



PUTUSAN
Nomor 3013 K/Pdt/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **I KETUT REPOT**, bertempat tinggal di Jalan Uluwatu I Nomor 122, Lingkungan Mekar Sari Simpangan, Kelurahan/Desa Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung;
2. **KUSNIATI**, bertempat tinggal di Giriland Pratama Giri Bromo - 09, Lingkungan Mumbul, Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Anak Agung Made Sudarsa, S.H., Advokat, berkantor di Jalan By Pass Ngurah Rai, Ruko Segitiga Emas Nomor 128, Kuta - Provinsi Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 April 2017;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding;

Lawan:

1. **NI KETUT LEMPIR**;
2. **I MADE YASA**;
3. **I KETUT PUJA ASTAWA**, ketiganya bertempat tinggal di Jalan Bukit Hijau Gang Putri Nomor 5, Lingkungan Br. Mekar Sari Simpangan, Kelurahan/Desa Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, dalam hal ini ketiganya memberi kuasa kepada I Made Adhy Mustika, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Gunung Fujiyama III, Nomor 24, Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Mei 2017;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat I pada tahun 1988 dan suami dari Penggugat II pada tahun 1990 telah mengadakan transaksi jual beli secara secara dibawah tangan atas sebagian tanah hak milik I Wayan Tulung (almarhum) dan isterinya yang bernama Tergugat I (Ni Ketut Lempir), dengan bukti sertifikat hak milik Nomor 204/Desa Jimbaran, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali atas nama pemegang hak I Wayan Tulung dalam sertifikat tertulis I Wajan Tulung), dengan luas keseluruhan 1,295 Ha dengan batas-batas asal:
Sebelah Utara Tukad/Sungai;
Sebelah Timur tanah Milik I Wayan Rimen;
Sebelah Selatan tanah Milik I Wayan Dana;
Sebelah Barat tanah Milik I Wayan Runteg;
Dimana Penggugat I sebagaimana terurai didalam bukti kuitansi pelunasan harga tanah tanggal 14 Juni 1988 telah membeli seluas 600 m² dengan batas-batas:
Sebelah Utara tanah sisa milik I Wajan Tulung yang ditempati oleh I Made Yasa dan I Ketut Puja Astawa;
Sebelah Timur tanah Milik I Wayan Rimen;
Sebelah Selatan tanah yang dibeli Oleh I Gede Sunu (almarhum)/Tanah Sengketa II;
Sebelah Barat tanah sisa Milik I Wajan Tulung (Alm); yang selanjutnya disebut sebagai tanah sengketa I;
Dan suami dari Penggugat II yang bernama I Gede Sunu sebagaimana terurai di dalam bukti kuitansi pembelian tanah tanggal 23 Maret 1990 telah membeli seluas 200 m² dengan batas-batas:
Sebelah Utara tanah yang dibeli oleh I Ketut Repot/tanah sengketa I;
Sebelah Timur tanah Milik I Wayan Rimen;
Sebelah Selatan tanah sisa milik I Wajan Tulung (almarhum);
Sebelah Barat tanah sisa Milik I Wajan Tulung (Alm); yang selanjutnya disebut sebagai tanah sengketa II;
2. Bahwa Penggugat I dan suami dari Penggugat II selaku pihak pembeli telah memenuhi kewajibannya dengan melunasi harga tanah yang telah disepakati, dan selaku pihak penjual, suami Tergugat I dengan diketahui oleh Tergugat I selaku isteri penjual dan Tergugat II serta Tergugat III selaku anak-anak dari penjual telah menyerahkan tanah objek jual beli tersebut (tanah sengketa I dan tanah sengketa II) kepada Penggugat I dan I Gede Sunu selaku suami dari Penggugat II;

Halaman 2 dari 23 hal. Put. Nomor 3013 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

3. Bahwa penyerahan tanah sengketa I oleh I Wayan Tulung (almarhum)/suami Tergugat I kepada Penggugat I sebagaimana terurai didalam surat pernyataan penyerahan tanah tanggal 17 Juli 1989, penyerahan mana telah diketahui dan dibenarkan oleh Kepala Lingkungan Pesalakan dan Kepala Kelurahan Jimbaran dengan disaksikan oleh Tergugat II dan Tergugat III selaku anak-anak dari Tergugat I dengan I Wayan Tulung (almarhum);
4. Bahwa demikian pula tanah sengketa II telah dilunasi oleh I Gede Sunu (almarhum)/suami dari Penggugat II, dimana pembayaran pelunasannya telah diterima oleh Para Tergugat yang diketahui oleh Notaris/PPAT I Wayan Sughita, S.H., tanggal 23 Maret 1990;
5. Bahwa mengingat transaksi jual beli atas tanah sengketa I dan tanah sengketa II antara Almarhum I Wayan Tulung dengan Penggugat I dan Penggugat II telah dilaksanakan secara tunai dan terang, dimana I Wayan Tulung (almarhum) selaku pihak penjual dan Penggugat I dan Penggugat II selaku pembeli telah membayar lunas harga tanah yang telah disepakati maka berdasarkan pada Hukum Adat Bali transaksi tersebut adalah sah dan mengikat; dan disamping itu berdasarkan pada ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara perjanjian jual beli tersebut telah memenuhi syarat-syarat sah nya jual beli, dimana I Wayan Tulung (almarhum) sudah menerima pembayaran harga tanah yang telah disepakati, dan lagi pula terhadap Tanah Sengketa I dan Tanah Sengketa II telah pula dilakukan penyerahan kepada Penggugat I dan Penggugat II sehingga jual beli atas tanah sengketa adalah sah dan mengikat, termasuk kepada semua ahli waris dari si penjual, untuk itu sudah sepatutnya jual beli atas Tanah Sengketa I dan Tanah Sengketa II antara I Wayan Tulung (almarhum) dengan Penggugat dan I Gede Sunu (almarhum)/suami Penggugat II adalah sah dan mengikat, termasuk kepada seluruh ahli warisnya;

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

6. Bahwa Penggugat I sejak penyerahan tanah sengketa I dilakukan, Penggugat I telah menguasai Tanah Sengketa I dengan mendirikan bangunan rumah tempat tinggal, dan penguasaan mana tidak pernah mendapat hambatan atau gangguan dari pihak Para Tergugat selaku ahli waris dari pihak penjual, sehingga berdasarkan pada ketentuan Pasal 1963 KUHPerdata, yang menentukan “bahwa seseorang yang dengan itikad baik memperoleh suatu barang tak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang lain yang tidak harus diabayar atas tunjuk, dengan suatu besit selama dua puluh tahun, memperoleh hak milik atasnya dengan jalan kedaluwarsa”, bahwa berdasarkan pada ketentuan Pasal tersebut di atas, dan mengingat Penggugat I dan Penggugat II telah sah memperoleh hak milik atas tanah sengketa I dan tanah sengketa II dengan Itikad baik dimana telah didasarkan atas jual beli secara tunai dan terang, maka sudah sepatutnya tanah sengketa I dan tanah sengketa II adalah sah sebagai hak milik Penggugat I dan Penggugat II sebagai ahli waris dari almarhum I Gede Sunu;
7. Bahwa oleh karena perolehan hak atas tanah sengketa tersebut didasarkan atas perbutaan hukum yang sah, maka sudah sepatutnya pula penguasaan atas tanah sengketa I dan Tanah sengketa II oleh Penggugat I dan Penggugat II adalah sah dan mengikat;
8. Bahwa sebagai pihak yang telah membeli tanah sengketa secara sah dan dengan itikad baik dari I Wayan Tulung (almarhum), Penggugat I dan Penggugat II selaku ahli waris dari I Gede Sunu (almarhum) berkeinginan untuk mendaftarkan hak milik sebagai tindak lanjut dari transaksi jual beli atas tanah sengketa dengan I Wayan Tulung (almarhum)/suami Tergugat I, akan tetapi ternyata usaha Penggugat I dan Penggugat II mendapat hambatan dari para ahli waris dari I Wayan Tulung (almarhum) yaitu oleh Para Tergugat dengan menyatakan bahwa tanah sengketa I dan tanah sengketa II adalah hak miliknya yang tidak pernah diperjual belikan kepada siapa-pun juga termasuk kepada Penggugat I dan I Gede Sunu (almarhum)/suami Penggugat II;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa oleh karena Para Tergugat tidak pernah mengakui bahwa tanah sengketa I dan tanah sengketa II telah dialihkan melalui jual beli kepada Penggugat I dan kepada suami dari Penggugat II, maka perbuatan Para Tergugat jelas merupakan perbuatan wanprestasi, dimana para Tergugat telah mengingkari transaksi jual beli atas tanah sengketa yang sejatinya secara faktual telah diketahui, lebih lagi Para Tergugat ikut menerima pelunasan harga jual beli atas tanah sengketa; dengan demikian berdasarkan pada ketentuan asas Tunai dan terang di dalam Hukum Adat Bali dan Ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, jelas jual beli atas tanah sengketa adalah sah dan mengikat kepada semua ahli waris dari pihak penjual;
10. Bahwa meskipun Para Tergugat telah berulang kali diingatkan oleh Penggugat I dan Penggugat II, termasuk telah dilakukan mediasi oleh pihak Prajuru Desa, bahwa terhadap tanah sengketa adalah sudah dibeli secara sah oleh Penggugat I dan I Gede Sunu selaku suami dari Penggugat II, akan tetapi Para Tergugat tetap bersikukuh menyatakan bahwa tanah sengketa tidak pernah dijadikan oyek jual beli antara I Wayan Tulung (almarhum) dengan Penggugat I dan I Gede Sunu/suami dari Penggugat II, maka perbuatan Para Tergugat terbukti telah mengingkari perjanjian yang pernah dilaksanakan oleh pihak I Wayan Tulung (almarhum), untuk itu sudah sepatutnya Para Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan wanprestasi;
11. Bahwa sebagai akibat hukum dari perbuatan wanprestasi/atau yang telah melakukan pengingkaran atas transaksi jual beli terhadap tanah sengketa, jelas berakibat timbulnya kerugian bagi Penggugat I dan Penggugat II, untuk itu sudah sepatutnya Para Tergugat dihukum untuk menyerahkan tanah sengketa I dan tanah sengketa II kepada Penggugat I dan Penggugat II secara sukarela dan bilamana perlu dengan bantuan alat negara;
12. Bahwa mengingat saat jual beli dilaksanakan, almarhum I Wayan Tulung telah menjual tanah sengketa dengan telah memberikan akses jalan keluar-masuk dari dan/atau menuju ke tanah sengketa namun saat ini akses jalan-keluar-masuk tersebut oleh Para Tergugat telah ditutup, maka sudah sepatutnya pula Para Tergugat dihukum untuk memberikan akses jalan keluar-masuk dari dan/atau menuju ke-tanah sengketa kepada Penggugat I dan Penggugat II;

Halaman 5 dari 23 hal. Put. Nomor 3013 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)



13. Bahwa agar tuntutan Penggugat I dan Penggugat II tidak menjadi *illusoir* kelak karena adanya kekhawatiran yang didasarkan sangka yang beralasan bahwa Para Tergugat II akan mengalihkan atau akan memindahkan Tanah Sengketa I dan tanah Sengketa II kepada pihak lain, maka wajar Penggugat I dan Penggugat II memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Denpasar/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan terlebih dahulu meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap tanah sengketa;
14. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan ini secara sukarela nanti oleh Para Tergugat, maka Penggugat I dan Penggugat II juga mohon agar Para Tergugat dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Penggugat sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) sehari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;
15. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat I dan Penggugat II *a quo* didasarkan pada alasan hukum yang kuat serta landasan bukti-bukti otentik yang tidak mungkin dapat disangkal lagi kebenarannya oleh Para Tergugat, sehingga putusan ini memenuhi syarat hukum untuk dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I dan Penggugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan demi hukum jual beli atas tanah sengketa I seluas 600 m² (enam ratus) meter persegi dengan batas-batas:
Sebelah Utara tanah sisa milik I Wajan Tulung yang ditempati oleh I Made Yasa dan I Ketut Puja Astawa;
Sebelah Timur tanah Milik I Wayan Rimen;
Sebelah Selatan tanah yang dibeli Oleh I Gede Sunu (almarhum)/tanah sengketa II;
Sebelah Barat tanah sisa Milik I Wajan Tulung (almarhum); antara I Wayan Tulung (almarhum) dengan Penggugat I adalah sah dan mengikat termasuk kepada seluruh ahli warisnya;
3. Menyatakan demi hukum jual beli atas tanah sengketa II seluas 200 m² (dua ratus) meter persegi dengan batas-batas:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Utara tanah yang dibeli oleh I Ketut Repot/tanah sengketa I;
Sebelah Timur tanah Milik I Wayan Rimen;
Sebelah Selatan tanah sisa milik I Wayan Tulung (almarhum);
Sebelah Barat tanah sisa Milik I Wayan Tulung (almarhum);
antara I Wayan Tulung (almarhum) dengan I Gede Sunu (almarhum)/suami
Penggugat II adalah sah dan mengikat termasuk kepada seluruh ahli
warisnya;

4. Menyatakan demi hukum penguasaan atas tanah sengketa I dan tanah sengketa II oleh Penggugat I dan Penggugat II adalah sah dan mengikat;
5. Menyatakan demi hukum Para Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi;
6. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan tanah sengketa - I dan tanah sengketa - II kepada Penggugat I dan Penggugat II secara sukarela dan bilamana perlu dengan bantuan alat negara;
7. Menghukum Para Tergugat untuk memberikan akses jalan keluar-masuk dari dan/atau menuju ke tanah sengketa kepada Penggugat I dan Penggugat II;
8. Menyatakan demi hukum sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah sengketa dalam perkara ini adalah sah dan berharga;
9. Menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) sehari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;
10. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada verzet, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

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

Dalam Eksepsi:

1. Gugatan Penggugat I dan Penggugat II adalah kabur (*obscuur libel*).



- a. Bahwa yang mendasari gugatan Penggugat I dan Penggugat II adalah kwitansi pembayaran tanah seluas 600 m² (enam ratus) meter persegi dari luas tanah asal lebih kurang 1.297 Ha sertifikat hak milik Nomor 204 atas nama I Wayan Tanjung (suami dari Tergugat I/orang tua dari Tergugat II dan III) antara Penggugat I dengan I Wayan Tulung almarhum (suami Tergugat I/orang tua Tergugat II dan III);

Bahwa seandainya benar (*quod non*) bahwa kwitansi tersebut (perjanjian tersebut), maka perjanjian tersebut hanya mengikat pihak-pihak yang membuatnya dalam hal ini adalah Penggugat I (I Ketut Repot), tetapi perjanjian tersebut tidak mengikat pihak ketiga.

Bahwa perjanjian Penggugat I (I Wayan Repot) seperti tersebut hanya melahirkan hak yang bersifat perseorangan bukan melahirkan hak kebendaan, tidak melahirkan hak atas tanah objek perjanjian, karena sampai kini menurut data dikantor Pertanahan Kabupaten Badung objek sengketa belum terjadi peralihan kepada Penggugat I, maka dengan didukannya Ni Ketut Lampir sebagai Tergugat I, I Made Yasa sebagai Tergugat II dan I Ketut Puja Astawa sebagai Tergugat III adalah *error in persona*;

- b. Bahwa *posita* gugatan Penggugat I dan Penggugat II saling bertentangan satu dengan yang lainnya disatu pihak sebagaimana *posita* angka 10 Penggugat I dan Penggugat II menguraikan pada pokoknya bahwa karena Para Tergugat tetap bersikukuh menyatakan tanah sengketa tidak pernah dijual oleh I Wayan Tulung (almarhum) dengan Penggugat I dan Penggugat II maka para Tergugattelah melakukan perbuatan wanprestasi;

sedangkan dilain pihak sebagaimana *posita* gugatan Para Penggugat angka 11 yang pada pokoknya medalilkan bahwa sebagai akibat dari perbuatan Para Tergugat.....dstnya jelas menimbulkan kerugian bagi Penggugat I dan Penggugat II ...dstnya sehingga menimbulkan pertanyaan bagi Para Tergugat apakah yang menjadi dasar gugatan Para Penggugat wan pristasi atau perbuatan melawan hukum?



c. Bahwa *posita* gugatan Penggugat I dan Penggugat II dengan *petitum* gugatannya Para Penggugat adalah tidak saling mendukung, dimana dalam *posita* gugatan menguraikan tentang sahnya jual beli tanah sengketa, sedangkan dalam petiturnya menuntut dan menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah wanprestasi, sehingga gugatan yang demikian adalah kabur dan tidak memenuhi ketentuan hukum acara sehingga harus ditolak;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa segala yang terurai dalam bagian konvensi merupakan bagian yang tidak terpisahkan atau menjadi satu kesatuan dalam bagian rekonvensi ini;
2. Bahwa I Wayan Tulung (almarhum) pada waktu hidupnya telah kawin dengan Ni Ketut Lempir dalam perkawinannya tersebut telah mempunyai 4 (empat) orang anak yang masing-masing bernama Ni Wayan Kari (kawin keluar). I Made Yasa (Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi), Ni Nyoman Resmiati (kawin keluar) dan I Ketut Puja Astawa (Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi);
3. Bahwa I Wayan Tulung (almarhum) ada memiliki sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 204/Desa Jimbaran luas, 1,295 Ha dengan batas-batas:
Sebelah Utara tukad/sungai;
Sebelah Timur tanah milik Pak Rimen;
Sebelah Selatan tanah milik Pak Dana;
Sebelah Barat tanah I Wayan Runteg;
Bahwa oleh karena I Wayan Tulung telah meninggal dunia tahun 1990 terhadap tanah tersebut telah dibagi waris dengan beberapa keluarga dalam pembagian tersebut, tanah tersebut telah dipecah dimana Ni Ketut Lempir, I Ketut Puja Astawa dan I Made Yasa mendapat bagian seluas 3.680 m² (tiga ribu enam ratus delapan puluh) meter persegi dan telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 16665/Kel Jimbaran surat ukur tgl 13/09/2011 Nomor 10932/Jimbaran/2011 luas 3.680 m² (tiga ribu enam ratus delapan puluh) meter persegi atas nama Ni Ketut Lempir, I Ketut Puja, I Made Yasa dengan batas-batas:
Sebelah Utara tanah Negara;
Sebelah Timur tanah Milik Pak Rimen;
Sebelah Selatan tanah Milik pada Dana;
Sebelah Barat tanah milik I Made Rim;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa dari tanah peninggalan almarhum I Wayan Tulung tersebut sekarang ini sudah menjadi atas nama Ni Ketut Lempir, I Made Yasa, I Ketut Puja Astawa (Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi), sehingga tanah tersebut adalah sah milik I Ketut Lempir, I Ketut Puja dan I Made Yasa (Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi);
5. Bahwa dari tanah sertifikat Hak milik No.16665/Desa Jimbaran luas 3.680 m² (tiga ribu enam ratus delapan puluh) meter persegi;
 - a. Sebagian kurang lebih luas 600 m² (enam ratus) meter persegi telah dikuasai oleh I Ketut Repot (Tergugat I Rekonvensi) dengan batas-batas:

Sebelah Utara tanah milik I Wayan Tulung yang ditempati oleh I Made Yasa, I Ketut Puja Astawa;

Sebelah Timur tanah milik I Wayan Rimen;

Sebelah Selatan tanah Milik Para Penggugat Rekonvensi yang ditempati oleh Tergugat Rekonvensi II;

Sebelah Barat tanah Milik I wayan Tulung;

selanjutnya disebut tanah sengketa I;
 - b. Sebagian lagi kurang lebih 200 m² (dua ratus) meter persegi dikuasai oleh Tergugat II Rekonvensi/Penggugat II Konvensi, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara tanah milik Penggugat Rekonvensi yang ditempati oleh Tergugat I Rekonvensi;

Sebelah Timur tanah Milik I Wayan Rimen;

Sebelah Selatan tanah Milik Para Penggugat Rekonvensi;

Sebelah Barat tanah Milik Para Penggugat Rekonvensi;

Selanjutnya disebut tanah sengketa II;
6. Bahwa oleh karena tanah sengketa tersebut adalah merupakan hak milik sah dari Para Penggugat Rekonvensi, namun Tergugat Rekonvensi-I dan II tetap ingin menguasai tanah tersebut dengan cara mendirikan bangunan rumah Permanen, membangun pelinggih serta membuat tembok keliling di atas tanah milik Para Penggugat Rekonvensi (di atas tanah Hak Milik Nomor 16665/Desa Jimbara) tanpa seijin Para Penggugat Rekonvensi, maka perbuatan Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi menguasai tanah sengketa tanpa alas hak yang sah, sehingga perbuatan Tergugat I dalam Rekonvensi dan Tergugat II dalam rekonvensi dalam rekonvensi adalah perbuatan yang melawan hukum;

Halaman 10 dari 23 hal. Put. Nomor 3013 K/Pdt/2017



7. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dalam Rekonvensi adalah perbuatan melawan hukum yang dapat merugikan pihak Para Penggugat Rekonvensi, maka dengan demikian adalah pantas dan adil apabila Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II rekonvensi agar diperintahkan untuk menyerahkan tanah sengketa kepada Para Penggugat Rekonvensi dalam keadaan kosong dengan membongkar segala bangunan yang berdiri di atasnya atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya secara lasia dan apabila perlu secara paksa dengan bantuan kepolisian;
8. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam rekonvensi yang telah menguasai tanah sengketa dengan melawan hukum, maka sudah sepatutnya Tergugat I dan Tergugat II dalam rekonvensi dihukum untuk membayar ganti rugi yang dihitung setiap tahunnya Rp.40.000.000 (empat puluh juta rupiah) dengan perhitungan seandainya tanah sengketa disewakan setiap tahunnya Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per are (100 m²), dihitung sejak tahun 1990 sampai dengan putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap.
9. Bahwa oleh karena gugatan rekonvensi ini berdasar atas bukti autentik (Sertifikat Hak Milik Nomor 16665/Desa Jimbara) dan telah memenuhi syarat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 191 ayat 2 RBg dan Surat edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*uitvoetbaar bij voraad* dan Provisional) maka Para Penggugat dalam Rekonvensi mohon agar Pengadilan Negeri Denpasar menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding, kasasi;
10. Bahwa supaya Para Tergugat dalam Rekonvensi tidak mengulur ulur waktu untuk membongkar bangunan yang telah didirikannya di atas tanah milik Para Penggugat dalam Rekonvensi mohon supaya Para Tergugat dalam Rekonvensi dihukum untuk membayar uang paksa (*dwang som*) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) perhari untuk setiap harinya keterlambatan membongkar segala bangunan-bangunan yang berdiri di atas tanah milik Para Penggugat dalam Rekonvensi;

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

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan hukum sertifikat HakM Milik No.16665/Desa Jimbaran, Surat Ukur Nomor 13/09/2011, Nomor 10932/Jimbaran/2011, luas 3.680 m² (tiga ribu enam ratus delapan puluh) meter persegi atas nama Ni Ketut Lempir, I Ketut Puja Atawa dan Made Yasa (Para Penggugat Rekonvensi) adalah sah milik Para Peggugat Rekonvensi;
3. Menyatakan hukum tanah sengketa I dan tanah sengketa II adalah merupakan bagian dari tanah Setifikat Hak Milik Nomor 16665/Desa Jimbaran;
4. Menyatakan hukum perbuatan Para Tergugat dalam Rekonvensi menguasai tanah sengketa I dan II adalah perbuaratan melawan hukum;
5. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan tanah sengketa I dan tanah sengketa II dalam keadaan kosong kepada Penggugat dalam Rekonvensi dengan membongkar segala bangunan yang berdiri di atasnya secara lasia dan apabila perlu dilakukan secara paksa dengan bantuan pihak kepolisian;
6. Menghukum Para Tergugat dalam Rekonvensi membayar ganti rugi untuk setiap tahunnya sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta) dari tahun 1990 s/d putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap kepada Para Penggugat dalam rekonvensi;
7. Menghukum Para Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar uang *dwangsom* setiap hari sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) atas keterlambatannya untuk menyerahkan tanah sengketa I dan II kepada Para Penggugat Rekonvensi, sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi;
9. Menghukum Para Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Denpasar telah memberikan Putusan Nomor 286/Pdt.G/2016/PN.DPS tanggal 20 Oktober 2016 dengan amar sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI;

Halaman 12 dari 23 hal. Put. Nomor 3013 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 16665/Desa Jimbaran, Surat Ukur Nomor 13/09/2011, Nomor 10932/Jimbaran/2011, luas 3.680 m² atas nama Ni Ketut Lempir, I Ketut Puja Astawa dan I Made Yasa (Para Penggugat Rekonvensi) adalah sah milik Para Peggugat Rekonvensi;
3. Menyatakan hukum tanah sengketa I dan tanah sengketa II adalah merupakan bagian dari tanah Setifikat Hak milik No.16665/Desa Jimbaran;
4. Menyatakan hukum perbuatan Para Tergugat dalam rekonvensi menguasai tanah sengketa I dan II adalah perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan tanah sengketa I dan tanah sengketa II dalam keadaan kosong kepada Para Penggugat dalam Rekonvensi dengan membongkar segala bangunan yang berdiri di atasnya secara lasia dan apabila perlu dilakukan secara paksa dengan bantuan pihak kepolisian;
6. Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi /ParaTergugat Konvensi untuk selain dan selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI;

Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng membayar biaya perkara sebesar Rp1.416.000,00 (satu juta empat ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bali dengan Putusan Nomor 10/PDT/2017/PT.DPS. tanggal 10 Maret 2017;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Pembanding pada tanggal 13 April 2017 kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 April 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 27 April 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 28/Pdt.Kasasi/2017/PN Dps. yang dibuat oleh Plh. Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 10 Mei 2017;



Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Tergugat pada tanggal 22 Mei 2017, kemudian Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 8 Juni 2017;

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

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

Permohonan kasasi dan pengajuan memori kasasi atas perkara *a quo* masih dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh undang-undang;

1. Bahwa pada tanggal 27 April 2017, Para Pemohon Kasasi telah mendaftarkan permohonan Kasasi ke Mahkamah Agung RI terhadap terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 10/Pdt/2017/PT.DPS *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 286/Pdt.G/2016/PN.DPS, berikut dengan pengajuan Memori Kasasi pada tanggal 10 Mei 2017, yang disampaikan melalui kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar;

Dengan demikian, Permohonan Kasasi ini masih dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh undang-undang dan sudah seyogyanya dapat diterima Mahkamah Agung RI;

2. Bahwa Para Pemohon Kasasi dengan ini menyatakan keberatan atas putusan dan pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Denpasar *juncto* Pengadilan Negeri Denpasar, baik dalam konvensi maupun rekonvensi, kecuali hal-hal yang diakui dengan tegas dan tidak dibantah oleh Para Pemohon Kasasi, dengan amar putusan sebagaimana tersebut di atas;

Keberatan Para Pemohon Kasasi atas pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Denpasar Pada Halaman 30, 31, 32 dan 33;

Judex Facti telah salah menerapkan hukum, karena selama kurun waktu lebih dari 20 tahun lamanya, Para Termohon Kasasi ternyata telah kehilangan hak atas (sebagian) tanah sengketa melalui lembaga *rechtsverwerking*, yang sudah dikuasai oleh Para Pemohon Kasasi melalui perolehan hak (jual beli) dengan iktikad baik (*te goeder trouw*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum dalam perkara *a quo*, yang telah mengadili dan memutus perkara *a quo*, dengan menitik-beratkan pertimbangan hukumnya, hanya didasarkan pada bukti kepemilikan yang diajukan Para Termohon Kasasi, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 16665, yang ternyata baru diterbitkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) pada sekitar tahun 2011 ("tanah sengketa"), atau dengan kata lain, Sertifikat Hak Milik Nomor 16665 yang didalilkan Para Termohon Kasasi tersebut baru diterbitkan setelah Para Pemohon Kasasi tinggal menetap di atas tanah sengketa, selama lebih dari 20 (dua puluh) tahun, tanpa adanya keberatan dan gangguan yang berarti dari Para Termohon Kasasi;

Pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut jelas bertentangan dengan Jurisprudensi Mahkamah Agung RI yang pada intinya mengandung kaidah hukum bahwa adanya suatu Sertifikat Tanah sebagai tanda/bukti hak milik tidaklah mengurangi hak dari seseorang untuk membuktikan bahwa sertifikat tersebut adalah tidak benar;

4. Bahwa keberadaan dari Para Pemohon Kasasi yang tinggal menetap dan juga mendirikan bangunan permanen di atas tanah sengketa sejak sekitar tahun 1980 tersebut, telah dikuatkan dengan keterangan saksi-saksi, baik yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi maupun Para Termohon Kasasi, hal ini dikarenakan Para Pemohon Kasasi memang telah melakukan pelunasan atas sebagian tanah sengketa seluas 600 m² dari luas asal 1.295 m² (*vide*: Sertifikat Hak Milik 204/Desa Jimbaran atas nama I Wayan Tulung), dan juga telah mendapat pernyataan penyerahan sebagian tanah sengketa dari almarhum I Wayan Tulung yang disaksikan oleh Termohon Kasasi II dan Termohon Kasasi II, serta telah diketahui oleh Kepala Lingkungan Pesalakan dan Kepala Kelurahan Jimbaran;

Dengan demikian, perbuatan hukum jual beli atas sebagian tanah sengketa antara Para Pemohon Kasasi dengan almarhum I Wayan Tulung telah memenuhi syarat sahnya jual beli tanah menurut hukum adat, yaitu syarat terang dan syarat tunai;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa dalam hal *Judex Facti* menilai bahwa Para Pemohon Kasasi tidak dapat membuktikan gugatannya, karena bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi bukanlah bukti otentik (*vide*: 1870 KUHPdata), dan bahkan telah mengabaikan keterangan saksi-saksi baik dari Para Pemohon Kasasi maupun Para Termohon Kasasi, yang pada intinya menyebutkan bahwa Para Pemohon Kasasi sudah tinggal menetap dan mendirikan bangunan permanen di atas tanah sengketa sejak dari sekitar tahun 1980, maka *Judex Facti* telah mengabaikan lembaga *Rechtsverwerking*, yang dikenal dalam Hukum Adat, yaitu lampaunya waktu sebagai sebab kehilangan hak atas tanah, yaitu kalau tanah yang bersangkutan selama waktu yang lama tidak diusahakan oleh pemegang haknya *in casu* Para Termohon Kasasi dan dikuasai pihak lain *in casu* Para Pemohon Kasasi, melalui perolehan hak dengan iktikad baik yaitu jual beli atas sebagian tanah sengketa, secara Terang dan Tunai, sebagaimana dimaksud dalam Poin 4 (keempat) memori kasasi di atas;
6. Bahwa dengan diabaikannya lembaga *rechtswerking* tersebut telah membuat Para Pemohon Kasasi sebagai pembeli yang beriktikad baik dalam membeli sebagian tanah sengketa milik almarhum I Wayan Tulung yang kini beralih kepada ahli warisnya *in casu* Para Termohon kasasi, tidak dapat menikmati apa yang menjadi hak-haknya yang dijamin oleh hukum, padahal Para Termohon Kasasi dahulu tidak keberatan dan juga tidak mengusahakan apa yang menjadi haknya di atas sebagian tanah sengketa tersebut, karena pada faktanya sebagian tanah sengketa tersebut memang sudah dijual oleh almarhum suami Termohon Kasasi I kepada Para Pemohon Kasasi;

Untuk itu, tanpa mengurangi rasa hormat Para Pemohon Kasasi terhadap Yth. Ketua Mahkamah Agung RI *cq* Yth. Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, maka perkenankanlah Para Pemohon Kasasi untuk mengutip Putusan Mahkamah Agung Nomor 295 K/SIP/1973, tanggal 9 Desember 1975, yang sekiranya dapat memiliki relevansi dengan argumentasi hukum yang didalilkan Para Pemohon Kasasi, dengan kaidah hukum sebagai berikut:

“... Mereka telah membiarkannya berlalu sampai tidak kurang dari 20 tahun semasa hidupnya Daeng Patappu tersebut, suatu masa yang cukup lama, sehingga mereka dapat dianggap telah meninggalkan haknya yang mungkin ada di atas sawah sengketa, sedang Tergugat pembanding dapat dianggap telah memperoleh hak milik atas sawah sengketa”;

Halaman 16 dari 23 hal. Put. Nomor 3013 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)

Halaman 16



7. Bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan Para Pemohon Kasasi tersebut di atas, maka telah terbukti suatu Kebenaran Formil bahwa ahli waris dari almarhum I Wayan Tulung *in casu* Para Termohon Kasasi telah wanprestasi dalam menyerahkan apa yang menjadi Hak dari Para Pemohon Kasasi dengan tuntas dan sempurna, serta demi hukum juga seharusnya telah kehilangan haknya atas sebagian tanah sengketa, karena sudah lebih dari 20 (dua puluh) tahun tidak keberatan atau mengusahakan apapun, setelah dikuasai oleh Para Pemohon Kasasi dengan iktikad baik, atas dasar perbuatan hukum jual beli atas sebagian tanah sengketa secara Terang dan Tunai, sebagaimana dimaksud dalam poin 4 (keempat) Memori Kasasi ini;

Dengan demikian, eksistensi dari Sertifikat Hak Milik Nomor 16665 yang didalilkan oleh Para Termohon Kasasi tersebut patut diduga diterbitkan atas dasar perbuatan hukum yang tidak sah, karena didalamnya ternyata juga terdapat hak-hak dari Para Pemohon Kasasi atas sebagian tanah sengketa tersebut;

Tanggapan Para Pemohon Kasasi atas pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Denpasar mengenai pembuktian dalam perkara *a quo*;

Judex Facti telah lalai dalam menerapkan ketentuan mengenai hukum pembuktian dalam perkara *a quo* dan tidak memberikan pertimbangan hukum yang cukup (*onvoldoende gemotiveerd*);

8. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Negeri Denpasar dalam menjatuhkan Putusan atas perkara *a quo*, hanya mempertimbangkan bukti surat dan saksi-saksi yang diajukan oleh Para Termohon Kasasi sebagai alat bukti yang paling benar, sedangkan alat bukti yang diajukan Para Pemohon Kasasi tidak diberikan pertimbangan hukum dan alasan yuridis yang cukup, dan selanjutnya dalam pemeriksaan ulang di tingkat banding, *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Denpasar telah menyetujui dan membenarkan putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Denpasar dengan alasan tidak adanya hal-hal baru yang dapat dipertimbangkan;



9. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut jelas telah melalaikan penerapan hukum pembuktian yang benar dalam perkara perdata, karena *Judex Facti* tidak sungguh-sungguh memperhatikan adanya kebenaran formil bahwa Para Pemohon Kasasi yang telah membeli sebagian tanah sengketa, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 204/Jimbaran dari almarhum I Wayan Tulung secara Terang dan Tunai dan juga telah tinggal menetap dan mendirikan bangunan permanen di atas tanah sengketa tanpa adanya keberatan atau gangguan yang berarti dari Para Termohon Kasasi;
10. Bahwa Para Pemohon Kasasi juga keberatan atas pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Denpasar pada halaman 30 putusannya, hal ini dikarenakan Para Termohon Kasasi juga tidak pernah dapat menyangkal kebenaran formil, yaitu bahwa meskipun Para Pemohon Kasasi tidak dapat menunjukkan bukti asli dari Sertifikat Hak Milik Nomor 204/Jimbaran, namun eksistensi dari adanya Sertifikat Hak Milik Nomor 204/Jimbaran ini tidak dipungkiri keberadaannya oleh Para Termohon Kasasi, sehingga sesuai dengan kaidah hukum yang terkandung dalam Putusan MARI Nomor 410 K/Pdt/2004 tanggal 25 April 2005, maka fotocopy dari Sertifikat Hak Milik Nomor 204/Jimbaran yang tidak dapat dibantah keberadaannya tersebut atau dengan kata lain diakui ada oleh Para Termohon Kasasi, dapat diterima sebagai bukti Surat yang sah di Pengadilan;
11. Bahwa perolehan hak oleh Para Pemohon Kasasi tersebut telah didukung bukti P2 berupa kwitansi bermaterai cukup, sebagai bukti dari pembayaran pelunasan dari Pemohon Kasasi I atas pembelian sebagian tanah sengketa seluas 600 m² dari almarhum I Wayan Tulung bukti P3 berupa kwitansi bermaterai cukup sebagai bukti pembayaran dari I Gede Sunu (almarhum) suami dari Pemohon Kasasi II atas pembelian tanah seluas 200 m², yang telah diterima secara patut oleh Para Termohon Kasasi (*vide*: kwitansi tanggal 23 Maret 1990);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selain itu, *Judex Facti* juga tidak mempertimbangkan sungguh-sungguh atas bukti P-4 yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi, yakni berupa surat Pernyataan tanggal 17 Juli 1989 yang dibuat oleh almarhum I Wayan Tulung dan disaksikan oleh I Made Yasa dan I Kt Puja Astawa dan diketahui oleh Kepala Lingkungan Pesalakan dan Kepala Kelurahan Jimbaran tentang Penyerahan tanah seluas 600 m² kepada Pemohon Kasasi I, yaitu sebagian dari tanah sengketa dengan bukti sertifikat nomor 204, seluas 1,290 ha, yang terletak di Jimbaran 126 tercatat atas nama I Wayan Tulung;

12. Bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi masing-masing bernama I Nyoman Puja dan I Made Gadung telah menyatakan bahwa Pemohon Kasasi I telah menempati dan menguasai objek sengketa sejak tahun 1980, sehingga penguasaan objek sengketa oleh Para Pemohon Kasasi sejak tahun 1980 atas dasar perbuatan hukum jual beli adalah perbuatan yang dilakukan atas dasar iktikad baik (*te goeder trouw*), karena telah dijalankan oleh Para Pemohon Kasasi tanpa adanya halangan/hambatan dari Para Termohon Kasasi selaku ahli waris yang sah dari I Wayan Tulung (almarhum);
13. Bahwa bukti pembayaran pelunasan dari Pemohon Kasasi I atas pembelian sebagian tanah sengketa dan Surat Pernyataan tanggal 17 Juli 1989 yang dibuat oleh almarhum I Wayan Tulung (almarhum), merupakan suatu perikatan yang sah, sehingga tidak hanya mengikat si pembuat perikatan saja, melainkan juga mengikat kepada ahli warisnya dan orang-orang yang memperoleh hak daripadanya (*vide*: Pasal 1318 KUHPdata) dan sekiranya praktek Hukum Adat tersebut masih sejalan dengan penerapan Pasal 1963 KUHPdata, sehingga apabila Para Termohon Kasasi menyangkalnya, maka Para Termohon lah yang dibebani kewajiban untuk membuktikan bahwa keberadaan para pemohon kasasi di atas sebagian tanah sengketa bukanlah atas dasar sewa-menyewa atau pemberian yang sifatnya cuma-cuma (*vide*: Pasal 1865 KUHPdata);



14. Dengan demikian Putusan *Judex Facti* haruslah dibatalkan karena Pengadilan Tinggi Denpasar hanya mempertimbangkan tidak adanya hal-hal baru dalam perkara *a quo* tanpa memeriksa baik mengenai fakta-fakta yang ada maupun soal penerapan hukumnya, dan kemudian menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar begitu saja, sehingga dapat dikualifikasikan sebagai pertimbangan hukum yang tidak cukup dasarnya (*onvoldoende gemotiveerd*) untuk dapat menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tersebut;

Tindakan Para Pemohon Kasasi dalam menjalankan haknya selaku pembeli yang beritikad baik dan menetap di sebagian tanah sengketa bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum;

15. Bahwa mengenai adanya kebenaran formil yang dicapai dalam perkara *a quo*, yaitu bahwa Para Pemohon Kasasi sudah tinggal selama lebih dari 20 (dua puluh) tahun di atas tanah sengketa tanpa adanya keberatan atau gangguan yang berarti dari Para Termohon Kasasi, setidaknya sampai adanya Gugatan Rekonvensi dalam perkara *a quo*, maka oleh karena bukti kepemilikan berupa sertifikat yang diajukan oleh Para Termohon Kasasi merupakan bagian/pecahan dari tanah dengan sertipikat hak milik Nomor 204/Desa Jimbaran, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali atas nama pemegang hak I Wayan Tulung dalam sertipikat tertulis I Wajan Tulung, yang dahulu telah dijual kepada Para Pemohon Kasasi secara Terang dan Tunai, maka tindakan dari Para Pemohon Kasasi yang menetap dan mendirikan bangunan permanen di atas tanah sengketa adalah tindakan untuk menjalankan haknya sebagai pembeli, sehingga tidak dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara;

16. Bahwa untuk mempersingkat uraian memori kasasi ini, maka Para Pemohon Kasasi menyerahkan sepenuhnya kepada Yth. Ketua Mahkamah Agung RI *cq* Yth Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menilai penerapan hukum yang disengketakan para pihak dalam perkara *a quo*. Para Pemohon Kasasi masih meyakini bahwa hukum akan memihak pada yang benar dan oleh karenanya Para Pemohon Kasasi juga menaruh harapan kepada Yth. Ketua Mahkamah Agung RI *cq* Yth Majelis Hakim Agung untuk dapat menjatuhkan putusan yang sesuai dengan hukum dan keadilan;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca secara saksama memori kasasi tanggal 10 Mei 2017 dan kontra memori kasasi tanggal 8 Juni 2017 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Bali yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar) tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa putusan *Judex Facti* sudah tepat dan benar, karena *Judex Facti* telah mempertimbangkan bukti-bukti kedua belah pihak dan telah melaksanakan hukum acara dengan benar dalam memutus perkara ini serta putusan *Judex Facti* tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang;
- Bahwa antara bukti P-2 dengan bukti P-4 tidak saling bersesuaian atau saling bertentangan (bukti P-2 telah terjadi pembayaran (pelunasan) seluas 600 m² seharga Rp1.200.000,00 (satu juta dua ratus ribu rupiah), namun bukti P-4 menunjukkan bahwa Pemilik tanah telah menyerahkan seluas 600 m² untuk ditempati bangunan rumah/dihasil), serta dari keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Para Penggugat yaitu saksi I Nyoman Puja dan saksi I Made Gadung tidak satupun saksi yang mengetahui tentang terjadinya jual beli tanah seluas 600 m² (tanah sengketa I) antara Penggugat I dengan I Wayan Tulung (almarhum), begitu pula terhadap tanah seluas 200 m² (tanah sengketa II), tidak satu orang saksipun yang mengetahui telah terjadi jual beli antara I Wayan Tulung (almarhum) dengan I Gede Sunu (almarhum) suami Penggugat II;
- Bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah dapat membuktikan kepemilikannya berdasarkan SHM Nomor 16665 atas nama Pemegang hak: Ni Ketut Lempir, I Ketut Puja Astawa, I Made Yasa (Para Penggugat Rekonvensi);
- Bahwa tanah sengketa I dan tanah sengketa II yang merupakan bagian dari tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 16665/Desa Jimbaran, Surat Ukur Nomor 13/09/2011, Nomor 10932/Jimbaran/2011, luas 3.680 m² atas nama Ni Ketut Lempir, I Ketut Puja Astawa, I Made Yasa (Para Penggugat Rekonvensi) adalah sah milik Para Penggugat Rekonvensi;

Halaman 21 dari 23 hal. Put. Nomor 3013 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)



- Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, atau apabila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: I KETUT REPOT, dan kawan tersebut harus ditolak;

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

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. I KETUT REPOT dan 2. KUSNIATI tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 11 Desember 2017 oleh Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., dan H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Para Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Retno Kusri, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd/.

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

ttd/.

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

Ketua Majelis,

ttd/.

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

Panitera Pengganti

ttd/.

Retno Kusri, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

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