



**PUTUSAN**

**Nomor 258 K/Pdt/2013**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

1. **NI MADE LEMPIG**, bertempat tinggal di Jalan Uluwatu I, Lingkungan Teba, Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung,
2. **I NYOMAN KONTREG**, bertempat tinggal di Jalan Uluwatu I, Lingkungan Teba, Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung,
3. **I MADE SARMA**, bertempat tinggal di Jalan Uluwatu I, Lingkungan Teba, Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung,
4. **NI WAYAN KORJI**, bertempat tinggal di Jalan Uluwatu I, Lingkungan Teba, Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung,
5. **I NYOMAN SUKA**, bertempat tinggal di Jalan Uluwatu I, Lingkungan Teba, Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung,
6. **I KETUT ECO**, kesemuanya bertempat tinggal di Jalan Uluwatu I, Lingkungan Teba, Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, dalam hal ini memberi kuasa kepada BRADJAYA,SH., LLM., Advokat, berkantor di Jalan Bypass Ngurah Rai No. 10 X, Simpangsiur Kuta-Badung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Oktober 2012, Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I sampai dengan VI/Para Pemanding;

melawan

**I MADE GANTIANA**, bertempat tinggal di Jalan A.Yani Gang Sapta Dharma.No. 10, Denpasar, dalam hal ini memberi kuasa kepada Cokorda Bagus, SH., dan Anak Agung Gede Oka, SH., Para Advokat, berkantor di Hadesi Law Office berkedudukan di Puri Saren Agung, Dusun/Banjar Satria, Desa dan Kecamatan Blahbatuh, Kabupaten Gianyar, berdasarkan

Hal. 1 dari 16 hal. Put. No. 258 K/

Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Oktober 2012, Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Para Tergugat memiliki tanah yang diperoleh dari warisan orang tuanya yang bernama I Kicen (I Wayan Kicen) almarhum yaitu tanah -tanah sertifikat hak milik :

a. Tanah Hak Milik No. 95/Desa Jimbaran, Surat Ukur tanggal 29-10-2009, No. 08616/Jimbaran/2009, Luas: 10.000 M<sup>2</sup> tercatat atas nama I Made Sarma, I Ketut Eco, Ni Made Lempig, I Nyoman Suka, Ni Wayan Korji, I Nyoman Kontreg, dengan batas-batas:

Utara : Tanah sengketa b;

Timur : Tanah milik;

Selatan : Tanah milik I Nyoman Dirman;

Barat : Jalan;

b. Tanah Hak Milik No. 921/Desa Jimbaran, Surat Ukur tanggal 29-10-2009, No. 08617/Jimbaran/2009, Luas: 13.200 M<sup>2</sup> tercatat atas nama I Made Sarma, I Ketut Eco, Ni Made Lempig, I Nyoman Suka, Ni Wayan Korji, I Nyoman Kontreg, dengan batas-batas:

Utara : Jalan;

Timur : Jalan dan Tanah Milik I Made Manda;

Selatan : Tanah Sengketa a;

Barat : Tanah Milik;

Selanjutnya disebut tanah sengketa a dan b;

2. Bahwa Para Tergugat menjual tanah sengketa kepada Penggugat yang mana Jual Beli antara Para Tergugat selaku Penjual dan Penggugat selaku Pembeli dilakukan di Notaris / PPAT I Nyoman Alit Puspadma, SH. M.Kn. dengan Akta Jual Beli:

Hal. 2 dari 16 hal. Put. No. 258 K/

Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Tanah Sengketa a dengan Akta Jual Beli No. 66/2010, tanggal 23 Agustus 2010 dengan harga Rp. 655.000.000,- (enam ratus lima puluh lima juta rupiah);
- b. Tanah Sengketa b dengan Akta Jual Beli No. 67/2010, tanggal 23 Agustus 2010 dengan harga Rp. 860.000.000,- (delapan ratus enam puluh juta rupiah);
3. Bahwa telah terjadi jual beli atas tanah sengketa antara Penggugat sebagai Pembeli dan Para Tergugat sebagai Penjual, maka dilakukanlah balik nama di Kantor Pertanahan Kabupaten Badung yang dulunya atas nama Para Tergugat beralih menjadi atas nama Penggugat;
4. Bahwa di atas tanah sengketa yang luasnya 13.200 M<sup>2</sup> ada bangunan milik Tergugat V ( I Nyoman Suka ) yang mana sampai sekarang masih ditempati, sedangkan Tergugat V sudah menjual tanah tersebut pada Penggugat dan secara hukum Tergugat V haruslah pindah dari tanah sengketa yang telah dijual;
5. Bahwa Para Tergugat mempunyai itikad tidak baik ingin tetap menguasai tanah sengketa, sehingga tidak perlu mendapat perlindungan secara hukum;
6. Bahwa Penggugat selaku pembeli dan pemilik atas tanah sengketa telah berusaha memberitahu Tergugat V secara kekeluargaan untuk pindah dari tanah sengketa, karena secara hukum Tergugat V tidaklah ada hak untuk tinggal di tanah sengketa, akan tetapi Tergugat V tetap tidak mau pindah dari tanah sengketa;
7. Bahwa dari perbuatan Tergugat V yang tidak mau pindah dari tanah sengketa yang Penggugat beli hal ini sangatlah merugikan Penggugat, sehingga secara hukum Tergugat V dihukum untuk pindah dan membongkar bangunannya tersebut;
8. Bahwa usaha damai tidak mungkin dapat dilakukan lagi antara Penggugat dengan Para Tergugat maka dengan terpaksa gugatan ini Penggugat ajukan kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Gianyar mohon putusan yang amar bunyinya sebagai berikut:

Hal. 3 dari 16 hal. Put. No. 258 K/

Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum tanah sengketa a dan b adalah sah milik Para Tergugat;
3. Menyatakan hukum Jual Beli dilakukan di Notaris / PPAT I Nyoman Alit Puspadma, SH. M.Kn. dengan Akta Jual Beli:
  - a. Tanah Sengketa a dengan Akta Jual Beli No. 66/2010, tanggal 23 Agustus 2010;
  - b. Tanah Sengketa b dengan Akta Jual Beli No. 67/2010, tanggal 23 Agustus 2010;

atas tanah sengketa antara Para Tergugat selaku Penjual dengan Penggugat selaku Pembeli adalah sah menurut hukum;

1. Menyatakan hukum perbuatan Para Tergugat ingin tetap menguasai tanah sengketa adalah perbuatan yang beritikad tidak baik, sehingga tidak perlu mendapat perlindungan secara hukum;
2. Menyatakan hukum Tergugat V yang tetap masih menguasai dan menempati tanah sengketa b tanpa hak dan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat V atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk pergi dan membongkar bangunan dari tanah sengketa dengan biaya sendiri dan memindahkan ketempat lain dan selanjutnya menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat, bilamana perlu penyerahannya dengan bantuan alat Negara (polisi);
4. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini semestinya;

Atau: Mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum yang berlaku;

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

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*), maka haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*), dengan alasan bahwa isi gugatan Penggugat

Hal. 4 dari 16 hal. Put. No. 258 K/

Pdt/2013



tidak disusun secara sistimatis dan dalil-dalil yang ditujukan terhadap Para Tergugat tidak berdasarkan atas suatu peristiwa hukum atau fakta hukum urutan penulisan posita atau dasar gugatan pada No.3 tertulis ganda (dua kali) sehingga makin mengaburkan dalam memberikan status hukumnya;

2. Bahwa dalil gugatan Penggugat hanya spekulasi, mengada-ada dan rekayasa saja (*helamaal op gemaakt*) karena tidak jelasnya batas-batas tanah yang dimaksud karena batas-batas tanah yang benar menurut Para Tergugat yang nota bene adalah pemilik sah dan menempati tanah tersebut hingga sekarang adalah sebagai berikut:
  - a. Tanah Hak Milik dengan Sertifikat Hak Milik No. 95 tertanggal 10 Mei 1971 luas tanah 10.000 M<sup>2</sup> atas nama I Kitjen (I Wayan Kicen) dengan batas-batas:
    - Utara : Tanah Milik I Wayan Kicen;
    - Timur: Tanah Milik Pak Ketis (anak dari Pak Ucu);
    - Selatan : Tanah Milik Made Gitong(anak dari Pak Rangkeg);
    - Barat : Jalan dan Tanah milik Pak Dirman;
  - b. Tanah Hak Milik dengan Sertifikat Hak Milik No. 921 tertanggal 28 Juni 1991, luas Tanah 13.200 M<sup>2</sup> atas nama I Kitjen( I Wayan Kicen ) dengan batas-batas:
    - Utara : Perumahan Taman Penta;
    - Timur : Tanah Milik I Nyoman Kamer (anak dari Pak Rena);
    - Selatan : Tanah Milik I Wayan Kicen;
    - Barat : Jalan dan Tanah I Wayan Kicen;
3. Bahwa dalam posita No. 3 pada surat gugatan tertanggal 15 Juni 2011, disebutkan “Bahwa Para Tergugat menjual tanah sengketa kepada Penggugat yang mana jual-beli antara Para Tergugat selaku penjual dan Penggugat selaku pembeli dilakukan di Notaris /PPAT I Nyoman Alit Puspadma, SH, Mkn dengan Akta jual beli “ padahal yang benar adalah Para Tergugat tidak pernah menjual tanah dalam perkara *a quo* kepada Penggugat, apalagi mengenal Penggugat baik langsung maupun tidak langsung, siap penjual dan pembeli, Para Tergugat tidak pernah tahu, Para Tergugat juga tidak pernah mengenal Notaris /PPAT I Nyoman Alit Puspadma,SH Mkn. Apalagi

Hal. 5 dari 16 hal. Put. No. 258 K/

Pdt/2013



transaksi di kantornya dengan demikian gugatan Penggugat adalah *error in persona* atau salah orang, dengan kata lain Penggugat tidak memiliki *persona standi in judicio* di depan Pengadilan Negeri Denpasar atas perkara *in casu*;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka jelas-jelas gugatan Penggugat harus ditolak (*ontzegd*) atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

**DALAM REKONVENSI:**

1. Bahwa Para Tergugat Konvensi sekarang dalam kedudukannya selaku Para Penggugat Rekonvensi mengajukan gugatan Rekonvensi terhadap Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang selaku Tergugat Rekonvensi;
2. Bahwa segala sesuatu yang dikemukakan dalam Konvensi tersebut di atas, mohon agar dianggap dikemukakan pula dalam Rekonvensi ini;
3. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah tidak berdasarkan hukum karena Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi keliru dalam mengajukan gugatan;
4. Bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi melakukan transaksi jual beli Tanah Hak Milik dengan Sertifikat Hak Milik No. 95 dan Sertifikat Hak Milik No. 921 milik Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi yang dilakukan di Notaris /PPAT I Nyoman Alit Puspadma,SH,Mkn. Dengan Akta jual Beli No. 66 dan 67 tanggal 23 Agustus 2010 adalah jelas merupakan perbuatan melawan hukum karena Para Penggugat Rekonvensi /Para Tergugat Konvensi merasa tidak pernah menjual tanah tersebut di atas ataupun melakukan jual beli di Notaris /PPAT I Nyoman Alit Puspadma,SH.Mkn ini berarti ada unsur penggelapan/penipuan pada transaksi jual beli tanah tersebut;
5. Bahwa dengan terjadinya jual beli tanah milik Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi sebagaimana tersebut di atas, secara melawan hukum dilakukan oleh Tergugat

Hal. 6 dari 16 hal. Put. No. 258 K/

Pdt/2013



Rekonvensi/Penggugat Konvensi, hal ini sangat merugikan bagi Para Penggugat Rekonvensi/ Para Tergugat Konvensi;

6. Bahwa atas perbuatan melawan hukum Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi tersebut, wajar terhadapnya dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Rekonvensi;
7. Bahwa wajar terhadap Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap objek Tanah Hak Milik dengan Sertifikat Hak Milik No. 95 dan Sertifikat Hak Milik No. 921 Milik Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi tersebut dihukum untuk membayar ganti rugi sebanyak Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) secara sekaligus dan seketika atau sejumlah uang yang menurut Pengadilan Negeri Denpasar patut dibayarkan oleh Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi; kepada Para Penggugat Rekonvensi/ Para Tergugat Konvensi;
8. Bahwa dengan terjadinya jual beli bersifat melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tersebut, maka Para Penggugat Rekonvensi /Para Tergugat Konvensi mohon terlebih dahulu kepada Pengadilan Negeri Denpasar untuk melakukan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap kedua bidang tanah milik Para Penggugat Rekonvensi/ Para Tergugat Konvensi dengan Sertifikat Hak Milik No. 95 dan Sertifikat Hak Milik No. 921 hal ini dilakukan untuk mencegah Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mengalihkan atau menjual lagi hak kepemilikan kedua bidang tanah tersebut ke pihak lain;
9. Bahwa gugatan Rekonvensi ini didasarkan pada fakta dan didukung oleh bukti otentik, maka layaklah apabila putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada, banding ataupun kasasi;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka dengan segala hormat kehadiran Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, Para Penggugat Rekonvensi/Para

Hal. 7 dari 16 hal. Put. No. 258 K/

Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat Konvensi dengan ini memohon untuk dapat memeriksa dan memutus perkara ini sebagai berikut:

## DALAM REKONVENSI

1. Menyatakan gugatan Rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi diterima untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta benda milik Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi yang berupa 2 (dua) bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 95 dan Sertifikat Hak Milik No.921 adalah sah dan berharga menurut hukum;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar ganti rugi sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);
5. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada *verzet*, banding ataupun kasasi;
6. Menghukum kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR: mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Denpasar telah memberikan Putusan Nomor 343/PDT.G/2011/PN.DPS tanggal 12 Maret 2012, yang amarnya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi para Tergugat dalam Konvensi;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Penggugat dalam Konvensi dikabulkan sebagian;
- Menyatakan Jual Beli dilakukan di Notaris / PPAT I Nyoman Alit Puspadma, SH. M.Kn. dengan Akta Jual Beli:
  - Tanah Sengketa a dengan Akta Jual Beli No. 66/2010, tanggal 23 Agustus 2010;
  - Tanah Sengketa b dengan Akta Jual Beli No. 67/2010, tanggal 23 Agustus 2010;

Hal. 8 dari 16 hal. Put. No. 258 K/

Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas tanah sengketa antara Para Tergugat dalam Konvensi / para Penggugat dalam Rekonvensi selaku Penjual dengan Penggugat dalam Konvensi/ Tergugat dalam Rekonvensi selaku Pembeli adalah sah menurut hukum;

- Menyatakan hukum perbuatan Para Tergugat dalam Konvensi/ Para Penggugat dalam Rekonvensi yang ingin tetap menguasai tanah sengketa adalah perbuatan yang beritikad tidak baik, sehingga tidak perlu mendapat perlindungan secara hukum;
- Menyatakan Tergugat V yang tetap masih menguasai dan menempati tanah sengketa b tanpa hak dan melawan hukum;
- Menghukum Tergugat V atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk pergi dan membongkar bangunan dari tanah sengketa dengan biaya sendiri dan memindahkan tempat lain dan selanjutnya menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat, bilamana perlu penyerahannya dengan bantuan alat negara (polisi);

DALAM REKONVENSI:

- Menyatakan gugatan para Penggugat dalam Rekonvensi ditolak seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

Menghukum para Tergugat dalam Konvensi/Para Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.1.101.000,- (satu juta seratus satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Pembanding/Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi putusan Pengadilan Negeri Denpasar tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dengan Putusan Nomor 92/PDT/2012/PT.DPS tanggal 5 September 2012;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I sampai dengan VI/Para Pembanding pada tanggal 24 September 2012 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I sampai dengan VI/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Oktober 2012 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 343/Pdt.G/2011/PN.Dps yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat

Hal. 9 dari 16 hal. Put. No. 258 K/

Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 03 Oktober 2012;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/ Tergugat I sampai dengan VI/Para Pembanding, tersebut telah diberitahukan Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding pada tanggal 04 Oktober 2012;

Kemudian Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 22 Oktober 2012;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/ Tergugat I sampai dengan VI/Para Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Banyak pertimbangan hakim yang tertulis dalam Salinan Putusan tidak sesuai dengan fakta hukum persidangan atau tidak sesuai dengan apa yang terjadi selama persidangan;

1. Bahwa saksi yang dihadirkan oleh Terbanding yakni sdr. I Wayan Sutitha, SH dalam keterangan kesaksiannya tidak sesuai dengan apa yang diucapkannya selama bersaksi di ruang persidangan dibandingkan dengan apa yang tertulis di Salinan Putusan (halaman 13). Dalam Salinan Putusan dikatakan dia mengetahui waktu proses peralihan Sertifikat Hak Milik No.95/Kel.Jimbaran dan Sertifikat Hak Milik No.921/Kel.Jimbaran tercatat atas nama I Made Sarma, I Ketut Eco, Ni Made Lempig, I Nyoman Suka, Ni Wayan Korji, I Nyoman Kontreg. Padahal sewaktu ditanya oleh Para Pembanding melalui kuasa hukumnya sewaktu di ruang sidang yang bersangkutan sama sekali tidak tahu dan hanya ditugaskan membawa berkas-berkas yang berisi Sertifikat Tanah dari Kantor BPN Badung;

2. Bahwa saksi kedua yang dihadirkan oleh Terbanding yakni sdr. I Wayan Listra dalam keterangan kesaksiannya yang tertulis dalam Salinan Putusan (halaman 14) mengatakan bahwa mereka (Para Pembanding) membangun diatas tanah yang dibeli oleh I Made Gantiana (Terbandoing) tersebut setelah adanya transaksi jual beli. Ini berarti saksi I Wayan Listra mengatakan bahwa

Hal. 10 dari 16 hal. Put. No. 258 K/

Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setelah transaksi di kantor Notaris/PPAT I Nyoman Alit Puspadma, SH, MKn dengan Akta Jual Beli No. 66/2010 dan No.67/2010 tanggal 23 Agustus 2010 menurut versi dia Para Pembanding mendirikan bangunan. Padahal fakta sebenarnya bangunan rumah yang dibangun oleh I Nyoman Suka (dahulunya Para Tergugat V sekarang Para Pembanding) adalah sudah sejak lama yakni 8 tahun yang lalu bukan 2 tahun yang lalu kalau dihitung dari adanya transaksi jual beli menurut versi dia. Ini jelas bentuk kebohongan dari saksi I Wayan Listra, karena selain itu pula Para Pembanding tidak pernah kenal dengan Terbanding apalagi melakukan transaksi jual beli. Hal ini juga terungkap di ruang persidangan sewaktu kuasa hukum Para Pembanding menanyakan apakah saksi I Wayan Listra mengetahui langsung adanya transaksi jual beli di kantor Notaris/PPAT I Nyoman Alit Puspadma SH, MKn, dijawab olehnya bahwa dia tidak pernah tahu secara langsung adanya transaksi jual beli tersebut;

3. Pada halaman 16 di Salinan Putusan tertulis "bahwa selain bukti-bukti surat tersebut pihak Para Tergugat juga tidak mengajukan saksi-saksi." Ini jelas pemutarbalikkan fakta dan pengelabuan bahasa yang intinya memberikan kesan seolah-olah Para Tergugat tidak ada inisiatif untuk mengajukan atau menghadirkan saksi-saksi. Padahal yang sebenarnya Para Tergugat/Para Pembanding telah berusaha secara maksimal untuk menghadirkan saksi-saksi tetapi saksi-saksi tersebut tidak mau datang. Para Pembanding telah berusaha pula dengan meminta bantuan Pengadilan Negeri Denpasar untuk melakukan pemanggilan saksi-saksi melalui surat yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 2 Januari 2012 hal: Bantuan Pemanggilan Saksi dan surat tertanggal 30 Januari 2012 hal: Surat Pemanggilan Paksa. Faktanya memang Pengadilan Negeri Denpasar melalui Juru Sita telah memanggil sebanyak 3 (tiga) kali yakni pemanggilan untuk hadir dipersidangan tanggal 12,19 dan 26 Januari 2012 tetapi saksi-saksi tersebut kompak tidak datang. Mengetahui hal ini Ketua Majelis Hakim dalam perkara *a quo* yakni John Pieter SH, MH malah menyarankan Para Pembanding untuk melaporkan hal tersebut ke Polisi. Para Pembanding didampingi kuasa hukumnya telah melaporkan hal tersebut ke Polisi akan tetapi pihak Kepolisian masih menunggu Salinan Putusan resminya;

4. Pada halaman 21 di Salinan Putusan dikatakan bahwa setelah Majelis cermati terbuktilah bahwa kedua surat bukti jual beli tersebut merupakan Akta

Hal. 11 dari 16 hal. Put. No. 258 K/

Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Otentik. Keotentikan kedua surat bukti tersebut dapat dibuktikan bahwa kedua Akta jual beli telah dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini Notaris/PPAT I Nyoman Alit Puspadma, SH, MKn atas dasar kesepakatan para pihak penghadap dalam hal ini pihak I sebagai penjual (Para Pembanding) dan pihak II sebagai pembeli I Made Gantiana (Terbanding). Bahwa faktanya Para Pembanding dengan tegas-tegas membantah dan menolak karena Para Pembanding tidak pernah datang menghadap ke kantor Notaris/PPAT yang dimaksud. Para Pembanding tidak pernah kenal dan tahu dengan Terbanding apalagi ada transaksi jual beli. Para Pembanding menganggap telah terjadi tindak pidana menempatkan keterangan palsu dalam Akta Otentik dan Pemalsuan Surat, karena Para Pembanding merasa tidak pernah membubuhkan cap jempol atau menandatangani Akta Otentik tersebut. Untuk menindaklanjuti hal tersebut Para Pembanding telah membuat laporan ke pihak Kepolisian dan mendapatkan tanda bukti lapor Nomor:TBL/50/II/2012/Bali/Dit Reskrim tanggal 23 Februari 2012. Dan sekarang sedang dalam tahap proses penyelidikan dari Kepolisian;

5. Pada halaman 22 di Salinan Putusan dikatakan, "bahwa atas bantahannya tersebut khususnya point 1 (satu) ternyata Para Tergugat dalam konvensi/ Penggugat dalam Rekonvensi sama sekali tidak dapat mengajukan bukti-bukti sebagaimana ketentuan pasal 284 Rbg/164 HIR/1866 BW yakni berupa alat bukti tertulis, alat bukti saksi, persangkaan-persangkaan, pengakuan dan sumpah sebagai landasan kebenaran pembuktian bantahannya tersebut hingga proses persidangan selesai, walaupun kesempatan secara leluasa telah diberikan oleh Majelis Hakim sesuai azas *audi et alteram partem*." Disini jelas telah terjadi 2 (dua) kekhilafan dan kekeliruan Majelis Hakim, yang pertama: karena di halaman sebelumnya tepatnya halaman 15 di Salinan Putusan, Majelis Hakim telah mengatakan "bahwa pihak Para Tergugat untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya juga telah mengajukan bukti-bukti surat yakni T-1 sampai dengan T-4. Dimana oleh Majelis Hakim dikatakan bahwa bukti-bukti surat tersebut telah dicocokkan ternyata telah sesuai dengan aslinya/ turunan yang sah, bukti T-1 sampai dengan T-4, dan semua bukti-bukti surat tersebut telah bermeterai cukup sehingga dapat diterima sebagai bukti surat dalam perkara ini." Ini jelas ada pertentangan dengan pernyataan sebelumnya. Yang kedua: masih di halaman 22 Salinan Putusan, dikatakan bahwa mengenai

Hal. 12 dari 16 hal. Put. No. 258 K/

Pdt/2013



alasan bantahan point ke 2 (dua) tentang adanya hubungan hukum hutang-piutang antara para Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi dengan sdr. Ricky Yulianto, karena hal ini menyangkut hubungan para Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi dengan pihak lain maka haruslah dikesampingkan karena tidak ada hubungannya dengan perkara pokok gugatan *a quo*. Pengenyampingan ini oleh Majelis Hakim tentang hubungan hutang-piutang antara Para Tergugat/Para Pembanding dengan sdr.Ricky Yulianto adalah bentuk kekhilafan dan kekeliruan Majelis Hakim karena sebelumnya diakui bahwa T-1 sampai dengan T-4 dapat diterima sebagai bukti surat dalam perkara ini. Padahal faktanya T-1 sampai dengan T-4 berisi bukti-bukti hubungan hukum hutang piutang antara Para Tergugat/Para Pembanding dengan sdr.Ricky Yulianto;

6. Bahwa bukti T-1 sampai dengan T-4 adalah bukti otentik yang menjelaskan bahwa Para Tergugat /Para Pembanding yakni diwakili Tergugat VI ada meminjam uang kepada sdr. Ricky Yulianto dengan jaminan 2 (dua) bidang tanah tersebut diatas, dimana pembayaran uang pinjaman tersebut diserahkan oleh sdr. Lidya Ratnawati (anak buah Ricky Yulianto) dan transaksi hutang piutang tersebut dilakukan di Notaris/PPAT I Putu Hamirtha, SH. Dan ketiga orang ini yakni, Ricky Yulianto, Lidya Ratnawati dan Notaris/PPAT I Putu Hamirtha, SH oleh Para Tergugat telah diajukan sebagai saksi-saksi namun setelah dipanggil 3 (tiga) kali ternyata ketiganya kompak tidak datang. Para Tergugat mengajukan mereka sebagai saksi karena bukti-bukti surat yang dibuat dan ditandatangani oleh mereka ada dan sudah diserahkan ke Yang Mulia Majelis Hakim sebagai bukti surat. Dan setelah ditelusuri ternyata Penggugat (I Made Gantiana) adalah orang dekat satu kantor atau anak buah dari Ricky Yulianto sendiri;

7. Bahwa di halaman 22 Salinan Putusan disebutkan pula, "Menimbang, bahwa atas bantahan para Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi yang disampaikan dalam kesimpulannya, yang menyatakan bahwa Tergugat I, Ni Made Lempig dan Tergugat III, I Made Sarma sebagai orang idiot hal inipun haruslah ditolak, karena para Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi telah membuktikan kebenaran sebaliknya bahwa Tergugat I, Ni Made Lempig dan Tergugat III, I Made Sarma bukanlah orang idiot, hal ini dapat dibuktikan bahwa kedua orang tersebut ternyata secara nyata dan tegas juga

Hal. 13 dari 16 hal. Put. No. 258 K/

Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah memberikan kuasa dengan keabsahan cap jempolnya kepada serta telah diterima dengan baik oleh wakil / Kuasa Hukumnya sdr. Bradjaya, SH, LLM. Masing-masing dengan surat kuasa tertanggal 4 Juli 2011";

Bahwa faktanya adalah sewaktu proses pengambilan cap jempol dari Tergugat I, Ni Made Lempig dan Tergugat III, I Made Sarma kuasa hukumnya tidak mengetahui secara pasti apakah yang bersangkutan sakit/ idiot atau tidak. Karena pada waktu itu Tergugat I sampai dengan Tergugat VI duduk berdekatan dan langsung membubuhkan cap jempol atau tanda tangan di Surat Kuasanya. Dan untuk Tergugat I, Ni Made Lempig dan Tergugat III, I Made Sarma sewaktu membubuhkan cap jempol dibantu oleh saudaranya yakni I Ketut Eco (Tergugat VI) dengan cara mengambil jempol tangan masing-masing dari Tergugat I dan Tergugat III untuk membubuhkan cap jempol pada Surat Kuasanya;

Bagi Kuasa Hukumnya adalah tidak mungkin dan tidak etis dalam pertemuan singkat tersebut bisa menilai bahwa orang yang berhadapan atau berurusan dengannya adalah orang sehat ataukah tidak. Karena yang berkompeten atau punya otorisasi menilai bahwa orang itu sehat atau tidak adalah dokter spesialis sesuai bidangnya. Hal ini sesuai dengan profesi, keahlian, kode etik dan sumpah jabatan dari profesi kedokteran itu sendiri;

8. Bahwa untuk membuktikan semua itu sekaligus menyanggah dan membuktikan dalil Penggugat yang tidak benar dan tidak masuk akal, Para Tergugat pada hari Senen tanggal 27 Februari 2012 menghadirkan di ruang persidangan yakni, Ni Made Lempig (Tergugat I) dan I Made Sarma (Tergugat III). Maksud dan tujuan diadakannya kedua Tergugat ini adalah agar Yang Mulia Majelis Hakim bisa melihat secara langsung kondisi kesehatan fisik dan mental baik jasmani maupun rohani dari Tergugat I dan Tergugat III. Dari sejak lahir ternyata Tergugat I dan Tergugat III telah mengalami cacat mental / *idiot (mentally retarded)* dimana yang bersangkutan tergolong tidak sehat baik jasmani maupun rohani. Dan dimata hukum Tergugat I dan Tergugat III adalah tidak cakap hukum dalam melakukan suatu perbuatan hukum atau tindakan hukum; Untuk lebih meyakinkan hal itu keluarga dari Tergugat I dan Tergugat III membawa yang bersangkutan untuk dilakukan *medical check-up*/tes kesehatan mental kognitif & kejiwaan tanggal 24 Februari 2012 di Instalasi Rehabilitasi Medik Rumah Sakit Umum Pusat Sanglah Denpasar. Hasilnya menyatakan

Hal. 14 dari 16 hal. Put. No. 258 K/

Pdt/2013



bahwa Tergugat I dan Tergugat III mengalami Severe Mental Retardation yakni Keterbelakangan Mental Yang Parah atau Cacat mental / Idiot. Dan Surat Asli dari hasil *medical check-up* tersebut sudah Para Tergugat serahkan kepada Yang Mulia Majelis Hakim beserta 4 lembar foto Tergugat I dan Tergugat III sebagai bukti tambahan;

9. Bahwa menyikapi hal tersebut seharusnya Majelis Hakim tidak mengabaikan atau mengenyampingkan fakta hukum yang terjadi di ruang persidangan dimana jelas-jelas Tergugat I (Ni Made Lempig) dan Tergugat III (I Made Sarma) hadir di ruang sidang dan Majelis Hakim telah menyaksikan sendiri secara langsung keadaan fisik dari kedua orang tersebut. Selain itu Majelis Hakim juga telah melihat sendiri Surat Asli hasil *medical check-up* Dokter Kejiwaan dari Instalasi Rehabilitasi Medik Rumah Sakit Umum Pusat Sanglah Denpasar beserta 4 lembar foto kondisi terkini kedua orang tersebut (Tergugat I dan Tergugat III). Peristiwa Tergugat I (Ni Made Lempig) dan Tergugat III (I Made Sarma) membubuhkan cap jempol dalam Surat Kuasanya adalah fakta lama yang terjadi tanggal 4 Juli 2011 akan tetapi 7 (tujuh bulan) kemudian tepatnya tanggal 24 Februari 2012 timbul fakta baru berupa hasil *medical check-up* dari dokter yang berkompeten yang mengatakan bahwa Tergugat I (Ni Made Lempig) dan Tergugat III (I Made Sarma) adalah sakit/idiot. Dengan tidak menyantumkan fakta hukum persidangan sebagaimana tersebut diatas didalam Salinan Putusannya, Majelis Hakim jelas-jelas telah keliru dan khilaf dalam pertimbangan putusannya. Karena yang harus dipakai adalah Surat Keterangan Dokter sebagai referensi utama untuk menentukan apakah orang tersebut sehat atau sakit. Dimanapun di dunia ini untuk menentukan apakah orang itu sehat atau sakit, apakah orang itu mengidap penyakit jantung, penyakit kanker, penyakit kronis, kecanduan narkoba atau psikotropika semuanya tergantung surat keterangan dari dokter. Demikian pula untuk menentukan apakah orang itu layak jadi pemimpin dalam suatu pilkada atau layak hadir dalam persidangan semuanya tergantung keterangan dokter. Dan patokan atau pedoman dari setiap hakim untuk memutuskan suatu perkara pasti berpegang pada surat keterangan dokter yang berwenang. Dan sebagai fakta tambahan pula bahwa pada tanggal 23 Februari 2012, Para Tergugat dalam membuat Laporan Polisi sewaktu datang ke Kantor Polisi, ternyata baru dilihat sekilas saja oleh penyidik, Tergugat I (Ni Made Lempig) dan Tergugat III (I Made Sarma) langsung ditolak

Hal. 15 dari 16 hal. Put. No. 258 K/

Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena dianggap tidak layak atau mampu dimata hukum untuk membuat laporan atau dimintai keterangan karena dianggap sakit/idiot;

10. Bahwa dari kenyataan dan fakta medis kondisi kesehatan Tergugat I dan Tergugat III yang tidak sehat secara jasmani dan rohani tersebut timbul pertanyaan sekaligus jawaban yang juga bantahan terhadap dalil-dalil Penggugat/Terbanding:

- a. Apakah bisa orang yang cacat mental/idiot seperti Tergugat I dan Tergugat III cakap hukum dan sah dalam melakukan perbuatan hukum seperti transaksi jual beli tanah. Ini jelas melanggar Pasal 1320 BW tentang syarat-syarat sahnya perjanjian;
- b. Apakah mungkin orang yang cacat mental/idiot seperti Tergugat I dan Tergugat III mengerti dan tahu apa artinya Notaris, datang ke kantor Notaris untuk melakukan transaksi jual beli tanah, sedangkan untuk berbicara secara verbal tidak bisa apalagi bepergian keluar rumah;
- c. Bagaimana bisa tanda tangan yang berupa cap jempol dari orang yang cacat mental/idiot seperti Tergugat I dan Tergugat III bisa berada di Akta Jual Beli No.66/2010 dan No.67/2010, termasuk juga didalamnya ada tanda tangan Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI. Ini jelas sesuatu yang tidak masuk akal dan tidak wajar. Seandainya benarpun ini jelas batal demi hukum. Kalau Notaris tahu bahwa yang bertransaksi adalah orang yang tidak memenuhi syarat dalam melakukan perbuatan hukum atau bertransaksi harusnya dibatalkan atau ditolak; Apalagi Para Tergugat lainnya yakni, Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI juga membantah bahwa tidak kenal dan tidak tahu terhadap Penggugat dan juga tidak pernah datang ke kantor Notaris/PPAT I Nyoman Alit Puspadma, SH, MKn untuk menandatangani transaksi jual beli tanah. Ini berarti ada indikasi penipuan atau pemalsuan tanda tangan Para Tergugat pada Akta Jual Beli tersebut. Karena Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI merasa tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli tersebut apalagi Tergugat I dan Tergugat III yang cacat mental/idiot jelas tidak tahu dan tidak mengerti apa-apa;

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

Hal. 16 dari 16 hal. Put. No. 258 K/

Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, karena meneliti dengan saksama Memori Kasasi tanggal 3 Oktober 2012 dan Kontra Memori Kasasi tanggal 5 Oktober 2012 dihubungkan dengan pertimbangan putusan *Judex Facti*, dalam hal ini putusan Pengadilan Negeri Denpasar yang dikuatkan oleh putusan Pengadilan Tinggi Denpasar ternyata tidak salah dalam menerapkan hukum dan telah memberi pertimbangan yang cukup, karena Penggugat dengan bukti-bukti P1 sampai dengan P. 6 dan 2 (dua) orang saksi yaitu: 1. I Wayan Sutita, SH., dan 2. I Wayan Listra, telah berhasil membuktikan dalil gugatannya sedangkan Tergugat dengan bukti-bukti T1 sampai dengan T4, tidak berhasil membuktikan dalil bantahannya;

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 Para Pemohon Kasasi: 1. **NI MADE LEMPIG**, 2. **I NYOMAN KONTREG**, 3. **I MADE SARMA**, 4. **NI WAYAN KORJI**, 5. **I NYOMAN SUKA**, 6. **I KETUT ECO**, tersebut harus ditolak;

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

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

## MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi : 1. **NI MADE LEMPIG**, 2. **I NYOMAN KONTREG**, 3. **I MADE SARMA**, 4. **NI WAYAN KORJI**, 5. **I NYOMAN SUKA**, 6. **I KETUT ECO** tersebut;

Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Hal. 17 dari 16 hal. Put. No. 258 K/

Pdt/2013

### 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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis tanggal 5 Desember 2013 oleh H. DJAFNI DJAMAL, SH., MH., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. HAMDAN, SH., MH., dan Prof. Dr. TAKDIR RAHMADI, SH., LL.M., Hakim-hakim Agung sebagai anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh NAWANGSARI, SH., MH.

Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

Ketua Majelis,

Ttd/ Dr. HAMDAN, SH., MH.

Ttd/ H. DJAFNI DJAMAL, SH., MH.

Ttd/ Prof. Dr. TAKDIR RAHMADI, SH., LL.M.

Biaya-Biaya :

1. Materai : Rp. 6.000,-

Panitera Pengganti,

Ttd/ NAWANGSARI, SH., MH.

2. Redaksi : Rp. 5.000,-

3. Administrasi Kasasi : Rp. 489.000,-

Jumlah : Rp. 500.000,-

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH

NIP 19610313 198803 1 003

Pdt/2013

Hal. 18 dari 16 hal. Put. No. 258 K/