



PUTUSAN
Nomor 624 K/Pdt /2019

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **NENGAH DEDEP**, bertempat tinggal di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 58, Desa Dangri Kangin, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar;
2. **I NENGAH GEGER**, bertempat tinggal di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 2 Br/Lingkungan Merta Rau, Dangin Puri Kangin, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar;
3. **I WAYAN SUDARATA, SE**, bertempat tinggal di Jalan Gora Gg. Rambutan Selagaras, Kecamatan Sandubaya, Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat;
4. **I NENGAH SUDABRA, BA**, bertempat tinggal di Jalan Sedap Malam, Gg. Margot I/6 Denpasar Kebonkuri Kaja, Desa/Kelurahan Kesiman, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar;
5. **NI LUH SUARTINI**, bertempat tinggal di Banjar Dinas Tengah Desa Ulakan, Kecamatan Manggis, Kabupaten Karangasem;
6. **I NENGAH SUKARTHA, SH**, bertempat tinggal di Jalan Sedap Malam Gg. Seruni Nomor 12, Kebonkuri Kaja, Kelurahan Kesiman, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar;
7. **Drs. I WAYAN SWIDASTRA**, bertempat tinggal di Jalan Angsoka II/423 BTN Sweta, Kelurahan Turida, Kecamatan Sandubaya, Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat;
8. **I WAYAN SUGIARTA**, bertempat tinggal di Banjar Dinas Tengah, Kelurahan/Desa Ulakan, Kecamatan Manggis, Kabupaten Karangasem;

Halaman 1 dari 11 hal.Put. Nomor 624 K/Pdt/2019



9. **I KADEK SUDIARTA**, bertempat tinggal di Banjar Dinas Tengah, Kelurahan/Desa Ulakan, Kecamatan Manggis, Kabupaten Karangasem;

dalam hal ini masing-masing memberi kuasa kepada I Gede Susila Yasa, S.H., dan kawan, Advokat pada *Law Office Stitha Pradnya*, beralamat di Jalan Raya Dharma Saba Perum Bhuana Asri Nomor 26 Lukluk Mengwi, Badung - Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Juni 2018;

Para Pemohon Kasasi semula Para Penggugat/Para Pemanding;

L a w a n

1. **I WAYAN SATRA ARYANA, BA**, bertempat tinggal di Jalan Tukad Yeh Aya IX/Al Nomor 12, Denpasar;

2. **IR I NENGAH SUMASTRA**, bertempat tinggal di Jalan Kalibrantas Nomor 1 Karang Sukun Mataram, Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat;

3. **Ir. I WAYAN SUDIARSA**, bertempat tinggal di Jalan Trijata I Nomor 3, Banjar Merta, Desa Dauh Dangri, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar;

4. **I WAYAN BAGIARTHA**, bertempat tinggal di Banjar Dinas Tengah, Desa Ulakan, Kecamatan Manggis, Kabupaten Karangasem;

5. **HENRY HUSADA**, bertempat tinggal di Banjar Dinas Kodok, Desa Ulakan, Kecamatan Manggis, Kabupaten Karangasem; dalam hal ini masing-masing memberi kuasa kepada I Wayan Bagiarta, S.H., M.H., Advokat, beralamat di Jalan Ahmad Yani, Nomor 88 X, Lingkungan Galiran, Kelurahan Subagan, Kecamatan Karangasem, Kabupaten Karangasem, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 April 2017;

Para Termohon Kasasi semula Para Tergugat/Para Terbanding;

D a n

Halaman 2 dari 11 hal.Put. Nomor 624 K/Pdt/2019



1. **IDA BAGUS MANTARA, S.H.**, Notaris/PPAT, berkedudukan di Jalan Ahmad Yani Nomor 20, Amlapura, Bali, dalam hal ini masing-masing memberi kuasa kepada I Wayan Bagiarta, S.H., M.H., Advokat, beralamat di Jalan Ahmad Yani, Nomor 88 X, Lingkungan Galiran, Kelurahan Subagan, Kecamatan Karangasem, Kabupaten Karangasem, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 April 2017;
Turut Termohon Kasasi I semula Turut Tergugat I/Turut Terbanding II;
2. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KARANGASEM**, berkedudukan di Jalan Jendral Sudirman Nomor 12 A, Kabupaten Karangasem;
Turut Termohon Kasasi II semula Turut Tergugat II/Turut Terbanding II;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Para Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah secara hukum bahwa Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV, Penggugat V, Penggugat VI, Penggugat VII, Penggugat VIII dan Penggugat IX, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV adalah ahli waris dari I Wayan Tangkeban (alm);
3. Menyatakan sah secara hukum bahwa harta peninggalan dari Ni Taman (alm) yang menjadi objek tanah sengketa sebagaimana diuraikan pada posita tersebut diatas, sebagai harta warisan yang belum terbagi antara Para Penggugat dengan Para Tergugat;
4. Menyatakan secara hukum bahwa perbuatan Para Tergugat mensertifikatkan serta menjual sendiri tanah sengketa tanpa

Halaman 3 dari 11 hal.Put. Nomor 624 K/Pdt/2019



persetujuan Para Penggugat adalah cacat hukum dan segala perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat terhadap tanah sengketa dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;

5. Menyatakan secara hukum bahwa jual-beli atas tanah sengketa antara Para Tergugat dengan Henry Husada (Tergugat V) dengan harga per arenya sebesar Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) adalah perbuatan yang melawan hukum, oleh karena tanah warisan tersebut yang diperoleh dari pewaris I Wayan Tangkeban (alm) dan Ni Taman (alm) belum dibagi antara ahli waris yang lainnya yaitu antara Para Penggugat dengan Para Tergugat, dengan demikian jual beli atas tanah sengketa adalah cacat hukum dan segala perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat terhadap tanah sengketa dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;
6. Menghukum Para Tergugat untuk memberikan hasil penjualan atas tanah sengketa yang berjumlah Rp15.570.000.000,00 (lima belas miliar lima ratus tujuh puluh juta rupiah) antara Para Penggugat dengan Para Tergugat untuk dibagi sama rata yang masing-masing menerima sejumlah Rp3.150.000.000,00 (tiga miliar seratus lima puluh juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut :
 - a. Untuk Penggugat I (Nengah Dedep):

Uang yang harus diterimanya dari pembagian penjualan tanah warisan tersebut adalah : Rp3.150.000.000,00 (tiga miliar seratus lima puluh juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

Luas tanah yang harus : 2520 m² (dua ribu lima ratus dua puluh meter persegi);

Harga tanah per are : Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) x 2520 m² (dua ribu lima ratus dua puluh meter persegi) = Rp3.150.000.000,00 (tiga miliar seratus lima puluh juta rupiah);
 - b. Untuk Penggugat II (I Nengah Geger):



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Uang yang harus diterimanya dari pembagian penjualan tanah warisan tersebut adalah: Rp3.150.000.000,00 (tiga miliar seratus lima puluh juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

Luas tanah yang harus diterima : 2520 m² (dua ribu lima ratus dua puluh meter persegi);
: Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) x 2520 m² (dua ribu lima ratus dua puluh meter persegi)
=Rp3.150.000.000,00 (tiga milyar seratus lima puluh juta rupiah);

- c. Untuk orang tua dari Penggugat III, IV, V, VI dan VII (almarhum I Wayan Rerep):

Uang yang harus diterimanya dari pembagian penjualan tanah warisan tersebut adalah: Rp3.150.000.000,00 (tiga miliar seratus lima puluh juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

Luas tanah yang harus diterima : 2520 m² (dua ribu lima ratus dua puluh meter persegi);
: Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) x 2520 m² (dua ribu lima ratus dua puluh meter persegi) = Rp3.150.000.000,00 (tiga miliar seratus lima puluh juta rupiah);

- d. Untuk orang tua dari Penggugat VIII dan IX (almarhum I Nengah Sangrib);

Uang yang harus diterimanya dari pembagian penjualan tanah warisan tersebut adalah: Rp3.150.000.000,00 (tiga miliar seratus lima puluh juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

Luas Tanah yang harus diterima : 2520 m² (dua ribu lima ratus dua puluh meter persegi);
: Rp125.000.000, (seratus dua

Halaman 5 dari 11 hal.Put. Nomor 624 K/Pdt/2019



Harga tanah per are puluh lima juta rupiah) x 2520
m² (dua ribu lima ratus dua
puluh meter persegi) =
Rp3.150.000.000,00 (tiga milyar
seratus lima puluh juta rupiah);

7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian immaterial kepada Para Penggugat sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) secara tanggung renteng dan harus dibayarkan Para Tergugat kepada Para Penggugat secara tunai dan sekaligus dalam tempo 14 (empat belas) hari terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap, untuk pelaksanaannya dapat dipaksakan melalui upaya eksekusi melalui pejabat yang berwenang;
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV (Para Tergugat) tanpa seizin Para Penggugat mengalihkan hak atas tanah sengketa kepada Henry Husada (Tergugat V) adalah perbuatan melawan hukum, oleh karena hal tersebut Akta Jual-Beli Nomor: 152/2014 pada tanggal 14 Juli 2014 yang dibuat oleh Ida Bagus Mantara, S.H., selaku Notaris/PPAT, yang beralamat Jalan Ahmad Yani Karangasem, adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum untuk berlakunya;
9. Menyatakan sah secara hukum bahwa segala perbuatan hukum apapun yang dilakukan oleh Para Tergugat atas tanah sengketa adalah tidak sah dan batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat karena mengandung cacat hukum;
10. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya, untuk menyerahkan tanah sengketa kepada Para Penggugat dan dalam keadaan kosong, kalau perlu dengan bantuan pihak yang berwajib;
11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Penggugat sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah)

Halaman 6 dari 11 hal.Put. Nomor 624 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- setiap harinya apabila Para Tergugat lalai melaksanakan isi putusan terhitung semenjak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
12. Menyatakan sah secara hukum dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah sengketa dalam perkara ini;
 13. Menyatakan secara hukum bahwa Putusan Pengadilan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan dari pihak lain, maupun dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV (Para Tergugat) mengajukan bantahan dan mengajukan upaya hukum banding, kasasi dan peninjauan kembali ke Mahkamah Agung Republik Indonesia (*uitvoorbij voorraad*);
 14. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan mentaati isi putusan ini;
 15. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV (Para Tergugat) untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara *a quo*;

atau

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

- Secara yuridis formal surat gugatan Para Penggugat tidak jelas atau kabur (*obscur libel*);
- Gugatan Para Penggugat tidak memiliki dasar hukum yang pasti dan sah (*legal standing*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut ditolak untuk seluruhnya oleh Pengadilan Negeri Amlapura dengan Putusan Nomor 67/Pdt.G/2017/PN Amp, tanggal 27 Desember 2017, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I, II, III, IV, V, dan Turut Tergugat I untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 7 dari 11 hal.Put. Nomor 624 K/Pdt/2019

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

2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang hingga saat putusan ini diucapkan adalah sebesar Rp1.836.000,00 (satu juta delapan ratus tiga puluh enam ribu rupiah);

Kemudian putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bali dengan Putusan Nomor 24/Pdt/2018/PT DPS tanggal 9 Mei 2018;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 5 Juni 2018 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Juni 2018 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 21 Juni 2018 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 67/Pdt.G/2017/PN Amp jo. Nomor 24/PDT/2018/PT DPS yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Amlapura, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 5 Juli 2018;

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, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 5 Juli 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;
2. Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi secara keseluruhan;
3. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bali Nomor 24/PDT/2018/PT.Dps tanggal 9 Mei 2018, jo Putusan Pengadilan Negeri Amlapura Nomor 67/Pdt.G/2017/PN.Amp tanggal 27 Desember 2017;

Halaman 8 dari 11 hal.Put. Nomor 624 K/Pdt/2019

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)



4. Menghukum Para Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara ini pada keseluruhan tingkatan;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi I telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 19 Juli 2018 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, setelah meneliti secara seksama memori kasasi tanggal 5 Juli 2018 dan kontra memori kasasi tanggal 19 Juli 2018 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi Bali tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa pertimbangan hukum putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bali yang menguatkan putusan *Judex Facti*/Pengadilan Negeri Amlapura dengan menolak gugatan Para Penggugat dapat dibenarkan karena berdasarkan fakta-fakta dalam perkara *a quo Judex Facti* telah memberikan pertimbangan yang cukup, dimana ternyata berdasarkan data fisik dan data yuridis Sertifikat Hak Milik Nomor 798/Desa Antiga Tanggal 29 Januari 1990 atas nama I Wayan Satra telah dimiliki dan dikuasai oleh Para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV) semenjak tahun 1990 atau telah lebih dari 5 (lima) tahun tanpa ada keberatan dan atau sanggahan hingga gugatan dalam perkara *a quo* di ajukan (tahun 2017), sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Para Penggugat tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan haknya tersebut dan dengan demikian jual beli objek sengketa antara Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV sebagai penjual dengan Tergugat V sebagai pembeli tidak dapat dinilai sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bali dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi NENGAH DEDEP dan kawan-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 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;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi : **1. NENGAH DEDEP, 2. I NENGAH GEGER, 3. I WAYAN SUDARATA, SE, 4. I NENGAH SUBADRA, BA, 5. NI LUH SUARTINI, 6. I NENGAH SUKARTHA, SH, 7. Drs. I WAYAN SWIDASTRA, 8. I WAYAN SUGIARTA, 9. I KADEK SUDIARTA**, tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi semula Para Penggugat/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 24 April 2019 oleh H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Afrizal, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,



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

ttd

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

ttd

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

ttd

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

Panitera Pengganti,

ttd

Afrizal, 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 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp484.000,00
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 1988031 001

Halaman 11 dari 11 hal.Put. Nomor 624 K/Pdt/2019