



**PUTUSAN**

Nomor 3974 K/Pdt/2023

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

1. **I MADE SUDIARSA**, bertempat tinggal di Banjar Dinas Karya Nadi, Desa Rangdu, Kecamatan Seririt, Kabupaten Buleleng,
  2. **I NYOMAN SUYASA**, (almarhum), diwakili oleh ahli warisnya (isteri) yang bernama DESAK NYOMAN SUANTIKA, S.Ag., bertempat tinggal di Dusun Tegal, RT/RW 0021, Desa/Kelurahan Jagaraga, Kecamatan Kuripan, Kabupaten Lombok Barat, Nusa Tenggara Barat,
  3. **I MADE NGURAH SUKITAYASA**, (almarhum), diwakili oleh ahli warisnya (isteri) yang bernama NI KOMANG SUARTINI, bertempat tinggal di Dusun Tegal, RT/RW 0021, Desa/Kelurahan Jagaraga, Kecamatan Kuripan, Kabupaten Lombok Barat, Nusa Tenggara Barat,
- ketiganya dalam hal ini memberi kuasa kepada Agus Saputra, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor *Advocat & Legal Consultant* Agus Saputra & Associates, beralamat di Jalan Raya Sesetan, Komplek Sesetan Agung A-8, Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Maret 2023;

Para Pemohon Kasasi;

L a w a n :

1. **MADE SUSILA**,
2. **KETUT KARIYADA**,
3. **PUTU NGURAH PRABAWA**,

Halaman 1 dari 19 halaman Putusan Nomor 3974 K/Pdt/2023



4. **PUTU SUKARIAWAN,**

5. **KADEK SRI WIDARI,**

kesemuanya bertempat tinggal di Desa Rangdu, Kecamatan Seririt, Kabupaten Buleleng, dalam hal ini memberi kuasa kepada I Putu Nesa, S.H., dan kawan, Para Advokat pada *Law Office* Ferari (Federasi Advokat Republik Indonesia), beralamat di Jalan Pantai Kalianget, Kecamatan Seririt, Kabupaten Buleleng, Singaraja, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Februari 2022;

Para Termohon Kasasi;

D a n

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA, KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BULELENG,** berkedudukan di Jalan Dewi Sartika Selatan, Nomor 24, Singaraja;

Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

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

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

1. Mengabulkan gugatan Pengugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa Para Penggugat adalah ahli waris Pengganti almarhum I Nyoman Semadi Astawa selaku ahli waris dari almarhum I Ketut Pudak alias I Pudak;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan hukum bahwa tanah sengketa yakni tanah Hak Milik Nomor 00895, Surat Ukur Nomor 00604/MAYONG/2020, luas 75.550 m<sup>2</sup> (tujuh puluh lima ribu lima ratus lima puluh meter persegi), atas nama Penggugat I (I Made Susila), adalah penggabungan tanah sawah dan tanah Tegal sebagaimana terurai pada angka III di atas dan tanah tersebut batas-batasnya sebagai berikut:
  - Sebelah utara : Dahulu Ketut Cinta, yang sekarang menjadi tanah milik Ida Ayu Gede Bintariani, S.Ag.,
  - Sebelah timur : Jalan,
  - Sebelah selatan : Tanah milik Sumerta, I Gusti Ketut Nanca, I Gusti Ketut Kota,
  - Sebelah barat : Sungai/Tukad Mendaum, adalah tanah warisan peninggalan almarhum I Ketut Pudak alias I Pudak;
4. Menyatakan hukum bahwa Para Penggugat yang memiliki hak milik atas tanah sengketa sebagai ahli waris (Pengganti almarhum I Nyoman Semadi Astawa) dari I Ketut Pudak Alias I Pudak;
5. Menyatakan hukum bahwa Para Tergugat menguasai dan menghasili sendiri dari tanah sengketa adalah telah melakukan tindakan yang melawan hukum;
6. Menyatakan hukum bahwa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 322 Desa Mayong atas nama I Made Ngurah Sukita Yasa, luas 19.500 m<sup>2</sup> (sembilan belas ribu lima ratus meter persegi), SHM Nomor 322 Desa Mayong, atas nama I Nyoman Suyasa, luas 19.500 m<sup>2</sup> (sembilan belas ribu lima ratus meter persegi), dan SHM Nomor 359 Desa Mayong, atas nama I Made Sudiarsa, luas 19.500 m<sup>2</sup> (sembilan belas ribu lima ratus meter persegi), adalah cacat yuridis dan tidak mempunyai daya berlaku;
7. Menyatakan hukum bahwa sita jaminan yang diletakkan di atas tanah sengketa adalah sah dan berharga;

Halaman 3 dari 19 halaman Putusan Nomor 3974 K/Pdt/2023



8. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan tanah sengketa beserta turutannya kepada Para Penggugat, bila perlu dengan bantuan Polri atau aparat keamanan lainnya;
9. Menyatakan hukum bahwa putusan dalam perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun Para Tergugat mengajukan upaya hukum banding, atau kasasi, atau upaya hukum lain;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul akibat perkara ini;

Atau: Para Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

Eksepsi Para Tergugat:

1. Eksepsi *error in persona* karena gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*);
2. Eksepsi tentang gugatan kabur atau tidak jelas (*exceptio obscurae libel*);

Eksepsi Turut Tergugat:

- Eksepsi gugatan Penggugat *prematuur*;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Singaraja untuk memberikan putusan sebagai berikut:

- Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan silsilah keturunan almarhum I Wayan Sukerata alias I Wayan Suberata atau Wayan Suberata (almarhum) tanggal 7 Desember 2020, yang dibuat oleh Penggugat Rekonvensi I (I Made Sudiarsa) adalah sah dan memiliki kekuatan hukum untuk berlaku;
- Menyatakan Para Penggugat Rekonvensi adalah keturunan/ahli waris dari I Nyoman Toya (almarhum) yang merupakan ahli waris dari I Wayan Sukerata alias I Wayan Suberata atau Wayan Suberata (almarhum);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan saat ini yang menjadi ahli waris yang sah dari I Wayan Sukerata alias I Wayan Suberata atau Wayan Suberata (almarhum) adalah keturunan dari anaknya yang bernama I Nyoman Toya (almarhum) antara lain:
  - 1) I Made Sudiarsa (Penggugat Rekonvensi I);
  - 2) I Nyoman Budiarsana (tidak menjadi pihak);
  - 3) Desak Nyoman Suantika, S.Ag., (Penggugat Rekonvensi II, istri dari almarhum I Nyoman Suyasa);
  - 4) I Ketut Arya Tunas Jaya (anak dari Penggugat Rekonvensi II dengan almarhum I Nyoman Suyasa, tidak menjadi pihak);
  - 5) NI Komang Suartini (Penggugat Rekonvensi III, istri dari almarhum I Made Ngurah Sukitayasa);
  - 6) I Komang Arya Abirama (anak dari Penggugat Rekonvensi III dengan almarhum I Made Ngurah Sukitayasa);
- Menyatakan tanah objek sengketa rekonvensi berupa:
  - Bidang tanah sawah dengan Nomor Objek Pajak (NOP) 51.08.020.026.002-0004.0, seluas 4.300 m<sup>2</sup> (empat ribu tiga ratus meter persegi), tercatat atas nama I Nyoman Toya (orang tua dan mertua Para Penggugat Rekonvensi), dengan batas-batas:

Di sebelah utara : I Nyoman Toya,  
Di sebelah timur : I Nyoman Toya,  
Di sebelah selatan : Gusti Ketut Mataram,  
Di sebelah barat : I Nyoman Toya;
  - Bidang tanah tegalan dengan Nomor Objek Pajak (NOP) tercatat atas nama I Nyoman Toya (orang tua dan mertua Para Tergugat) dengan batas-batas:

Di sebelah utara : Milik Nomor 359,  
Di sebelah timur : Jalan,  
Di sebelah selatan : I Nyoman Toya, Gusti Ketut Mataram, I Darna,  
Di sebelah barat : Tukad Mendaum,

Halaman 5 dari 19 halaman Putusan Nomor 3974 K/Pdt/2023



termasuk didalamnya seluas 17.050 m<sup>2</sup> (tujuh belas ribu lima puluh meter persegi) yang menjadi luas sisa tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 00895/Desa Mayong, NIB 22040217.00584, Surat Ukur tanggal 10/09/2020, Nomor 00604/MAYONG/2020, luas 75.550 m<sup>2</sup> (tujuh puluh lima ribu lima ratus lima puluh meter persegi), atas nama I Made Susila (Tergugat Rekonvensi I) adalah merupakan tanah-tanah pusaka peninggalan I Wayan Sukerata alias I Wayan Suberata atau Wayan Suberata (almarhum);

- Menyatakan Para Penggugat Rekonvensi bersama dengan ahli waris lainnya yaitu I Nyoman Budiarsana, I Ketut Arya Tunas Jaya, dan I Komang Arya Abirama berhak atas objek sengketa rekonvensi yang termasuk didalamnya seluas 17.050 m<sup>2</sup> (tujuh belas ribu lima puluh meter persegi) yang menjadi luas sisa tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 00895/Desa Mayong, NIB 22040217.00584, Surat Ukur tanggal 10/09/2020, Nomor 00604/MAYONG/2020, luas 75.550 m<sup>2</sup> (tujuh puluh lima ribu lima ratus lima puluh meter persegi), atas nama I Made Susila (Tergugat Rekonvensi I);
- Menyatakan penguasaan Para Penggugat Rekonvensi atas objek sengketa rekonvensi termasuk didalamnya seluas 17.050 m<sup>2</sup> (tujuh belas ribu lima puluh meter persegi) yang menjadi luas sisa tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 00895/Desa Mayong, NIB 22040217.00584, Surat Ukur tanggal 10/09/2020, Nomor 00604/MAYONG/2020, luas 75.550 m<sup>2</sup> (tujuh puluh lima ribu lima ratus lima puluh meter persegi), atas nama I Made Susila (Tergugat Rekonvensi I) adalah sah menurut hukum;
- Menyatakan Para Penggugat Rekonvensi sampai saat ini juga tetap membayar pajak bumi dan bangunan atas tanah objek sengketa rekonvensi yang merupakan peninggalan dari I Wayan Sukerata alias I Wayan Suberata atau Wayan Suberata (almarhum) yang tercatat atas nama I Nyoman Toya (almarhum) tersebut;

*Halaman 6 dari 19 halaman Putusan Nomor 3974 K/Pdt/2023*



- Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi tidak berhak atas objek sengketa rekonvensi termasuk didalamnya seluas 17.050 m<sup>2</sup> (tujuh belas ribu lima puluh meter persegi) yang menjadi luas sisa tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 00895/Desa Mayong, NIB 22040217.00584, Surat Ukur tanggal 10/09/2020, Nomor 00604/MAYONG/2020, luas 75.550 m<sup>2</sup> (tujuh puluh lima ribu lima ratus lima puluh meter persegi), atas nama I Made Susila (Tergugat Rekonvensi I);
- Menyatakan perbuatan Para Tergugat Rekonvensi memohon sertipikat hak milik atas objek sengketa rekonvensi termasuk didalamnya seluas 17.050 m<sup>2</sup> (tujuh belas ribu lima puluh meter persegi) yang menjadi luas sisa tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 00895/Desa Mayong, NIB 22040217.00584, Surat Ukur tanggal 10/09/2020, Nomor 00604/MAYONG/2020, luas 75.550 m<sup>2</sup>, atas nama I Made Susila (Tergugat Rekonvensi I) adalah tidak sah dan melanggar hukum;
- Menghukum Para Tergugat Rekonvensi dihukum untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 00895/Desa Mayong, NIB 22040217.00584, Surat Ukur tanggal 10/09/2020, Nomor 00604/MAYONG/2020, luas 75.550 m<sup>2</sup> (tujuh puluh lima ribu lima ratus lima puluh meter persegi), atas nama I Made Susila (Tergugat Rekonvensi I) kepada Para Penggugat Rekonvensi untuk dibalik nama menjadi atas nama Para Penggugat Rekonvensi bersama ahli waris lainnya yaitu I Nyoman Budiarsana, I Ketut Arya Tunas Jaya, dan I Komang Arya Abirama melalui Turut Tergugat Rekonvensi sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
- Menyatakan bahwa berdasarkan putusan dalam perkara ini Para Penggugat Rekonvensi berhak mengajukan sertipikat hak milik atas objek sengketa rekonvensi kepada Turut Tergugat Rekonvensi;

Halaman 7 dari 19 halaman Putusan Nomor 3974 K/Pdt/2023



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Singaraja terhadap tanah seluas 17.050 m<sup>2</sup> (tujuh belas ribu lima puluh meter persegi) yang menjadi luas sisa tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 00895/Desa Mayong, NIB 22040217.00584, Surat Ukur tanggal 10/09/2020, Nomor 00604/MAYONG/2020, luas 75.550 m<sup>2</sup> (tujuh puluh lima ribu lima ratus lima puluh meter persegi), atas nama I Made Susila (Tergugat Rekonvensi I);
- Menghukum Turut Tergugat Rekonvensi untut tunduk terhadap putusan dalam perkara ini;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Singaraja telah memberikan Putusan Nomor 187/Pdt.G/2022/PN Sgr, tanggal 22 Desember 2022, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum bahwa Para Penggugat adalah ahli waris pengganti almarhum I Nyoman Semadi Astawa selaku ahli waris dari almarhum I Ketut Puduk alias I Puduk;
3. Menyatakan hukum bahwa tanah sengketa yakni tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 00895, Surat Ukur Nomor 00604/MAYONG/2020, luas 75.550 m<sup>2</sup> (tujuh puluh lima ribu lima ratus lima puluh meter persegi), atas nama Penggugat I (I Made Susila), adalah penggabungan 2 (dua) bidang tanah, yaitu:
  - 1) Sebagian berupa tanah sawah, yang terletak di Subak Pohasem, Nomor 269, PP Nomor 82 Pc. Nomor 1, Klas II, luas 0435 Ha, dan

Halaman 8 dari 19 halaman Putusan Nomor 3974 K/Pdt/2023



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) Sebagian tanah tegalan/kebun yang terletak di Pelemahan Pohasem, Desa Mayong, Nomor 113 Banjar Pohasem, PP Nomor 192 Pc. Nomor 3c, Klas V, luas 9.160 Ha, dan kedua tanah tersebut menjadi satu kesatuan yang batas-batasnya dahulu sebelah:
- Utara : Dahulu Ketut Cinta, yang sekarang menjadi tanah milik Ida Ayu Gede Bintariani, S.Ag.,
  - Timur : Jalan,
  - Selatan: Tanah Milik Gede Sumerta, Gusti Ketut Nanca, dan Gusti Ketut Kota,
  - Barat : Sungai/Tukad Mendaum,
- adalah tanah warisan peninggalan almarhum I Ketut Puduk alias I Puduk;
4. Menyatakan hukum bahwa Para Penggugat yang memiliki hak milik atas tanah sengketa sebagai ahli waris (pengganti almarhum I Nyoman Semadi Astawa) dari I Ketut Puduk Alias I Puduk;
5. Menyatakan hukum perbuatan Para Tergugat menguasai dan menghasili sendiri dari tanah sengketa adalah perbuatan yang melawan hukum;
6. Menyatakan hukum bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 322 Desa Mayong atas nama I Made Ngurah Sukita Yasa luas 19.500 m<sup>2</sup> (sembilan belas ribu lima ratus meter persegi), SHM Nomor 332 Desa Mayong Atas Nama I Nyoman Suyasa, luas 19.500 m<sup>2</sup> (sembilan belas ribu lima ratus meter persegi), dan SHM Nomor 359 Desa Mayong atas Nama I Made Sudiarsa, luas 19.500 m<sup>2</sup> (sembilan belas ribu lima ratus meter persegi), adalah cacat yuridis dan tidak mempunyai daya berlaku;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan di atas tanah sengketa oleh Jurusita Pengadilan Negeri Singaraja;
8. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan tanah sengketa beserta tututannya kepada Para Penggugat, bila perlu dengan bantuan Polri atau aparat keamanan lainnya;
9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
- Dalam Rekonvensi:

Halaman 9 dari 19 halaman Putusan Nomor 3974 K/Pdt/2023



- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp4.040.000,00 (empat juta empat puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa pada tingkat banding, putusan tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dengan Putusan Nomor 31/PDT/2023/PT DPS, tanggal 28 Februari 2023;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 1 Maret 2023, kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Maret 2023, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 9 Maret 2023, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 3/Akta.Pdt.Kasasi/2023/PN Sgr, *juncto* Nomor 187/Pdt.G/2022/PN Sgr, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Singaraja, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada hari dan tanggal itu juga;

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 berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 9 Maret 2023 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi Para Pemohon Kasasi/dahulu Para Pembanding/semula Para Tergugat Dalam Konvensi/Para Penggugat Dalam Rekonvensi seluruhnya;

Halaman 10 dari 19 halaman Putusan Nomor 3974 K/Pdt/2023



2. Mengangkat sita jaminan (*conservatoir beslaag*) yang telah ditetapkan melalui Penetapan Majelis Hakim pada tingkat pertama atas fisik dan Sertipikat Hak Milik sebagai berikut:

- Sertipikat Hak Milik Nomor 322/Desa Mayong, Persil Lembar 11, Kotak C.6.6, Gambar Situasi tanggal 25 Januari 1996, Nomor 400/1996, luas 19.500 m<sup>2</sup> (sembilan belas ribu lima ratus meter persegi), atas nama I Made Ngurah Sukitayasa;
- Sertipikat Hak Milik Nomor 322/Desa Mayong, Persil Lembar 11, Kotak C.5.6, Gambar Situasi tanggal 25 Januari 1996, Nomor 410/1996, luas 19.500 m<sup>2</sup> (sembilan belas ribu lima ratus meter persegi), atas nama I Nyoman Suyasa;
- Sertipikat Hak Milik Nomor 359/Desa Mayong, Persil Lembar 11, Kotak C.D.6.7, Gambar Situasi tanggal 15 Februari 1996, Nomor 809/1996, luas 19.500 m<sup>2</sup> (sembilan belas ribu lima ratus meter persegi), atas nama I Made Sudiarsa;

3. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 31/PDT/2023/PT DPS, tanggal 28 Februari 2023 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor 187/Pdt.G/2022/PN Sgr, tertanggal 17 Oktober 2022, yang dimohonkan kaasasi tersebut;

Serta memutus dan mengadili sendiri:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;



2. Menyatakan silsilah keturunan almarhum I Wayan Sukerata alias I Wayan Suberata atau Wayan Suberata (almarhum) tanggal 7 Desember 2020, yang dibuat oleh Penggugat Rekonvensi I (I Made Sudiarsa) adalah sah dan memiliki kekuatan hukum untuk berlaku;
3. Menyatakan Para Penggugat Rekonvensi adalah keturunan/ahli waris dari I Nyoman Toya (almarhum) yang merupakan ahli waris dari I Wayan Sukerata alias I Wayan Suberata atau Wayan Suberata (almarhum);
4. Menyatakan saat ini yang menjadi ahli waris yang sah dari I Wayan Sukerata alias I Wayan Suberata atau Wayan Suberata (almarhum) adalah keturunan dari anaknya yang bernama I Nyoman Toya (almarhum) antara lain:
  - 1) I Made Sudiarsa (Penggugat Rekonvensi I);
  - 2) I Nyoman Budiarsana (tidak menjadi pihak);
  - 3) Desak Nyoman Suantika, S.Ag., (Penggugat Rekonvensi II, istri dari almarhum I Nyoman Suyasa);
  - 4) I Ketut Arya Tunas Jaya (anak dari Penggugat Rekonvensi II dengan almarhum I Nyoman Suyasa, tidak menjadi pihak);
  - 5) NI Komang Suartini (Penggugat Rekonvensi III, istri dari almarhum I Made Ngurah Sukitayasa);
  - 6) I Komang Arya Abirama (anak dari Penggugat Rekonvensi III dengan almarhum I Made Ngurah Sukitayasa);
5. Menyatakan tanah objek sengketa rekonvensi berupa:
  - Bidang tanah sawah dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 51.08.020.026.002-0004.0 seluas 4.300 m<sup>2</sup> (empat ribu tiga ratus meter persegi) tercatat atas nama I Nyoman Toya (orang tua dan mertua Para Penggugat Rekonvensi), dengan batas-batas:
    - Di sebelah utara : I Nyoman Toya,
    - Di sebelah timur : I Nyoman Toya,
    - Di sebelah selatan : Gusti Ketut Mataram,
    - Di sebelah barat : I Nyoman Toya;



- Bidang tanah tegalan dengan Nomor Objek Pajak (NOP) tercatat atas nama I Nyoman Toya (orang tua dan mertua Para Tergugat) dengan batas-batas:

Di sebelah utara : Milik Nomor 359,

Di sebelah timur : Jalan,

Di sebelah selatan : I Nyoman Toya, Gusti Ketut Mataram, I Darna,

Di sebelah barat : Tukad Mendaum,

termasuk didalamnya seluas 17.050 m<sup>2</sup> (tujuh belas ribu lima puluh meter persegi) yang menjadi luas sisa tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 00895/Desa Mayong, NIB 22040217.00584, Surat Ukur tanggal 10/09/2020, Nomor 00604/MAYONG/2020, luas 75.550 m<sup>2</sup> (tujuh puluh lima ribu lima ratus lima puluh meter persegi), atas nama I Made Susila (Tergugat Rekonvensi I) adalah merupakan tanah-tanah pusaka peninggalan I Wayan Sukerata alias I Wayan Suberata atau Wayan Suberata (almarhum);

6. Menyatakan Para Penggugat Rekonvensi bersama dengan ahli waris lainnya, yaitu I Nyoman Budiarsana, I Ketut Arya Tunas Jaya, dan I Komang Arya Abirama berhak atas objek sengketa rekonvensi yang termasuk didalamnya seluas 17.050 m<sup>2</sup> (tujuh belas ribu lima puluh meter persegi) yang menjadi luas sisa tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 00895/Desa Mayong, NIB 22040217.00584, Surat Ukur tanggal 10/09/2020, Nomor 00604/MAYONG/2020, luas 75.550 m<sup>2</sup> (tujuh puluh lima ribu lima ratus lima puluh meter persegi), atas nama I Made Susila (Tergugat Rekonvensi I);
7. Menyatakan penguasaan Para Penggugat Rekonvensi atas objek sengketa rekonvensi termasuk didalamnya seluas 17.050 m<sup>2</sup> (tujuh belas ribu lima puluh meter persegi) yang menjadi luas sisa tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 00895/Desa Mayong, NIB 22040217.00584, Surat Ukur tanggal 10/09/2020, Nomor 00604/MAYONG/2020, luas 75.550 m<sup>2</sup> (tujuh puluh lima ribu lima ratus lima puluh meter persegi), atas nama I Made Susila (Tergugat Rekonvensi I) adalah sah menurut hukum;

Halaman 13 dari 19 halaman Putusan Nomor 3974 K/Pdt/2023



8. Menyatakan Para Penggugat Rekonvensi sampai saat ini juga tetap membayar pajak bumi dan bangunan atas tanah objek sengketa rekonvensi yang merupakan peninggalan dari I Wayan Sukerata alias I Wayan Suberata atau Wayan Suberata (almarhum) yang tercatat atas nama I Nyoman Toya (almarhum) tersebut;
9. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi tidak berhak atas objek sengketa rekonvensi termasuk didalamnya seluas 17.050 m<sup>2</sup> (tujuh belas ribu lima puluh meter persegi) yang menjadi luas sisa tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 00895/Desa Mayong, NIB 22040217.00584, Surat Ukur tanggal 10/09/2020, Nomor 00604/MAYONG/2020, luas 75.550 m<sup>2</sup> (tujuh puluh lima ribu lima ratus lima puluh meter persegi), atas nama I Made Susila (Tergugat Rekonvensi I);
10. Menyatakan perbuatan Para Tergugat Rekonvensi memohon sertipikat hak milik atas objek sengketa rekonvensi termasuk didalamnya seluas 17.050 m<sup>2</sup> (tujuh belas ribu lima puluh meter persegi) yang menjadi luas sisa tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 00895/Desa Mayong, NIB 22040217.00584, Surat Ukur tanggal 10/09/2020, Nomor 00604/MAYONG/2020, luas 75.550 m<sup>2</sup>, atas nama I Made Susila (Tergugat Rekonvensi I) adalah tidak sah dan melanggar hukum;
11. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi dihukum untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 00895/Desa Mayong, NIB 22040217.00584, Surat Ukur tanggal 10/09/2020, Nomor 00604/MAYONG/2020, luas 75.550 m<sup>2</sup> (tujuh puluh lima ribu lima ratus lima puluh meter persegi), atas nama I Made Susila (Tergugat Rekonvensi I) kepada Para Penggugat Rekonvensi untuk dibalik nama menjadi atas nama Para Penggugat Rekonvensi bersama ahli waris lainnya, yaitu I Nyoman Budiarsana, I Ketut Arya Tunas Jaya, dan I Komang Arya Abirama melalui Turut Tergugat Rekonvensi sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
12. Menyatakan bahwa berdasarkan putusan dalam perkara ini Para Penggugat Rekonvensi berhak mengajukan sertipikat hak milik atas objek sengketa rekonvensi kepada Turut Tergugat Rekonvensi;

Halaman 14 dari 19 halaman Putusan Nomor 3974 K/Pdt/2023



13. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Singaraja terhadap tanah seluas 17.050 m<sup>2</sup> (tujuh belas ribu lima puluh meter persegi) yang menjadi luas sisa tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 00895/Desa Mayong, NIB 22040217.00584, Surat Ukur tanggal 10/09/2020, Nomor 00604/MAYONG/2020, luas 75.550 m<sup>2</sup> (tujuh puluh lima ribu lima ratus lima puluh meter persegi), atas nama I Made Susila (Tergugat Rekonvensi I) yang mana objek tersebut merupakan bagian hak waris dari I Nyoman Budiarsana yang tercatat pada saat ini sebagai bukti kepemilikan asal sebagai berikut:

- Bidang tanah sawah dengan Nomor Objek Pajak (NOP) 51.08.020.026.002-0004.0, seluas 4.300 m<sup>2</sup> (empat ribu tiga ratus meter persegi), tercatat atas nama I Nyoman Toya (orang tua dan mertua Para Penggugat Rekonvensi), dengan batas-batas:

Di sebelah utara : I Nyoman Toya,

Di sebelah timur : I Nyoman Toya,

Di sebelah selatan : Gusti Ketut Mataram,

Di sebelah barat : I Nyoman Toya,

- Bidang tanah tegalan dengan Nomor Objek Pajak (NOP) tercatat atas nama I Nyoman Toya (orang tua dan mertua Para Tergugat) dengan batas-batas:

Di sebelah utara : Milik Nomor 359,

Di sebelah timur : Jalan,

Di sebelah selatan : I Nyoman Toya, Gusti Ketut Mataram, I Darna,

Di sebelah barat : Tukad Mendaum,

termasuk didalamnya seluas 17.050 m<sup>2</sup> (tujuh belas ribu lima puluh meter persegi) yang menjadi luas sisa tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 00895/Desa Mayong, NIB 22040217.00584, Surat Ukur tanggal 10/09/2020, Nomor 00604/MAYONG/2020, luas 75.550 m<sup>2</sup> (tujuh puluh lima ribu lima ratus lima puluh meter persegi), atas nama I Made Susila (Tergugat Rekonvensi I) adalah merupakan tanah-tanah pusaka peninggalan I Wayan Sukerata alias I Wayan Suberata atau Wayan Suberata (almarhum);

Halaman 15 dari 19 halaman Putusan Nomor 3974 K/Pdt/2023



14. Menghukum Turut Tergugat Rekonvensi untuk tunduk terhadap putusan dalam perkara ini;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

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

Atau:

Bilamana Majelis Hakim Agung yang mengadili dan memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon agar dapat kiranya dijatuhkan putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja pada tanggal 20 Maret 2023, yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

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

Menimbang, bahwa setelah meneliti memori kasasi yang diterima tanggal 9 Maret 2023, serta kontra memori kasasi yang diterima tanggal 20 Maret 2023, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Denpasar yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Singaraja tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa yang menjadi pihak penjual seharusnya adalah pihak yang berhak, yaitu I Ketut Pudak dan pihak pembeli adalah I Wayan Sukerata, sehingga syarat materil, yaitu penjual dan pembeli yang sah, tidak terpenuhi dalam jual beli yang dituangkan dalam Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan, tertanggal 20 Juli 1981;
- Bahwa selain itu unsur “terang” juga tidak terpenuhi karena I Nyoman Suwinda Aryawan sebagai Aparat Desa menerangkan bahwa para pihak, yaitu penjual dan pembeli, yang berhak dalam Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan, tertanggal 20 Juli 1981, tidak pernah hadir di hadapan I Nyoman Suwinda Aryawan saat jual beli tersebut dibuat;

Halaman 16 dari 19 halaman Putusan Nomor 3974 K/Pdt/2023



- Bahwa oleh karenanya Para Tergugat tidak dapat membuktikan dalil bantahannya oleh karena pihak penjual dan pembeli pada Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan, tertanggal 20 Juli 1981, tidak memenuhi ketentuan sebagai penjual dan pembeli yang beritikad baik karena jual beli objek sengketa tidak dilakukan menurut tata cara atau prosedur yang benar;
- Bahwa oleh karena jual beli tanah sengketa sebagaimana tertuang dalam Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan, tertanggal 20 Juli 1981, adalah tidak sah karena tidak memenuhi asas “terang” dan tidak memenuhi syarat materil, maka tanah sengketa yakni tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 00895, Surat Ukur Nomor 00604/MAYONG/2020, luas 75.550 m<sup>2</sup> (tujuh puluh lima ribu lima ratus lima puluh meter persegi), atas nama Penggugat I (I Made Susila), yang merupakan penggabungan 2 (dua) bidang tanah, adalah tanah warisan peninggalan almarhum I Ketut Pudak alias I Pudak, dan Para Penggugat sebagai ahli waris dari almarhum I Ketut Pudak adalah pihak yang berhak atas tanah sengketa;
- Bahwa dengan demikian Sertipikat Hak Milik Nomor 322 Desa Mayong, atas nama I Made Ngurah Sukita Yasa, luas 19.500 m<sup>2</sup> (sembilan belas ribu lima ratus meter persegi), Sertipikat Hak Milik Nomor 332 Desa Mayong, atas nama I Nyoman Suyasa, luas 19.500 m<sup>2</sup> (sembilan belas ribu lima ratus meter persegi), dan Sertipikat Hak Milik Nomor 359 Desa Mayong, atas nama I Made Sudiarsa, luas 19.500 m<sup>2</sup> (sembilan belas ribu lima ratus meter persegi), adalah cacat yuridis dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

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: I MADE SUDIARSA, dan kawan-kawan tersebut harus ditolak;

Halaman 17 dari 19 halaman Putusan Nomor 3974 K/Pdt/2023



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

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

**M E N G A D I L I :**

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. I MADE SUDIARSA, 2. I NYOMAN SUYASA**, (almarhum), diwakili oleh ahli warisnya (isteri) yang bernama DESAK NYOMAN SUANTIKA, S.Ag., dan **3. I MADE NGURAH SUKITAYASA**, (almarhum), diwakili oleh ahli warisnya (isteri) yang bernama NI KOMANG SUARTINI, tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 20 Desember 2023, oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M., dan Dr. Nani Indrawati, S.H., M.Hum., Hakim-hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Para Anggota tersebut dan Andri Purwanto, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

Dr. H. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M.

Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

ttd./

Halaman 18 dari 19 halaman Putusan Nomor 3974 K/Pdt/2023



Dr. Nani Indrawati, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

ttd./

Andri Purwanto, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai	Rp 10.000,00
2. Redaksi	Rp 10.000,00
3. Administrasi Kasasi	Rp480.000,00 +
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG R.I.  
a.n. Panitera,  
Panitera Muda Perdata,

Ennid Hasanuddin  
NIP.195907101985121001