



P U T U S A N

No. 3662 K/Pdt/2002

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

1. I WAYAN TINGGAL ;
2. I WAYAN RENES ;
3. I KETUT RENIS ;
4. I WAYAN DUDUK ;
5. I WAYAN PUTRA, kesemuanya bertempat tinggal di Dusun Tukad Pule, Desa Sanggalangit, Kecamatan Gerokgak, Dati II Buleleng, dalam hal ini memberi kuasa kepada KETUT SUARTANA, SH. Advokat, berkantor di Jalan P. Menjangan BTN Banyuning Blok G No.8 Singaraja, Bali ;
Para Pemohon Kasasi dahulu para Penggugat/Pembanding ;

m e l a w a n :

1. I NENGAH MERTA ;
2. I NENGAH HANAMA ;
3. WAYAN HORI, ketiganya bertempat tinggal di Desa Temukus, Kecamatan Banjar, Dati II Buleleng ;
Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, III/Terbanding ;

d a n :

BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN BULELENG
di Singaraja ;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

Bahwa para Penggugat adalah ahli waris yang sah menurut hukum dari almarhum Made Rendeh dan Pan Rendah yang merupakan kakek dan buyut/kumpi dari mereka tersebut di atas :



Bahwa semasa hidupnya Made Rendeh dan Pan Rendah ada memiliki harta benda yaitu berupa 4 (empat) cutak/bidang tanah tegalan yaitu sebagai berikut :

1. Tanah yang menurut catatan pada buku DHKP sedahan AT Kecamatan Banjar, tercantum atas nama Made Rendeh, NOP No.0333, persil No. 25a, klas A40, luas 4650 M2, terletak di Desa Temukus, Kecamatan Banjar, Dati II Buleleng, dengan batas-batas tanah sebagaimana tersebut dalam gugatan;
2. Tanah yang menurut catatan pada buku DHKP sedahan AT Kecamatan Banjar, tercantum atas nama Made Rendeh NOP No.0334, persil No.25b, klas A.43, luas 16.650 M2, terletak di Desa Temukus, Kecamatan Banjar, Dati II Buleleng, dengan batas-batas tanah sebagaimana tersebut dalam gugatan ;
3. Tanah yang menurut catatan pada buku DHKP sedahan AT Kecamatan Banjar, tercantum atas nama Pan Rendah, Nop NOP 0335, persil No. 25a, klas A40 luas 6350 M2, terletak di Desa Temukus, Kecamatan Banjar, Dati II Buleleng, dengan batas-batas tanah sebagaimana tersebut dalam gugatan ;
4. Tanah yang menurut catatan pada buku DHKP Sedahan AT Kecamatan Banjar, tercantum atas nama Pan Rendah, NOP No 0336, persil No. 25b, klas A.43. luas 17.700, terletak di Desa Temukus, Kecamatan Banjar, Dati II Buleleng, dengan batas-batas tanah sebagaimana tersebut dalam gugatan ;

Bahwa dahulu ketika Made Rendeh dan Pan Rendah masih hidup orang tua dari Tergugat I yang bernama I Nyoman Dapet dan orang tua Tergugat II dan III yang bernama I Lemuh (I Nyoman Dapet dan I Lemuh bersaudara kandung) pernah memohon kepada Pan Rendah agar diberi hak untuk menggarap dan menghasilkan tanah-tanah sengketa mengingat mereka tidak memiliki tanah untuk digarap. Dan ternyata Pan Rendah menyetujui dengan syarat bahwa apabila diperlukan nantinya tanah-tanah sengketa akan diambil kembali ;

Bahwa selanjutnya secara mendadak Made Rendeh meninggal dunia dan beberapa bulan kemudian Pan Rendah juga meninggal dunia yaitu kira-kira tahun 1943 (pada saat penjajah Jepang) dan tanah-tanah sengketa tetap digarap oleh I Nyoman Dapet dan I Lemuh ;

Bahwa selanjutnya setelah I Nyoman Dapet dan I Lemuh meninggal dunia, tanah-tanah sengketa dilanjutkan digarap dan dihasili oleh Tergugat I, II, III ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa ketika para Penggugat sebagai ahli waris yang sah menurut hukum, hendak meminta kembali tanah-tanah sengketa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III berkeberatan dengan alasan bahwa tanah-tanah sengketa adalah tanah-tanah warisan dari orang tua mereka telah membeli tanah-tanah sengketa dari almarhum Made Rendeh dan Pan Rendah sejak tahun 1956 ;

Bahwa tidaklah mungkin terjadi transaksi jual beli antara orang tua dari Tergugat I, II, III dengan Made Rendeh dan Pan Rendah karena Made Rendeh dan Pan Rendah telah meninggal dunia sejak jaman Jepang (sekitar tahun 1943) sedangkan jual beli yang didalilkan oleh Tergugat I, II dan III terjadi tahun 1956, disamping itu menurut catatan di Desa maupun catatan dari Sedahan Kecamatan, tanah-tanah sengketa masih tercantum atas nama Made Rendeh dan Pan Rendah dan tidak pernah terjadi mutasi atau peralihan hak apapun terhadap tanah-tanah sengketa bahkan pembayaran PBBnya pun masih tercantum atas nama Made Rendeh dan Pan Rendah ;

Bahwa selanjutnya tanah-tanah sengketa dibagi-bagi oleh Tergugat I, II dan III. Tanah sengketa I dan tanah sengketa II dikuasai dan dihasili oleh Tergugat I, tanah sengketa III dikuasai dan dihasili oleh Tergugat III dan tanah sengketa IV dikuasai dan dihasili oleh Tergugat II ;

Bahwa selanjutnya tanpa sepengetahuan para Penggugat, Tergugat I, II dan III mendirikan bangunan rumah tempat tinggal di atas tanah-tanah sengketa;

Bahwa penguasaan dan penghakan dan juga pendirian bangunan rumah oleh Tergugat I, II dan III adalah jelas-jelas tanpa alas hak yang sah dan melawan hukum sehingga sudah sepatutnya Tergugat I, II dan III dihukum untuk menyerahkan tanah-tanah sengketa, membongkar seluruh bangunan yang berada di atas tanah sengketa dan selanjutnya menyerahkan tanah-tanah sengketa dalam keadaan kosong, lasia dan tanpa beban apapun kepada para Penggugat bila perlu dengan bantuan aparat Kepolisian ;

Bahwa selanjutnya melalui tipu muslihat dan rekayasa serta bantuan dari mantan Kepala Desa Tigawasa (Desa yang bersebelahan dengan Desa Temukus tempat lokasi tanah sengketa) Tergugat III dan Tergugat II melalui proyek Prona dan BPN melakukan pendaftaran tanah untuk mohon sertifikat pada Turut Tergugat. Dan selanjutnya berdasarkan surat keterangan warisan dan surat keterangan pemilikan tanah yang direkayasa oleh Kepala Desa Tigawasa terhadap tanah sengketa III terbitlah sertifikat No.1268/tahun 1996 yang tercantum atas nama Tergugat III dengan keterangan Desa Tigawasa (bukan Desa Temukus tempat lokasi tanah yang disertifikatkan) dan begitu pula

Hal. 3 dari 10 hal. Put. No. 3662 K/Pdt/2002



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap tanah sengketa IV, terbitlah sertifikat No.1269/1996 Desa Tigawasa yang tercantum atas nama Tergugat II ;

Bahwa perbuatan Tergugat III dan Tergugat II dan Kepala Desa Tigawasa yang telah memalsukan permohonan, pendaftaran tanah ini telah dilaporkan kepada aparat Kepolisian dan saat gugatan ini diajukan masih dalam proses persidangan ;

Bahwa terbitnya Sertifikat Hak Milik No.1268 dan No.1269 yang tercantum atas nama Tergugat III dan Tergugat II jelas mengandung cacat yuridis formal karena sejak awal permohonan penerbitan sertifikat tersebut didasarkan atas perbuatan-perbuatan yang bertentangan dengan hukum sehingga sudah sepatutnya dinyatakan bahwa sertifikat No.1268 dan No.1269 tersebut batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;

Bahwa para Penggugat merasa sangat dirugikan atas hasil-hasil tanah-tanah sengketa yang selama ini dikuasai dan dinikmati oleh Tergugat I, II dan III selama lebih dari 40 tahun, sehingga sudah sepatutnya Tergugat I, II dan III dihukum untuk membayar ganti rugi hasil tanah-tanah sengketa yaitu sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) secara kontan dan sekaligus kepada para Penggugat ;

Bahwa untuk menghindari kerugian yang lebih jauh lagi dan juga untuk mencegah agar tanah-tanah sengketa tidak dibebani hak apapun serta untuk memudahkan pelaksanaan putusan nantinya maka sudah sepatutnya terhadap tanah-tanah sengketa I, II, III dan IV dibebankan sita conservatoir ;

Bahwa mengingat sifat dan peringai dari Tergugat I, II dan III yang tidak baik dan selalu mencari-cari alasan maka wajar apabila Tergugat I, II dan III dihukum untuk membayar uang paksa/dwangsom sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap kali mereka lalai melaksanakan isi putusan ini ;

Bahwa usaha musyawarah telah bertahun-tahun dilakukan baik melalui pendekatan kekeluargaan, juga melalui aparat Desa dan juga melalui aparat Kepolisian tetapi nampak belum membuahkan hasil seperti yang diharapkan walaupun beberapa kali sempat hamper terjadi perdamaian karena Tergugat I, II dan III telah menyadari kekeliruannya tetapi melalui hasutan-hasutan dari pihak ketiga perdamaian tidak bisa dilaksanakan sampai saat ini sehingga dengan terpaksa gugatan ini diajukan untuk mendapatkan penyelesaian hukum dalam waktu yang tidak terlalu lama ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka para Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Singaraja memberikan putusan sebagai berikut :

Hal. 4 dari 10 hal. Put. No. 3662 K/Pdt/2002



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGADILI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan hukum sita conservatoir terhadap tanah-tanah sengketa adalah sah dan berharga ;
3. Menyatakan hukum bahwa tanah sengketa I, II, III dan IV adalah sah secara hukum milik almarhum Made Rendeh dan Pan Rendah ;
4. Menyatakan hukum bahwa para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari almarhum Made Rendeh dan Pan Rendah ;
5. Menyatakan hukum bahwa para Penggugat berhak mewarisi tanah-tanah peninggalan almarhum Made Rendeh dan Pan Rendah tersebut ;
6. Menyatakan hukum bahwa penguasaan tanah-tanah sengketa oleh Tergugat I, II dan III adalah tanpa alas hak yang sah dan melawan hukum ;
7. Menyatakan hukum bahwa Tergugat I, II dan III telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
8. Menyatakan hukum bahwa sertifikat hak milik No.1268 dan No.1269 adalah mengandung cacat yuridis formal ;
9. Menghukum kepada Tergugat I, II dan III atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan tanah sengketa I, II dan III, membongkar seluruh bangunan yang ada di atas tanah-tanah sengketa dan selanjutnya menyerahkan tanah sengketa I, II, III dan IV dalam keadaan kosong lasia dan tanpa beban apapun kepada para Penggugat bila perlu dengan bantuan aparat Kepolisian ;
10. Menghukum kepada Tergugat I, II dan III untuk membayar ganti rugi hasil tanah sengketa yaitu sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) secara kontan dan sekaligus kepada para Penggugat ;
11. Menghukum kepada Tergugat I, II dan III untuk membayar uang paksa atau dwangsom sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari setiap kali mereka lalai melaksanakan isi putusan ini ;
12. Menghukum kepada Tergugat I, II dan III untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul sebagai akibat adanya perkara ini ;

Dan atau apabila Pengadilan Negeri Singaraja/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Singaraja telah mengambil putusan, yaitu putusannya No. 88/Pdt.G/2000/PN.Sgr, tanggal 15 Februari 2001 yang amarnya sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk sebagian ;

Hal. 5 dari 10 hal. Put. No. 3662 K/Pdt/2002



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan para Penggugat adalah sebagian ahli waris dari Pan Rendah dan I Made Rendeh ;
3. Menolak gugatan para Penggugat untuk selain dan selebihnya ;
4. Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini ditaksir sebesar Rp.199.000,- (seratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan para Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dengan putusannya No. 155./Pdt/2001/PT.Dps, tanggal 9 Agustus 2001 yang amarnya sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari para Penggugat/para Pembanding ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Singaraja tertanggal 15 Februari 2001 No. 88/Pdt.G/2000/PN.Sgr, yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI :

- Menyatakan gugatan para Penggugat/para Pembanding tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) ;
- Menghukum para Penggugat/para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan secara tanggung renteng, yang dalam peradilan tingkat banding dianggarkan sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada para Penggugat/Pembanding pada tanggal 10 Oktober 2001 kemudian terhadapnya oleh para Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 Oktober 2001 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 23 Oktober 2001 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No.88/Pdt.G/2000/PN.Sgr, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Singaraja, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 6 November 2001 ;

Bahwa setelah itu oleh para Tergugat/Terbanding yang pada tanggal 19 November 2001 telah diberitahu tentang memori kasasi dari para Pengugat/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja pada tanggal 30 November 2001 ;

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

Hal. 6 dari 10 hal. Put. No. 3662 K/Pdt/2002



Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi/para Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

1. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar telah keliru dan kurang tepat dalam memutus perkara ini ;
2. Bahwa Majelis Hakim telah membuat putusan yang tidak lengkap dan kurang cukup dipertimbangkan sehingga mengakibatkan putusan ini patutlah dibatalkan ;
3. Bahwa Majelis Hakim telah salah dalam menerapkan hukum acara perdata yang berlaku yaitu dengan memutus bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima dengan alasan dan pertimbangan bahwa tidak semua ahli waris ikut menggugat. Pertimbangan dan alasan hukum ini menurut hemat Pemohon adalah suatu alasan dan pertimbangan yang sengaja dicari-cari untuk mengalahkan pihak Penggugat/Pemohon Kasasi ;
4. Bahwa tidak ada satu ketentuan dalam hukum perdata yang mewajibkan atau mengharuskan seluruh ahli waris ikut menggugat sehingga gugatan Penggugat tidaklah menyalahi formalitas dan syarat sebuah gugatan apalagi pihak para Tergugat tidak pernah mempermasalahkannya dalam jawaban gugatan terdahulu (dalam eksepsi) sehingga putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar sudah sepatutnya untuk dibatalkan demi hukum ;
5. Bahwa berdasarkan atas hal-hal tersebut di atas maka Pemohon Kasasi mohon ke hadapan Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili perkara ini, kesediaan dan kerelaannya untuk mengecek dan menilai memori banding yang Penggugat (Pemohon Kasasi) ajukan. Semua perkara ini telah jelas terungkap dalam memori banding. Pihak Terbanding sama sekali tidak melakukan bantahan terhadap memori banding tersebut dan selanjutnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak sanggup dan tidak punya alasan dan pertimbangan hukum untuk menolak dan membantahnya sehingga dicari-cari alasan untuk mengalahkan pihak Pemohon Kasasi, memang dari Pemohon Kasasi tidak memiliki dana untuk memenangkan perkara ini, sejak awal memang Pemohon merasa dipermainkan oleh Majelis Hakim, Pemohon siap untuk kalah tetapi mohon kekalahan Pemohon dijelaskan dengan alasan dan pertimbangan hukum yang masuk logika hukum sehingga mudah dipahami dan dapat dijelaskan kepada principal Pemohon ;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan kasasi tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat :

Hal. 7 dari 10 hal. Put. No. 3662 K/Pdt/2002



Mengenai alasan ke 4 :

Bahwa alasan ini dapat dibenarkan karena judex facti telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut :

- Bahwa meskipun tidak semua ahli waris ikut mengajukan tuntutan hak akan tetapi dalam bukti P-I telah terdapat silsilah keturunan dari I Made Rendeh dan Pan Rendah, demikian halnya yang dimohonkan dalam petitum gugatan adalah harta peninggalan almarhum I Made Rendeh dan Pan Rendah, sehingga para Penggugat dapat mewakili atas nama keseluruhan ahli waris I Made Rendeh dan Pan Rendah tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan-alasan kasasi lainnya terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I WAYAN TINGGAL dan kawan-kawan tersebut dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 155./Pdt/2001/PT.Dps, tanggal 9 Agustus 2001 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Singaraja No.88/Pdt.G/2000/PN.Sgr, tanggal 15 Februari 2001 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan mengambil alih pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Singaraja yang telah tepat dan benar sehingga amar putusannya sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena para Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka ia harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini besarnya sebagaimana yang disebutkan dalam amar di bawah ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 4 Tahun 2004, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI :

Mengabulkan permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi : 1. I WAYAN TINGGAL, 2. I WAYAN RENES, 3. I KETUT RENIS, 4. I WAYAN DUDUK, 5. I WAYAN PUTRA, dalam hal ini diwakili kuasanya KETUT SUARTANA, SH. Advokat, tersebut ;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 155/Pdt/2001/PT.Dps, tanggal 9 Agustus 2001 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Singaraja No. 88/Pdt.G/2000/PN.Sgr, tanggal 15 Februari 2001 ;

MENGADILI SENDIRI :

- Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk sebagian ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan para Penggugat adalah sebagian ahli waris dari Pan Rendah dan I Made Rendeh ;
- Menolak gugatan para Penggugat untuk selain dan selebihnya ;
Mengkukum para Termohon Kasasi/para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis, tanggal 12 Oktober 2006 oleh I.B. Ngurah Adnyana, SH.,MH. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. Mieke Komar, SH.MCL. dan Susanti Adi Nugroho, SH.,MH. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan didampingi oleh Prof. Dr. Mieke Komar, SH.,MCL. dan Susanti Adi Nugroho, SH.,MH. Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Sumpeno, SH.,MH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :

K e t u a :

Biaya-Biaya :

1. M e t e r a iRp. 6.000,-
 2. R e d a k s iRp. 1.000,-
 3. A d m i n i s t r a s i k a s a s iRp. 193.000,-
- J u m l a h Rp. 200.000,-

Panitera Pengganti:

Sumpeno, SH.,MH.



ttd./ Prof. Dr. Mieke Komar, SH.MCL.

ttd./

ttd./Susanti Adi Nugroho, SH.,MH.

I.B. Ngurah Adnyana, SH.,MH.

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

MUH. DAMING SUNUSI, SH.MH.

Nip. 0430030169