimbang, bahwa menurut Pengadilan Tinggi isi memori banding Para Pembanding semula Para Terlawan pada pokoknya menyatakan ;

- Bahwa perlawanan Para Terbanding semula Para Pelawan adalah sama sekali tidak menyebutkan adanya perlawanan terhadap penetapan dari Pengadilan Negeri Gianyar;
- Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gianyar melakukan perubahan terhadap amar pada petitum angka 2 yaitu mengabulkan gugatan Para Pelawan seluruhnya;

Halaman 15 dari 29 hal. Put. Nomor 1026 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Para Pembanding semula Para Terlawan tidak sependapat dengan pertimbangan Pengadilan Negeri Gianyar yang menyatakan Para Pelawan adalah pemilik sah dari tanah sengketa yang beriktikad baik;

Menimbang, bahwa atas isi keberatan dari memori banding Para Pembanding semula Para Terlawan, Pengadilan Tinggi memberikan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dengan mencermati dan meneliti isi gugatan perlawanan dari Para Terbanding semula Para Terbanding tertanggal 15 Mei 2015 dengan perihal perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) atas eksekusi yang dilaksanakan berdasarkan Putusan Perkara Nomor 246PK/ PDT/2007 Jo Nomor 1396 K/PDT/2004 Jo Nomor 149/PDT/2003/PT.DPS Jo Nomor 67/Pdt.G/2002/PN.Gir dan jawaban dari Para Pembanding semula Para Terlawan tertanggal 29 September 2015 yang tertuang dalam berita acara sidang tertanggal 29 September 2015 dimana dalam point 2 nya Para Pembanding semula Para Terlawan menyatakan menurut ketentuan hukum terhadap putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap sudah sepatutnya dimohonkan untuk pelaksanaan eksekusi oleh pihak yang menang, yang dalam hal ini permohonan pelaksanaan oleh pihak terlawan adalah sudah tepat dan dibenarkan secara hukum. Dengan demikian substansi dari perlawanan pihak ketiga terhadap eksekusi sudah terpenuhi;

Menimbang, bahwa mengenai isi memori lainnya yaitu tentang perubahan amar putusan sebagaimana tercantum dalam petitum angka 2 yaitu mengabulkan gugatan para pelawan seluruhnya, menurut Pengadilan Tinggi, amar ini tidak merubah substansi dari petitum angka 2 tersebut sedangkan mengenai isi keberatan-keberatan lainnya dalam memori banding tersebut menurut Pengadilan Tinggi sudah dipertimbangkan sesuai dengan fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan dan putusan telah mendasarkan pada bukti-bukti surat dan saksi-saksi yang didengarkan dipersidangan, oleh karena itu pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Gianyar diambil alih dan digunakan dalam pertimbangan di tingkat banding dan dianggap termuat dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi Denpasar memeriksa dan meneliti secara cermat berkas perkara serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 96/Pdt.Plw/2015/PN.Gin tanggal 23 Maret 2016, kontra memori banding dari Para Terbanding semula Para Pelawan, menurut Pengadilan Tinggi sependapat dengan Putusan

Halaman 16 dari 29 hal. Put. Nomor 1026 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id pertimbangan hukumnya diambil alih dan digunakan dalam pertimbangan hukum ditingkat banding dan dianggap termuat dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama maka Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 96/Pdt.Plw/2015/PN.Gin tanggal 23 Maret 2016 harus di pertahankan dan dikuatkan ;

Bahwa dari kutipan pertimbangan putusan tersebut, Para Pemohon Kasasi menolak dengan keras, dengan alasan:

- a. Pengadilan Tinggi (*Judex Facti*) telah terbukti melakukan " kekeliruan" dalam menerapkan hukum, khususnya dalam hal mengadili dan memutus perkara, telah nyata terlihat dalam pertimbangan hukumnya yang notabene : "telah membenarkan seluruh pertimbangan hukum dalam Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 96/Pdt.Plw/2015/PN.Gin tanggal 23 Maret 2016 sebagai pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar dengan menyatakan bahwa hakim tingkat pertama dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar pertimbangan dalam putusan dan selanjutnya Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan serta dianggap telah menjadi pertimbangan pula dalam putusan tingkat banding;

Menunjuk pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 194 K/Sip/1975 tanggal 30 November 1976, antara lain dinyatakan bahwa:

"Dalam peradilan banding, Pengadilan Tinggi harus memeriksa dan memutus (mengadili) perkara dalam keseluruhannya, termasuk bagian-bagian yang telah diputus oleh pengadilan pada tingkat pertama";

Sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung RI tersebut diatas, maka materi yang menjadi tugas/pekerjaan Majelis Hakim pada peradilan banding, tidaklah semata mata memeriksa bagian - bagian yang telah diputus (diperiksa) oleh pengadilan pada tingkat pertama, akan tetapi juga mencakup pemeriksaan perkara dalam keseluruhannya;

Pengambil alihan seluruh pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Gianyar adalah merupakan wujud bahwa Pengadilan Tinggi Denpasar telah lalai melakukan tugas dan kewajibannya , yang dalam hal ini mempunyai kewajiban sebagai berikut:

- o Mengkonstatir (mempertimbangkan secara seksama suatu peristiwa, menilai mengenai konstateringnya, mendapat kepastian dengan pembuktian melalui penggunaan alat-alat atau sarana);

Halaman 17 dari 29 hal. Put. Nomor 1026 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id telah dikwalifisir, menetapkan peraturannya);

- o Mengkonstituir (mengambil kesimpulan dari adanya premis mayor (peraturan hukum) dan premis minor (peristiwa), menetapkan hukum/memberi konstitusi);

Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar yang menyatakan bahwa Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan hakim tingkat pertama adalah nyata-nyata menunjukkan bahwa pemeriksaan pada tingkat banding tidak akomodatif dan proporsional dengan alasan:

- a. Bahwa Pengadilan Tinggi tidak melakukan peninjauan dan penilaian ulang atas segala sesuatu yang berhubungan dengan pemeriksaan dan putusan;
- b. Bahwa Pengadilan Tinggi sama sekali tidak menguraikan dasar alasan dan pertimbangan hukum mengapa pertimbangan hukum hakim tingkat pertama dalam putusannya dianggap sudah tepat dan benar;
- c. Bahwa putusan *a quo* nyata-nyata tidak menguraikan pertimbangan hukum dari masing-masing Majelis Hakim, berkenaan dengan perkara yang sedang diperiksa;

Bahwa menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, putusan pengadilan harus selalu memuat dasar alasan dan pertimbangan hukum yang lengkap, hal ini diatur dalam ketentuan pasal 19 ayat 4 dan 5 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang kekuasaan kehakiman yang menyatakan bahwa :

- Dalam sidang permusyawaratan, setiap hakim wajib menyampaikan pertimbangan atau pendapat tertulis terhadap perkara yang sedang diperiksa dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan;
- Dalam hal sidang permusyawaratan tidak dapat dicapai mufakat bulat, pendapat hakim yang berbeda wajib dimuat dalam putusan;

Bahwa ketentuan pasal 19 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tersebut pada prinsipnya menganut asas "*disent*" yang menunjukkan bahwa setiap anggota Majelis Hakim harus mampu menjelaskan dan mengambil peran aktif untuk mengajukan alasan atau argumentasinya terhadap setiap perkara yang sedang diperiksa. Dengan demikian harapan dari pasal ini adalah keputusan yang diambil oleh Majelis Hakim bukanlah keputusan yang berdasarkan kompromistis, akan tetapi suatu keputusan yang memiliki keragaman pemikiran dan kebenaran;

Sejalan dengan ketentuan tersebut diatas dalam pasal 25 ayat 1 UU Nomor 4 Tahun 2004 juga menyatakan bahwa:

Halaman 18 dari 29 hal. Put. Nomor 1026 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, memuat pula pasal tertentu dari peraturan

Perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili.....;

Bertitik tolak dari ketentuan pasal-pasal yang dikemukakan tersebut diatas, maka dengan tidak diuraikannya alasan-alasan yang berkenaan dengan dasar-dasar penjatuhan putusan sebagaimana dimaksud diatas, maka Pengadilan Tinggi (*Judex Facti*) telah terbukti salah menerapkan hukum dan lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, sehingga Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 98/PDT/2016/PT.DPS, tanggal 8 Agustus 2016 Jo Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 96/Pdt.Plw/2015/PN.Gin tanggal 23 Maret 2015 dalam tingkat kasasi haruslah dibatalkan;

- b. Bahwa Pengadilan Tinggi (*Judex Facti*) kurang cukup memberikan pertimbangan dalam putusan *a quo* terhadap memori banding dari Para Pemanding/Para Pemohon Kasasi mengenai keberatan Para Pemanding/Para Pemohon Kasasi atas Putusan Pengadilan Negeri Nomor 96/Pdt.Plw/2015/PN.Gin.;

Bahwa Pengadilan Tinggi (*Judex Facti*) memberikan pertimbangan yang cukup terhadap bukti T-I berupa Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 246 PK/Pdt/2007 tanggal 6 September 2007 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Berdasarkan bukti T-I tersebut telah terungkap fakta bahwa ayah Para Pemohon Kasasi telah membeli dua bidang tanah pada tahun 1961 dan 1967 dari I Rangkep (almarhum) yaitu :

- a. Tanah sawah seluas 0,25 ha, terletak di Subak Belaki Nomor 60 Pasedahan Yeh Wos Teben, Pipil Nomor 88, Klas I;
- b. Tanah sawah seluas 0,435 ha, terletak di Subak Tematong Nomor 58 Pasedahan Yeh Wos Teben, Pipil Nomor 372, Persil 15a, Klas I;

Bahwa setelah tanah tersebut dibeli oleh ayah Para Pemohon Kassi, tanah tersebut tetap diberikan kepada I Rangkep (almarhum) untuk menggarapnya, dan setelah I Rangkep meninggal sekitar tahun 1983, maka ayah Para Pemohon Kasasi memberikan penggarapan tanah yang luasnya 0,25 ha kepada I KENAK yang kemudian dialihkan lagi kepada Dewa Gde Kawi dan tanah yang luasnya 0,435 ha kepada I Regep dan kemudian dialihkan kepada Mangku Melanting. Bahwa kemudian tanpa sepengetahuan ayah Para Pemohon Kasasi, anak dari almarhum I Rangkep yang bernama I Made Joti (almarhum) menguasai secara paksa serta menghentikan para penggarap tanah serta menjual lagi tanpa sepengetahuan ayah Para Pemohon Kasasi yaitu:

Halaman 19 dari 29 hal. Put. Nomor 1026 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 Wos Teben, Pipil Nomor 88, Klas I, yang dijual oleh I

Made Joti kepada I Made Sujana;

- o Tanah sawah seluas 0,435 ha, terletak di Subak Tematong Nomor 58 Pasedahan Yeh Wos Teben, Pipil Nomor 372, Persil 15a, Klas I, yang dijual oleh I Made Joti kepada I Wayan Sumita dan I Made Runca;

Bahwa oleh karena tanah milik ayah Para Pemohon Kasasi dijual oleh I Made Joti, maka ayah Para Pemohon Kasasi mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Gianyar kepada : I Made Joti sebagai Tergugat I, I Made Sujana sebagai Tergugat II, I Wayan Sumita sebagai Tergugat III dan I Made Runca sebagai Tergugat IV, sehingga keluarlah Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 67/Pdt.G/2002/PN.Gir, Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 149/Pdt/2003/PT.Dps, Putusan Mahkamah Agung Nomor 1396K/Pdt/2004 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 246 PK/Pdt/2007 yang amar Putusannya berbunyi sebagai berikut:

Mengadili:

- Mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali : I Ketut Sandiyasa tersebut;
- Membatalkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1396K/Pdt/2004 tanggal 05 Juli 2006;

Mengadili Kembali:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan/*conservatoir beslag* yang diletakkan terhadap tanah-tanah sengketa a dan b;
3. Menyatakan hukum bahwa Penggugat adalah pembeli dan pemilik yang sah dari tanah sengketa;
4. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 2252 tanggal 24 Mei 2002 atas nama I Made Sujana (Tergugat II) yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gianyar tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
5. Menyatakan akta jual beli masing-masing tanggal 28 Januari 2002 Nomor 29/2002 atas nama I Made Runca dan tanggal 28 Januari 2002 Nomor 30/2002 atas nama I Wayan Sumita, yang dibuat oleh Notaris Agus Satoto, SH selaku PPAT tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menyatakan jual beli antara Tergugat I selaku penjual dengan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV selaku pembeli adalah tidak sah dan harus dibatalkan;

Halaman 20 dari 29 hal. Put. Nomor 1026 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 yang bertitik tidak baik/buruk, sehingga tidak perlu dilindungi oleh hukum;

8. Menghukum Para Tergugat atau siapapun yang mendapat hak dari tanah sengketa untuk menyerahkan tanah-tanah sengketa kepada Penggugat dalam keadaan lasia/kosong tanpa dibebani hak apapun, pengosongan mana bila perlu dibantu oleh Kepolisian RI;
9. Menghukum Para Termohon Peninjauan Kembali/Para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini ditetapkan sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Bertitik tolak dari bunyi amar Putusan Mahkamah Agung Nomor 246 PK/Pdt/2007 tersebut, maka secara fakta Tanah sawah seluas 0,25 ha, terletak di Subak Belaki Nomor 60 Pasedahan Yeh Wos Teben, Pipil Nomor 88, Klas I yang telah terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 2252 tanggal 24 Mei 2002 telah diletakkan sita jaminan oleh Pengadilan Negeri Gianyar, dimana dalam melaksanakan sita jaminan, Jurusita Pengadilan Negeri Gianyar telah membuat Berita Acara Penyitaan sebagaimana disebutkan dalam Berita Acara Penyitaan Jaminan (*Conservatoir Beslag*) Nomor 67/Pdt.G/2002/PN.Gir tanggal 19 Mei 2003);

Bahwa apabila Pengadilan Tingkat Pertama maupun Pengadilan Tingkat Banding berpendapat sama bahwa objek sita jaminan Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 67/Pdt.G/2002/PN.Gir, Jo Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 149/Pdt/2003/PT.Dps, Jo Putusan Mahkamah Agung Nomor 1396K/Pdt/2004 Jo Putusan Mahkamah Agung Nomor 246 PK/Pdt/2007 telah musnah/tidak ada lagi, maka alangkah bijaknya apabila Ketua Mahkamah Agung atau Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan menyidangkan perkara *a quo* dapat memerintahkan Ketua Pengadilan Negeri Gianyar untuk melakukan pengecekan terhadap Tanah Sawah seluas 0,25 ha, terletak di Subak Belaki Nomor 60 Pasedahan Yeh Wos Teben, Pipil Nomor 88, Klas I yang telah terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 2252 tanggal 24 Mei 2002, untuk menentukan apakah tanahnya masih ada atau sudah musnah, sehubungan Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Gianyar yang melakukan penyitaan yang bernama I Wayan Dirga, SH masih bekerja di Pengadilan Negeri Gianyar, yang saat ini menjabat sebagai Panmud Perdata, dengan tujuan agar tidak terdapat putusan yang saling bertentangan antara putusan yang satu dengan yang lainnya, sehingga kepastian hukum terhadap suatu putusan dapat ditegakkan;

Halaman 21 dari 29 hal. Put. Nomor 1026 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id memiliki alas hak formil dan materil yang tidak ikut

dalam perkara dan atau objek eksekusi tidak jelas batas-batasnya, seharusnya Pengadilan Tinggi (*Judex Facti*) dapat mempertimbangkan, apakah objek eksekusi yang dikavling-kavling oleh I MADE SUJANA dan kemudian dijual kepada Para Termohon Kasasi dalam keadaan disita oleh Pengadilan Negeri Gianyar ataukah tidak. Oleh karena secara fakta tanah yang dikuasai oleh Para Termohon Kasasi adalah merupakan bagian dari tanah sawah seluas 0,25 ha, terletak di Subak Belaki Nomor 60 Pasedahan Yeh Wos Teben, Pipil Nomor 88, Klas I, maka dasar kepemilikan tanah Para Pemohon Kasasi yang bersumber dari tersita yang bernama I Made Sujana adalah jelas tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, karena Para Termohon Kasasi membeli tanah dalam keadaan tanah yang dibelinya tersebut disita oleh Pengadilan Negeri Gianyar . Dengan demikian maka Para Termohon Kasasi tidak dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik, akan tetapi pembeli yang sangat ceroboh dan pembeli yang ceroboh menurut hukum tidak berhak mendapatkan perlindungan hukum. Terhadap pembeli tanah yang ceroboh dapat dipedomani Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1816K/PDT/1989, tanggal 22 Oktober 1992 yang menyebutkan :

"Pembeli tidak dapat dikualifikasikan sebagai yang beritikad baik, karena pembelian dilakukan dengan ceroboh, ialah pada saat pembelian ia sama sekali tidak meneliti hak dan status para penjual atas tanah terperkara, karena itu ia tidak pantas dilindungi dalam transaksi itu";

Menurut M. Yahya Harahap, SH dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata menyebutkan :

"Tujuan dari sita jaminan agar barang itu tidak digelapkan atau diasingkan Tergugat selama proses persidangan berlangsung";

Menurut Drs. H.A. Mukti Arto, SH dalam bukunya yang berjudul Praktek Perkara Perdata (Yogyakarta : Pustaka Pelajar Offset. 2008) disebutkan :

"Penyitaan adalah suatu tindakan hukum oleh hakim yang bersifat *eksepsional* atas permohonan salah satu pihak yang bersengketa, untuk mengamankan barang-barang sengketa atau nyang menjadi jaminan dari kemungkinan dipindahtangankan, dibebani sesuatu sebagai jaminan, dirusak atau dimusnahkan oleh pemegang atau pihak yang menguasai barang-barang tersebut untuk menjamin agar putusan hakim nantinya dapat dilaksanakan sebagai mana mestinya";

Menurut Prof. Dr. Sudikno Mertokusuma, S.H., dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata Indonesia (Yogyakarta : Liberty.2006) disebutkan:

Halaman 22 dari 29 hal. Put. Nomor 1026 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 putusan perdata dan barang-barang yang disita adalah

untuk kepentingan Penggugat dan barang-barang yang disimpan untuk jaminan tidak boleh dialihkan atau dijual (pasal 197 ayat 9, pasal 199 HIR, pasal 212, 214 Rbg). Dengan adanya penyitaan ini, maka Tergugat kehilangan wewenangnya untuk menguasai barangnya, sehingga dengan demikian tindakan Tergugat untuk mengasingkan atau mengalihkan barang-barang yang disita adalah tidak sah dan merupakan perbuatan pidana (Pasal 231, 232 KUHP)";

Menurut Prof. DR. Djamanat Samosir, SH.MH dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata (Bandung: Nuansa Aulia.2011) disebutkan: "Sita jaminan bertujuan untuk menjamin hak pemohon sita karena itu sita tersebut dinamakan sita jaminan. Dengan kata lain, sita jaminan itu berfungsi untuk menjamin hak-hak Penggugat, sehingga dapat dicegah perbuatan yang dapat merugikan Penggugat. Dengan demikian, permohonan sita jaminan tidaklah berdiri sendiri. Dengan sita jaminan ini terjadilah pembekuan terhadap harta agar Tergugat tidak dapat mengalihkan, yaitu diperjual belikan, ditukar dengan benda lain, diwariskan maupun dihibahkan";

Berdasarkan pendapat para ahli hukum tersebut, maka tujuan penyitaan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Gianyar dalam Nomor 67/Pdt.G/2002/PN.Gir, Jo Nomor 149/Pdt/2003/PT.Dps, Jo Nomor 1396K/Pdt/2004 Jo Nomor 246 PK/Pdt/2007 adalah untuk melindungi kepentingan Penggugat (ayah Para Pemohon Kasasi), dan I Made Sujana, dkk selaku tersita di larang untuk menjual objek sengketa yang dalam keadaan diletakkan sita jaminan oleh Pengadilan Negeri Gianyar kepada Para Pelawan/Para Termohon Kasasi. Dengan demikian, maka perbuatan I Made Sujana menjual sebagian dari tanah sawah seluas 0,25 Ha, terletak di Subak Belaki Nomor 60 Pasedahan Yeh Wos Teben, Pipil Nomor 88, Klas I, dengan cara dikavling-kavling kepada Para Termohon Kasasi adalah merupakan perbuatan melanggar hukum, sehingga Sertipikat Hak Milik yang terbit atas nama Para Termohon Kasasi haruslah dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Berdasarkan uraian diatas, maka telah jelas Pengadilan Tinggi (*Judex Facti*) telah salah menerapkan hukum dan kurang cukup memberikan pertimbangan dalam putusan *a quo* (*on voldoende gemotiveerd*), sehingga dalam tingkat kasasi putusan *a quo* haruslah dibatalkan.

Halaman 23 dari 29 hal. Put. Nomor 1026 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id , hal ini dapat dilihat dari pertimbangan hukum

halaman 42 yang menyebutkan:

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi berpendapat sesuai dengan SEMA Nomor 7 tahun 2012 Jo SEMA Nomor 4 tahun 2014 yang pada pokoknya menyatakan bahwa hasil pleno kamar tetap sebagai pedoman dalam melaksanakan tugas bagi pengadilan dengan demikian hasil pleno kamar perdata yang menyatakan " perlindungan tetap diberikan kepada pembeli beritikad baik sekalipun kemudian diketahui penjual yang beritikad tidak baik (objek jual-beli), pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak, oleh karena itu Para Terbanding semula Para Pelawan tetap dilindungi sebagai pembeli yang beritikad baik;

Bahwa Para Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi (Judex Facti) tersebut dengan alasan:

- o Bahwa Undang - Undang sudah tentu kedudukannya lebih tinggi dari SEMA Nomor 7 tahun 2012 Jo SEMA Nomor 4 tahun 2014, dimana menurut ketentuan Pasal 227 ayat (3) HIR Jo. Pasal 198 dan Pasal 199 HIR atau Pasal 261 RBg Jo Pasal 213 dan Pasal 214 RBg, yang pada pokoknya menyebutkan :

"Sejak barang tersebut diletakkan penyitaan dan penyitaan tersebut telah didaftarkan, maka tersita di la rang untuk menyewakan, mengalihkan dengan cara apapun, atau membebaskan/menjaminkan tanah yang disita tersebut, dan semua tindakan tersita yang bertentangan dengan larangan tersebut adalah batal demi hukum";

Bahwa dalam buku Pedoman Teksnis Administrasi dan Teknis Peradilan Umum Huruf Y Sita Jaminan terhadap barang milik Tergugat (*conservatoir beslag*) angka 6 disebutkan:

"sejak tanggal pendaftaran sita, tersita dilarang untuk menyewakan, mengalihkan atau menjaminkan tanah yang disita. Semuan tindakan tersita yang dilakukan bertentangan dengan larangan itu adalah batal demi hukum";

Dengan dasar ketentuan tersebut, maka jelaslah I Made Sujana selaku tersita tidak dapat menjual Tanah Sawah seluas 0,25 Ha, terletak di Subak Belaki Nomor 60 Pasedahan Yeh Wos Teben, Pipil Nomor 88, Klas I kepada Para Termohon Kasasi. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, maka jual beli atas sebagian Tanah Sawah seluas 0,25 Ha, terletak di Subak Belaki Nomor 60 Pasedahan Yeh Wos Teben, Pipil Nomor 88, Klas I oleh I Made Sujana kepada Para Termohon Kasasi

Halaman 24 dari 29 hal. Put. Nomor 1026 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut melanggar ketentuan undang-undang yang berlaku. Bahwa berdasarkan SEMA Nomor 7 tahun 2012 Jo SEMA Nomor 4 tahun 2014, seharusnya Para Pemohon Kasasi lah yang berhak mendapatkan perlindungan hukum, karena ayah Para Pemohon Kasasi membeli tanah dari almarhum I Rangkep dengan itikad baik, sehingga ayah Para Pemohon Kasasi berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 246 PK/Pdt/2007 dinyatakan sebagai pembeli dan pemilik yang sah terhadap Tanah Sawah seluas 0,25 Ha, terletak di Subak Belaki Nomor 60 Pasedahan Yeh Wos Teben, Pipil Nomor 88, Klas I. Sedangkan Para Termohon Kasasi tidak berhak mendapatkan perlindungan hukum, karena membeli tanah dalam keadaan tanah masih tersangkut sengketa dan dalam keadaan disita oleh pengadilan. Para Termohon Kasasi hanya dapat menuntut ganti rugi kepada I Made Sujana yang menjual tanah dalam keadaan sebagai tersita;

- o Bahwa Para Termohon Kasasi tidak dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik, karena tanah yang dibelinya tersebut sedang dalam keadaan disita oleh Pengadilan, dan SEMA Nomor 7 tahun 2012 Jo SEMA Nomor 4 tahun 2014 tersebut lebih tepat diberlakukan bagi jual beli yang tanahnya tidak dalam keadaan disita oleh pengadilan, karena apabila tanah yang disita oleh pengadilan dijual, sudah jelas jual beli tersebut melanggar Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, yang mempunyai akibat hukum jual belinya dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum. Apabila tanah dalam keadaan disita boleh dilakukan jual beli, maka undang-undangnya harus dirubah terlebih dahulu, untuk menghindari adanya tumpang tindih antara putusan yang satu dengan putusan yang lainnya, demi tegaknya suatu kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan dari putusan yang dikeluarkan oleh pengadilan;
3. Bahwa Pengadilan Tinggi (Judex Facti) telah salah menerapkan hukum dan putusannya sangat jauh dari rasa keadilan dengan menyatakan: "Putusan Perkara Nomor 246 PK/PDT/2007 Jo Putusan Nomor 1396 K/PDT/2004 Jo. Putusan Nomor 149/PDT/2003/PT.DPS Jo. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2002/PN.Gir Non Executable, setidaknya untuk objek sita jaminan yang hendak dieksekusi yaitu : tanah sawah seluas 0,25 Ha, terletak di Subak Belaki Nomor 60 Pesedahan Yeh Wos Teben, Pipil Nomor 88, Persil Klas I, karena objek eksekusi tersebut telah musnah/tidak ada lagi dan atau objek eksekusi tersebut ada pada pihak ketiga yang beritikad baik

Halaman 25 dari 29 hal. Put. Nomor 1026 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Para Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan amar putusan *a quo*, dengan alasan:

- o Bahwa tanah yang dimohonkan eksekusi berdasarkan Putusan Perkara Nomor 246 PK/PDT/2007 Jo Putusan Nomor 1396K/PDT/2004 Jo. Putusan Nomor 149/PDT/2003/PT.DPS Jo. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2002/PN.Gir sampai saat ini masih ada dan tidak musnah serta batas-batasnya masih jelas sebagaimana dituangkan dalam Berita Acara Penyitaan Jaminan (*Conservatoir Beslag*) Nomor 67/Pdt.G/2002/PN.Gir tanggal 19 Mei 2003). Apabila belum jelas, maka dapat dilakukan pengecekan ulang ke lokasi tanah yang telah diletakkan sita jaminan oleh Pengadilan Negeri Gianyar;
- o Bahwa alasan bahwa objek eksekusi tersebut ada pada pihak ketiga yang beritikad baik dan memiliki alas hak formil dan materil yang tidak ikut dalam perkara, adalah alasan yang tidak berdasar, karena Para Termohon Kasasi membeli tanah dalam keadaan tanah tersebut sedang disita oleh Pengadilan Negeri Gianyar, sehingga I Made Sujana, dkk selaku tersita tidak dibenarkan menjual tanah tersebut kepada Para Termohon Kasasi, sehingga jual beli dan sertipikat yang terbit atas nama Para Termohon Kasasi haruslah dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Dengan demikian tidak ada dasar yang kuat bagi Para Termohon Kasasi untuk menunda pelaksanaan eksekusi terhadap Putusan Perkara Nomor 246 PK/PDT/2007 Jo Putusan Nomor 1396K/PDT/2004 Jo. Putusan Nomor 149/PDT/2003/PT.DPS Jo. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2002/PN.Gir, dan Para Termohon Kasasi sudah sepatutnya dinyatakan sebagai Para Pelawan yang tidak benar

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

Bahwa alasan -alasan kasasi tersebut dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Denpasar yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Gianyar telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa ternyata tanah yang dikuasai Para Pelawan dibeli dari I Made Sujana adalah sama dengan tanah yang sudah diletakkan Sita Jaminan dalam perkara Nomor 67/PDT.G/2002/PN.Gnr *juncto* Nomor 246 PK/Pdt/2007, terletak di Subaki Belaki Nomor 60 pipil 88 , telah dikonversi menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 2252 yang kemudian sudah dinyatakan batal;

Halaman 26 dari 29 hal. Put. Nomor 1026 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung Para Pelawan kurang hati-hati telah membeli dari pihak yang tidak berhak, membeli tanah objek sengketa yang sedang diperkarakan dan telah diletakkan Sita Jaminan sehingga Perlawanan Para Pelawan harus ditolak;

Bahwa walaupun Akta Jual Beli dalam bentuk formil/secara lahiriah dibuat didepan Pejabat, namun jika ternyata pihak penjual tidak berhak atas objek jual beli, maka secara materiil Akta Jual Beli itu telah cacat hukum;

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 NYOMAN GDE BADRA SUKAYA** dan kawan-kawan dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 98/PDT/2016/PT.DPS tanggal 8 Agustus 2016 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 96/PDT.PLW/2015/PN.GIN tanggal 23 Maret 2016 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Termohon Kasasi/Para Pelawan/Para 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 Para Pemohon Kasasi: **1. I NYOMAN GDE BADRA SUKAYA., 2. I MADE SUDIASA., 3. I WAYAN SUDARSANA., 4. Ir .I MADE SUARDANA., dan 5. I NYOMAN WIRADANA.,** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 98/PDT/2016/PT.DPS tanggal 8 Agustus 2016 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 96/PDT.PLW/2015/PN.GIN tanggal 23 Maret 2016;

MENGADILI SENDIRI:

1. Menyatakan Para Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar;
2. Menolak Perlawanan Para Pelawan untuk seluruhnya;
3. Menghukum Para Termohon Kasasi/Para Pelawan/Para Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Halaman 27 dari 29 hal. Put. Nomor 1026 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan menyelesaikan 5 Agustus 2017 oleh Dr. Yakup Ginting, S.H.,C.N., M.Kn,

Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., 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 Thomas Tarigan, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd

ttd

Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

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

ttd

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

Panitera Pengganti,

ttd

Thomas Tarigan, S.H., M.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 RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Halaman 28 dari 29 hal. Put. Nomor 1026 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

Dr. Prim Haryadi, S.H.,M.H.

NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 29 dari 29 hal. Put. Nomor 1026 K/Pdt/2017