



PUTUSAN
Nomor 604 K/Pdt/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

- I. RADEN AYU NANIK PRIANTINI, S.H., M.Kn.,** Notaris, beralamat di Jalan By Pass Prof Ida Bagus Mantra Nomor 99X, Gianyar, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. Simon Nahak, S.H., M.H., Advokat/Pengacara pada Kantor Hukum Law Office "Dr. Simon Nahak, S.H., M.H. & Associates" beralamat di Jalan Tukad Pancoran Nomor 20 B, Panjer, Denpasar Selatan Kota Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Agustus 2016;
- II. 1. I NYOMAN ARKA,** bertempat tinggal di Jalan Ir. Ida Bagus Oka Nomor 8 B, Banjar/Lingkungan Sanglah Timur, Desa/Kelurahan Dauh Puri Kelod, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Provinsi Bali;
- 2. EMY SUKIATI LASIMON,** bertempat tinggal di Muara Karang Y7 Sel/32, Rukun Tetangga 008, Rukun Warga 008, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Kotamadya Jakarta Utara, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada I Made Suwena, S.H. dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Gedong Sari Nomor 11 Lingkungan Mumbul, Kelurahan Benoa Nusa Dua, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Agustus 2016;

Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat III, I, IV/Para Pembanding;

L a w a n

I WAYAN SUANDA, bertempat tinggal di Jalan Uluwatu Gang Bukit Hijau 99, Lingkungan Jero Kuta, Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, dalam hal ini memberi kuasa kepada Putu Suta Sadnyana, S.H., M.H. dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Maluku B-3, Komplek Kertawijaya Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Agustus 2016;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

D a n

I MADE SUKANATA, I NYOMAN SUDIRGA, I KETUT NGARA,

ketiganya bertempat tinggal di Lingkungan Cenggiling, Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung;

Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa antara Penggugat dan Drs. I Nyoman Sujastra, pekerjaan Swasta, alamat Banjar Dinas Labuan Sait, Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung dengan Tergugat I terikat dalam perjanjian jual-beli tanah sesuai dengan perjanjian pengikatan jual - beli di bawah tangan tertanggal 17 September 2010. Dalam perjanjian tersebut, Penggugat dan Drs. I Nyoman Sujastra sebagai Pihak kedua yaitu pembeli sedangkan Tergugat I sebagai pihak pertama yang mengaku bertindak selaku Ketua Panitia Pengadaan Tanah Kavling Karyawan UNUD yaitu penjual menjual dengan harga Rp3.735.000.000 (tiga miliar tujuh ratus tiga puluh lima juta rupiah), atas sebidang tanah Hak Milik Adat seluas lebih kurang 24.900 m² yang dikauinya sebagai miliknya, sebagaimana diuraikan dalam Surat Pemberitahuan Pajak Bumi dan Bangunan Nomor 51.03.050.004.073.0004.0. tercantum atas nama I Redeg alm. Tergugat I menunjukkan tanah itu terletak di Banjar Cenggiling, Desa Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, dengan batas-batasnya sebagai berikut:
 - Utara tanah milik Yorta (Pan Gatra);
 - Timur Sungai
 - Selatan Tanah Milik Repug;
 - Barat tanah lain Milik Redeg;
2. Bahwa pembayaran atas tanah dimaksud di atas sebagaimana tercantum dalam Pasal 3 perjanjian itu dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat I dengan cara:
 - a. Sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) akan dibayar oleh

Halaman 2 dari 53 hal. Put. Nomor 604 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penggugat kepada Tergugat I pada saat perjanjian tersebut ditandatangani;
- b. Sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) akan dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat I setelah konversi atas tanah tersebut didaftarkan pada kantor Pertanahan Kabupaten Badung;
 - c. Sisanya sebesar Rp3.635.000.000,00 (tiga miliar enam ratus tiga puluh lima juta rupiah) akan dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat I pada saat tanah yang dibeli Penggugat tersebut telah bersertifikat;
3. Bahwa kemudian Penggugat mendapat informasi mengenai tanah tersebut dalam posita 1 tersebut di atas, ternyata telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 13849/Jimbaran, seluas 26.450 m² atas nama I Repug alm yang ahli warisnya Tergugat II yang merupakan saudara kandung dari I Redeg alm. Setelah diadakan musyawarah antara ahliwaris I Repug alm yaitu Tergugat II dengan Tergugat I sebagai Pihak Penjual atas tanah itu, dibuatlah kesepakatan bersama yang isinya pada pokoknya Tergugat I tidak keberatan untuk menerima tanah atas nama I Repug alm yang diserahkan oleh Tergugat II sebagai ahli waris I Repug alm, sebagaimana tercantum dalam SPPT Nomor 51.03.050.004.073.0017.0 seluas kurang lebih 22.700m² yang terletak di Banjar Cenggiling, Desa Jimbaran, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung yang pada tahun 2011 telah dirubah nama wajib pajaknya menjadi atas nama I Ketut Ngara/ I Wayan Rampug alm (ahli warisnya Tergugat II) dengan batas-batasnya sebagai berikut:
- Utara tanah milik I Repug;
 - Timur tanah milik I Repug;
 - Selatan Tanah Milik I Murya;
 - Barat Jalan;
- Selanjutnya disebut "Tanah Sengketa";
- Selanjutnya pada tanggal 4-2-2011 Penggugat mendapat kuasa dari Tergugat II untuk mengurus pensertifikatan atas tanah seluas 22.700 m² itu, termasuk mengambil sertifikatnya setelah terbit di Kantor Pertanahan Kabupaten Badung;
4. Bahwa berdasarkan kesepakatan bersama tersebut, Tergugat I tidak keberatan terhadap bidang tanah sengketa disertifikatkan menjadi atas nama I Made Sukanata dkk (Tergugat II) dan Tergugat II membuat Surat Pernyataan tanggal 14 Desember 2011 yang berisi telah menjual tanah seluas 22.700 m² tersebut kepada Tergugat I , Drs Made Bratayasa dan I Wayan Konia yang menjual kembali tanah itu kepada Penggugat;
 5. Bahwa atas usaha Penggugat, maka tanah sengketa telah terbit Sertifikat

Halaman 3 dari 53 hal. Put. Nomor 604 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Milik Nomor 17327/Jimbaran atas nama Tergugat II tanggal 20 Maret 2012, Surat Ukur tanggal 15-3-2012 Nomor 11654/Jimbaran/2012 seluas 22.790 m² atas nama Tergugat II;

6. Bahwa dengan terbitnya sertifikat atas tanah sengketa, maka Penggugat hendak melakukan pembayaran lunas sesuai perjanjian tanggal 17 September 2010 tersebut di dalam posita 1 di atas, akan tetapi ada calon pembeli lain yang berminat atas tanah sengketa yaitu Tergugat IV sehingga timbul permasalahan siapa yang akan membeli tanah tersebut. Akhirnya pada tanggal 27 Maret 2012, I Made Suwena, S.H., swasta, beralamat di Banjar Sayan Baleran, Werdi Buana, Mengwi, Badung selaku konsultan hukum dan kuasa dari Tergugat IV, Penggugat dan Tergugat II menandatangani surat pernyataan bersedia dan setuju Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Jimbaran atas tanah tertanggal 20 Maret 2012, Surat Ukur tanggal 15-3-2012 Nomor 11654/Jimbaran/2012 seluas 22.790 m² atas nama Tergugat II dititipkan pada Notaris R.A. Nanik Priantini, S.H. Mkn (Tergugat III) sampai proses dan pihak-pihak yang berkepentingan dapat menyelesaikan masalah terkait dengan objek (tanah) tersebut di atas yang nantinya akan dibuatkan perjanjian-perjanjian tertulis. Dinyatakan juga selama permasalahan-permasalahan antara Para pihak terkait belum selesai maka segala bentuk perbuatan hukum terkait dengan objek tersebut di atas tidak dapat dilanjutkan;
7. Bahwa berdasarkan kesepakatan bersama dalam Surat Pernyataan tersebut di atas, maka Tergugat II menitipkan Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Jimbaran atas tanah tertanggal 20 Maret 2012, Surat Ukur tanggal 15-3-2012 Nomor 11654/Jimbaran/2012 seluas 22.790 m² atas nama Tergugat II pada Notaris R.A. Nanik Priantini, S.H., M.Kn. (Tergugat III);
8. Bahwa kemudian pada tanggal 18 Juni 2012 Tergugat II tanpa sepengetahuan Penggugat membuat kuasa menjual tanah sengketa dihadapan Tergugat III yaitu Akta Kuasa Menjual Nomor 17 tanggal 18-6-2012, isinya Tergugat II memberikan kuasa kepada Tergugat I untuk mengurus, mengambil sertifikat termasuk menjual, melepaskan hak, mengoper atau cara lain, memindahtangankan kepada pihak lain atas tanah sengketa;
9. Perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dalam pembuatan akta Kuasa Menjual itu ternyata untuk menjual tanah tersebut kepada Tergugat IV. Sedangkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV mengetahui adanya surat pernyataan tertanggal 27 Maret 2012 tersebut di atas demikian juga Tergugat III yang menerima penitipan sertifikat tanah sengketa, sehingga

Halaman 4 dari 53 hal. Put. Nomor 604 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jelaslah perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV itu merupakan perbuatan melawan hukum, karena kesemuanya mengetahui telah ada kesepakatan untuk menitipkan Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Jimbaran atas tanah tertanggal 20 Maret 2012, Surat Ukur tanggal 15-3-2012 Nomor 11654/Jimbaran/2012 seluas 22.790 m² atas nama Tergugat III pada Notaris R.A. Nanik Priantini, S.H., M.Kn. (Tergugat I) berdasarkan surat pernyataan tanggal 27 Maret 2012 sebagaimana telah diuraikan di atas. Sehingga Akta Kuasa Menjual Nomor 17 tanggal 18-6-2012 adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

10. Bahwa kemudian Penggugat mendapat informasi tanah sengketa benar telah dijual oleh Tergugat I selaku kuasa dari Tergugat II kepada Tergugat IV, sesuai dengan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 3 Juli 2012 dibuat dihadapan R.A. Nanik Priantini, S.H., M.Kn., (Tergugat III), padahal Tergugat I dan Tergugat II terikat dengan Surat Pernyataan tertanggal 14 Desember 2011 yang menyatakan telah menjual tanah sengketa kepada Penggugat. Disepakati pula dengan Kesepakatan Bersama tertanggal 19 Desember 2011, tanah sengketa disertifikatkan atas nama Tergugat II. Bahwa Surat Pernyataan tertanggal 14 Desember 2011 dan Kesepakatan Bersama tertanggal 19 Desember 2011 tidak pernah dibatalkan sehingga masih sah berlaku dan mengikat Tergugat I, Tergugat II dan Penggugat sebagai pihak- pihak yang membuatnya. Sehingga Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 3 Juli 2012 dibuat dihadapan R.A. Nanik Priantini, S.H., M.Kn. (Tergugat III), adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
11. Bahwa perjanjian pengikatan jual-beli atas tanah sengketa tertanggal 17 September 2010 tidak pernah dibatalkan oleh karena itu masih berlaku sah. Sehingga perbuatan Tergugat I selaku kuasa Tergugat II menjual Tanah sengketa kepada Tergugat IV adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
12. Bahwa oleh karena penjualan tanah sengketa tersebut di atas telah melanggar hak Penggugat yang mempunyai hak terlebih dahulu untuk membeli tanah sengketa dari Tergugat II, maka pembuatan perjanjian pengikatan jual-beli atas tanah sengketa antara Tergugat I selaku kuasa dari Tergugat II kepada Tergugat IV adalah perbuatan melawan hukum, akibatnya perjanjian pengikatan jual-beli tersebut adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat karena seharusnya tanah sengketa dijual kepada Penggugat sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Jual - Beli 17 September 2010;

Halaman 5 dari 53 hal. Put. Nomor 604 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 ternyata kemudian Tergugat I selaku kuasa dari Tergugat II menjual tanah sengketa kepada Tergugat IV sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli Nomor 32/2013 tanggal 29 Juli 2013 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) I Gusti Ayu Nilawati, S.H. Jelaslah perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV ini merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, karena selain melanggar hak Penggugat untuk membeli tanah sengketa sesuai Perjanjian Pengikatan jual beli tanggal 17 September 2010 juga melanggar Surat Pernyataan tanggal 27 Maret 2012 yang menitipkan sertifikat tanah sengketa pada Tergugat III sampai proses dan pihak-pihak yang berkepentingan dapat menyelesaikan masalah terkait dengan objek (tanah) tersebut di atas yang nantinya akan dibuatkan perjanjian-perjanjian tertulis. Dinyatakan juga selama permasalahan-permasalahan antara Para pihak terkait belum selesai maka segala bentuk perbuatan hukum terkait dengan objek tersebut di atas tidak dapat dilanjutkan. Oleh karena itu perbuatan jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli Nomor 32/2013 tanggal 29 Juli 2013 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) I Gusti Ayu Nilawati, S.H. adalah melawan hukum, sehingga tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
14. Bahwa akibat perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV seperti diuraikan di atas, Penggugat telah dirugikan baik secara materiil maupun moril. Adapun kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat dapat diperinci sebagai berikut: Penggugat telah kehilangan haknya untuk membeli tanah sengketa, sehingga Penggugat telah kehilangan keuntungan jika menjual tanah sengketa sekarang yaitu tahun 2015. Jika Penggugat menjadi pembeli tanah sengketa tahun 2012 yaitu setelah sertifikatnya terbit, maka sesuai dengan perjanjian pengikatan jual beli tanggal 17 September 2010 Penggugat akan membayar harga tanah seluruhnya Rp3.735.000.000,00 (tiga miliar tujuh ratus tiga puluh lima juta rupiah) tanda SHM dan tanpa ada jalan dan jika sekarang Penggugat menjualnya maka harga di pasaran adalah Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) termasuk jjalan keluar masuk menuju tanah sengketa per are kali (x) 22.790 m² (227 are dan 90 m²) = 56.975.000.000,00 (lima puluh enam miliar sembilan ratus ttujuh puluh lima juta rupiah), sehingga Penggugat telah kehilangan keuntungan sebesar Rp53.240.000.000,00 (lima puluh tiga miliar dua ratus empat puluh juta rupiah). Untuk itu patutlah Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dihukum untuk membayar ganti kerugian secara tanggung renteng kepada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat sebesar Rp53.240.000.000,00 (lima puluh tiga miliar dua ratus empat puluh juta rupiah) dengan seketika dan sekaligus pada saat perkara ini memperoleh putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap;

15. Sedangkan kerugian moril yang dialami Penggugat adalah sulit berkonsentrasi pikiran, karena pikirannya terkuras memikirkan Penggugat telah diperlakukan tidak adil dengan perbuatan melawan hukum, selain rasa malu karena kejadian ini juga diketahui oleh keluarga dan teman-temannya. Walaupun sulit mengukur kerugian moril yang dialami Penggugat, namun untuk itu kiranya wajar Penggugat menuntut agar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dihukum untuk membayar ganti kerugian secara tanggung renteng kepada Penggugat sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) dengan seketika dan sekaligus pada saat perkara ini memperoleh putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap;
16. Bahwa Penggugat mempunyai sangkaan yang beralasan bahwa tanah sengketa kemungkinan dialihkan lagi kepada pihak lain. Oleh karena itu Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Denpasar berkenan melakukan sita jaminan terlebih dahulu atas tanah sengketa;
17. Bahwa mengingat perbuatan dari Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III tersebut di atas maka kemungkinan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III tidak patuh terhadap Putusan Pengadilan dalam perkara ini jika dikalahkan. Oleh karena itu, mohon Pengadilan menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk membayar *dwangsom* (Uang Paksa) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk tiap-tiap hari kelambatan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III memenuhi Putusan Pengadilan;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual - Beli di bawah tangan 17 September 2010 antara Tergugat I dan Penggugat adalah sah;
3. Menyatakan Hukum Surat Pernyataan yang dibuat Tergugat II tanggal 14 Desember yang berisi telah menjual tanah seluas 22.700 m² tersebut kepada Tergugat I, Drs. Made Bratayasa dan I Wayan Konia yang menjual kembali tanah itu kepada Penggugat adalah sah;
4. Menyatakan Hukum Surat Pernyataan tanggal 27 Maret 2012, yang ditandatangani oleh I Made Suwena, S.H., Kuasa dari Tergugat IV, Penggugat dan Tergugat II yang isinya setuju menitipkan Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Jimbaran atas tanah tertanggal 20 Maret 2012, Surat Ukur tanggal 15-3-

Halaman 7 dari 53 hal. Put. Nomor 604 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

2012 Nomor 11654/Jimbaran/2012, luas 22. 790 m² atas nama Tergugat II pada Notaris R.A. Nanik Priantini, S.H., M.Kn. (Tergugat III) adalah sah;

5. Menyatakan hukum Tergugat I Tergugat II dan Tergugat III dan Tergugat IV telah berbuat melawan hukum yang merugikan Penggugat;
6. Menyatakan hukum pemberian kuasa oleh Tergugat II kepada Tergugat I sesuai Akta Kuasa Menjual Nomor 17 tanggal 18 Juni 2012 yang dibuat dihadapan Tergugat III adalah perbuatan Melawan Hukum, sehingga Akta Kuasa Menjual Nomor 17 tanggal 8 Juni 2012 yang dibuat dihadapan Tergugat III itu tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
7. Menyatakan hukum pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 3 Juli 2012 dihadapan R.A. Nanik Priantini, S.H., M.Kn. (Tergugat III) oleh Tergugat I berdasarkan Akta Kuasa Menjual yang dibuat dihadapan Tergugat III Nomor 17 tanggal 18 Juni 2012 dengan Tergugat IV adalah perbuatan melawan hukum, sehingga Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 3 Juli 2012 yang dibuat dihadapan Tergugat III tersebut adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat;
8. Menyatakan hukum jual - beli atas tanah sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Jimbaran tertanggal 20 Maret 2012, seluas 22.790 m² dengan Nomor Induk Bidang (NIB): 22.03.09.01.15675 Surat Ukur Tanggal 15 Maret 2012 Nomor 11654/Jimbaran/2012 atas nama I Made Sukanata, I Nyoman Sudirga, dan I Ketut Ngara yaitu Tergugat II yang dilakukan oleh Tergugat I selaku kuasa dari Tergugat II kepada Tergugat IV sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli Nomor 32/2013 tanggal 29 Juli 2013 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) I Gusti Ayu Nilawati, S.H., adalah perbuatan melawan hukum, sehingga Akta Jual-Beli Nomor 32/2013 tanggal 29 Juli 2013 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT) I Gusti Ayu Nilawati, S.H. tersebut adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
9. Menyatakan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Jimbaran atas nama Emi Sukiati Lasimon yaitu Tergugat IV adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
10. Menghukum Tergugat II untuk menjual tanah sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Jimbaran tertanggal 20 Maret 2012, seluas 22.790 m² dengan Nomor Induk Bidang (NIB) 22.03.09.01.15675 Surat Ukur tanggal 15 Maret 2012 Nomor 11654/Jimbaran/2012 atas nama I Made Sukanata, I Nyoman Sudirga dan I Ketut Ngara yaitu Tergugat II sesuai Surat Pernyataan tanggal 14 Desember 2011 yang berisi telah menjual tanah seluas 22.700 m²

Halaman 8 dari 53 hal. Put. Nomor 604 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut kepada Tergugat I, Drs. Made Bratayasa dan I Wayan Konia yang menjual kembali tanah itu kepada Penggugat;

11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar ganti kerugian secara tanggung renteng kepada Penggugat berupa kerugian materiil sebesar Rp53.240.000.000,00 (lima puluh tiga miliar dua ratus empat puluh juta rupiah) dan kerugian moril sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) dengan seketika dan sekaligus pada saat perkara ini memperoleh putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap;
12. Menyatakan sita jaminan yang diletakkan terhadap tanah sengketa adalah sah dan berharga;
13. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar *dwangsom* (Uang Paksa) masing-masing sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk tiap-tiap hari kelambatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV memenuhi Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini;
14. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding, kasasi maupun peninjauan kembali;
15. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini dalam semua tingkat pengadilan;

Atau:

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya dan patut;

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

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Tergugat I menyangkal dan menolak semua dalil-dalil dari Penggugat kecuali apa yang tegas-tegas di akunya;
2. Bahwa sesuai dengan surat gugatan tertanggal 25 September 2014, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dibawah Register Nomor 692/Pdt.G/2014/PN Dps.;

I Wayan Wirasnada, Laki-laki, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Trengguli, Gang XXIII/1 Dusun Tembau Tengah Kelurahan Penatih, Kecamatan Denpasar Timur. Kota Denpasar, Pemegang Kartu Penduduk Nomor 5171021009810002, Selanjutnya disebut Penggugat, telah mengajukan gugatan perdata melawan:

I Wayan Suanda, Laki-laki, Umur kurang lebih 40 tahun, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan Uluwatu Gang Bukit Hijau 99, Lingkungan

Halaman 9 dari 53 hal. Put. Nomor 604 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jero Kuta, Kelurahan Jimbaran Kecamatan Kuta Selatan Kabupaten Badung, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;

I Made Sukanata, Laki-laki, Umur kurang lebih 55 tahun, Pekerjaan Sopir, beralamat di Lingkungan Cengiling, Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, selanjutnya disebut sebagai Tergugat-III Nyoman Sudirga, Laki-laki, Umur kurang lebih 47 tahun, Pekerjaan Transportasi, beralamat di Lingkungan Cengiling, Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, selanjutnya disebut sebagai Tergugat-III;

I Ketut Ngara, Laki-laki, Umur kurang lebih 78 tahun, Pekerjaan petani, beralamat di Lingkungan Cengiling, Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, selanjutnya disebut sebagai Tergugat-IV;

I Nyoman Arka, Laki-laki, Umur kurang lebih 70 tahun, Pekerjaan Pensiunan Pegawai Negeri Sipil, beralamat di Jalan Ir. Ida Bagus Oka Nomor 8 B Banjar/Lingkungan Sanglah Timur Desa/Kelurahan Dauh Puri Kelod, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar selanjutnya disebut Tergugat-V Emi Sukiati Lasimon, Umur kurang lebih 46 tahun, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat bertempat tinggal di Muara Karang Y7 Sel/32, RT 008, RW 008, Kelurahan Pluit Kecamatan Penjaringan, Kota Madya Jakarta Utara, Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta selanjutnya disebut Tergugat-VI;

Raden Ayu Nanik Priatini, S.H., M.Kn., Notaris Alamat Jalan By Pass Prof Mantra Nomor 99X Gianyar selanjutnya disebut Turut Tergugat I;

I Gusti Ayu Nilawati, S.H., Notaris/PPAT, Alamat Jalan Raya Kuta Nomor 87 Kuta Badung selanjutnya disebut Turut Tergugat-II;

3. Bahwa dalam perkara Nomor 692/Pdt.G/2014/PN Dps. tersebut diatas, Tergugat VI yakni Emi Sukiati Lasimon, Umur kurang lebih 46 tahun, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat bertempat tinggal di Muara Karang Y7 Sel/32, RT 008, RW 008, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Kota Madya Jakarta Utara, Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, telah mengajukan gugatan Rekonvensi sehingga selanjutnya disebut Tergugat VII/ Penggugat Rekonvensi;

Sedangkan Para Tergugat lainnya termasuk I Wayan Suanda/Tergugat I tidak mengajukan gugatan rekonvensi;

4. Bahwa Perkara Perdata Nomor 692/Pdt.G/2014/PN Dps. pada tanggal 22 April 2015 telah diputus oleh Majelis Hakim yang menyidangkan perkara dengan amar putusan berbunyi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Menolak Exsepsi Tergugat I, Tergugat V, Tergugat VI untuk seluruhnya;

Halaman 10 dari 53 hal. Put. Nomor 604 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara:

Dalam Konvensi:

Menolak gugatan Penggugat konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat VI Konvensi untuk sebagian;
- Menyatakan hukum Akta Kuasa menjual Nomor 17 tertanggal 18 Juni 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Raden Ayu Nanik Priatini, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Gianyar, dari Tergugat IV, III dan IV Konvensi kepada Tergugat V Konvensi adalah sah menurut hukum;
- Menyatakan hukum Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 01 tanggal 3 Juli 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Raden Ayu Nanik Priatini, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Gianyar, antara Tergugat V Konvensi selaku kuasa dari Tergugat IV, III dan IV Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat VI Konvensi adalah sah menurut hukum;
- Menyatakan hukum Akta Kuasa Nomor 02 tertanggal 3 Juli 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Raden Ayu Nanik Priatini, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Gianyar, antara Tergugat V Konvensi selaku kuasa dari Tergugat IV, III dan IV Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat VI Konvensi adalah sah menurut hukum;
- Menyatakan hukum transaksi jual beli atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran yang luas seluruhnya 22.790 m² termasuk didalamnya tanah yang disengketakan seluas 12.490 m², NIB Nomor 22.03.09.01.15675, Surat Ukur Nomor 11654/Jimbaran tanggal 15 Maret 2012 sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 32/2013 antara Tergugat V Konvensi selaku kuasa dari Tergugat IV, III dan IV Konvensi dan Penggugat Rekonvensi/Tergugat VI Konvensi yang dibuat oleh dan dihadapan I Gusti Ayu Nilawati, S.H., (Turut Tergugat IV Konvensi) Notaris/PPAT di Kabupaten Badung adalah sah menurut hukum;
- Menyatakan hukum Akta Jual Beli Nomor 32/2013 antara Tergugat V Konvensi selaku kuasa dari Tergugat IV, III dan IV Konvensi dengan Penggugat Rekonvensi/Tergugat VI Konvensi yang dibuat oleh dan dihadapan I Gusti Ayu Nilawati, S.H., (Turut Tergugat IV Konvensi) Notaris/PPAT di Kabupaten Badung adalah sah menurut hukum;
- Menyatakan hukum peralihan hak yaitu balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, seluas 22.790 m², NIB Nomor 22.03.09.01.15675, Surat Ukur Nomor 11654/Jimbaran/2012

Halaman 11 dari 53 hal. Put. Nomor 604 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 15 Maret yang didalamnya termasuk tanah objek sengketa seluas 12.490 m² yang semula atas nama I Made Sukanata, I Nyoman Sudirga, I Ketut Ngara (Tergugat IV, Tergugat IVI, Tergugat IV Konvensi) yang terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali menjadi atas nama Penggugat Rekonvensi/Tergugat VI Konvensi (Emi Sukiati Lasimon) di kantor Badan Pertanahan Kabupaten Badung adalah sah menurut hukum;

- Menyatakan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, seluas 22.790 m², NIB Nomor 22.03.09.01.15675, Surat ukur Nomor 11654/Jimbaran/2012 tanggal 15 Maret, atas nama Nyonya Emi Sukiati Lasimon, mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
- Menyatakan Putusan perdamaian Nomor 573/Pdt.G/2013/PN Dps. tanggal 17 Oktober 2013 *juncto* Berita Acara Eksekusi Tanggal 9 Juni 2014 Nomor 573/Pdt.G/2013/PN Dps. tidak mengikat Penggugat Rekonvensi/Tergugat VI Konvensi;
- Menyatakan hukum terhadap penguasaan tanah sengketa oleh Tergugat VI Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah sah;
- Memerintahkan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan ini;
- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi/Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini di perhitungkan sebesar Rp2.501.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

5. Bahwa atas putusan tersebut, I Wayan Wirasnada (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) menyatakan banding, sehingga dengan demikian perkara perdata Nomor 692/Pdt.G/2014/PN Dps. *a quo* masih dalam tahap pemeriksaan dan pemeriksaannya sedang berlangsung di Pengadilan Tinggi Denpasar;

6. Bahwa berdasarkan uraian tersebut point-2 point 3, point-4, dan point 5 eksepsi ini karena Penggugat (I Wayan Suanda) dalam perkara ini juga merupakan pihak dalam Perkara Nomor 692//Pdt.G/2014/PN Dps. maka secara hukum gugatan Penggugat adalah Prematur karena sengketa yang digugat adalah berhubungan dan bergantung dengan perkara yang sedang diperiksa di Pengadilan *in casu* Perkara Perdata Nomor 692/Pdt.G/2014/PN Dps. (*eksetio Litis pendentis*);

Apabila Penggugat menghendaki untuk membela kepentingannya maka secara hukum dan untuk menjaga tertib hukum dalam bidang acara perdata,

Halaman 12 dari 53 hal. Put. Nomor 604 K/Pdt/2017



semestinya Penggugat melakukan gugatan rekonsensi dalam perkara Perdata Nomor 692/Pdt.G/2014/PN Dps. tersebut diatas, dan patut untuk dipertanyakan mengapa Penggugat tidak mengajukan Gugatan Rekonsensi dalam Perkara Nomor 692/Pdt.G/2014/PN Dps., Sehingga gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat di terima;

7. Bahwa dalam posita gugatannya angka 1 Penggugat telah mendalilkan hal-hal sebagai berikut:

“Bahwa antara Penggugat dan Drs I Nyoman Sujastra, pekerjaan swasta, alamat Br. Dinas Labuhan Sait, Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung disatu Pihak dengan Tergugat I di Pihak lainnya terikat dalam perjanjian pengikatan jual beli dibawah tangan tertanggal 17 September 2010. Dalam perjanjian tersebut Penggugat dan Drs I Nyoman Sujastra sebagai Pihak Kedua yaitu Pembeli sedangkan Tergugat I sebagai Pihak Pertama yang mengaku sebagai Ketua Panitia Pengadaan Tanah Kavling Karyawan Unud yaitu penjual menjual dengan harga Rp3.735.000.000 (tiga miliar tujuh ratus tiga puluh lima juta rupiah) atas sebidang tanah hak milik adat seluar kurang lebih 24.900 m² yang diakui sebagai miliknya, sebagaimana diuraikan dalam Surat Pemberitahuan Pajak Bumi dan Bangunan Nomor 51.03.050..004.073.0004.0 tercantum atas nama I Redeg alm...dan seterusnya...”;

Bahwa dalil gugatan Penggugat tersebut diatas, haruslah dirangkaikan dengan ketentuan Pasal 5 perjanjian, sehingga akan dapat ditemukan fakta dan hukum yang utuh tentang itikad tidak baik dari Penggugat terhadap diri Tergugat I;

Adapun isi dari Pasal 5 perjanjian yang dimaksud oleh Penggugat sebagai berikut:

Dalam hal proses pensertipikatannya telah selesai sedangkan pihak kedua oleh karena sebab apapun juga tidak dapat melakukan kewajibannya untuk membayar sisa harga jual beli atas tanah seperti tersebut dalam Pasal 3 perjanjian ini, Pihak Kedua diberikan tenggang waktu 14 (empat belas) hari kerja dan jika selama tenggang waktu 14 hari kerja Pihak Kedua belum juga membayar sisa harga jual beli atas tanah tersebut diatas maka jumlah uang yang sudah dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama tidak akan dikembalikan kepada Pihak Kedua dan menjadi miliknya Pihak Pertama sehingga perjanjian ini menjadi batal;

Apabila Pihak Pertama membatalkan perjanjian ini maka Pihak Pertama harus membayar ganti rugi dua kali dari uang muka yang sudah diterima



kepada Pihak Kedua”;

Setelah diberi waktu yang cukup, ternyata Penggugat dan Nyoman Sujastra tidak melunasi sisa harga jual beli tanah tersebut kepada Tergugat I, sehingga karenanya jual beli tersebut menjadi batal dan uang muka yang telah diterima oleh Tergugat I menjadi hak Tergugat I sepenuhnya;

Sesuai dengan dalil Penggugat tersebut pada angka 1 posita gugatannya diatas bila dihubungkan dengan ketentuan Pasal 5 perjanjian maka dapat ditarik suatu kesimpulan tentang hal-hal sebagai berikut:

- a. Penggugat tidak berhak menggugat karena Penggugat tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya (*eksepsio non adimpleti contractus*);
- b. Penggugat Tidak Memiliki *Pesona Standi In Junctio* dan Gugatan Penggugat *Error in peseona*;

Bahwa disamping diri pribadi Penggugat masih ada Pihak Lainnya;

Yaitu Drs I Nyoman Sujastra, yang kepentingan untuk mengajukan gugatan. Oleh karena dalam perkara ini Penggugat bertindak sendiri dengan mengabaikan kepentingan orang lain maka Penggugat tidak memiliki kualifikasi sebagai Penggugat dalam perkara ini (diskualifikasi in person) serta tidak mempunyai landasan hukum. (*persona standi in judicio*);

- c. Subjek Hukum Gugatannya Tidak Tepat;

Bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan kepada Tergugat I dalam kapasitas dan kedudukan hukum selaku diri pribadi, padahal Penggugat telah mengakui bahwa kapasitas diri Tergugat I adalah berada dalam kapasitasnya sebagai Ketua Panitia Pengadaan Tanah Kavling Karyawan Unud, Sehubungan hal tersebut diatas maka gugatan Penggugat haruslah ditujukan kepada Panitia Pengadaan Tanah Kavling Karyawan Unud, yang berkedudukan di Denpasar, bukan kepada diri Tergugat sendiri;

Berdasarkan uraian tersebut maka secara yuridis formal gugatan Penggugat adalah tidak tepat mengenai subjek hukumnya, sehingga haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

(Sebagai contoh mohon dibaca Putusan MA Nomor 601.K/Sip/1975, tentang seorang pengurus yayasan yang digugat secara pribadi untuk mempertanggung jawabkan pengurusan yayasan;

- d. Orang Yang Bertindak Sebagai Penggugat Tidak Lengkap (*Ekseptio Plurium Litis Consortium*);

Sesuai dengan pengakuan Penggugat sendiri, bahwa disamping diri Penggugat masih ada Pihak lainnya yang harus dilibatkan dalam perkara ini yaitu Drs I Nyoman Sujastra, Pekerjaan Swasta, Alamat Br. Dinas Labuhan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sait, Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung;

Bahwa sesuai dengan azas-azas hukum acara perdata, sebuah pengakuan yang diucapkan di dalam ruang persidangan merupakan bukti yang sempurna oleh karena itu tidak perlu dibuktikan lagi;

Dengan tidak dilibatkannya Drs. I Nyoman Sujastra sebagai Penggugat maka gugatan Penggugat menjadi tidak lengkap dan tidak sempurna, sehingga gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

8. Formulasi Gugatan Penggugat baik subjek maupun objek gugatan Penggugat adalah Tidak Jelas (*obscur libel*);

Ketidakjelasan formulasi subjek gugatannya tertanggal 26 Januari 2015, telah diakui dengan terang benderang dihadapan Sidang Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 18 Juni 2015, dimana dalam sidang tersebut Pihak Penggugat melalui kuasanya mengajukan penggantian surat gugatan dengan merubah gugatan secara keseluruhan mulai dari mengganti susunan dan kedudukan dari:

I Made Sukanata, Laki-laki, Umur 55 tahun, Pekerjaan Sopir, menjadi Tergugat II, I Nyoman Sudirga, Laki-laki Umur 47 tahun, Pekerjaan Transportasi, menjadi Tergugat-III, I Ketut Ngara laki-laki umur 78 tahun, pekerjaan petani menjadi Tergugat IV, Raden Ayu Nanik Priatini, S.H., M.Kn. menjadi Tergugat V, dan Emi Sukiati Lasimon menjadi Tergugat VI;

Dalam persidangan tersebut penggantian gugatan dari Penggugat mendapat keberatan dari Para Tergugat, dan Penggugat mengurungkan niatnya untuk mengajukan penggantian surat gugatan maka dengan formulasi gugatan seperti ini maka formulasi gugatannya tidak terang mengenai peran dan partisipasi dari I Made Sukanata, I Nyoman Sudirga dan I Ketut Ngara, karena mereka merupakan subjek hukum yang berdiri sendiri;

Demikian juga perihal, ketidak jelasan mengenai objek gugatan, Penggugat tidak mampu untuk menyusun surat gugatan dalam sebuah formulasi gugatan yang dengan baik dan benar. Sehingga Penggugat telah mencampur adukkan tuntutan yaitu apakah tuntutan berupa uang ataukah gugatan ini objeknya berupa barang. Dengan demikian dasar dan objek dari pada gugatan Penggugat menjadi tidak kongkrit. Sehingga gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

9. Objek barang yang digugat bukan milik Penggugat tetapi milik orang lain (*Ekceptio Domini*);

Bahwa saat ini objek sengketa berupa tanah seluas 22.790 m² sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, seluas 22.790 m², NIB

Halaman 15 dari 53 hal. Put. Nomor 604 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 22.03.09.01.15675, Surat Ukur Nomor 11654/Jimbaran/2012 tanggal 15 Maret 2012 semula atas nama I Made Sukanata, I Nyoman Sudirga I Ketut Ngara telah beralih menjadi atas nama Emi Sukiati Lasimon;

Bahwa peralihan hak atas tanah tersebut secara hukum adalah sah adanya karena telah dilakukan menurut tata cara dan persyaratan perundang-undangan yang berlaku;

Perihal peralihan hak atas tanah ini, telah dipula dinyatakan sah oleh Putusan pengadilan Negeri Denpasar tanggal 22 April 2015 Nomor 692/ Pdt.G/2014/PN Dps., dimana Putusan Pengadilan Negeri *a quo* saat ini dimohonkan banding oleh Penggugat/Tergugat Rekonvensi (I Wayan Wirasnada);

10. Oleh karena Penggugat dalam perkara *a quo* adalah merupakan pihak, maka secara hukum Penggugat terikat dan wajib mentaati segala amar yang telah diputuskan dalam perkara tersebut;

Eksepsi Tergugat IV:

Bahwa Tergugat IV menyatakan menolak secara tegas dalil-dalil gugatan Penggugat, terkecuali terhadap hal-hal yang diakuinya secara tegas;

1. Eksepsi Gugatan Kurang *Subyek dan Error in Persona*:

Bahwa dalam gugatannya Penggugat mendudukkan I Made Sukanata, I Nyoman Sudirga dan I Ketut Ngara semuanya sebagai pihak Tergugat II;

Bahwa berdasarkan ketentuan Hukum Acara Perdata ketiga Tergugat tersebut seharusnya didudukkan sebagai pihak secara tersendiri-sendiri, bukanlah digabung menjadi satu yaitu hanya sebagai Tergugat II, karena masing-masing pihak merupakan sebagai subyek hukum sendiri-sendiri, sehingga terhadap gugatan Penggugat yang mendudukkan I Made Sukanata, I Nyoman Sudirga dan I Ketut Ngara semuanya sebagai pihak Tergugat II adalah tidak lengkap, konform dengan yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 156 K/Pdt/1983 yang menyatakan sebagai berikut:

“...Surat gugatan tidak lengkap (*plurium litis consorsium*) apabila Penggugat/Tergugat yang tercantum dalam surat gugatan tidak lengkap Berdasarkan hal tersebut maka gugatan Penggugat tersebut patut dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Bahwa dalam gugatannya angka 1 halaman 2 menyatakan bahwa Penggugat bersama Drs I Nyoman Sujastra terikat suatu perjanjian jual beli tanah dengan Tergugat I, yang mana Penggugat dan Drs. I Nyoman Sujastra bertindak sebagai pihak pembeli dan Tergugat I selaku Ketua Panitia Pengadaan Tanah Kavling Unud sebagai penjual;

Bahwa berdasarkan hal tersebut untuk sempurnanya gugatan maka

Halaman 16 dari 53 hal. Put. Nomor 604 K/Pdt/2017



seharusnya Penggugat menarik/mengikutsertakan Drs. I Nyoman Sujastra sebagai pihak dalam perkara ini, karena Penggugat telah mendalilkan Drs I Nyoman Sujastra melakukan Perikatan Jual Beli tanah dengan Tergugat II, bilamana tidak ditarik sebagai pihak, maka gugatan Penggugat sebagai kekurangan subyek atau tidak lengkap, sehingga gugatan Penggugat tersebut patut dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*); Bahwa demikian pula dalam gugatannya Penggugat menggugat I Nyoman Arka sebagai Tergugat I dalam kapasitasnya selaku pribadi, padahal Penggugat telah mengakui dalam gugatannya kapasitas Tergugat I adalah Ketua Panitia Pengadaan Tanah Kavling Unud, sehingga gugatan Penggugat *error in persona* karena seharusnya yang digugat Penggugat adalah Panitia Pengadaan Tanah Kavling Unud, halmana konform dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 174K/Sip/1974, tanggal 6 Maret 1975 yang menyatakan:

“Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena gugatan ditujukan terhadap Tergugat pribadi, sedang gugatan itu mengenai tindakan-tindakan yang dilakukan dalam jabatan”;

2. Eksepsi litispendentis/Sub-Judice:

Bahwa terhadap tanah objek sengketa yaitu sebagian atau 18.600 m² tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, seluas 22.790 m², NIB Nomor 22.03.09.01.15675, Surat ukur Nomor 11654/Jimbaran tanggal 15 Maret 2012 atas nama Tergugat II yang terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, saat ini sedang digugat oleh pihak lain yaitu I Wayan Wirasnada di Pengadilan Negeri Denpasar sebagaimana perkara Nomor 692/Pdt.G/2014/PN Dps.;

Bahwa pihak-pihak yang digugat dalam perkara tersebut adalah sama dengan pihak dalam perkara ini yaitu Penggugat dahulu didudukkan sebagai Tergugat I, Tergugat I dahulu sebagai Tergugat V, Tergugat II dahulu sebagai Tergugat II, III dan IV, Tergugat III dahulu sebagai Turut Tergugat dan Tergugat IV dahulu sebagai Tergugat VI;

Bahwa Penggugat (I Wayan Wirasnada) saat itu mendalilkan telah lebih dahulu membeli tanah tersebut dari I Wayan Suanda (Penggugat dalam perkara ini) sebelum jual beli oleh Ibu Emi Sukiati Lasimon (Tergugat IV), sehingga I Wayan Wirasnada menuntut sebagian seluas 18.600 m² tanah tersebut agar diserahkan kepadanya dan menuntut untuk dibatalkan atas:

- Kuasa menjual Nomor 17 tertanggal 18 Juni 2012 yang dibuat dihadapan Raden Ayu Nanik Priatini, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Gianyar,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari Tergugat II, III dan IV kepada Tergugat V;

- Pengikatan Jual Beli Nomor 01 tanggal 3 Juli 2012 yang dibuat dihadapan Raden Ayu Nanik Priatini, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Gianyar, antara Tergugat V selaku kuasa dari Tergugat II, III dan IV kepada Tergugat VI;
- Kuasa Nomor 02 tertanggal 3 Juli 2012 yang dibuat dihadapan Raden Ayu Nanik Priatini, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Gianyar, antara Tergugat V selaku kuasa dari Tergugat II, III dan IV dan Tergugat VI;
- Akta Jual Nomor 32/2013 antara Tergugat V selaku kuasa dari Tergugat II, III dan IV dan Tergugat VI yang dibuat oleh dan dihadapan I Gusti Ayu Nilawati, S.H., (Turut Tergugat II) Notaris/PPAT di Kabupaten Badung;

Bahwa terhadap gugatan dari I Wayan Wirasnada tersebut Majelis Hakim *a quo* dalam putusan menyatakan:

Mengadili:

Dalam Eksepsi:

Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat V dan Tergugat VI;

Dalam Pokok Perkara:

Dalam Konvensi:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat VI Konvensi untuk sebagian;
- Menyatakan hukum Akta Kuasa Menjual Nomor 17 tertanggal 18 Juni 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Raden Ayu Nanik Priatini, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Gianyar, dari Tergugat II, III dan IV Konvensi kepada Tergugat V Konvensi adalah sah menurut hukum;
- Menyatakan hukum Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 01 tanggal 3 Juli 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Raden Ayu Nanik Priatini, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Gianyar, antara Tergugat V Konvensi selaku kuasa dari Tergugat II, III dan IV Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat VI Konvensi adalah sah menurut hukum;
- Menyatakan hukum Akta Kuasa Nomor 02 tertanggal 3 Juli 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Raden Ayu Nanik Priatini, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Gianyar, antara Tergugat V Konvensi selaku kuasa dari Tergugat II, III dan IV Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat VI Konvensi adalah sah menurut hukum;
- Menyatakan hukum transaksi jual beli atas tanah Sertifikat Hak Milik

Halaman 18 dari 53 hal. Put. Nomor 604 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran yang luas seluruhnya 22.790 m² termasuk didalamnya tanah yang disengketakan seluas 12.490 m², NIB Nomor 22.03.09.01.15675, Surat Ukur Nomor 11654/Jimbaran tanggal 15 Maret 2012 sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 32/2013 antara Tergugat V Konvensi selaku kuasa dari Tergugat II, III dan IV Konvensi dan Penggugat Rekonvensi/Tergugat VI Konvensi yang dibuat oleh dan dihadapan I Gusti Ayu Nilawati, S.H., (Turut Tergugat II Konvensi) Notaris/PPAT di Kabupaten Badung adalah sah menurut hukum;

- Menyatakan hukum Akta Jual Beli Nomor 32/2013 antara Tergugat V Konvensi selaku kuasa dari Tergugat II, III dan IV Konvensi dengan Penggugat Rekonvensi/Tergugat VI Konvensi yang dibuat oleh dan dihadapan I Gusti Ayu Nilawati, S.H., (Turut Tergugat II Konvensi) Notaris/PPAT di Kabupaten Badung adalah sah menurut hukum;
- Menyatakan hukum peralihan hak yaitu balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, seluas 22.790 m², NIB Nomor 22.03.09.01.15675, Surat ukur Nomor 11654/Jimbaran/2012 tanggal 15 Maret yang didalamnya termasuk tanah objek sengketa seluas 12.490 m² yang semula atas nama I Made Sukanata, I Nyoman Sudirga, I Ketut Ngara (Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV Konvensi) yang terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali menjadi atas nama Penggugat Rekonvensi/Tergugat VI Konvensi (Emi Sukiati Lasimon) di kantor Badan Pertanahan Kabupaten Badung adalah sah menurut hukum;
- Menyatakan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, seluas 22.790 m², NIB Nomor 22.03.09.01.15675, Surat Ukur Nomor 11654/Jimbaran/2012 tanggal 15 Maret, atas nama Nyonya Emi Sukiati Lasimon adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
- Menyatakan hukum Perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Denpasar kepada Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV Konvensi sebagaimana gugatan register Nomor 573/Pdt.G/2013/PN Dps., dan terhadap gugatan tersebut telah dilakukan perdamaian sebagaimana putusan perdamaian Nomor 573/Pdt.G/2013/PN Dps. tanggal 17 Oktober 2013 dan Berita Acara Eksekusi tanggal 9 Juni 2014 Nomor 573/Pdt.G/2013/PN Dps. dengan tanpa melibatkan Tergugat VI adalah tidak mengikat Tergugat VI;
- Menyatakan hukum penguasaan tanah sengketa oleh Tergugat VI Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah sah;

Halaman 19 dari 53 hal. Put. Nomor 604 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa berdasarkan putusan *a quo* tersebut jelas terhadap akta-akta terkait proses jual beli tanah objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat IV (Emi Sukiati Lasimon) dengan Tergugat I selaku kuasa dari Tergugat II telah dinyatakan sah;

Sehingga bilamana Penggugat berkeberatan terhadap tanah objek sengketa, seharusnya pada saat perkara Nomor 692/Pdt.G/2014/PN Dps. berlangsung Penggugat mengajukan gugatan rekonvensi karena saat itu Penggugat juga sebagai pihak Tergugat I, dan terhadap perkara Nomor 692/Pdt.G/2014/PN Dps. saat ini dalam proses banding di Pengadilan Tinggi Denpasar, sehingga agar nantinya putusan atas objek sengketa tidak tumpang tindih, seharusnya pula Penggugat menunggu proses upaya hukum perkara Nomor 692/Pdt.G/2014/PN Dps. tersebut sampai berkekuatan hukum tetap;

Bahwa sebagaimana M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata, tentang gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, pada halaman 461, *Exceptio litispendentis/sub-judice* adalah sengketa yang digugat Penggugat sama dengan perkara yang sedang diperiksa oleh pengadilan yang mana gugatan yang diajukan masih tergantung (*aanhangig*) atau masih berlangsung atau sedang berjalan pemeriksaannya di pengadilan (*under judicial consideration*);

Bahwa memperhatikan Yurisprudensi, Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 28/Pdt.G/2012/PN Dps. tanggal 20 Maret 2013, dimana Majelis Hakim dalam pertimbangannya menyatakan hal-hal sebagai berikut:

- Oleh karena perkara Nomor 69/Pdt.G/2011/PN AP. dan Nomor 75/Pdt.G/2012/PN AP. masih dalam taraf pemeriksaan tingkat Banding, dan untuk menghindari adanya putusan yang tumpang tindih dan saling bertentangan dikemudian hari, maka seharusnya Para Penggugat menunggu dulu perkara-perkara tersebut mempunyai kekuatan hukum yang tetap barulah mengambil langkah-langkah hukum selanjutnya. Oleh karena itu Eksepsi Para Tergugat pada point 2 dapat dibenarkan dan diterima;
- Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Para Tergugat dinyatakan dapat diterima karena gugatan Penggugat kurang pihak dan kabur serta adanya perkara yang masih dalam taraf pemeriksaan tingkat Banding, perkara mana sama subjek dan objeknya dengan perkara ini, dimana pokok perkara antara kedua belah pihak berperkara tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan gugatan Para Penggugat harus

Halaman 20 dari 53 hal. Put. Nomor 604 K/Pdt/2017



dinyatakan tidak dapat diterima serta Para Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan hal tersebut oleh karena perkara Nomor 692/Pdt.G/2014/PN Dps. yang objeknya sama dengan yang digugat oleh Penggugat dan saat ini masih dalam tahap banding di Pengadilan Tinggi Denpasar, maka untuk menghindari adanya tumpang tindih dalam putusan sudah sepatutnya terhadap gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

3. Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscuurlibel*);

Bahwa dalam perkara ini Penggugat tidak punya legal standing/kedudukan hukum untuk menggugat Tergugat IV atas tanah sengketa, karena Penggugat bukanlah pemilik atas tanah sengketa, sehingga berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 442 K/Sip/1973 tanggal 8 Oktober 1973 menyatakan sebagai berikut:

“Gugatan dari seseorang yang tidak berhak mengajukan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”;

Berdasarkan hal tersebut diatas maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Denpasar telah memberikan Putusan Nomor 67/Pdt.G/2015/PN Dps. tanggal 7 Desember 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual - Beli di bawah tangan 17 September 2010 antara Tergugat I dan Penggugat adalah sah;
3. Menyatakan Hukum Surat Pernyataan yang dibuat Tergugat II tanggal 14 Desember yang berisi telah menjual tanah seluas 22.700 m² tersebut kepada Tergugat I, Drs. Made Bratayasa dan I Wayan Konia yang menjual kembali tanah itu kepada Penggugat adalah sah;
4. Menyatakan Hukum Surat Pernyataan tanggal 27 Maret 2012, yang ditandatangani oleh I Made Suwena, S.H. Kuasa dari Tergugat IV, Penggugat dan Tergugat II yang isinya setuju menitipkan Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Jimbaran atas tanah tertanggal 20 Maret 2012, Surat Ukur tanggal 15-3-2012 Nomor 11654/Jimbaran/2012, luas 22.790 m² atas nama Tergugat II



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- pada Notaris R.A. Nanik Priantini, S.H., M.Kn. (Tergugat III) adalah sah;
5. Menyatakan hukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dan Tergugat IV telah berbuat melawan hukum yang merugikan Penggugat;
 6. Menyatakan hukum pemberian kuasa oleh Tergugat II kepada Tergugat I sesuai Akta Kuasa Menjual Nomor 17 tanggal 18 Juni 2012 yang dibuat dihadapan Tergugat III adalah perbuatan Melawan Hukum, sehingga akta kuasa menjual Nomor 17 tanggal 8 Juni 2012 yang dibuat dihadapan Tergugat III itu tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
 7. Menyatakan hukum pembuatan akta pengikatan jual-beli Nomor 1 tanggal 3 Juli 2012 dihadapan R.A. Nanik Priantini, S.H., M.Kn. (Tergugat III) oleh Tergugat I berdasarkan Akta Kuasa Menjual yang dibuat dihadapan Tergugat III Nomor 17 tanggal 18 Juni 2012 dengan Tergugat IV adalah perbuatan melawan hukum, sehingga Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 3 Juli 2012 yang dibuat dihadapan Tergugat III tersebut adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat;
 8. Menyatakan hukum jual - beli atas tanah sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Jimbaran tertanggal 20 Maret 2012, seluas 22.790 m² dengan Nomor Induk Bidang (NIB): 22.03.09.01.15675 Surat Ukur Tanggal 15 Maret 2012 Nomor 11654/Jimbaran/2012 atas nama I Made Sukanata, I Nyoman Sudirga, dan I Ketut Ngara yaitu Tergugat II yang dilakukan oleh Tergugat I selaku kuasa dari Tergugat II kepada Tergugat IV sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli Nomor 32/2013 tanggal 29 Juli 2013 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) I Gusti Ayu Nilawati, SH adalah perbuatan melawan hukum, sehingga akta jual-beli Nomor 32/2013 tanggal 29 Juli 2013 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) I Gusti Ayu Nilawati, S.H. tersebut adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
 9. Menyatakan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Jimbaran atas nama Emi Sukiati Lasimon yaitu Tergugat IV adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
 10. Menghukum Tergugat II untuk menjual tanah sengketa sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Jimbaran tertanggal 20 Maret 2012, seluas 22.790 m² dengan Nomor Induk Bidang (NIB): 22.03.09.01.15675 Surat Ukur tanggal 15 Maret 2012 Nomor 11654/Jimbaran/2012 atas nama I Made Sukanata, I Nyoman Sudirga dan I Ketut Ngara kepada Penggugat, sesuai Surat Pernyataan tanggal 14 Desember 2011;
 11. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Halaman 22 dari 53 hal. Put. Nomor 604 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Membebani Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, yang hingga kini ditaksir sebesar Rp942.000,00 (Sembilan ratus empat puluh dua ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat III, I, IV putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dengan Putusan Nomor 62/PDT/2016/PT DPS. tanggal 7 Juni 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat III, I, IV/Para Pembanding pada tanggal 26 Juli 2016 dan 19 Agustus 2016 kemudian terhadapnya oleh Tergugat III, I, IV/Para Pembanding dengan perantaraannya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Agustus 2016 dan tanggal 22 Agustus 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 8 Agustus 2016 dan tanggal 1 September 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 62/PDT/2016/PT DPS. *juncto* Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015/PN Dps., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 19 Agustus 2016 dan tanggal 14 September 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi I/Tergugat III/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding pada tanggal 19 Oktober 2016;
2. Turut Termohon Kasasi/Tergugat II/Turut Terbanding pada tanggal 19 Oktober 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi II/Tergugat I, IV/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding pada tanggal 19 Oktober 2016
2. Turut Termohon Kasasi/Tergugat II/Turut Terbanding pada tanggal 19 Oktober 2016;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 18 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 Pemohon Kasasi I/Tergugat III/Pembanding dan Pemohon Kasasi II/Tergugat I, IV/Para Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 23 dari 53 hal. Put. Nomor 604 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memori Kasasi Pemohon Kasasi I:

Bahwa Pemohon Kasasi telah menyatakan permohonan Kasasi menurut tata cara yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, karena berdasarkan Akta Permohonan Kasasi Nomor 62/PDT/2016/PT DPS. *juncto* Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015/PN Dps. pada hari Senin tanggal 8 Agustus 2016, sehingga permohonan Kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi ini sudah sepatutnya dapat diterima;

Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 62/PDT/2016/ PT DPS. tanggal, 7 Juni 2016 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 67/Pdt.G/2015/PN Dps. tanggal, 7 Desember 2015 yang dimohonkan banding dan memutuskan sesuai pertimbangannya dalam halaman 50 tentang Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi "...berpendapat bahwa pertimbangan serta alasan-alasan Pengadilan tingkat Pertama yang menolak Eksepsi Para Tergugat telah tepat dan benar, sehingga Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan alasan-alasan keberatan yang diajukan oleh Para Pembanding baik Pembanding/Kuasa Tergugat III, maupun....dstnya (*vide* Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar halaman 50 alinea 2) patut ditolak secara tegas karena keberatan-keberatan Pembanding/ dahulu Tergugat III/sekarang Pemohon Kasasi I beralasan hukum untuk dikabulkan dengan acuan argumentasi hukum sebagai berikut:

Bahwa putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang menolak eksepsi Para Tergugat/Para Pembanding pada tingkat Pengadilan Negeri Denpasar tentang Eksepsi yang diajukan Tergugat I/Pembanding II/Pemohon Kasasi II yakni Eksepsi berupa Penggugat tidak berhak menggugat karena Penggugat tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya (*Ekseptio non adimletti contratus*), Penggugat tidak memiliki *Pesona Standi in Junctio* dan gugatan Penggugat (*Error in Pesona*), subyek Hukum gugatan tidak tepat, orang yang bertindak sebagai Penggugat tidak lengkap (*ekseptio Plurium Litis Consortium*), obyek gugatan tidak jelas (*Obscuur Libel*), Objek Barang yang digugat bukan milik Penggugat tetapi milik orang lain, (Eksepsi Domini) (*vide* putusan Pengadilan Negeri Denpasar halaman 19 – 24), selanjutnya Tergugat IV/Pemohon Kasasi IV dalam Eksepsinya menguraikan Gugatan Penggugat Kurang Subyek dan *Error in Persona*, *Litispenddntis/Sub-Judice*, Gugatan Penggugat Kabur/*Obscuurlibel*, (*vide* Putusan Pengadilan Negeri Denpasar halaman 43-50) dengan mendasarkan pada Yurisprudensi yang relevan haruslah diterima sesuai uraian Para Pembanding pada putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar halaman 112-115, serta uraian eksepsi dari Para

Halaman 24 dari 53 hal. Put. Nomor 604 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

Pembanding (Pembanding II dan IV/Pemohon Kasasi II dan IV) dalam putusan dan pertimbangan (Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar halaman 9-24, halaman 43-50) adalah keliru oleh karenanya pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang diperkuat oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar mengenai Eksepsi dalam pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar tersebut haruslah ditolak;

Bahwa argumentasi hukum (*legal argumentation*) penolakan/keberatan pembanding/Pemohon Kasasi adalah “gugatan Penggugat tidak sesuai dengan tertib hukum acara perdata yang berlaku, sehingga semestinya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar dan Pengadilan Tinggi Denpasar perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang kebenaran eksepsi dari pihak Para pembanding/Para Pemohon Kasasi tersebut, apakah berdasarkan hukum atau tidak, sebelum mempertimbangkan lebih lanjut mengenai pokok perkaranya sendiri, bahwa pokok Eksepsi Pihak Tergugat I, Tergugat IV/Pembanding II, dan IV/Pemohon Kasasi II dan IV adalah mengenai gugatan Terbanding/ Termohon Kasasi kabur (*Obscuur libel*), dimana gugatan Terbanding/Termohon Kasasi tidak terang dan tegas (*duidelijk*), bahwa gugatan Terbanding/Termohon Kasasi tidak menarik secara tegas dan jelas serta kedudukan Para pihak yang menjadi objek gugatan Terbanding/Termohon Kasasi, berdasarkan alasan hukum tersebut maka pihak pembanding I/Pemohon Kasasi I memohon kepada Yang Mulia Ketua/Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung agar supaya menyatakan gugatan Terbanding/Termohon Kasasi tersebut, dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Bahwa uraian Pembanding I/Pemohon Kasasi I tersebut hanyalah sebagai penegasan terhadap Eksepsi yang telah diajukan oleh Tergugat I/ Pembanding II dan Tergugat IV/Pembanding/Para Pemohon Kasasi karena dalam Jawaban dan Dupliek Tergugat III/Pembanding I/Pemohon Kasasi I tidak mengajukan Eksepsi namun argumentasi hukum tentang Eksepsi ini hanyalah berupa penguatan argumentasi hukum berupa teori dan praktik hukum acara Perdata sebagaimana diketahui eksepsi (*exceptie/exemption*) pada hakekatnya ialah perlawanan dari pihak Tergugat yang tidak mengenai pokok perkara (*geen verdediging op de hoofdzaak*), melainkan hanya mengenai acara belaka (R. Wirjono Prodjodikoro, Hukum Acara Perdata di Indonesia 1982, halaman 72); Bahwa jenis-jenis eksepsi dari pendekatan teoritis yaitu:

1. Eksepsi Prosesual (*Processuale Exptie*);

Apabila gugatan yang diajukan mengandung cacat formil maka gugatan yang diajukan tidak sah, dengan demikian harus dinyatakan tidak dapat

Halaman 25 dari 53 hal. Put. Nomor 604 K/Pdt/2017



diterima (*niet onvenkelijke verklaard*). Ekspesi prosedural dibagi kepada dua bagian yaitu eksepsi tidak berwenang mengadili (*exceptie van onbevoegdheid*) dan tidak berwenang secara relative;

2. Eksepsi Prosedural di luar *Eksepsi Kompetensi*;

Eksepsi procedural diluar eksepsi kompetensi yang sering diajukan misalnya eksepsi *Error in Persona*, *Exemptio obscur libel*. Bentuk atau jenis Eksepsi Error in persona antara lain orang yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap (*exceptio plurium litis consortium*), Sedangkan bentuk dan jenis *exceptio obscur libel* antara lain tidak jelas objek sengketa misalnya mengenai batas-batas;

3. Eksepsi Hukum Materiil (*materiele Exceptie*);

Antara lain *exception peremptoria* yaitu eksepsi yang berisi sangkalan yang dapat menyingkirkan (*set aside*) gugatan karena masalah yang digugat tidak dapat diperkarakan. Bentuk *exception peremptoria* misalnya eksepsi kadaluarsa atau lewat waktu (*exception temporis*); (M yahya Harahap, S.H., Hukum Acara Perdata Tentang gugatan, Pesidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan putusan Pengadilan, 2005 halaman 432-462);

Uraian argumentasi hukum tersebut, maka dapatlah diketahui pokok Eksepsi Pembanding yang menyatakan *Error in persona* antara lain Orang ditarik tidak lengkap (*exception Plurium Litis*) karena Terbanding tidak menarik secara lengkap, tegas dan jelas serta kedudukan pihak dalam perkara sehingga Eksepsi semacam ini dikategorikan dalam jenis Eksepsi prosedural di luar Eksepsi Kompetensi;

Berdasarkan argumentasi hukum tersebut di atas maka secara tegas pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam putusannya halaman 50-51 (lima puluh sampai dengan lima puluh satu) harus ditolak karena Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar dalam pertimbangannya tidak memberikan alasan hukum mengapa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar sependapat dengan Pertimbangan dan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar? Tanpa menguraikan dasar hukum pertimbangannya, serta sangat salah, keliru dan fatal adalah dalam Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar pada bagian mengadili tidak mencantumkan dalam formulasi Putusan Mengadili: "Dalam Eksepsi"...dstnya oleh karenanya Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar tersebut secara tegas harus ditolak seluruhnya;

Bahwa pertimbangan dan putusan Pengadilan Tinggi Denpasar halaman 45-51 dan berpendapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim tingkat Pertama adalah harus ditolak seluruhnya bahwa pertimbangan hukum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam putusan Pengadilan Negeri Denpasar khusus menyangkut Eksepsi tidak dapat dipertahankan namun harus ditolak, karena Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar yang sependapat dengan Majelis Hakim Tingkat Pertama Dalam Pokok Perkara adalah tidak tepat dan tidak benar, sehingga dalam putusannya mengadili sendiri, menurut Pemohon Kasasi I adalah tidak cermat mempertimbangkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar, yakni tidak berwenang atau melampaui batas kewenangan, salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, sehingga bertentangan dengan Hukum Acara Perdata yang berlaku, di mana Hakim tingkat Banding telah salah menerapkan hukum dan/atau melanggar hukum yang berlaku, khususnya di dalam hal pembuktian, memperbaiki dan mengadili sendiri tanpa mempertimbangkan alasan hukum, dan makna mengadili sendiri tidak mempertimbangkan pokok perkara sesuai penegasan dalam Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar tersebut dan Pengadilan Tingkat Banding telah memutuskan Perkara ini, sehingga Pemohon Kasasi I tidak dapat menerima Keputusan Pengadilan Tinggi tersebut dengan baik dan untuk itu Pemohon Kasasi I telah menyatakan mohon pemeriksaan dalam Tingkat Kasasi atas Keputusan Pengadilan Tinggi Denpasar tersebut, sesuai Akta Permohonan Kasasi Perkara Nomor 62/PDT/2016/PT DPS. *juncto* Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015/PN Dps. pada tanggal 8 Agustus 2016;

Bahwa Pemohon Kasasi I berpendapat seperti tersebut di atas dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Pengadilan *Judex Facti* tidak berwenang atau melampaui batas kewenangan;
Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar dalam pertimbangannya dan Putusannya halaman 45-51 yang pada intinya sependapat dengan Putusan Majelis Hakim tingkat Pertama dengan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 7 Desember 2015 Nomor 67/Pdt.G/2015/PN Dps. telah mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian adalah tidak benar karena putusan Pengadilan Negeri Denpasar tersebut telah berdasarkan fakta pembuktian hukum yang tidak benar, sehingga tindakan Pengadilan Tinggi yang melanggar hukum pembuktian itu dapat juga disebut tindakan yang melampaui batas wewenang (*ultra vires*), karena jika dengan memperhatikan Yurisprudensi Putusan MA Nomor 3388 K/Pdt/1985. Dalam kasus ini MA membatalkan Putusan PT Riau Nomor 20/Pdt/1985/PTN, tanggal 4 Juni 1985 alasan pertimbangan MA pada tingkat Kasasi PT. tidak

Halaman 27 dari 53 hal. Put. Nomor 604 K/Pdt/2017



saksama mempertimbangkan semua fakta dan bukti yang ditemukan dalam pemeriksaan persidangan, pada hal ternyata dan terbukti Tanah sengketa adalah bukan milik sah Termohon Kasasi (M. Yahya Hararap, S.H., Kekuasaan Mahkamah Agung Pemeriksaan Kasasi & Peninjauan Kembali Perkara Perdata, Sinar Grafika, Jakarta, 2008 halaman: 290);

Judex Facti telah melampaui batas kewenangan karena dalam perkara in caso sesungguhnya telah Nampak keraguan dari Putusan Pengadilan Tinggi Bali di Denpasar yang sependapat dengan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar karena hanya mengabulkan gugatan Penggugat sebagian. Oleh karena Pengadilan Tinggi telah melampaui batas wewenang dan melalaikan syarat-syarat hukum acara, maka amar putusan *Judex facti* harus dinyatakan batal demi hukum karena pertimbangan putusan tidak saksama (*onvoldoende gemotiveerd, insufficient judgment*);

2. Pengadilan *Judex Facti* salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;

Bahwa Hakim Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan hukum yaitu cara pemeriksaannya karena Pengadilan Tinggi hanya memperhatikan keberatan-keberatan dari Termohon Kasasi terhadap putusan Pengadilan Negeri Denpasar dan mengadili menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar yang mengabulkan gugatan Penggugat sebagian, tetapi tidak mempertimbangkan bantahan-bantahan, bukti dan saksi-saksi dari Para Pemohon Kasasi. Seharusnya jika Hakim Pengadilan Tinggi mengadili seperti putusannya tersebut maka Majelis Hakim Pengadilan Banding memeriksa kembali dengan saksama perkara dalam keseluruhannya baik mengenai fakta maupun mengenai penerapan hukumnya (*vide* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 951 K/Sip/1973 tanggal 9 Oktober 1975);

Bahwa Penjualan Tanah Sengketa dari Pihak Universitas Udayana (UNUD) kepada I Wayan Suanda Termohon Kasasi semula Penggugat/Terbanding, sekarang Termohon Kasasi belum lunas, (*vide* Pasal 5 bukti Pengikatan di bawah tangan secara tegas menentukan Termohon Kasasi tidak mempunyai hak untuk menjual tanah sengketa), Termohon Kasasi sejak awal/terlebih dahulu, secara *defacto* dan *deyure* telah memperjanjikan tanah sengketa kepada Emi Sukiati Lasimon, Terbanding IV, semula Tergugat IV, sekarang Termohon Kasasi IV, (*vide* surat bukti penangambilan uang oleh Termohon Kasasi bersama seorang yang mengaku bernama I Nyoman Sujastra dari Pemohon Kasasi IV dan Kuitansi Pengambilan Uang oleh Termohon Kasasi dan salah seorang ahli waris dari Turut Termohon Kasasi II, selanjutnya



dalam klausula Pasal 5 Perjanjian di bawah tangan antara Termohon Kasasi, I Nyoman Sujastra dan Pihak UNUD, serta surat bukti terlampir tentang proses dan konversi tanah sengketa, Pernyataan UNUD dan Waris, Sidang Panitia A (diuji)/diteliti, Tanah milik UNUD dibantu proses konversi oleh ahli waris, serta secara tegas Para Pemohon Kasasi menegaskan bahwa pada saat Akta Jual Beli dibuat Sertifikat asli ada di Kantor Notaris Raden Ayu Nanik Priartini, S.H., M.Kn., Pembanding I semula Tergugat III sekarang sebagai Pemohon Kasasi I, bukan di Notaris Sagita Udaya sesuai gugatan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi;

Bahwa Akta-Akta yang dibuat oleh Pemohon Kasasi secara tegas berdasarkan tugas dan kewenangan Pemohon Kasasi yakni haruslah disesuaikan dengan Subjek yang jelas yaitu: Waris, UNUD dan Pembeli, Objek sudah melalui pengecekan ke Badan Pertanahan Kabupaten Badung dinyatakan sah/legal, adanya pengakuan dan bukti surat dari Pemilik secara materiil tanah itu adalah milik UNUD karena belum bersertifikat maka harus dilaksanakan permohonan dan penegasan hak kepada Badan Pertanahan Kabupaten Badung untuk diterbitkan atas nama ahli waris, selanjutnya di depan Pemohon Kasasi I diadakan transaksi Jual Beli antara Pemohon Kasasi IV dengan pihak UNUD, sehingga terbukti bahwa Termohon Kasasi, semula Penggugat/Terbanding tidak memiliki hak sama sekali terhadap tanah sengketa yang telah dibeli oleh Pemohon Kasasi IV, oleh karenanya Putusan *Judex Facti* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi halaman 45-51 adalah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, oleh karena pertimbangan putusan tidak saksama (*onvoldoende gemotiveerd, insufficient judgment*) secara tegas akan berdampak pada Putusan yang salah maka Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar harus dibatalkan. (*vide* Putusan MA Nomor 4434 K/Pdt/1986 yang mengatakan pengabulan gugatan tanpa disertai pertimbangan saksama mengenai alat bukti lawan (*tegen van bewijs, proof/evidence to the contrary*) yang diajukan Tergugat adalah putusan yang tidak cukup pertimbangan);

Demikian juga putusan MA Nomor 672 K/Sip/1972 yang menegaskan putusan harus dibatalkan karena tidak cukup pertimbangan (*niet voldoende gemotiveerd*) mengenai alat bukti dan nilai kekuatan pembuktian);

3. Putusan *Judex Facti* lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;

Bahwa *Judex Facti* telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam menerapkan hukum pembuktian yang berlaku yaitu tidak mempertimbangkan mengenai hal-hal yang menjadi pertentangan atau perselisihan dalam pokok perkara;

Dalam putusannya Pengadilan Tinggi hanya mempertimbangkan dalil dari tuntutan-tuntutan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat-asal yang pada dasarnya menuntut Para Pemohon Kasasi melakukan Perbuatan Melawan Hukum, menuntut agar Sertifikat Hak Milik atas nama Termohon Kasasi IV tidak memiliki kekuatan hukum serta membatalkan akta-akta yang dibuat oleh Pemohon Kasasi I berupa Jual-Beli, Akta Kuasa, menuntut tanah sengketa seolah-olah milik Termohon Kasasi, pada hal Termohon Kasasi adalah bukan pemilik sah tanah sengketa, akta-akta jual beli yang terjadi adalah Jual Beli antara Termohon Kasasi dengan seorang bernama I Wayan Wirasnada, yang juga pernah menggugat Para Pemohon Kasasi namun gugatannya dikalahkan dan dimenangkan oleh Para Pemohon Kasasi dalam berkas Perkara Perdata lain, sedangkan akta-akta yang dibuat di hadapan Pemohon Kasasi I adalah terhadap Jual Beli antara Pihak UNUD dengan Pemohon Kasasi IV, sehingga pertimbangan Majelis Hakim dalam putusan Pengadilan Negeri Denpasar adalah tidak tepat sehingga putusan Pengadilan Tinggi Denpasar harus dibatalkan karena dalil gugatan yang diajukan oleh Termohon Kasasi adalah keliru, tidak tepat dan tidak benar maka pertimbangan dalam Putusan Pengadilan Tinggi yang tidak memenuhi rasa keadilan Para Pemohon Kasasi, akibat pertimbangan dalam putusan Pengadilan Tinggi Denpasar tanpa mempertimbangkan kewenangan berbuat yang tepat dan benar dari Tergugat III/Pembanding I/Pemohon Kasasi I serta tidak mempertimbangkan dan memperhitungkan kerugian pihak Pemohon Kasasi IV adalah pertimbangan sangat menyesatkan, menodai rasa keadilan, kepastian dan kemanfaatan hukum serta melanggar norma yang mengatur tentang tugas dan kewajiban Pemohon Kasasi sebagai Notaris dan Pejabat Pembuat Akta bertindak dan berbuat untuk dan atas nama hukum Pemohon Kasasi I karena dengan pertimbangan hukum dan amar putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar halaman 46-51, adalah termasuk Putusan *Judex Facti* lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan. Oleh karena baik dalam pertimbangan hukum, maupun amar putusan *Judex Facti* sangat merugikan Para Pemohon Kasasi, maka mohon Ketua/Majelis Hakim Mahkamah Agung RI yang memeriksa dan mengadili perkara *in casu* agar amar putusannya

Halaman 30 dari 53 hal. Put. Nomor 604 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 30



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempertimbangkan asas keadilan, Kepastian dan kemanfaatan hukum terhadap Pemohon Kasasi I sebagai Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dalam keberadaannya sebagai Pejabat Umum menurut Pasal 1868 KUHPdata menentukan “Akta Otentik adalah Akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu ditempat di mana akta itu dibuat, selanjutnya Undang Undang RI Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang Undang RI Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris telah menunjuk Notaris sebagai Pejabat Umum, mengatur bentuk akta Notaris dan kewenangan Notaris, oleh karena Pemohon Kasasi telah menjalankan tugas dan kewenangannya sesuai perintah undang-undang tersebut maka Pertimbangan Hukum dan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar yang membatalkan akta-akta sesuai Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar 51 (lima puluh satu) harus dibatalkan; Bahwa selain alasan argumentasi hukum tersebut, Pemohon Kasasi mengajukan beberapa alasan hukum terkait dengan Pemohon Kasasi yang berprofesi sebagai Notaris/PPAT adalah sebagai berikut:

- Berdasarkan Pasal 15 ayat (1) UUJN-PPAT ada 2 (dua) Jenis akta Notaris, yaitu:
 - A. Akta yang dibuat di hadapan Notaris disebut Akta Pihak;
 - B. Akta yang dibuat oleh Notaris disebut Akta Relaas (Berita Acara atau Risalah);
- Pasal 38 ayat (3) huruf c UUJN-PPAT menegaskan bahwa: isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan;
- Notaris wajib bertanggungjawab atas semua aspek formalitas akta yang dibuat oleh atau dihadapannya. Dan terhadap Isi akta yang merupakan kehendak Para pihak sendiri, tidak semua kehendak Para pihak harus dikabulkan Notaris karena harus diingat juga ketentuan:
- Pasal 1335 KUHPdata: Suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan;
- Pasal 1336 KUHPdata: Jika tidak dinyatakan suatu sebab, tetapi memang ada sebab yang tidak terlarang, atau jika ada sebab lain yang tidak terlarang selain dan yang dinyatakan itu, persetujuan itu adalah sah.
- Pasal 1337 KUHPdata: Suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum;

Halaman 31 dari 53 hal. Put. Nomor 604 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 31



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pasal 1338 KUHPerdara: Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik;
- Pasal 1339 KUHPerdara: Persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang;
- Pasal 1340 KUHPerdara: Persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Persetujuan tidak dapat merugikan pihak ketiga; persetujuan tidak dapat memberi keuntungan kepada pihak ketiga selain dalam hal yang ditentukan dalam Pasal 1317;
- Dengan kedudukan Notaris seperti tersebut di atas, sebenarnya Notaris bukan pihak dalam akta atau dalam perjanjian yang Para penghadap buat di hadapan Notaris, sehingga walaupun di antara mereka terjadi sengketa (perdata atau pidana) seharusnya Notaris tidak diikutsertakan dengan cara apapun, karena akta Notaris sebagai bukti otentik harus dilihat sebagaimana yang tercantum/tertulis di dalamnya (as is), tapi realitas bisa terjadi menyimpang dari kaidah atau norma yang sudah ada, misalnya:
Dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1642 K/Pdt/2005, Bahwa Dalam Gugatan Perdata Notaris Seringkali Diikutkan Sebagai Tergugat Untuk Memenuhi Gugatan Perdata, Karena Ketidaklengkapan Pihak Tergugat Berakibat Error In Persona, Yang Berakibat Gugatan Tidak Diterima;
Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 702 K/Sip/1973, Tanggal 5 September 1973, Bahwa Akta Otentik Yang Dibuat Oleh Notaris Sebagai Akta Pihak, Jika Para Pihak Yang Membuat Akta Bersengketa, Maka Notaris Tidak Bisa Dihukum;
- Bahwa Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya sampai hembusan nafas terakhir sesuai dengan ketentuan Pasal 65 UUJN – P bahwa: Notaris, Notaris Pengganti, dan Pejabat Sementara Notaris bertanggung jawab atas setiap akta yang dibuatnya meskipun Protokol Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan Protokol Notaris. Bahkan jika Notaris Notaris, Notaris Pengganti, dan Pejabat Sementara Notaris sudah meninggal dunia tetap masih bisa diajukan sebagai Tergugat/Turut Tergugat, dan gugatan biasanya diajukan ke pemegang protokolnya. Inilah

Halaman 32 dari 53 hal. Put. Nomor 604 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“kesalahkaprahan” pihak lain dalam memahami Notaris Indonesia;

- Untuk mengatasi hal tersebut, karena jabatan Notaris merupakan jabatan pribadi, maka Notaris wajib melindungi dirinya sendiri. Dengan menjalankan tugas jabatan dengan baik dan benar (menuntut UUJN dan peraturan perundang-undangan lainnya) sudah merupakan perlindungan diri yang tepat. Tapi terkadang Notaris meminta kepada Para penghadap agar mencantumkan perlindungan diri untuk Notaris jika terjadi sengketa atau ada hal-hal yang suatu hari terbukti tidak benar dari Para penghadap sendiri;

- Contoh pencantuman klausula perlindungan (proteksi) diri dalam akta, antara lain:

Bahwa Para penghadap menyatakan, jika terjadi sengketa baik di dalam maupun di luar pengadilan, baik secara perdata dan pidana tidak akan melibatkan Notaris dengan cara dan bentuk apapun;

Bahwa segala ucapan/keterangan Para penghadap yang dituliskan dalam akta ini adalah benar, jika menjadi tidak benar, maka menjadi tanggungjawab Para penghadap dan tidak akan melibatkan Notaris;

Bahwa semua surat/dokumen yang diperlihatkan oleh Para penghadap kepada Notaris dan isinya yang dicantumkan dalam akta ini, adalah surat/dokumen yang benar, jika suatu hari terbukti tidak benar menjadi tanggungjawab Para penghadap sepenuhnya, dan membebaskan Notaris dari akibat hukum secara perdata dan pidana;

Gugatan Perdata Terhadap Notaris Dalam Hal Ini Pemohon Kasasi Selaku Notaris/PPAT dijelaskan sebagai berikut:

- Dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1642 K/Pdt/2005, bahwa dalam gugatan perdata Notaris seringkali diikutkan sebagai Tergugat untuk memenuhi gugatan perdata, karena ketidaklengkapan pihak Tergugat berakibat *error in personam*, yang berakibat gugatan tidak diterima;
- Meskipun demikian apabila Notaris didudukkan sebagai Turut Tergugat dalam suatu gugatan, Notaris berkedudukan untuk melengkapi gugatan saja. Hal ini sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1642 K/Pdt/2005 bahwa “dimasukkan sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Tergugat. Hal ini terjadi dikarenakan adanya keharusan Para pihak dalam gugatan harus lengkap sehingga tanpa menggugat yang lain itu maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap;

Halaman 33 dari 53 hal. Put. Nomor 604 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Dalam pertimbangan hukum putusan tersebut ditegaskan bahwa Ketidaklengkapan dalam merumuskan subjek yang seharusnya menjadi Tergugatnya, maka gugatan yang diajukan dapat dianggap telah terjadi error in persona/kesalahan subjek hukum maka gugatan tidak bisa diterima/*niet ontvankelijk verklaard*;
- Berdasarkan pendapat Mahkamah Agung tersebut bahwa bila Notaris diikutsertakan sebagai pihak dalam gugatan adalah untuk melengkapi subjek Tergugat/Para pihak dalam gugatan, karena suatu gugatan yang tidak lengkap rumusan subjeknya akan menjadikan gugatan tersebut terjadi error in personam/kesalahan subjek hukum maka gugatan tidak bisa diterima/*niet ontvankelijk verklaard*;
- Jika Notaris ikut sebagai Tergugat dalam perkara perdata, jika dituntut ganti rugi tanggung renteng, maka Notaris diwajibkan untuk memberikan jawaban kepada Majelis Hakim perkara yang bersangkutan dengan menjelaskan bahwa akta yang dibuatnya telah dilakukan dengan benar, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, hal ini sesuai dengan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 702 K/Sip/1973, tanggal 5 September 1973, bahwa akta otentik yang dibuat oleh Notaris sebagai akta pihak, jika Para pihak yang membuat akta bersengketa, maka Notaris tidak bisa dihukum;

Bahwa Pemohon kasasi I dalam perkara ini berpendapat demikian karena Pemohon Kasasi I dapat mempergunakan alasan dalam Permohonan Kasasi seperti termuat dalam Pasal 30 ayat (1) huruf a, b, c Undang Undang Mahkamah Agung RI Nomor 14 tahun 1985 yang telah diperbaharui dengan Undang Undang Nomor 5 tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung dan Undang Undang Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2009 Tentang Perubahan kedua Atas Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung menentukan alasan-alasan sebagai berikut: a. tidak berwenang atau melampaui batas kewenangan b. salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku c. lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan”, alasan mana telah diuraikan dalam butir 1-3 di atas namun berikut ini akan diuraikan lagi beberapa argumentasi hukum yang masih relevan dengan alasan butir 1-3 diatas yakni:

Bahwa tindakan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi yang berusaha

Halaman 34 dari 53 hal. Put. Nomor 604 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)



secara tanpa hak menguasai tanah sengketa secara sepihak serta tanpa memperhatikan hak-Tergugat IV/Pembanding IV/Pemohon Kasasi IV adalah bertentangan dengan ketentuan undang-undang karena penguasaan tanah sengketa baik secara *defacto* maupun secara *de yure* atas tanah sengketa adalah merupakan perbuatan berdasarkan undang-undang, sehingga tindakan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi untuk menguasai tanah sengketa dan menuntut ganti rugi hak secara sepihak adalah merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hukum, karena justru yang terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah Termohon Kasasi bukan Para Pemohon Kasasi, sehingga semua dalil-dalil Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi harus dinyatakan batal demi hukum karena yang berhak atas tanah sengketa adalah merupakan hak Pemohon Kasasi IV sehingga putusan Pengadilan Tinggi Denpasar yang hanya menguatkan gugatan Penggugat sebagian sesuai Putusan Pengadilan Negeri Denpasar adalah keliru dan harus dibatalkan karena tidak sesuai dengan fakta yang ada di masyarakat dan yang ada khususnya di depan sidang Pengadilan;

- Bahwa walaupun hakim Kasasi tidak menentang penilaian pembuktian, namun Pemohon Kasasi I sangat berkeberatan atas pertimbangan putusan *Judex Facti* yang sama sekali tidak mempertimbangkan secara cermat dan teliti tentang unsur-unsur yang telah terjadi dalam sengketa tanah menurut ketentuan dalam hukum Pertanahan/Agraria yang berlaku; Berdasarkan bukti-bukti yang telah diajukan oleh Pemohon Kasasi maka bukti-bukti tersebut telah mendukung dalil-dalil atas Jawaban, Dupliek, Tergugat III/ Pembanding I/Pemohon Kasasi I;

Bahwa Hakim tingkat Banding tidak membuktikan alat bukti surat, saksi-saksi baik dari Para Tergugat asal/Turut Tergugat/Pembanding/Para Pemohon Kasasi maupun alat bukti surat dari Pemohon Kasasi I secara satu demi satu dan tidak melakukan penilaian terhadap bukti-bukti Pemohon Kasasi I yang lain dan langsung menyatakan mengadili dan hanya menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar adalah bertentangan dengan hukum, sehingga pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tinggi Denpasar patut untuk dibatalkan demi hukum;

Bahwa dalam pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama oleh karena pertimbangan hukum tersebut tidak mendasar dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar juga tidak memberikan pertimbangan hukum secara rinci dan tegas, cermat serta keliru dalam putusan Pengadilan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tingkat Pertama tersebut, maka sudah sepatutnya putusan Pengadilan Tingkat Banding patut dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, dan mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Agung pada tingkat Kasasi Mahkamah Agung RI untuk memberikan pertimbangan sendiri dan memutuskan sendiri;

Memori Kasasi Pemohon Kasasi II:

Dalam Eksepsi:

- I. Majelis *Judex Facti* (Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar Dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar) Telah Memberi Pertimbangan Hukum Secara Sumir, Dan Tidak Mempertimbangkan Bukti-Bukti Yang Diajukan Oleh Para Pemohon Kasasi Sehingga Salah Dalam Menerapkan Hukum, Karenanya Akibat Kesalahan Dalam Menerapkan Hukum Tersebut Mengakibatkan Putusan *A quo* Harus Dibatalkan Dalam Pemeriksaan Tingkat Kasasi Ini;

Kesalahan dalam penerapan hukum tersebut, dapat dijumpai dalam pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Denpasar hal 75 sampai dengan 79 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar hal 50 dan 51;

Judex Facti hanya mempertimbangkan tentang kedudukan hukum termohon kasasi, tanpa mempertimbangkan dengan sempurna Mengenai Duduknya Perkara Dan Objek Gugatan;

Dimana baik tentang duduknya perkara maupun objek sengketa dari perkara saat ini (Perkara Perdata Nomor 67/Pdt.G/2015/PN Dps.) dengan perkara terdahulu (Perkara Perdata Nomor 692/Pdt.G/2014/PN Dps.) adalah benar-benar sama dan identik;

Dengan demikian *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum karena alasan-alasan sebagai berikut:

1. Subjek Gugatan Tidak Lengkap (*Gugatan Error In Pesona*);

Keseluruhan pihak yang berkaitan dengan objek sengketa baik secara langsung maupun tidak langsung harus dimasukkan dalam gugatan. Tidak digugatnya pihak-pihak tersebut mengakibatkan gugatan tidak dapat diterima;

Dalam hukum acara perdata, tidak dikenal adanya "Turut Penggugat" melainkan "Turut Tergugat";

Sebagaimana disebutkan oleh Penggugat, pada tanggal 17 September 2010, Penggugat bersama-sama dengan I Nyoman Sujastra telah membuat dan menandatangani perjanjian jual beli dibawah tangan dengan I Nyoman Arka;

Dengan tidak dilibatkannya I Nyoman Sujastra, sebagai pihak Turut Tergugat

Halaman 36 dari 53 hal. Put. Nomor 604 K/Pdt/2017



maka mengakibatkan “gugatana tidak lengkap dan tidak dapat diterima”;

Disebutkan sebagai Turut Tergugat dimaksudkan agar orang-orang yang bukan Para pihak yang bersengketa, demi lengkapnya pihak-pihak maka orang yang bukan pihak yang bersengketa incasu I Nyoman Sujastra harusikutsertakan dalam gugatan Penggugat, sekedar untuk tunduk dan taat pada putusan Hakim (Baca: Yurisprudensi Putusan mahkamah Agung Republik Indonesia Tanggal 28 Januari 1976 Nomor 201 K/Sip/1974);

2. Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Menjadi Objek Sengketa Sudah Dinyatakan Sah, oleh Pengadilan. Sehingga Barang Yang Digugat Bukan Milik Penggugat (*Ekseptio Domine*);

Bahwa orang lain yang dimaksud adalah Emi Sukiati Lasimon, yang diperdapat dari I Nyoman Arka sekalu kuasa dari I Made Sukanata, I Nyoman Sudirga dan I Ketut Ngara, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, seluas 22.790 m², NIB Nomor 22.03.09.01.15675, Surat Ukur Nomor 11654/Jimbaran/2012 tanggal 15 Maret 2012 luas 22790 m²;

Bahwa perihal peralihan hak atas tanah milik Pemohon Kasasi dahulu Pembanding-Tergugat I kepada Pemohon Kasasi dahulu Pembanding Tergugat IV, telah pula diputus oleh Majelis yang lain yaitu Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang menyidangkan perkara perdata Nomor 692/Pdt.G/2014/PN Dps. tanggal 22 April 2015, dimana dalam perkara ini Termohon Kasasi (I Wayan Suanda) bersama-sama dengan Turut Termohon Kasasi serta Para Pemohon Kasasi digugat oleh I Wayan Wirasnada, karena I Wayan Suanda telah menjual sebahagian dari tanah SHM 17327/Kelurahan Jimbaran dan I Wayan Suanda tidak mampu menyerahkan tanah yang telah dijual kepada I Wayan Wirasnada tersebut;

3. Perkara Yang Sedang Diperiksa Bergantung Pada Perkara Lain (*ekseptio litis petendis*), Sehingga Gugatan Penggugat “Prematur”;

Dalam persidangan, Majelis *Judex Facti* telah mengetahui bahwa perkara perdata Nomor 67/Pdt`G/2015/PN Dps. ini sudah pernah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang menyidangkan perkara Nomor 692/Pdt.G/2014/PN Dps., dan pada saat ini perkara dimaksud sedang diperiksa pada peradilan tingkat kasasi dengan Reg. Nomor 99 K/Pdt/2016;

Bahwa dalam perkara Nomor 67/Ptd.G/2015/PN Dps., baik objek maupun subjeknya bertalian dengan Perkara Perdata Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

692/Pdt.G/2014/PN.Dps. yang saat ini sedang di periksa di Tingkat Kasasi (*ekseptio Litis Petendis*) Dalam Perkara terdahulu Terbanding dahulu Penggugat berkedudukan sebagai Tergugat I, dan Tergugat I berkedudukan sebagai Tergugat IV, sedangkan Tergugat IV berkedudukan sebagai Tergugat IV. Bahwa objek gugatannya adalah sama yakni berupa sebidang tanah SHM Nomor 17327/Jimbaran Luas 22790 m² atas nama Emi Sukiati Lasimon;

Bahwa Nomor 692/Pdt.G/2014/PN Dps. tanggal 22 April 2015 mengandung amar yang berbunyi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat V, Tergugat VI untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

Dalam Konvensi:

- Menolak gugatan Penggugat konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat VI Konvensi untuk sebagian;
- Menyatakan hukum Akta Kuasa menjual Nomor 17 tertanggal 18 Juni 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Raden Ayu Nanik Priatini, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Gianyar, dari Tergugat II, III dan IV Konvensi kepada Tergugat V Konvensi adalah sah menurut hukum;
- Menyatakan hukum Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 01 tanggal 3 Juli 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Raden Ayu Nanik Priatini, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Gianyar, antara Tergugat V Konvensi selaku kuasa dari Tergugat II, III dan IV Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat VI Konvensi adalah sah menurut hukum;
- Menyatakan hukum Akta Kuasa Nomor 02 tertanggal 3 Juli 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Raden Ayu Nanik Priatini, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Gianyar, antara Tergugat V Konvensi selaku kuasa dari Tergugat II, III dan IV Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat VI Konvensi adalah sah menurut hukum;
- Menyatakan hukum transaksi jual beli atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran yang luas seluruhnya 22.790 m² termasuk didalamnya tanah yang disengketakan seluas 12.490 m², NIB Nomor 22.03.09.01.15675, Surat Ukur Nomor 11654/Jimbaran tanggal 15 Maret 2012 sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 32/2013 antara Tergugat V Konvensi selaku kuasa dari Tergugat II, III dan IV Konvensi

Halaman 38 dari 53 hal. Put. Nomor 604 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Penggugat Rekonvensi/Tergugat VI Konvensi yang dibuat oleh dan dihadapan I Gusti Ayu Nilawati, S.H., (Turut Tergugat II Konvensi) Notaris/PPAT di Kabupaten Badung adalah sah menurut hukum;

- Menyatakan hukum Akta Jual Beli Nomor 32/2013 antara Tergugat V Konvensi selaku kuasa dari Tergugat II, III dan IV Konvensi dengan Penggugat Rekonvensi/Tergugat VI Konvensi yang dibuat oleh dan dihadapan I Gusti Ayu Nilawati, S.H., (Turut Tergugat II Konvensi) Notaris/PPAT di Kabupaten Badung adalah sah menurut hukum;
 - Menyatakan hukum peralihan hak yaitu balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, seluas 22.790 m², NIB Nomor 22.03.09.01.15675, Surat ukur Nomor 11654/Jimbaran/2012 tanggal 15 Maret yang didalamnya termasuk tanah objek sengketa seluas 12.490 m² yang semula atas nama I Made Sukanata, I Nyoman Sudirga, I Ketut Ngara (Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV Konvensi) yang terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali menjadi atas nama Penggugat Rekonvensi/Tergugat VI Konvensi (Emi Sukiati Lasimon) di kantor Badan Pertanahan Kabupaten Badung adalah sah menurut hukum;
 - Menyatakan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, seluas 22.790 m², NIB Nomor 22.03.09.01.15675, Surat ukur Nomor 11654/Jimbaran/2012 tanggal 15 Maret, atas nama Nyonya Emi Sukiati Lasimon, mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
 - Menyatakan Putusan perdamaian Nomor 573/Pdt.G/2013/PN Dps. tanggal 17 Oktober 2013 *juncto* Berita Acara Eksekusi Tanggal 9 Juni 2014 Nomor 573/Pdt.G/2013/PN Dps. tidak mengikat Penggugat Rekonvensi/Tergugat VI Konvensi;
 - Menyatakan hukum terhadap penguasaan tanah sengketa oleh Tergugat VI Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah sah;
 - Memerintahkan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan ini;
 - Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;
- Dalam Konvensi/Rekonvensi:
Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini di perhitungkan sebesar Rp2.501.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah)";

Dalam Pokok Perkara:

II. Majelis *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Denpasar Dan Pengadilan Tinggi

Halaman 39 dari 53 hal. Put. Nomor 604 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Denpasar) Telah Lalai Memenuhi Syarat-Syarat Yang Diwajibkan Oleh Peraturan Perundang-Undangan Dengan Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III Dan Tergugat IV Telah Berbuat Melawan Hukum Dan Merugikan Penggugat, Akibat Kelalaian Tersebut Mengancam Dibatalkannya Putusan Yang Bersangkutan [Vide, Pasal 30 Huruf (B) Dan (C) Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 *juncto* Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004, *juncto* Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009);

Bahwa untuk menentukan seseorang itu telah melakukan perbuatan melawan hukum atau tidak, Majelis *Judex Facitie* seyogyanya berpedoman pada Pasal 1365 KUH perdata, bukan berpedoman pada doktrin doktrin yang berlaku di Negeri Belanda yang telah *out of date*;

Majelis *Judex Facti* semestinya tidak memdomani Putusan Hoge Raad di Negeri Belanda lebih lebih putusan tersebut dijatuhkan pada tahun 1919 yang dikenal dengan putusan Lindenbaum-Cohen;

Melaikan Majelis *Judex Factie* berpedoman pada Pasal 1365 KUH Perdata yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memutus perkara perdata Nomor 692/Pdt.G/2014/PN Dps., yang menguraikan hal-hal sebagai berikut:

- Menimbang, bahwa bagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, dimana seseorang dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum apabila memenuhi empat unsure yaitu:
 - a) Harus ada perbuatan yang bersifat melanggar hukum;
 - b) Perbuatan tersebut mengakibatkan kerugian pihak lain;
 - c) Ada kesalahan dalam perbuatan atau tindakan yang dilakukan tersebut;
 - d) Terdapat hubungan sebab akibat/kausalitas antara perbuatan melanggar hukum dengan kerugian;
- Menimbang, bahwa untuk perbuatan hukum Tergugat VI (Emi Siukiati Lasimon) dalam membeli tanah objek sengketa sebagaimana tersebut dalam SHM 17327/Kelurahan Jimbaran sekarang telah menjadi atas nama Emi Sukiati Lasimon. Adapun proses jual beli tersebut didasarkan pada Akta Jual Beli Nomor 32 Tahun 2013 yang dibuat I Gusti Ayu Nilawati, S.H. Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Badung (bukti T.VI-2) *juncto* Surat Kuasa menjual Nomor 17 Tanggal 18 Juni 2012 (bukti T.V-30) dan berdasarkan surat Kuasa menjual tersebut tanah objek sengketa dijual kepada Tergugat VI (bukti T.VI-2), kemudian terbit SHM Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran menjadi atas nama Tergugat VI (bukti T.VI-1);
- Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati surat-surat bukti

Halaman 40 dari 53 hal. Put. Nomor 604 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)



yang diajukan oleh Para pihak, maka berpendapat secara hukum prosedur pembelian Tergugat VI telah sesuai persyaratan dan prosedur peralihan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang Undang Nomor 05 Tahun 1960 *juncto* PP Nomor 24 Tahun 1997, dengan demikian Para Tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan yang sifatnya melawan hukum, sedangkan perbuatan Tergugat I pada Penggugat sebagaimana dalam Ikatan Jual Beli Nomor 06 tanggal 3 Maret 2012 (bukti P-1) *juncto* Kuasa Menjual Nomor 07 tanggal 3 Maret 2012 kepada Penggugat (bukti P-2) adalah cacat hukum karena melanggar instruksi Menteri dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982, maka secara hukum wajib dibatalkan;

- bahwa dengan alasan dan pertimbangan hukum tersebut diatas, maka secara hukum perbuatan hukum antara Tergugat V dengan Tergugat VI dalam jual beli tanah objek sengketa adalah sah secara hukum, telah sesuai persyaratan dan prosedur proses peralihan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 *juncto* PP Nomor 24 Tahun 1997, dengan demikian Para Tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan yang sifatnya melawan hukum, dan oleh karena petitum lainnya berkaitan dengan adanya perbuatan melawan hukum dari Tergugat dimana Para Tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, maka petitum lainnya secara hukum dinyatakan tidak terbukti pula, oleh karenanya Penggugat secara hukum tidak mampu membuktikan dalil gugatannya dan Para Tergugat mampu membuktikan dalil bantahannya, maka gugatan Penggugat wajib ditolak untuk seluruhnya;
- Bahwa oleh karena Majelis *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Denpasar dan Pengadilan Tinggi Denpasar) telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan maka sesuai dengan Pasal 30 huruf (b) dan (c) Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 *juncto* Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004, *juncto* Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 seyogyanya putusan tersebut harus dibatalkan;

III. Bahwa "*Judex Facti*" Telah Memberikan Pertimbangan Hukum Secara Sumir Karena Telah Menyampingkan Bukti-Bukti Yang Diajukan Oleh Pemohon Kasasi Dahulu Pembanding Tergugat I Dan Pemohon Kasasi Dahulu Pembanding Tergugat IV;

Judex Facti memberi pertimbangan yang tidak memadai sehingga serta-merta menyatakan bahwa:

- 1) Pemberian kuasa, oleh Tergugat II kepada Tergugat I sesuai dengan Akta kuasa menjual Nomor 17 tanggal 18 Juni 2012 yang dihadapan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tergugat III adalah perbuatan melawan hukum sehingga Akta Kuasa Nomor 17 tanggal 18 Juni 2012 yang dibuat dihadapan Tergugat III itu tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, serta ;
- 2) Menyatakan Jual Beli atas tanah sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor 17327 /Jumbaran tanggal 20 Maret 2012 seluas 22790 m² dengan Nomor Induk Bidang (NIB) 22.03.09.01.15675 Surat Ukur tanggal 15 Maret 2012 Nomor 11654/Jimbaran/2012 atas nama I Made Sukanata, I Nyoman Sudirga dan I Ketut Ngara yang dilakukan oleh Tergugat I selaku kuasa dari Tergugat II kepada Tergugat IV sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli Nomor 32/2013 tanggal 29 Juli 2013 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) I Gusti Ayu Nilawati, S.H. adalah perbuatan yang melawan hukum sehingga Akta Jual Beli Nomor 32/2013 tanggal 29 Juli 2013 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) I Gusti Ayu Nilawati, S.H. tersebut adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
 - 3) Menyatakan hukum Sertipikat Hak Milik Nomor 17327 atas nama Emi Sukiaty Lasimon yaitu Tergugat IV adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Bahwa *Judex Facti* yang berfungsi menggali fakta hukum dipersidangan seharusnya menilai dan mempertimbangkan secara seksama keseluruhan bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak yang berperkara sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. sekalipun dalam Pasal 283 RBg memang menyebutkan secara latterlijk untuk memberikan beban pembuktian bagi pihak yang mendalilkan suatu hak terlebih dahulu, namun demikian bukan berarti Majelis *Judex Facti* dalam pertimbangannya hanya menilai alat bukti dari pihak yang mendalilkan saja. Tetapi *Judex Facti* seharusnya juga menilai dan mempertimbangkan bukti-bukti dari lawan yang melakukan bantahan/sangkalan, sehingga nantinya dalam putusan Majelis Hakim akan dapat ditemukan suatu kebenaran formil yang dapat memberikan rasa keadilan bagi masyarakat pencari keadilan, dan hal ini sebagaimana pendapat ahli hukum K. Wantjik Saleh, S.H. yang menegaskan sebagai berikut:

“Bahwa pembuktian dalam perkara perdata haruslah dilakukan secara berimbang dan menyeluruh oleh Majelis Hakim, selanjutnya Pengadilan Negeri berwenang membebaskan Para pihak untuk mengajukan suatu pembuktian dengan cara seadil-adilnya serta Pengadilan Negeri wajib memberikan bimbingan dalam hal pengajuan pembuktian, sehingga pembuktian itu dapat dilakukan dengan sebaik-baiknya (K. Wantjik Saleh,

Halaman 42 dari 53 hal. Put. Nomor 604 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.H., Hukum Acara Perdata HIR/RBg, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990 halaman 113- 114);

Konform dengan Surat Edaran Mahkamah Agung R.I, Nomor 03 Tahun 1974, tanggal 25 Nopember 1974, pada angka 2,3 dan 4, yang menyatakan bahwa:

Seperti diketahui Pasal 23 ayat (1) Undang Undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman, yang berbunyi:

“Segala putusan harus memuat alasan-alasan dan dasar-dasar putusan itu, juga harus memuat pula Pasal-Pasal tertentu dari peraturan-peraturan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili,” menghendaki alasan-alasan dan pertimbangan-pertimbangan yang dijadikan landasan bagi putusan Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi tersebut;

Dengan tidak/kurang memberikan pertimbangan/alasan, bahkan apabila alasan-alasan itu kurang jelas, sukar dapat dimengerti ataupun bertentangan satu sama lain, maka hal demikian dapat dipandang sebagai suatu kelalaian dalam acara (*vormverzuim*) yang dapat mengakibatkan batalnya putusan Pengadilan yang bersangkutan dalam pemeriksaan di tingkat kasasi. Mahkamah Agung minta agar supaya ketentuan dalam Undang-Undang yang menghendaki atau mewajibkan Pengadilan untuk memberikan alasan (*“motiveringsplicht”*), dipenuhi oleh saudara-saudara untuk mencegah kemungkinan batalnya putusan Pengadilan apabila tidak memuat alasan-alasan ataupun pertimbangan-pertimbangan”;

Bahwa PPJB Nomor 1 tanggal 3 Juli 2012 tersebut diatas dibuatkan akta kuasa Nomor 02 tanggal 3 Juli 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Raden Ayu Nanik Priatini, S.H., M.Kn., Notaris/PPAT di Gianyar, dan atas dasar akta-akta tersebut dibuatlah Akta Jual Beli Nomor 32/2013 tanggal 29 Juli 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Ni Gusti Ayu Nilawati, S.H., Notaris/PPAT di Bandung;

Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 32/2013 tanggal 29 Juli 2013 kemudian Pemohon Kasasi-Dahulu Tergugat I Pembanding, selaku pihak pembeli yang beritikad baik melakukan peralihan hak yaitu balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, seluas 22.790 m², NIB Nomor 22.03.09.01.15675, Surat ukur Nomor 11654/Jimbaran/2012 tanggal 15 Maret 2012 yang semula atas nama I Made Sukanata, I Nyoman Sudirga, I Ketut Ngara menjadi atas nama Emi Sukiati Lasimon (Pemohon Kasasi-Tergugat I Pembanding di kantor Badan Pertanahan Kabupaten Bandung;

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka terbukti jual beli tanah

Halaman 43 dari 53 hal. Put. Nomor 604 K/Pdt/2017



Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, seluas 22.790 m², NIB Nomor 22.03.09.01.15675, Surat ukur Nomor 11654/Jimbaran/2012 tanggal 15 Maret 2012 yang dilakukan Pemohon Kasasi dahulu Tergugat-IV/Pembanding adalah telah dilakukan menurut tata cara dan prosedur hukum yang berlaku, yaitu secara terang dan tunai dihadapan pejabat yang berwenang, sehingga jual beli tanah tersebut adalah sah menurut hukum, karena telah sesuai dengan ketentuan Pasal 26 UUPA, *juncto* Pasal 19 PP Nomor 10 tahun 1961;

Konform dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 380 K/Sip/1975, tanggal 19-5-1975 yang menyatakan: "Untuk sahnya perjanjian jual beli tanah diperlukan syarat yang terang dan penguatan dari pejabat yang berwenang"; Serta konform pula dengan yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 72 K/Sip/1973, tanggal 28-5-1975 yang menyatakan: "Jual beli yang dilakukan setelah PP Nomor 10 Tahun 1961 hanya dapat dilakukan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria"; Segala apa yang kami uraikan tersebut diatas adalah senada dengan pendapat dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan menyidangkan perkara perdata Nomor 692/Pdt.G/2014/PN Dps. telah menjatuhkan putusannya tanggal 22 April 2015, putusan mana dijatuhkan dengan terlebih dahulu mempertimbangkan fakta-fakta hukum yang muncul dipersidangan sebagai berikut:

- Bahwa Universitas Udayana bermaksud membeli tanah untuk kepentingan karyawan-karyawannya yang hendak membeli tanah kavling di kawasan Bukit Jimbaran Denpasar, maka membentuk Panitia Pengadaan Tanah Kavling yang diketahui oleh Nyoman Arka Wiarsa dengan sekretaris I Wayan Konia dan Drs I Made Bratayasa selaku anggota, disertai anggota-anggota yang lain;
- Bahwa I Made Sukanata, I Nyoman Sudirga dan I Ketut Ngara sebagai pemilik tanah objek sengketa sebagai mana tersebut dalam SHM No17327/Kelurahan Jimbaran telah sepakat menjual tanah miliknya pada Para Karyawan UNUD yang diwakili oleh Panitia Pengadaan Tanah Kavling (PPTK), Jadi sejak awal pembeli tanah objek sengketa, adalah panitia pengadaan tanah UNUD;
- Bahwa jual beli antara Panitia Pengadaan Tanah UNUD dengan I Made Sukanata, I Nyoman Sudirga dan I Ketut Ngara sebagai ahli waris I Repug (alm) telah dilakukan panjar pembayaran dan juga telah dilakukan pembayaran biaya pengurusan sertifikat oleh Panitia Pengadaan Tanah



UNUD;

- Bahwa Panitia Pengadaan Tanah UNUD dalam proses jual beli diatas tanah milik semula diwakili I Wayan Suanda yang mendapat kuasa dari I Nyoam Arka selaku Ketua Panitia UNUD;
- I Wayan Suanda dan I Nyoman Sujastra sepakat untuk menjual tanah tersebut kepada Emi Sukiati Lasimon, dan hasil penjualannya dititipkan pada RA Nanik Priatini. Disamping itu pula I Wayan Suanda dan I Nyoman Sujastra sanggup untuk melakukan proses balik nama atas tanah tersebut sampai terbit atas nama Emi Sukiati Lasimon;
- Bahwa dalam perjanjian tertanggal 14 Mei 2012, diperjanjikan bahwa I Wayan Suanda bermaksud membeli tanah dari I Made Sukanata, I Nyoman Sudirga dan I Ketut Ngara bermaksud untuk membeli tanah, dan kepada I Wayan Suanda sudah diberi cukup waktu, tapi tidak mampu memenuhi kewajibannya, maka Para pihak sepakat ikatan jual beli dan kuasa menjual yang telah dibuatnya sepakat untuk dibatalkan;
- Setelah sertifikat selesai diproses oleh BPN, I Made Sukanata, I Nyoman Sudirga dan I Ketut Ngara sepakat untuk menitipkannya R.A Nanik Priatini;
- Atas penitipan tersebut, I Wayan Suanda, PPTK, dan Pembeli (Emi Sukiati Lasimon) menyetujuinya;
- Setelah adanya pernyataan dari I Made Sukanata dkk bahwa pembeli tanah objek sengketa adalah Panitia Pengadaan Tanah UNUD sesuai dengan Akta Pernyataan dari I Made Sukanata, II Ketut Ngara dan I Nyoman Sudirga sesuai Akta Nomor 24 tertanggal 22 Mei 2012 dan Akta Nomor 03 tanggal 12 Juni 2012. Selanjutnya antara I Made Sukanata dkk dengan I Nyoman Arka dibuatlah Akta Kuasa Menjual Nomor 17 tertanggal 18 Juni 2012, selanjunya I Nyoman Arka membuat dan menanda tangani Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 01 tanggal 3 Juli 2012 dan juasa Nomor 02 tanggal 3 Juli 2012 dibuat dihadapan Raden Ayu Nanik Priatini, S.H., M.Kn.;
- Selanjutnya atas dasar akta pengikatan jual beli dan kuasa tersebut terbitlah Akta Jual Beli Nomor 32 tanggal 29 Juli 2013 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) I Gusti Ayu Nilawati, S.H. dan terbit SHM Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran yang semula atas nama Emi Sukiati Lasimon;

Bahwa beranjak dari fakta fakta hukum tersebut, selanjutnya Majelis Hakim memberi pertimbangan hukum sebagai berikut:

- Menimbang bahwa I Wayan Wirasnada dalam dalil gugatannya pada

Halaman 45 dari 53 hal. Put. Nomor 604 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pokoknya memohon agar I Wayan Suanda, I Made Sukanata, I Nyoman Sudirga, I Ketut Ngara, I Nyoman Arka dan Emi Sukitai Lasimon melakukan perbuatan melawan hukum dan I Wayan Wirasnada dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah sengketa, dan menyatakan tidak sah dan batal mengenai Kuasa Menjual Nomor 17 tanggal 18 Juni 2012, Pengikatan Jual Beli Nomor 01 Tanggal 3 Juni 2012, Kuasa Nomor 02 Tanggal 3 Juli 2012, Akta Jual Beli Nomor 32/2013 tanggal 29 Juli 2013, menyatakan kepemilikan atas Hak Milik Nomor 17327 Kelurahan Jimbaran, Surat Ukur tanggal 15 Maret 2012 Nomor 11654/Jimbaran/2012 seluas 22.790 m² terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, oleh Emi Sukiatinlasimon, sepanjang mengenai tanah sengketa adalah tidak sah;

- Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah berupa sebidang tanah seluas 12.490 m² (dua belas ribu empat ratus Sembilan puluh meter persegi) yaitu sebagian tanah seluas 22.790 m² (dua puluh dua ribu tujuh ratus Sembilan puluh meter persegi) sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik 17327/ Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, atas nama Emi SukiatiLasimon sebagaimana semula dari kepemilikan atas nama: I Made Sukanata, I Nyoman Sudirga, I Ketut Ngara, sebagaimana di maksud dalam surat pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor 51.03.050.004.073-0017.0 terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan Kabupaten Badung atas nama I Made Sukanata yang merupakan tanah warisan peninggalan I Repug (alm) dan untuk lebih singkatnya tanah objek tanah sengketa dimaksud akan disebut sebagai tanah objek sengketa;
- Menimbang, bahwa bagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, dimana seseorang dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum apabila memenuhi empat unsure yaitu:
 - a) Harus ada perbuatan yang bersifat melanggar hukum;
 - b) Perbuatan tersebut mengakibatkan kerugian pihak lain;
 - c) Ada kesalahan dalam perbuatan atau tindakan yang dilakukan tersebut;
 - d) Terdapat hubungan sebab akibat/kausalitas antara perbuatan melanggar hukum dengan kerugian;
- Menimbang, bahwa Pasal 283 RBg berbunyi "barang siapa mendalilkan mempunyai suatu hak, atau mengajukan suatu peristiwa (feit) untuk

Halaman 46 dari 53 hal. Put. Nomor 604 K/Pdt/2017



menegaskan haknya untuk membantah adanya hak orang lain haruslah membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut”;

- Menimbang, bahwa dari dalil gugatan Penggugat dan jawaban antara Penggugat dengan Para Tergugat, maka dapat ditarik kesimpulan apakah benar Tergugat I s/d Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum dan peralihan hak milik atas nama objek sengketa semula atas nama Tergugat I Made Sukanata, I Nyoman Sukdirga dan I Ketut Ngara menjadi atas nama Emi Sukiati Lasimon cacat hukum, tidak sah dan wajib dibatalkan karena hokum;
- Menimbang, bahwa untuk perbuatan hukum Tergugat VI (Emi Siukiati Lasimon) dalam membeli tanah objek sengketa sebagaimana tersebut dalam SHM 17327/Kelurahan Jimbaran sekarang telah menjadi atas nama Emi Sukiati Lasimon. Adapun proses jual beli tersebut didasarkan pada Akta Jual Beli Nomor 32 Tahun 2013 yang dibuat I Gusti Ayu Nilawati, S.H. Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Badung (bukti T.VI-2) *juncto* Surat Kuasa Menjual Nomor 17 tanggal 18 Juni 2012 (bukti T.V-30) dan berdasarkan surat kuasa menjual tersebut tanah objek sengketa dijual kepada Tergugat VI (bukti T.VI-2), kemudian terbit SHM Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran menjadi atas nama Tergugat VI (bukti T.VI-1);
- Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati surat-surat bukti yang diajukan oleh Para pihak, maka berpendapat secara hukum prosedur pembelian Tergugat VI telah sesuai persyaratan dan prosedur peralihan haka tasa tanah sebagaimana diatur dalam Undang Undang Nomor 05 Tahun 1960 *juncto* PP Nomor 24 Tahun 1997, dengan demikian Para Tergugat tidak terbukti melakukan perbuata yang sifatnya melawan hukum;
- bahwa dengan alasan dan pertimbangan hukum tersebut diatas, maka secara hukum perbuatan hukum antara Tergugat V dengan Tergugat VI dalam jual beli tanah objek sengketa adalah sah secara hukum, telah sesuai persyaratan dan prosedur proses peralihan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 *juncto* PP Nomor 24 Tahun 1997, dengan demikian Para Tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan yang sifatnya melawan hukum, dan oleh karena petitum lainnya berkaitan dengan adanya perbuatan melawan hukum dari Tergugat dimana Para Tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, maka petitum lainnya secara hukum dinyatakan tidak terbukti pula, oleh karenanya Penggugat secara hukum tidak mampu membuktikan dalil gugatannya dan Para Tergugat mampu membuktikan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalil bantahannya,... dan seterusnya;

Dengan demikian Kuasa Menjual Nomor 17 tertanggal 18 Juni 2012, Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 01 tanggal 3 Juli 2012 dan Akta Kuasa Nomor 02 tertanggal 3 Juli 2012 yang dibuat dihadapan Raden Ayu Nanik Priatini, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Gianyar., Serta Akta Jual Nomor 32/2013 yang dibuat oleh dan dihadapan I Gusti Ayu Nilawati, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Badung adalah terbukti sah menurut hukum; Berdasarkan uraian tersebut diatas terdapat kekeliruan yang nyata dari *Judex Facti* dalam menerapkan hukum karena telah mengabaikan dan tidak melakukan penilaian yang seksama, cermat dan berimbang terhadap bukti-bukti dan sangkalan-sangkalan diajukan oleh Para Pemohon Kasasi dahulu Pembanding-Tergugat I dan Pemohon Kasasi Pembanding-Tergugat IV.

Kesalahan dalam menerapkan hukum dalam perkara ini, karena Pengadilan Negeri Denpasar dan Pengadilan Tinggi Denpasar memberikan pertimbangan hukum sangat sumir dan kurang cukup pertimbangan (*onvoldoende gemotiveerd*);

IV. *Judex Facti* Salah Dan Keliru Memberi Pertimbangan Hukum Sehingga Salah Menerapkan Hukum, Sehingga Salah Menilai Dan Menyatakan Bahwa Perjanjian Jual Beli Di Bawah Tangan Tanggal 17 September 2010 Antara Tergugat I Dengan Penggugat Adalah Sah;

Bahwa berdasarkan Pasal 1457 Kitab Undang Undang Hukum Perdata KUHPerdata, "Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak pembeli untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.". Kemudian Pasal 1458 KUHPerdata menyebutkan bahwa, "Jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak pada saat telah tercapai kata sepakat mengenai benda dan harganya meskipun benda belum diserahkan dan harga belum dibayar." (asas konsensuil/konsensu) Namun, dengan terjadinya jual beli ini saja, hak atas benda belum beralih dari penjual kepada pembeli;

Agar hak atas benda beralih dari penjual kepada pembeli, maka harus dilakukan penyerahan secara yuridis (*juridisch levering*), sebagaimana diatur dalam Pasal 1459 KUHPerdata. Pasal 1459 KUHPerdata menyebutkan, "Hak milik atas barang yang dijual tidak pindah kepada pembeli selama barang itu belum diserahkan menurut Pasal 612, 613 dan 616";

Sementara itu menurut hukum adat, jual beli bukan merupakan perjanjian jual beli, melainkan berupa penyerahan benda oleh penjual kepada pembeli.

Halaman 48 dari 53 hal. Put. Nomor 604 K/Pdt/2017



Pada saat pembeli menyerahkan harganya kepada penjual, maka sejak saat itulah benda telah beralih dari pemilik lama kepada pemilik baru. Jual beli menurut hukum adat bersifat kontan atau tunai dan terang atau jelas;

Kontan atau tunai artinya pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan, dan pada saat itulah jual beli menurut hukum adat dianggap telah selesai. Jadi dalam hukum adat, peralihan hak atas benda dari penjual kepada pembeli hanya dengan melakukan 1 (satu) perbuatan hukum, baik terhadap benda bergerak maupun terhadap benda tidak bergerak;

Terang atau jelas artinya bahwa peralihan itu dilakukan di hadapan kepala adat (kepala desa) yang bertanggungjawab bahwa perbuatan hukum itu tidak melanggar hukum yang berlaku dan bukan perbuatan hukum yang gelap (ilegal);

Sedangkan Jual beli menurut hukum agraria hanya berlaku untuk benda tidak bergerak, yaitu tanah;

Jual beli tanah menurut hukum agraria harus dilakukan dengan pembuatan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam hal ini, PPAT dapat (wajib) menolak membuat akta jual beli, jika:

- a) KEPADANYA tidak disampaikan sertifikat asli atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar yang ada di kantor pertanahan;
- b) Untuk tanah yang belum terdaftar, kepada PPAT tidak disampaikan surat keterangan kepala daerah atau kelurahan yang menyatakan bahwa pihak yang bersangkutan menguasai tanah tersebut, dan surat keterangan dari kantor pertanahan yang menyatakan bahwa tanah tersebut belum bersertifikat;
- c) Tanah yang sedang dalam sengketa, baik data fisik maupun data yuridisnya. Data fisik artinya data-data yang berkaitan dengan tanah tersebut, misalnya mengenai luasnya, batas-batasnya, letaknya, dan sebagainya. Data yuridis artinya data-data yang berkaitan dengan sertifikat tanah tersebut, misalnya mengenai nama pemiliknya, beban-beban hak yang ada di atasnya, dan sebagainya;
- d) Belum diperoleh izin dari pejabat yang berwenang apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan yang berlaku (Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah);

Perjanjian pengikatan jual beli dibawah tangan tertanggal 17 September 2010 dan Surat Pernyataan tertanggal 14 Desember 2011 tidak dapat disahkan, untuk dipergunakan sebagai dasar hukum dalam mengalihkan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1960 tentang Undang Undang Pokok Agraria *juncto* PP Nomor 10 tahun 1961 *juncto* PP Nomor 24 Tahun 1997;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar Telah Melampaui Kewenangannya Dalam Menghukum Tergugat II untuk menjual tanah sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor 17327/ Jimbaran tertanggal 20 Maret 2012 Luas 22.790 m² dengan NIB 22.03.09.01.1575, Surat Ukur tanggal 15 Maret 2012 Nomor 11654/Jimbaran/2012 atas nama I Made Sukanata, I Nyoman Sudirga dan I Ketut Ngara yaitu Tergugat II sesuai surat pernyataan tertanggal 14 Desember 2011 yang berisi telah menjual seluas 22700 m² tersebut kepada Tergugat I, Drs I Made Beratayasa dan I Wayan Konia yang menjual kembali tanah itu kepada Penggugat;

Dengan demikian putusan *a quo*, merupakan putusan yang salah dan/atau keliru, sehingga patut untuk dibatalkan. Seyogyanya Majelis *Judex Facti* mempertimbangkan bahwa yang harus dituntut oleh Termohon Kasasi dahulu Penggugat-Terbanding adalah tuntutan ganti rugi sebesar kerugian yang sudah diperhitungkan;

- V. Pertimbangan Hukum *Judex Facti* Mengandung Kekhilapan Yang Nyata Sehingga Salah Dan Keliru Dalam Menerapkan Hukum Sehingga Pertimbangan Hukum *Judex Facti A-Quo* Tidak Dapat Dipertahankan Dan Harus Dibatalkan;

Bahwa objek pengikatan jual beli dibawah tangan tertanggal 17 September 2010, yang ditanda tangani oleh I Nyoman Arka selaku Ketua PPTK UNud disatu pihak dengan I Nyoman Sujastra dan I Wayan Suanda Surat pemberitahuan Pajak Terhutang Nomor 51.03.050.004.073.0004, terletak di Kelurahan Jimbaran atas nama I REDEG. Ternyata setelah di ditindaklanjuti dengan mendaftarkan objek tersebut di Kantor Pertanahan Kabupaten badung, objek hak berupa dengan SPPT Nomor 51.03.050.004.073.0004, atas nama I REDEG tersebut ternyata tidak ada, atau objek hak yang diperjanjikan telah musnah;

Dengan musnahnya barang yang menjadi objek perjanjian maka perjanjian yang dibawah tangan yang dibuat oleh kedua belah menjadi batal;

Dengan demikian salah satu syarat untuk sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 KUH Perdata tidak dapat terpenuhi. Dengan tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian dapat menyebabkan perjanjian berakhir. Dengan demikian Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibawah tangan tertanggal 17 September 2010 antara Tergugat I dengan Penggugat (I Wayan Suanda) dan I Nyoman Sujastra sudah batal demi hukum;

(*Vide* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 147/ SIP/1979

Halaman 50 dari 53 hal. Put. Nomor 604 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 25 September 1980 tentang Perjnjian Jual beli tanah yang ternyata tidak mempunyai syarat objektif sahnya perjnjian yaitu unsur causa yang halal objeknya dilarang oleh Pasal 5 *juncto* Pasal 21 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960, dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 522K/Pdt/1990 tanggal 29 April 1992 tentang Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Tidak memenuhi Syarat Objektif Untuk Sahnya Perjanjian);

Berdasarkan segala uraian yang diuraikan dalam Memori Kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I Pembanding dan Pemohon Kasasi dahulu Tergugat IV-Pembanding, maka dapat ditarik suatu kesimpulan sebagai berikut:

- 1) Bahwa Majelis *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Denpasar dan Pengadilan Tinggi Denpasar) telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku atau;
- 2) Bahwa Majelis *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Denpasar dan Pengadilan Tinggi Denpasar) telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan [*vide*, Pasal 30 huruf (b) dan (c) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 *juncto* Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004, *juncto* Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009], atau;
- 3) Bahwa Majelis *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Denpasar dan Pengadilan Tinggi Denpasar) tidak melakukan penilaian yang berimbang terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak, dengan demikian putusan yang dilahirkan adalah putusan yang salah/keliru karena kurang atau tidak cukup pertimbangan (*onvoldoende gemotiveerd*)

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* (Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi) tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa jual beli objek sengketa antara Tergugat I selaku kuasa penjual dari Tergugat II berdasarkan akta Nomor 17 berupa Akta Kuasa Penjual tertanggal 18 Juni 2012 menjual kepada Tergugat IV selaku pembeli berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 01 tanggal 3 Juli 2012 dihadapan Tergugat III dan dilanjutkan dengan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 32/2013 tanggal 29 Juli 2013 dihadapan PPAT I Gusti Ayu Nilawati, S.H. tidak dapat dibenarkan karena sebelumnya antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat IV telah terdapat kesepakatan tertanggal 27 Maret 2012 yang intinya selama masalah siapa diantara Penggugat

Halaman 51 dari 53 hal. Put. Nomor 604 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau Tergugat IV yang berhak membeli objek sengketa belum selesai maka segala perbuatan hukum atas objek sengketa tidak dapat dibenarkan, sehingga Tergugat IV dalam perjanjian jual beli objek sengketa dalam perkara a quo tidak dapat dinilai sebagai pembeli yang beritikad baik karena Para Tergugat khususnya Tergugat IV sebelumnya sudah mengetahui adanya perjanjian pengikatan jual beli objek sengketa tanggal 17 September 2010 antara Tergugat I dengan Penggugat atau sebelum terbitnya Sertifikat Hak Milik atas objek sengketa tanggal 20 bulan Maret 2012 yang dititipkan aslinya kepada Tergugat III berdasarkan kesepakatan tertanggal 27 Maret 2012 atau satu minggu setelah Sertifikat Hak Milik atas objek sengketa terbit dengan demikian Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum atas hak Penggugat untuk membeli objek sengketa yang sudah diperjanjikan jauh sebelum terjadinya jual beli objek sengketa antara Tergugat I dengan Tergugat IV dan ternyata objek sengketa sampai dengan pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh *Judex Facti*, objek sengketa dikuasai secara fisik oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Denpasar dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I: RADEN AYU NANIK PRIANTINI, S.H., M.Kn., Pemohon Kasasi II: I NYOMAN ARKA dan kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka 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 Pemohon Kasasi I: **RADEN AYU NANIK PRIANTINI, S.H., M.Kn.** dan Pemohon Kasasi II: 1. **I NYOMAN ARKA**, 2. **EMY SUKIATI LASIMON** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Tergugat III, I, IV/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 29 Mei 2017 oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim Agung yang

Halaman 52 dari 53 hal. Put. Nomor 604 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Hamdi, S.H., M.Hum. dan Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan R. Yustiar Nugroho, S.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./H. Hamdi, S.H., M.Hum.

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

Ketua Majelis,

ttd./

Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./

R. Yustiar Nugroho, S.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