



PUTUSAN
Nomor 302 K/TUN/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

Memeriksa perkara tata usaha negara dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA DENPASAR,
tempat kedudukan di Jalan Pudak Nomor 7 Denpasar, dalam hal ini memberi kuasa kepada:

1. I Gede Nyoman Sulatra, S.H., jabatan Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara;
2. I Nyoman Karin, S.H., jabatan Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan;
3. Ni Made Sucitawati, S.H., jabatan Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 2802/Sk-51.71/VII/2016, tanggal 26 Juli 2016;

Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat;

melawan:

KADEK IMAWATI S.H., kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Hayam Wuruk Nomor 193, Tanjung Bungkak, Denpasar, pekerjaan Wiraswasta;

Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Terbanding/Penggugat telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pembanding/Tergugat, di muka persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar, pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Bahwa yang menjadi objek gugatan dalam sengketa Tata Usaha Negara ini adalah Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan/diterbitkan oleh Tergugat, yaitu berupa:

Surat Nomor 1106/7-51.71/III/2016 yang telah dikeluarkan oleh Tergugat pada tanggal 30 Maret 2016, perihal Pendaftaran Pemindahan Hak atas nama Kadek Imawati, S.H.;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adapun yang menjadi dasar dan alasan-alasan gugatan Penggugat adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat berkehendak untuk mengurus permohonan pendaftaran peralihan hak atas 2 (dua) bidang tanah, yaitu:
 - 1) Sertipikat Hak Milik Nomor 06360/Desa Kesiman Kertalangu, tertanggal 19 November 2014, luasnya 525 m², Surat Ukur tanggal 13/11/2014 Nomor 03473/2014 NIB: 22090212.04832, tertulis atas nama Ida Bagus Gede Ardana, terletak di Desa Kesiman Kertalangu, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, dan;
 - 2) Sertipikat Hak Milik Nomor 06361/Desa Kesiman Kertalangu, tertanggal 19 November 2014, luasnya 900 m², Surat Ukur tanggal 13/11/2014 Nomor 03474/2014 NIB: 22090212.04833, tertulis atas nama Ida Bagus Gede Ardana, terletak di Desa Kesiman Kertalangu, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar;
2. Bahwa dasar perolehan hak dari Penggugat tersebut adalah dua buah akta Jual Beli masing-masing berturut - turut:
 - 1) Akta Jual Beli Nomor 184/2015 tertanggal 08 Juli 2015 yang dibuat di hadapan I Made Widiada, S.H., Notaris di Denpasar selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Denpasar, dan;
 - 2) Akta Jual Beli Nomor 185/2015 tertanggal 08 Juli 2015 yang dibuat di hadapan I Made Widiada, S.H., Notaris di Denpasar selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Denpasar;
3. Bahwa Akta Jual Beli Nomor 184/2015 tertanggal 08 Juli 2015 yang dibuat di hadapan I Made Widiada, S.H., Notaris di Denpasar selaku PPAT Kota Denpasar tersebut dibuat berdasarkan Akta Kuasa Nomor 28 tertanggal 28 Februari 2014 yang dibuat di hadapan Dr. I Nyoman Alit Puspadma, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Badung, yang bertalian dengan Akta Perjanjian Nomor 27 tertanggal 28 Februari 2014 yang dibuat di hadapan Dr. I Nyoman Alit Puspadma, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Badung;
4. Bahwa Akta Jual Beli Nomor 185/2015 tertanggal 08 Juli 2015 yang dibuat di hadapan I Made Widiada, S.H., Notaris di Denpasar selaku PPAT Kota Denpasar tersebut dibuat berdasarkan Akta Kuasa Nomor 30 tertanggal 28 Februari 2014 yang dibuat di hadapan Dr. I Nyoman Alit Puspadma, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Badung, yang bertalian dengan Akta Perjanjian Nomor 29 tertanggal 28 Februari 2014 yang dibuat di hadapan Dr. I Nyoman Alit Puspadma, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Badung;

Halaman 2 dari 52 halaman. Putusan Nomor 302 K/TUN/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa akta Perjanjian Nomor 27 tertanggal 28 Februari 2014, akta Kuasa Nomor 28 tertanggal 28 Februari 2014, akta Perjanjian nomor 29 tertanggal 28 Februari 2014 dan akta Kuasa Nomor 30 tertanggal 28 Februari 2014 yang kesemuanya dibuat di hadapan Dr. I Nyoman Alit Puspadma, S.H., M.Kn., tersebut di atas, dibuat berdasarkan akta Kuasa Nomor 07 tertanggal 04 Februari 1997 yang dibuat di hadapan I Gusti Ngurah Oka, S.H., Notaris di Denpasar;
6. Bahwa akta Kuasa Nomor 07 tertanggal 04 Februari 1997 yang dibuat di hadapan I Gusti Ngurah Oka, S.H., Notaris di Denpasar tersebut berisikan pemberian kuasa dari tuan Ida Bagus Gede Ardana dan/atau dapat pula disebut Ida Bagus Gede Ardana (yang bertindak untuk diri sendiri dan selaku wali dari anaknya yang bernama tuan Ida Bagus Gede Darmayuda, yang untuk melakukan perbuatan hukum tersebut telah mendapat persetujuan dari istrinya yang ikut menghadap yaitu nyonya Ida Ayu Nyoman Sri Laksmi), kepada tuan I Putu Widhiarsana, "khusus untuk mengajukan permohonan roya di kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung atau Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Denpasar, dan bilamana sertifikat royanya telah selesai selanjutnya mengambil sertifikatnya selanjutnya menjual, mendirikan bangunan, memohon izin membangun, memindahkan, menjaminkan, menggadaikan, melepaskan, memisahkan, baik sebagian maupun seluruhnya pada diri penerima kuasa sendiri maupun kepada pihak/orang lain, dengan harga yang ditetapkan sendiri oleh penerima kuasa atas:"8 (delapan) buah sertifikat, di antaranya: "1. Sertipikat Hak Milik Nomor 1564, luasnya 900 m² (sembilan ratus meter persegi), terletak di Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Denpasar Timur, Desa Kesiman, sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur Sementara Nomor 2667/1984, tanggal 29 November 1984, yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung, tercatat atas nama Ida Bagus Gede Ardana"; dan "2. Sertipikat Hak Milik Nomor 1563, luasnya 525 m² (lima ratus dua puluh lima meter persegi), terletak di Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Denpasar Timur, Desa Kesiman, sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur Sementara Nomor 2666/1984, tanggal 29 November 1984, yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung, tercatat atas nama Ida Bagus Gde Ardana;



7. Bahwa terkait dengan keberadaan akta Kuasa Nomor 07 tertanggal 04 Februari 1997 yang dibuat di hadapan I Gusti Ngurah Oka, S.H., Notaris di Denpasar tersebut, telah digugat oleh:

a. Ida Bagus Gede Ardana, sebagai berikut:

1) Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 240/Pdt.G/1998/PN.Dps, tanggal 29 September 1999, antara:

- Ida Bagus Gede Ardana Sebagai Penggugat melawan:
- I Putu Widhiarsana Witana Sebagai Tergugat I, dan;
- PT. Bank Rama Tbk, sebagai Tergugat II;

Ringkasan tentang Duduknya Perkara:

Tentang Isi Gugatan Penggugat:

- Penggugat telah memberi kuasa kepada Tergugat I untuk mengurus penggantian 8 (delapan) buah sertifikat tanah milik Penggugat yang rusak antara lain SHM Nomor 1564/Kesiman, luas 900 m² atas nama Ida Bagus Gde Ardana, dan SHM Nomor 1563/Kesiman, luas 525 m² atas nama Ida Bagus Gde Ardana, namun ternyata pengurusan penggantian sertifikat yang dijanjikan oleh Tergugat I selama tiga bulan tidak selesai sampai 2 (dua) tahun, bahkan Penggugat menerima informasi dari pejabat Kantor Pertanahan Kabupaten Daerah Tingkat II Badung dan Kantor Pertanahan Kota Madya Denpasar, bahwa Tergugat I telah menjaminkan seluruh tanah cidera kepada Tergugat II, padahal Penggugat tidak pernah menjaminkan maupun memberikan kuasa untuk menjaminkan semua sertifikat seluruh tanah cidera kepada Tergugat I untuk dijadikan jaminan hutang kepada Tergugat II, oleh karena itu maka Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Denpasar untuk:
 - (1) Menyatakan hukum menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
 - (2) Menyatakan hukum bahwa Penggugat tidak ada hubungan keluarga dan hubungan bisnis dengan Tergugat I dan Tergugat II;
 - (3) Menyatakan hukum bahwa tindakan Tergugat I menjaminkan semua sertifikat seluruh tanah cidera pada Tergugat II adalah tidak sah dan batal demi hukum;
 - (4) Menyatakan hukum Perjanjian Kredit yang dibuat Tergugat I dan Tergugat II dengan menggunakan semua sertifikat seluruh tanah



- cidera sebagai jaminan kredit adalah tidak sah dan batal demi hukum, karena tidak mendapatkan persetujuan dari Penggugat;
- (5) Menghukum Tergugat I dan Tergugat II menyerahkan semua sertipikat seluruh tanah cidera kepada Penggugat;
 - (6) Menyatakan hukum bahwa sita jaminan yang diletakkan Pengadilan Negeri Denpasar atas seluruh tanah cidera adalah sah dan berharga;
 - (7) Menyatakan hukum bahwa Tergugat I dan Tergugat II dikalahkan dalam perkara ini;
 - (8) Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan semua sertipikat seluruh tanah cidera kepada Penggugat;
 - (9) Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Tentang Jawaban dan gugatan Rekonpensi dari Tergugat I:

- Bahwa tidak benar Penggugat memberi kuasa kepada Tergugat I untuk mengurus 8 (delapan) sertipikat rusak, tetapi Penggugat memberi kuasa kepada Tergugat I atas 10 (sepuluh) sertipikat yang 2 (dua) diantaranya adalah SHM Nomor 1564/Kesiman, luas 900 m² atas nama Ida Bagus Gde Ardana, dan SHM Nomor 1563/Kesiman, luas 525 m² atas nama Ida Bagus Gde Ardana, yang kesemuanya dalam keadaan baik, sehingga tidak benar pemberian kuasa tersebut untuk mengurus penggantian sertipikat rusak, yang benar adalah kesepuluh sertipikat tersebut adalah dipakai sebagai jaminan atas pinjaman uang oleh Penggugat dari Tergugat I sebesar dengan total utang Rp980.745.000,00 (sembilan ratus delapan puluh juta tujuh ratus empat puluh lima ribu Rupiah) yang diterima Penggugat dalam kurun waktu dari bulan Juni sampai dengan bulan Desember 1996, sehingga seluruh utang Penggugat berikut bunga-bunganya sampai gugatan itu diajukan menjadi Rp2.312.222.797,50 (dua miliar tiga ratus dua belas juta dua ratus dua puluh dua ribu tujuh ratus sembilan puluh tujuh Rupiah dan lima puluh sen), yang kesemuanya itu dilakukan secara lisan, akan tetapi pada tanggal 4 Februari 1997, Penggugat bersama istri Penggugat (Ida Ayu Nyoman Laksmi) sepakat mengadakan suatu ikatan hukum yaitu dengan cara membuat Akta Kuasa Nomor 07 tanggal 4 Februari 1997 dan Akta Kuasa Nomor 08 tanggal 4 Februari 1997 di hadapan I Gusti Ngurah Oka, S.H., Notaris di Denpasar, sehingga apabila Penggugat



berkehendak untuk mengambil kembali seluruh sertifikat tersebut, maka Penggugat harus melunasi utangnya terlebih dahulu kepada Tergugat I, selanjutnya Tergugat I/Penggugat I Rekonpensi:

Dalam Kompensi:

- (1) Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- (2) Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Dalam Rekonpensi:

- (1) Mengabulkan gugatan Rekonpensi Penggugat I Rekonpensi untuk seluruhnya;
- (2) Menyatakan hukum bahwa para Tergugat Rekonpensi sah meminjam uang pada Penggugat I Rekonpensi dengan pinjaman pokok Rp980.475.000 dengan bunga pada tahun 1996 23,40 % per bulan dan pada tahun 1997 sampai dengan 1998 dengan bunga 23,40 % sampai dengan 62 % per bulan sesuai dengan perkembangan bunga bank yang ditetapkan oleh Pemerintah dan dengan jaminan delapan buah sertifikat tanah cidera milik para Tergugat Rekonpensi;
- (3) Menyatakan hukum bahwa Para Tergugat Rekonpensi tidak pernah membayar hutang pinjaman sejak bulan Juni 1996 sampai dengan tahun 1998 (2 tahun 6 bulan) sehingga hutangnya berkembang seluruhnya menjadi Rp2.312.222.797,50;
- (4) Menyatakan hukum bahwa pinjaman uang oleh Para Tergugat Rekonpensi dari Tergugat I Rekonpensi dilandasi dengan suatu kesepakatan secara lisan dan dilakukan dibawah tangan dengan perhitungan bunga disesuaikan dengan perkembangan bunga Bank yang berlaku yang belum dimuat didalam suatu ikatan hukum;
- (5) Menyatakan hukum bahwa Akta Kuasa menjual, menggadaikan, menjaminkan, melepaskan dan sebagainya yang dibuat antara Penggugat Rekonpensi dengan Para Tergugat Rekonpensi dengan Akta Nomor 07 dan 08 tertanggal 4 Februari 1997 yang dibuat di Notaris I Gusti Ngurah Oka, S.H., mengikat kedua belah pihak;
- (6) Menyatakan hukum bahwa sita eksekusi yang diletakkan oleh Pengadilan dan pelelangan didepan umum atas delapan buah



sertipikat tanah jaminan milik para Tergugat Rekonpensi untuk membayar hutang Para Tergugat Rekonpensi adalah sah dan berharga;

- (7) Menyatakan hukum bahwa sita eksekusi yang diletakkan oleh Pengadilan dan pelelangan tanah-tanah cedera ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada upaya banding dan kasasi dari Para Tergugat Rekonpensi mengingat hutang para Tergugat Rekonpensi sudah terlalu lama (2 tahun 6 bulan);
- (8) Menghukum para Tergugat Rekonpensi segera membayar hutang pinjaman pokok disertai bunga, denda, provisi, administrasi dan biaya notaris sebesar Rp2.312.222.797,50 kepada Penggugat I Rekonpensi;
- (9) Menghukum Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Tentang Jawaban dan gugatan Rekonpensi dari Tergugat II:

Dalam Konpensi:

Tergugat II menolak semua dalil Penggugat dan semua tanah cedera telah diperikatkan kepada Tergugat II dengan Hak Tanggungan. Berdasarkan akta Kuasa Nomor 07 tanggal 4 Februari 1997 yang dibuat di hadapan I Gusti Ngurah Oka, S.H., Notaris di Denpasar dan istri Penggugat (Ida Ayu Sri Laksmi) dengan persetujuan Penggugat, dengan akta Kuasa Nomor 08 tanggal 4 Februari 1997 yang dibuat di hadapan I Gusti Ngurah Oka, S.H., Notaris di Denpasar, memberi kuasa kepada Tergugat I untuk menjual tanah-tanah tersebut dan dari hasil penjualan tersebut untuk mengambil pelunasan atas seluruh jumlah yang terutang kepada Tergugat II;

Dalam Rekonpensi:

Segala sesuatu yang telah dikemukakan di bagian Konpensi di atas dianggap telah termasuk pula sebagai dalil bagian Rekonpensi, dan kuasa yang diberikan oleh Penggugat (Tergugat dalam Rekonpensi) kepada Tergugat I dalam konpensi hingga dilakukannya tindakan melaksanakan kuasa tersebut oleh Tergugat I dalam Konpensi dengan menyerahkan kepada Penggugat dalam Rekonpensi (Tergugat dalam Konpensi) tanah-tanah tersebut di atas untuk dijual dan dari hasil penjualannya untuk mengambil pelunasan atas seluruh kewajiban yang terutang atas jaminan tersebut tidak pernah dibatalkan dan tidak pernah diberitahukan kepada Penggugat dalam Rekonpensi (Tergugat II dalam



Konpensi) perihal pembatalannya kuasa tersebut, maka menurut hukum segala tindakan dari yang diberi kuasa dalam melaksanakan kuasa tersebut dengan mengadakan perikatan dengan pihak ketiga *in casu* Penggugat Dalam Rekonpensi adalah mengikat pemberi kuasa *in casu* Tergugat Dalam Rekonpensi (Penggugat Dalam Konpensi) dan harus dipenuhi olehnya. Oleh karena itu Tergugat II mohon agar Pengadilan Negeri Denpasar berkenan memutuskan:

Dalam Konpensi:

- (1) Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- (2) Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Dalam Rekonpensi:

- (1) Mengabulkan gugatan Rekonpensi Penggugat dalam Rekonpensi seluruhnya;
- (2) Menyatakan tanah-tanah sengketa telah dijamin secara sah kepada Penggugat Dalam Rekonpensi;
- (3) Menyatakan sah dan mengikat pihak-pihak yang membuatnya akta Kuasa Nomor 07 tanggal 4 Februari 1997 dan Nomor 08 tanggal 4 Februari 1997 yang dibuat di hadapan I Gusti Ngurah Oka, S.H., Notaris di Denpasar;
- (4) Menyatakan hukum Tergugat Dalam Rekonpensi terikat dan bertanggung jawab atas perbuatan Tergugat I dalam Konpensi yang berdasarkan atas akta-akta Kuasa Nomor 07 dan Nomor 08 tanggal 4 Februari 1997 tersebut di atas telah menyerahkan tanah-tanah sengketa kepada Penggugat Dalam Rekonpensi untuk dijual tanah-tanah sengketa tersebut di atas dan dari hasil penjualannya untuk mengambil pelunasan atas seluruh kewajiban yang terhutang kepada Penggugat Dalam Rekonpensi;
- (5) Menghukum Tergugat Dalam Rekonpensi untuk membayar biaya perkara;

Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 240/Pdt.G/1998/PN.Dps adalah sebagai berikut:

Mengadili:

Dalam Konpensi:

- Dalam Eksepsi:
 - Menerima eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I tersebut;
- Dalam Pokok Perkara:
 - Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;



Dalam Rekonpensi:

- Dalam Eksepsi:
 - Menerima eksepsi yang diajukan oleh Tergugat tersebut;
- Dalam Pokok Perkara;
 - Menyatakan gugatan Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat diterima

Dalam Kompensi dan Rekonpensi:

- 1) Menghukum Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar biaya dalam perkara ini yang dianggarkan sebesar Rp235.000,00 (dua ratus tiga puluh lima ribu Rupiah);
- 2) Atas Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 240/Pdt.G/1998/PN.Dps tersebut diajukan Banding ke Pengadilan Tinggi Denpasar, dengan Perkara Nomor 34/PDT/2000/PT.Dps:
 - PT. Bank Rama Tbk sebagai Tergugat II Dalam Kompensi/Penggugat II Dalam Rekonpensi – Pembanding;
 - Ida Bagus Gde Ardana sebagai Penggugat Dalam Kompensi/Tergugat Dalam Rekonpensi – Terbanding;
 - I Putu Widhiarsana Witana sebagai Tergugat I Dalam Kompensi/Penggugat I Dalam Rekonpensi – Ikut Terbanding;

Mengadili:

- Menerima permohonan banding dari Tergugat II Dalam Kompensi/Penggugat II Dalam Rekonpensi – Pembanding;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 29 September 1999 Nomor 240/Pdt.G/1998/PN.Dps, yang dimohon banding;

Dengan Mengadili Sendiri:

Dalam Kompensi:

- Menolak gugatan Penggugat dalam Kompensi – Terbanding;

Dalam Rekonpensi:

- Menolak gugatan Penggugat Dalam Rekonpensi ikut Terbanding;
- Mengabulkan gugatan Penggugat II Dalam Rekonpensi – Pembanding
- Menyatakan tanah-tanah sengketa telah dijamin secara sah kepada Penggugat II Dalam Rekonpensi – Pembanding;
- Menyatakan sah dan mengikat pihak-pihak yang membuatnya akta Kuasa Nomor 07 tanggal 4 Februari 1997 dan Nomor 08



tanggal 4 Februari 1997 yang dibuat di hadapan I Gusti Ngurah Oka, S.H., Notaris di Denpasar;

- Menyatakan hukum Tergugat Dalam Rekonpensi – Terbanding terikat dan bertanggung jawab atas perbuatan Penggugat I Dalam Rekonpensi – Ikut Terbanding yang berdasarkan atas akta-akta Kuasa Nomor 07 dan Nomor 08 tanggal 4 Februari 1997 tersebut di atas telah menyerahkan tanah-tanah sengketa kepada Penggugat II Dalam Rekonpensi – Pemanding untuk dijual tanah-tanah sengketa tersebut di atas dan dari hasil penjualannya untuk mengambil pelunasan atas seluruh kewajiban yang terutang kepada Penggugat II Dalam Rekonpensi – Pemanding;

Dalam Kompensi Dan Rekonpensi;

- Menghukum Penggugat Dalam Kompensi/Tergugat Dalam Rekonpensi – Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yaitu dalam peradilan tingkat pertama sebesar Rp235.000,00 (dua ratus tiga puluh lima ribu Rupiah) dan dalam peradilan tingkat banding ditetapkan sebesar Rp65.000,00 (enam puluh lima ribu Rupiah);

3) Atas Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 34/PDT/2000/PT.Dps tersebut diajukan Kasasi dengan Nomor 1784 K/Pdt/2001:

- I Putu Widhiarsana Witana sebagai Pemohon Kasasi I/Termohon Kasasi II, dahulu Tergugat I/turut Terbanding;
- Ida Bagus Gde Ardana sebagai Termohon Kasasi I/Pemohon Kasasi II, dahulu Penggugat/Terbanding;
- PT. Bank Mega Tbk, sebagai Termohon Kasasi III, dahulu Tergugat II/Pemanding;

Dengan amar putusan sebagai berikut:

MENGADILI:

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: I Putu Widhiarsana Witana, yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya: Ruben Luther Sang, S.H., dan Pemohon Kasasi II: Ida Bagus Gede Ardana tersebut;
- Menghukum Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp200.000,00 (dua ratus ribu Rupiah);



b. Ida Ayu Made Astiti, sebagai berikut:

- 1) Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 73/PDT/G/2000/PN.DPS, tanggal 22 Februari 2001:
 - Ida Ayu Made Astiti sebagai Penggugat;
 - Ida Bagus Gede Ardana sebagai Tergugat – I;
 - Ida Ayu Nyoman Sri Laksmi sebagai Tergugat – II;
 - I Putu Widhiarsana Witana sebagai Tergugat – III;
 - PT. Bank Rama Tbk Cabang Denpasar sebagai Tergugat – IV;
 - I Gusti Ngurah Oka, S.H., sebagai Tergugat – V;
 - Ni Nyoman Ayu Sudani sebagai Tergugat – VI;
 - Ni Ketut Merti sebagai Tergugat – VII;

Ringkasan tentang Duduknya Perkara:

Penggugat (Ida Ayu Made Astiti) mendalilkan bahwa Penggugat adalah istri yang sah dari Tergugat – I (Ida Bagus Gede Ardana) yang telah memiliki harta bersama berupa 8 (delapan) cutak tanah, dua di antaranya adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 1564/Kesiman luasnya 900 m² atas nama Ida Bagus Gde Ardana dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1563/Kesiman luasnya 525 m² atas nama Ida Bagus Gde Ardana, tanah-tanah tersebut tanpa sepengetahuan Penggugat (Ida Ayu Made Astiti) telah dijaminkan oleh Tergugat – I (Ida Bagus Gde Ardana) dan Tergugat – II (Ida Ayu Nyoman Sri Laksmi) kepada Tergugat – III (I Putu Widhiarsana Witana) dengan cara memberikan surat kuasa menjaminkan yang dibuat oleh Tergugat – V (I Gusti Ngurah Oka, SH) dengan disaksikan oleh Tergugat – VI (Ni Nyoman Ayu Sudani) dan Tergugat – VII (Ni Ketut Merti), selanjutnya seluruh sertipikat tersebut dijaminkan oleh Tergugat – III (I Putu Widhiarsana Witana) pada Tergugat – IV (PT. Bank Rama Tbk Cabang Denpasar), surat kuasa menjaminkan tersebut tidak sah karena tidak ikut disetujui oleh Penggugat sebagai istri yang sah dari Tergugat – I dan hanya mendapat persetujuan dari Tergugat – II yang menurut Penggugat perlu dipertanyakan apakah benar Tergugat – II merupakan istri yang sah dari Tergugat – I, selanjutnya Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Denpasar untuk memeriksa dan memutus perkara ini dengan suatu amar putusan yang berisikan hal-hal sebagai berikut:

- (1) Menyatakan hukum menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



- (2) Menyatakan hukum bahwa Penggugat adalah satu-satunya istri yang sah dari Tergugat – I dan sebagai pemilik yang sah dari seluruh tanah cidera;
- (3) Menyatakan hukum bahwa perbuatan hukum Tergugat – I dan Tergugat – II meminjamkan seluruh sertifikat hak milik atas seluruh tanah cidera kepada Tergugat – III adalah tidak sah dan batal demi hukum;
- (4) Menyatakan hukum bahwa perbuatan hukum Tergugat – I dan Tergugat – II dan Tergugat – III menjaminkan seluruh sertifikat hak milik atas tanah cidera kepada Tergugat – IV adalah tidak sah dan batal demi hukum;
- (5) Menyatakan hukum bahwa seluruh perbuatan hukum pembebanan hak atas tanah seluruh sertifikat hak milik atas seluruh tanah cidera yang dilakukan Tergugat – I, Tergugat – II, Tergugat – III, dan Tergugat – IV dengan bantuan Tergugat – V, Tergugat – VI dan Tergugat – VII adalah tidak sah dan batal demi hukum;
- (6) Menyatakan hukum bahwa perjanjian kredit yang dibuat oleh Tergugat – I, pihak Tergugat – II, pihak Tergugat – III, pihak Tergugat – IV, pihak Tergugat – V, pihak Tergugat – VI, dan pihak Tergugat – VII, dengan menggunakan seluruh sertifikat hak Milik atas seluruh tanah cidera sebagai jaminan adalah tidak sah dan batal demi hukum karena tidak mendapat persetujuan dari Penggugat;
- (7) Menghukum bahwa pihak Tergugat – I, pihak Tergugat – II, pihak Tergugat – III, pihak Tergugat – IV, pihak Tergugat – V, pihak Tergugat – VI, dan pihak Tergugat – VII menyerahkan seluruh sertifikat hak milik atas seluruh tanah cidera kepada Penggugat;
- (8) Menyatakan hukum dan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Denpasar atas seluruh tanah cidera;
- (9) Menyatakan hukum dan menghukum bahwa putusan atas perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi maupun upaya hukum peninjauan kembali yang dilakukan oleh pihak Tergugat – I, pihak Tergugat – II, pihak Tergugat – III, pihak Tergugat – IV, pihak Tergugat – V, pihak Tergugat – VI, dan pihak Tergugat – VII;



(10) Menghukum bahwa pihak Tergugat – I, pihak Tergugat – II, pihak Tergugat – III, pihak Tergugat – IV, pihak Tergugat – V, pihak Tergugat – VI dan pihak Tergugat – VII, untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Tentang jawaban dari Tergugat – I dan Tergugat – II;

- (1) Tidak benar Tergugat – I dan Tergugat – II menjaminkan, membebani hak dan atau memberikan kuasa menjual beberapa harta bersama antara Penggugat dengan Tergugat – I pada Tergugat – III atas 8 (delapan) sertifikat tanah cidera, yang benar adalah Tergugat – I memberikan kuasa kepada Tergugat – III untuk mengurus penggantian sertifikat;
- (2) Memang benar Tergugat – I tidak meminta persetujuan kepada Penggugat atas perbuatan hukum yang Tergugat – I lakukan atas harta bersama antara Penggugat dengan Tergugat – I, sebagaimana tersebut di atas, mengingat Tergugat – I tidak pernah mengalihkan harta bersama tersebut kepada pihak lain;
- (3) Bahwa perkawinan antara Tergugat – I dengan Tergugat – II adalah sebatas untuk melangsungkan keturunan Tergugat – I, mengingat selama masa perkawinan antara Tergugat – I dengan Penggugat sejak tahun 1950 sampai saat ini tidak melahirkan keturunan seorangpun juga, serta Tergugat – I tetap melaksanakan kewajiban sebagai suami yang baik kepada Penggugat;

Bahwa berdasarkan pada bantahan tersebut di atas, maka Tergugat – I dan Tergugat – II menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, untuk itu mohon kepada Majelis Hakim untuk memeriksa dan memutus perkara ini dengan suatu amar putusan yang berisikan hal-hal sebagai berikut:

- (1) Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- (2) Dan atau mohon putusan yang seadil-adilnya;

Tentang Pertimbangan Hukum Majelis Hakim:

Menimbang, bahwa ternyata dalam persidangan terungkap fakta-fakta atau hal-hal sebagai berikut:

- bahwa benar Penggugat (Ida Ayu Made Astiti) dan Tergugat – II (Ida Ayu Nyoman Sri Laksmi) adalah istri sah dari Tergugat – I (Ida Bagus Gede Ardana);
- bahwa benar seluruh tanah sengketa diperikatkan oleh Tergugat – I dan Tergugat – II kepada Tergugat – IV dengan pemberian Hak Tanggungan maupun kuasa untuk menjaminkan sehubungan dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perikatan utang piutang yang dibuat di hadapan Notaris I Gusti Ngurah Oka, S.H., di Denpasar, dan saat ini tanah-tanah sengketa tersebut diperikatkan oleh Ida Bagus Gde Ardana (Tergugat – I) yang bertindak selaku Penggugat melawan I Putu Widhiarsana Witana sebagai Tergugat – I dan PT. Bank Rama Tbk Cabang Denpasar sebagai Tergugat – II dalam perkara Nomor 240/Pdt.G/1998/PN.Dps, yang sekarang prosesnya masih dalam tingkat Banding;

Menimbang bahwa oleh karena peralihan hak atas tanah-tanah sengketa dari Tergugat – I, Tergugat – II dan Tergugat – III kepada Tergugat – IV (PT. Bank Rama Tbk.) semua berjalan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, yaitu dilakukan di hadapan Notaris (Tergugat – V) dan pihak Notaris memproses perikatan tersebut sesuai dengan Peraturan Jabatan Notaris (PJN) yaitu kedua belah pihak menghadap, dan perikatan tersebut dibuat sesuai dengan keinginan kedua belah pihak sebagaimana tertuang dalam akta Notaris yang bersangkutan, maka akta Notaris yang dibuat tersebut adalah merupakan akta autentik yang sah, oleh karena alat bukti akta tersebut autentik, maka bagi para pihak yang mengikatkan diri dalam akta tersebut dan ahli warisnya serta mereka yang memperoleh hak dari padanya merupakan bukti sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya (Pasal 285 Rbg *juncto* Pasal 1870 K.U.H Perdata);

Selanjutnya Majelis Hakim memutuskan sebagai berikut:

Mengadili:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi dari pihak Tergugat – III dan Tergugat – IV.;

Dalam Pokok Perkara:

Dalam Kompensi:

- Menolak gugatan Penggugat Kompensi untuk seluruhnya;

Dalam Rekonpensi:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi (PT. Bank Rama Tbk) untuk seluruhnya;
- Menyatakan tanah-tanah sengketa secara sah telah dijaminan kepada Penggugat dalam Rekonpensi;
- Menghukum Tergugat dalam Rekonpensi (Penggugat dalam kompensi) Ida Ayu Made Astiti untuk tunduk dan taat kepada Putusan ini;

Dalam Kompensi dan Rekonpensi:



- 1) Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi Ida Ayu Made Astiti untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini dianggarkan sebesar Rp514.000,00 (lima ratus empat belas ribu Rupiah);
- 2) Atas Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 73/PDT/G/2000/PN.Dps tersebut diajukan Banding ke Pengadilan Tinggi Denpasar, dengan Perkara Nomor 132/Pdt/2002/PT.Dps:
 - Ida Ayu Made Astiti semula sebagai Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi sekarang Pembanding;
 - Ida Bagus Gede Ardana semula sebagai Tergugat – I Kompensi/Turut Dalam Rekonpensi sekarang Terbanding –I;
 - Ida Ayu Nyoman Sri Laksmi semula sebagai Tergugat – II Kompensi/Turut Dalam Rekonpensi sekarang Terbanding II;
 - I Putu Widhiarsana Witana semula sebagai Tergugat – III Kompensi/Turut Dalam Rekonpensi sekarang Terbanding III.;
 - PT. Bank Rama Tbk Cabang Denpasar semula sebagai Tergugat – IV Kompensi/Penggugat Rekonpensi sekarang Terbanding - IV;
 - I Gusti Ngurah Oka, S.H., semula sebagai Tergugat – V Kompensi/Turut Dalam Rekonpensi sekarang Terbanding – V;
 - Ni Nyoman Ayu Sudani semula sebagai Tergugat – VI Kompensi/Turut Dalam Rekonpensi sekarang Terbanding – VI;
 - Ni Ketut Merti semula sebagai Tergugat – VII Kompensi/Turut Dalam Rekonpensi sekarang Terbanding – VII;Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar adalah sebagai berikut:
Mengadili:
 - Menerima permohonan banding dari Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi/Pembanding;
 - menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 22 Februari 2001 Nomor 73/Pdt.G/2000/PN.Dps yang dimohonkan banding tersebut;
 - Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi/Pembanding untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu Rupiah);
- 3) Atas Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 132/Pdt/2002/PT.Dps tersebut diajukan Kasasi dengan Nomor 1848 K/Pdt/2003:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Ida Ayu Made Astiti selaku Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;
- Ida Bagus Gede Ardana;
- Ida Ayu Nyoman Sri Laksmi;
- I Putu Widhiarsana Witana;
- PT. Bank Rama Tbk Cabang Denpasar;
- I Gusti Ngurah Oka, S.H.;
- Ni Nyoman Ayu Sudani;
- Ni Ketut Merti;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Terbanding;

Dengan amar Putusan sebagai berikut:

Mengadili:

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: Ida Ayu Made Astiti tersebut;
- Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

c. Ida Ayu Made Astiti sebagai berikut:

1) Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 50/PDT.G/2007/PN.DPS:

- Ida Ayu Made Astiti sebagai Penggugat;
- I Putu Widhiarsana Witana sebagai Tergugat – I;
- Taufik Hidayat sebagai Tergugat – II;
- Notaris Liang Budiarta Budi Suartama, S.H., sebagai Tergugat – III;

Ringkasan tentang Duduknya Perkara:

- Bahwa Penggugat dengan almarhum suaminya yang bernama Ida Bagus Gde Ardana memiliki harta bersama berupa 9 (sembilan) bidang tanah, yang 2 (dua) di antaranya adalah a) SHM Nomor 1564 luasnya 900 m² terletak di Desa Kesiman, Kecamatan Denpasar Timur, Kodya Denpasar atas nama suami Penggugat dan b) SHM Nomor 1563 luasnya 525 m² terletak di Desa Kesiman, Kecamatan Denpasar Timur, Kodya Denpasar atas nama suami Penggugat (tanah-tanah tersebut selanjutnya disebut tanah sengketa), yang saat ini masih dalam status sengketa dalam perkara perdata Nomor 73/Pdt.G/2000/PN.DPS dan perkara perdata Nomor 240/Pdt.G/1998/PN.DPS, dalam hal

Halaman 16 dari 52 halaman. Putusan Nomor 302 K/TUN/2017



mana sebagian dari tanah sengketa tersebut (di antaranya adalah tanah SHM Nomor 1564 luas 900 m² dan tanah SHM Nomor 1563 luas 525 m² tersebut di atas) telah dijual oleh Tergugat – I kepada Tergugat – II dengan membuat akta Perjanjian Pendahuluan jual beli tanah Nomor 6 tanggal 17 Juni 2002 yang dibuat di hadapan Tergugat – III, akta mana dibuat berdasarkan akta Kuasa Nomor 07 tanggal 4 Februari 1997 yang dibuat di hadapan I Gusti Ngurah Oka, S.H., Notaris di Denpasar. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar untuk memeriksa dan mengadili perkara gugatan Penggugat dengan mengambil keputusan sebagai berikut:

- (1) Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
- (2) Menyatakan hukum bahwa Penggugat dengan almarhum suaminya, Ida Bagus Gede Ardana melangsungkan perkawinan pada tanggal 15 November 1949 di Banjar Duda, Kecamatan Selat, Kabupaten Karangasem, Propinsi Bali;
- (3) Menyatakan hukum bahwa perbuatan Tergugat – I, Tergugat – II dan Tergugat – III atau Para Tergugat adalah perbuatan melawan hukum dan sangat merugikan Penggugat;
- (4) Menyatakan hukum bahwa Akta Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Nomor 6 tertanggal 17 Juni 2002 atas tanah-tanah sengketa pada huruf A, B, C, H dan I yang dibuat oleh Tergugat – III atas permintaan Tergugat – I dan Tergugat – II dinyatakan dibatalkan dan tidak berlaku lagi;
- (5) Menyatakan hukum bahwa sertipikat-sertipikat hak milik atas nama almarhum suami Penggugat, Ida Bagus Gede Ardana ke atas nama Tergugat – I atau atas nama Tergugat – II atau atas nama siapa saja dinyatakan tidak mempunyai kekuatan mengikat;
- (6) Menyatakan hukum bahwa sertipikat-sertipikat hak milik atas nama almarhum suami Penggugat, Ida Bagus Gede Ardana, pada tanah-tanah sengketa D, E, F dan G yang dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat III atau oleh siapa saja jika telah dialihkan dalam bentuk apa saja baik atas nama Tergugat I atau atas nama siapa saja dinyatakan tidak sah dan batal



demikian hukum dan SHM-SHM tersebut tidak mempunyai kekuatan mengikat;

- (7) Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atau siapa saja yang menguasai sertifikat-sertifikat hak milik atas tanah-tanah sengketa A, B, C, H dan I segera menyerahkan kepada Penggugat sebagai pemilik sertifikat hak milik tersebut dalam keadaan lengkap dan utuh bila perlu dengan bantuan alat negara (Polisi);
- (8) Menghukum Tergugat – I dan Tergugat – III atau siapa saja yang menguasai sertifikat-sertifikat hak milik atas tanah-tanah sengketa D, E, F dan G untuk menyerahkan kepada Penggugat sebagai pemilik sertifikat-sertifikat hak milik tersebut dalam keadaan lengkap dan utuh bila perlu dengan bantuan alat Negara (Polisi);
- (9) Menyatakan hukum bahwa Akta Kuasa Nomor 07 tanggal 4 Februari 1997 yang dibuat oleh Notaris I Gusti Ngurah Oka, S.H., atas tanah-tanah sengketa yang telah disalahgunakan oleh Tergugat – I, Tergugat – II dan Tergugat – III dinyatakan dibatalkan dan tidak berlaku lagi;
- (10) Menyatakan dibatalkan jual beli tanah sengketa A, B, C, H dan I antara Tergugat – I dengan Tergugat – II yang didasarkan pada kejahatan penipuan yang dilakukan oleh Tergugat – I sesuai dengan putusan pidana Nomor 184/Pid.B/2004/PN.DPS *juncto* Putusan Kasasi Nomor 128 K/Pid/2005 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
- (11) Menyatakan hukum bahwa sita jaminan atas tanah sengketa A, B, C, H dan I dalam perkara perdata Nomor 286/Pdt.G/2006/PN.DPS yang telah dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 29 Desember 2006 atas permintaan Tergugat – II harus dinyatakan dicabut dan diangkat dan tidak berlaku lagi;
- (12) Menyatakan hukum bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voorbaar bijvoorraad*) walaupun Tergugat – I, Tergugat – II dan Tergugat – III melakukan upaya *Verset*, *Banding*, *Kasasi* maupun *Peninjauan Kembali* karena putusan dalam perkara ini didasari dengan Keputusan Pidana Penipuan Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

184/Pid.B/2004/PN.DPS *juncto* putusan kasasi Nomor 128 K/Pid/2005 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

(13) Menyatakan hukum bahwa Penggugat adalah satu-satunya ahli waris dari almarhum Ida Bagus Gede Ardana yang berhak mewarisi semua harta bersama yang diperoleh dalam perkawinan antara Penggugat dengan almarhum Ida Bagus Gede Ardana, yaitu tanah-tanah sengketa huruf A sampai dengan huruf I tersebut di atas;

(14) Menghukum Tergugat – I, Tergugat – II dan Tergugat – III untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Jawaban Tergugat – I:

- Bahwa Tergugat – I menolak secara tegas seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang telah diakuinya secara tegas dan jelas;
- Bahwa Penggugat bukanlah satu-satunya ahli waris dari almarhum Ida Bagus Gede Ardana, karena dalam perkawinan tersebut Penggugat tidak punya anak sehingga alm Ida Bagus Gede Ardana kawin lagi dengan Ida Ayu Nyoman Sri Laksmi dan mempunyai anak yang bernama Ida Bagus Gede Darmayuda. Berdasarkan kenyataan/fakta hukum tersebut maka menurut hukum adat Bali yang menjadi satu-satunya ahli waris alm Ida Bagus Gede Ardana adalah Ida Bagus Gede Darmayuda, sedangkan Penggugat sebagai janda dari almarhum Ida Bagus Gede Ardana menurut hukum adat Bali statusnya bukanlah ahli waris karenanya tidak berhak mewarisi peninggalan alm. Ida Bagus Gede Ardana, oleh sebab itu sudah sepatutnya gugatan Penggugat harus ditolak. Oleh karena itu Tergugat – I mohon kepada Majelis Hakim untuk memeriksa dan memutus perkara ini sebagai berikut:

- (1) Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- (2) Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Jawaban Tergugat – II:

- Bahwa Penggugat tidak berwenang mengajukan gugatan kepada Tergugat – II karena Penggugat bukanlah istri sah dari almarhum Ida Bagus Gede Ardana;



- Bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas karena Penggugat bukanlah istri sah dari almarhum Ida Bagus Gede Ardana apalagi menjadi ahli warisnya;
- Bahwa tanah-tanah sengketa telah dibeli dengan sah oleh Tergugat – II dari Tergugat – I karena telah melakukan pembayaran dan oleh karenanya Tergugat – II adalah pembeli yang beritikad baik. Oleh karena itu Tergugat – II mohon kepada Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan:
 - (1) Mengabulkan gugatan Penggugat – II Rekonpensi untuk seluruhnya;
 - (2) Menyatakan hukum bahwa Tergugat Rekonpensi tidak berhak untuk mengajukan gugatan kepada Penggugat – II Rekonpensi;
 - (3) Menyatakan hukum untuk mensahkan akta Perjanjian bersyarat Nomor 5 tertanggal 15 Oktober 2002, akta Perjanjian Pendahuluan Jual beli Tanah No, 6 tertanggal 17 Juni 2002, akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli Nomor 6 tertanggal 12 Desember 2002, Akta Surat Kuasa Nomor 7 tertanggal 12 Desember 2002 sebagai bukti jual beli yang sah demi hukum;
 - (4) Menyatakan hukum Tergugat Rekonpensi tidak berwenang mengajukan gugatan terhadap tanah sengketa;
 - (5) Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi dan atau siapa saja yang masih, sedang atau akan menguasai tanah-tanah sengketa untuk mengosongkan tanah sengketa dan bangunan yang sedang ditempati Tergugat Rekonpensi;
 - (6) Memerintahkan untuk mengambil/menarik kembali sertifikat Hak Milik Nomor 1564, 1563, 2527 dan SHM Nomor 4380 untuk diserahkan kembali kepada Tergugat – II;
 - (7) Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang telah diletakkan oleh Pengadilan Negeri Denpasar atas beberapa bidang tanah beserta bangunan, tanaman yang telah ada maupun yang akan ada masing-masing tanah sengketa;
 - (8) Menyatakan sah jual beli tanah-tanah sengketa antara Penggugat – II Rekonpensi dengan Penggugat I Rekonpensi;



- (9) Menyatakan hukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat II Rekonpensi/Tergugat II Konpensi sehingga menimbulkan kerugian di pihak Penggugat – II Rekonpensi/Tergugat – II Konpensi yakni Tergugat II telah membeli tanah sengketa namun belum menguasai seluruh tanah-tanah sengketa yang dibeli;
- (10) Menjadikan putusan ini untuk mengurus sertifikat Hak Milik atas tanah-tanah sengketa yang belum diserahkan kepada Tergugat – II;
- (11) Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil adilnya (*ex aequo et bono*);

Putusan Pengadilan Negeri adalah sebagai berikut:

Mengadili:

Dalam Konpensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat – I dan Tergugat – II;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Rekonpensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat – II Konpensi tidak dapat diterima;

Dalam Konpensi dan Rekonpensi:

- 1) Membebaskan kepada Penggugat dalam Konpensi/Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga saat ini diperhitungkan sejumlah Rp789.000,00 (tujuh ratus delapan puluh sembilan ribu Rupiah);
- 2) Atas Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 50/Pdt.G/2007/PN.Dps tersebut diajukan banding dengan Perkara Nomor 62/PDT/2008/PT.DPS:
 - Ida Ayu Made Astiti sebagai Penggugat/Pembanding;
 - I Putu Widhiarsana Witana selaku Tergugat – I/Terbanding;
 - Taufik Hidayat selaku Tergugat – II/Terbanding;
 - Notaris Liang Budiarta Budi Suartama selaku Tergugat – III/Terbanding;

Dengan amar putusan sebagai berikut:

Mengadili:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima permohonan banding dari Pembanding Ida Ayu Made Astiti, semula Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi;

Dalam Kompensi:

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 5 November 2007 Nomor 50/Pdt.G/2007/PN.Dps yang dimohonkan banding tersebut baik dalam eksepsi dan pokok perkara;

Dalam Rekonpensi:

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 5 November 2007 Nomor 50/Pdt.G/2007/PN.Dps;

Dalam Kompensi Dan Rekonpensi:

- Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi/ Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebanyak Rp7.000,00 (tujuh ribu Rupiah);

Oleh karena tenggang waktu untuk mengajukan Kasasi telah lampau, maka terhitung sejak tanggal 24 Oktober 2008 Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar tanggal 25 Agustus 2008 Nomor 62/PDT/2008/PT.Dps telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

d. Ida Ayu Made Astiti sebagai berikut:

1) Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 411/PDT.G/2008/PD.DPS, tanggal 1 Juli 2009:

- Ida Ayu Made Astiti sebagai Penggugat;
- I Putu Widhiarsana Witana sebagai Tergugat – I;
- Taufik Hidayat sebagai Tergugat – II;
- Notaris Liang Budiarta Budi Suartama, S.H., sebagai Tergugat – III;
- Abul Azis Batheff sebagai Tergugat – IV;
- Cicilia Liana Chandra sebagai Tergugat – V;

Dalam beberapa pertimbangan Majelis Hakim yang terdapat dalam halaman 64 mulai dari alinea kedua sampai dengan halaman 68 Putusan tersebut, sebagai berikut:

Menimbang bahwa setelah Majelis memeriksa bukti P.24 (= bukti T.11) ternyata benar bahwa tanah-tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini identik atau sama dengan tanah-tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara gugatan Nomor 73/Pdt.G/2000/PN.Dps, di mana Ida Ayu Made Astiti sebagai Pihak Penggugat, sedangkan suaminya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ida Bagus Gede Ardana, Ida Ayu Nyoman Sri Laksmi, I Putu Widhiarsana Witana dan seterusnya yang menjadi pihak Tergugat;

Menimbang bahwa yang menjadi tuntutan Penggugat Ida Ayu Made Astiti dalam gugatan perkara Nomor 73/Pdt.G/2000/PN.Dps pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Menyatakan bahwa Penggugat Ida Ayu Made Astiti adalah satu-satunya istri yang sah Tergugat Ida Bagus Gede Ardana dan sebagai pemilik yang sah dari seluruh tanah-tanah objek sengketa yang diperolehnya selama dalam perkawinan antara Penggugat Ida Ayu Made Astiti dengan Tergugat Ida Bagus Gede Ardana;
- Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat Ida Bagus Gede Ardana dan Ida Ayu Nyoman Sri Laksmi meminjamkan seluruh SHM tanah sengketa kepada Tergugat I Putu Widhiarsana Witana adalah tidak sah dan batal demi hukum;
- Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat Ida Bagus Gede Ardana, Ida Ayu Nyoman Sri Laksmi dan I Putu Widhiarsana Witana menjaminkan seluruh SHM atas tanah sengketa adalah tidak sah;

Menimbang bahwa dalam amar Putusan perkara Nomor 73/Pdt.G/2000/PN.Dps tersebut bukti P.24 = bukti T.I.1) pada pokoknya menyatakan gugatan Ida Ayu Made Astiti ditolak untuk seluruhnya dan menyatakan sah penjaminan atas tanah-tanah sengketa;

Menimbang bahwa dalam tingkat banding perkara tersebut di atas telah dikuatkan berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 132/Pdt/2002/PT.Dps (bukti T.I.2) dan dalam tingkat kasasi permohonan kasasi Ida Ayu Made Astiti ditolak oleh Mahkamah Agung RI dalam Putusannya Nomor 1848 K/Pdt/2003 tertanggal 28 April 2006 (bukti T.I.6 = bukti T.II.6);

Menimbang bahwa oleh karena hingga saat pemeriksaan perkara Nomor 411/Pdt.G/2008/PN.Dps ini dilaksanakan, tidak ada upaya hukum lain yang dilakukan oleh Penggugat Ida Ayu Made Astiti, maka putusan tersebut di atas telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

Menimbang bahwa selain fakta-fakta tersebut di atas, ternyata tanah-tanah objek sengketa dalam perkara *a quo* juga menjadi objek sengketa dalam perkara gugatan Nomor 50/Pdt.G/2007/PN.Dps (bukti T.II.1) antara Ida Ayu Made Asti sebagai Penggugat dengan I Putu Widhiarsana Witana, Taufik Hidayat dan Notaris Liang Budiarta Budi Suartama, S.H., sebagai pihak Tergugat;



Menimbang bahwa yang menjadi dalil gugatan Penggugat Ida Ayu Made Astiti dalam perkara gugatan Nomor 50/Pdt.G/2007/PN.Dps pada pokoknya adalah jual beli objek sengketa antara Tergugat I Putu Widhiarsana Witana dengan Taufik Hidayat di hadapan Notaris Liang Budiarta Budi Suartama, S.H., adalah tidak sah sehingga harus dinyatakan batal demi hukum;

Menimbang bahwa dalam amar Putusan Nomor 50/Pdt.G/2007/PN.Dps tersebut gugatan Penggugat Ida Ayu Ade Astiti dinyatakan tidak dapat diterima dengan pertimbangan bahwa *"... Penggugat Ida Ayu Made Astiti bukanlah satu-satunya ahli waris dari suaminya almarhum Ida Bagus Gede Ardana, karena selain tidak mempunyai keturunan, almarhum Ida Bagus Gede Ardana juga mempunyai istri lain yang bernama Ida Ayu Nyoman Laksmi dan memperoleh keturunan anak laki-laki yang bernama Ida Bagus Gede Darmayuda, sedangkan menurut Hukum Adat Bali yang masih berlaku kuat dan berkembang di Bali, menentukan bahwa janda bukan sebagai ahli waris dan hanya berhak menikmati harta warisan suaminya selama yang bersangkutan menjalankan darma sebagai janda"*;

Menimbang bahwa di tingkat banding Putusan Nomor 50/Pdt.G/2007/PN.Dps tersebut telah dikuatkan berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 62/Pdt/2008/PT.Dps (bukti T.II.2) dan putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap pada tanggal 24 Oktober 2008;

Menimbang bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, maka terlebih dahulu akan mempertimbangkan kualitas atau kedudukan Penggugat dalam mengajukan perkara gugatan *a quo*;

Menimbang bahwa berdasarkan Putusan Nomor 50/Pdt.G/2007/Pn.Dps *juncto* Nomor 62/Pdt/2008/PT.Dps yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap pada tanggal 24 Oktober 2008, yang menyatakan bahwa Penggugat Ida Ayu Made Astiti bukan sebagai ahli waris dari suaminya almarhum Ida Bagus Gede Ardana yang meninggalkan tanah-tanah objek sengketa dalam perkara gugatan Nomor 50/Pdt.G/2007/PN.Dps, sementara tanah-tanah objek sengketa dalam perkara gugatan Nomor 50/Pdt.G/2007/PN.Dps juga menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo*;

Menimbang bahwa walaupun pihak-pihak dalam perkara gugatan Nomor 50/Pdt.G/2007/PN.Dps dan Nomor 73/Pdt.G/2000/PN.Dps berbeda



dengan perkara gugatan *a quo*, namun karena Penggugat Ida Ayu Made Astiti telah dinyatakan bukan sebagai ahli waris dari suaminya dalam Putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, maka menurut pendapat Majelis Penggugat Ida Ayu Made Astiti tidak mempunyai kedudukan hukum untuk mengajukan gugatan atas tanah-tanah objek sengketa tersebut di atas (*disqualificatoir in persona*), sehingga gugatan yang mengandung cacat formil tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang bahwa oleh karena Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum untuk mengajukan gugatan ini, dan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), maka Majelis tidak perlu lagi memeriksa pokok perkara dan kepada Penggugat Konvensi harus dibebani untuk membayar biaya perkara ini;

B. Dalam Rekonvensi:

Menimbang bahwa dalam jawabannya, Kuasa Tergugat II juga telah mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya mendalilkan bahwa Tergugat II/Penggugat Rekonvensi adalah pembeli yang beritikad baik dan patut mendapatkan perlindungan hukum, karena jual beli atas tanah-tanah sengketa dilakukan secara terang dan tunai, serta dilakukan di hadapan Notaris berdasarkan akta yang sah;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan konvensi cacat formal dan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), maka untuk gugatan rekonvensi tidak dapat dipertimbangkan dan harus pula dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang bahwa oleh karena gugatan rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi harus dibebani membayar biaya perkara ini. Namun oleh karena belum ada biaya yang ditimbulkan dalam gugatan rekonvensi tersebut maka biaya perkara gugatan rekonvensi dinyatakan nihil;

Mengingat Pasal 142, 157 RBg, serta pasal-pasal dari Peraturan Perundangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

Mengadili

I. DALAM EKSEPSI:

Menolak Eksepsi Kuasa Tergugat II;

II. DALAM POKOK PERKARA:

A. Dalam Konvensi:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Penggugat Konvensi untuk membayar biaya dalam perkara gugatan konvensi ini sebesar Rp2.136.000,00 (dua juta seratus tiga puluh enam ribu Rupiah);

B. Dalam Rekonvensi:

1. Menyatakan bahwa gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
 2. Membebaskan biaya dalam gugatan rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi sebesar nihil;
- 2) Atas Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 411/Pdt.G/2008/PN.Dps tersebut diajukan banding dengan Perkara Nomor 148/PDT/2009/PT.DPS:
- Ida Ayu Made Astiti sebagai Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi Sekarang Pembanding;
 - I Putu Widhiarsana Witana selaku Tergugat – I Dalam Konvensi sekarang Terbanding;
 - Taufik Hidayat selaku Tergugat – II Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi sekarang Terbanding;
 - Notaris Liang Budiarta Budi Suartama selaku Tergugat – III Dalam Konvensi sekarang Terbanding;
 - Abdul Azis Batheff selaku Tergugat IV Dalam Konvensi sekarang Terbanding;
 - Cicilia Liana Chandra selaku Tergugat V Dalam Konvensi sekarang Terbanding;

Dengan amar putusan sebagai berikut:

Mengadili:

- Menerima Permohonan Banding dari Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi/Pembanding;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 1 Juli 2009 Nomor 411/Pdt.G/2008/PN.DPS yang dimohonkan banding;
- Menghukum Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi/Pembanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp11.000 (sebelas ribu Rupiah);

Oleh karena tenggang waktu untuk mengajukan Kasasi telah lampau, maka terhitung sejak tanggal 3 April 2010 Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 11 Januari 2010 Nomor 148/Pdt/2009/PT.Dps telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

8. Bahwa tanah-tanah sengketa telah dijamin secara sah kepada Penggugat II dalam Rekonversi – Pembanding (PT. Bank Rama Tbk) *vide* halaman 11 alinea pertama Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 34/PDT/2000/PT.Dps tanggal 5 Juni 2000 jo Putusan Mahkamah Agung RI Reg. Nomor 1784 K/Pdt/2001 tanggal 15 Juli 2003 jo halaman 41 baris ke enam belas dari atas Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 73/PDT/G/2000/PN.DPS tanggal 22 Februari 2001 yang telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dengan Putusan Nomor 132/Pdt/2002/PT.Dps tanggal 3 September 2002 jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1848 K/Pdt/2003 tanggal 28 April 2006;
9. Bahwa akta Kuasa Nomor 07 tanggal 4 Februari 1997 yang dibuat di hadapan I Gusti Ngurah Oka, S.H., Notaris di Denpasar adalah sah dan mengikat pihak-pihak yang membuatnya (*vide* halaman 11 alinea kedua Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 34/PDT/2000/PT.Dps tanggal 5 Juni 2000 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI Reg. Nomor 1784 K/Pdt/2001 tanggal 15 Juli);
10. Bahwa PT. Bank Rama Tbk Cabang Denpasar ditutup (dilikuidasi) dan semua aset jaminan kredit termasuk aset jaminan sertipikat hak milik tanah-tanah yang dibeli oleh Penggugat diambil alih oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) *vide* halaman 3 angka 2 Penetapan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 11/PDT.P/2015/PN.Dps tanggal 16 Februari 2015;
11. Bahwa I Putu Widhiarsana Witana pada bulan Desember 2002 dengan menggunakan uang pribadi telah membayar lunas kepada BPPN dan mengambil asli sertipikat atas tanah-tanah yang dibeli oleh Penggugat tersebut di atas dari BPPN (*vide* halaman 11 baris ke dua, baris keempat, baris kesepuluh, dan baris kedua puluh enam dari atas, dan halaman 12 baris ketujuh dari atas Penetapan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 11/PDT.P/2015/PN.Dps tanggal 16 Februari 2015);
12. Bahwa mengenai pembayaran lunas di BPPN oleh I Putu Widhiarsana Witana telah diakui juga oleh Ida Ayu Made Astiti istri pertama dari Ida Bagus Gde Ardana (*vide* halaman 10 alinea pertama Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 50/Pdt.G/2007/PN.Dps tanggal 5 November 2007 *juncto* halaman 23 angka 24 Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 411/PDT.G/2008/PN.Dps tanggal 1 Juli 2009);

Halaman 27 dari 52 halaman. Putusan Nomor 302 K/TUN/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 sebagai penerima kuasa (dalam Akta Kuasa Nomor 07 tanggal 4 Februari 1997 dibuat di hadapan I Gusti Ngurah Oka, S.H., Notaris di Denpasar tersebut di atas) I Putu Widhiarsana Witana mempunyai kewajiban-kewajiban sebagaimana diatur dalam 1800 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd) yang menyatakan:
Si kuasa diwajibkan, selama ia belum dibebaskan, melaksanakan kuasanya, dan ia menanggung segala biaya, kerugian dan bunga yang sekiranya dapat timbul karena tidak dilaksanakannya kuasa itu;
Begitu pula ia diwajibkan untuk menyelesaikan urusan yang telah mulai dikerjakannya pada waktu si pemberi kuasa meninggal jika tidak segera menyelesaikannya dapat timbul sesuatu kerugian;
14. Bahwa kewajiban penerima kuasa (I Putu Widhiarsana Witana) yang paling utama adalah menyerahkan hasil penjualan atas tanah-tanah tersebut kepada pemberi kuasa (Ida Bagus Gde Ardana);
15. Bahwa oleh karena tanah-tanah tersebut telah menjadi jaminan utang pemberi kuasa (Ida Bagus Gde Ardana) pada PT. Bank Rama Tbk yang tidak dapat dilunasi sehingga diambil alih oleh BPPN, maka kewajiban I Putu Widhiarsana Witana yang seharusnya kepada Ida Bagus Gde Ardana menjadi kewajiban kepada BPPN;
16. Bahwa oleh karena I Putu Widhiarsana Witana telah membayar kepada BPPN, maka kewajiban I Putu Widhiarsana Witana sebagai penerima kuasa sebagaimana diatur dalam Pasal 1800 KUHPerd tersebut telah terpenuhi dan oleh karenanya lunas, sehingga I Putu Widhiarsana Witana tidak lagi mempunyai kewajiban apapun kepada Ida Bagus Gde Ardana (pemberi kuasa);
17. Bahwa oleh karena seluruh kewajiban I Putu Widhiarsana Witana telah terpenuhi secara lunas, maka Ida Bagus Gde Ardana tidak lagi mempunyai hak berupa apapun terhadap tanah-tanah tersebut di atas, sehingga Ida Bagus Gde Ardana tidak lagi mempunyai kepentingan apapun yang patut dilindungi terhadap kedua bidang tanah tersebut di atas;
18. Bahwa oleh karena I Putu Widhiarsana Witana telah memenuhi secara lunas seluruh kewajibannya selaku penerima kuasa dalam akta Kuasa nomor 07 tanggal 4 Februari 1997 yang dibuat di hadapan I Gusti Ngurah Oka, S.H., Notaris tersebut di atas, maka yang memiliki kepentingan dan kepentingan mana patut dilindungi terhadap kedua bidang tanah tersebut di atas adalah I Putu Widhiarsana Witana;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bahwa oleh karena demi melindungi kepentingan I Putu Wiharsana Witana (penerima kuasa), maka akta Kuasa nomor 07 tanggal 4 Februari 1997 yang dibuat di hadapan I Gusti Ngurah Oka, S.H., tersebut di atas tidak dapat berakhir karena ditarik kembali atau karena meninggalnya si pemberi kuasa sebagaimana diatur dalam Pasal 1813 KUHPerduta, dan juga tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa sebagaimana diatur dalam Pasal 1814 KUHPerduta;
20. Bahwa mengenai *kuasa tidak berakhir dengan kematian pemberi kuasa* sebagaimana diatur dalam Pasal 1813 KUH Perdata, dan *Pemberian Kuasa Tidak Dapat Ditarik/Dicabut Kembali* sebagaimana diatur dalam Pasal 1814 KUH Perdata, Penggugat menyitir pendapat dari:
 - a. Rachmad Setiawan dalam bukunya yang berjudul Hukum Perwakilan Dan Kuasa (Suatu Perbandingan Hukum Indonesia dan Hukum Belanda Saat Ini), cetakan pertama Maret 2005, PT. Tata Nusa, Jakarta, pada:
 - 1) Halaman 73, sebagai berikut: "Kuasa yang *onherroepelijk* juga mencakup kuasa yang tidak berakhir karena kematian atau pengampuan dari pemberi kuasa kecuali dinyatakan lain";
 - 2) Halaman 70, sebagai berikut: kuasa *onherroepelijk* adalah kuasa yang tidak dapat ditarik kembali;
 - 3) Halaman 72-73, sebagai berikut:

Perdebatan apakah kuasa yang *on herroepelijk* dapat diterima oleh sistem hukum perdata, sudah tidak lagi menjadi soal di Belanda. Pasal 3:74 ayat (1) NBW menerapkan bahwa sepanjang kuasa itu untuk melaksanakan tindakan hukum untuk kepentingan penerima kuasa atau pihak ketiga, maka dapat dijanjikan bahwa kuasa tersebut *onherroepelijk*;
 - b. Dr. Herlien Budiono, S.H., dalam bukunya yang berjudul Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan, 2008, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, pada halaman 6, sebagai berikut:

Menurut putusan HR 12 Januari 1984 W 6458, ketentuan Pasal 1814 KUHPerd tersebut selain tidak bersifat memaksa, juga bukan merupakan ketentuan yang bertentangan dengan kepentingan umum (*van openbare orde*) sehingga para pihak bebas untuk menyimpang dari ketentuan tersebut, sepanjang penyimpangan tersebut tidak bertentangan dengan kepentingan umum (*van openbare orde*) dan kesucilaan. Dengan demikian, pemberian kuasa yang tidak dapat

Halaman 29 dari 52 halaman. Putusan Nomor 302 K/TUN/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)



dicabut kembali adalah sah apabila perjanjian yang menjadi dasar dari pemberian kuasa tersebut mempunyai atas (*title*) hukum yang sah; Dari uraian singkat tersebut dapatlah disimpulkan bahwa pemberian kuasa yang tidak dapat dicabut kembali perlu disyaratkan apabila:

- Pemberian kuasa tersebut merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari suatu perjanjian (*integreerend deel*) yang mempunyai alas (*titel*) hukum yang sah, dan;
- Kuasa diberikan untuk kepentingan penerima kuasa;

c. Dr. Herlien Budiono, S.H., dalam bukunya yang berjudul Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris, 2014, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, pada halaman 220-221, dengan mengutip Bergstein yang terdapat dalam C. Asser-W.C.L. van der Grinten, *Vertegenwoordiging en rechtspersoon, De Vertegenwoordiging*, W.E.J. Tjeenk-Willink, Zwolle, 1985, h. 60, sebagai berikut:

Suatu kuasa yang tidak dapat dicabut kembali harus memenuhi beberapa persyaratan, demikian menurut Bergstein:

1. Perjanjian harus berdasarkan alas hak/*titel* hukum yang sah;
2. Kepentingan bukan untuk pemberi kuasa merupakan syarat minimal untuk sahnya alas hak/*titel* tersebut;
3. Kewajiban hukum yang sah untuk diberikannya kuasa yang tidak dapat ditarik kembali;
4. Adanya "*causa*" untuk kewajiban hukum tersebut, *causa* dalam arti diterima sebagai tuntutan masyarakat;

21. Bahwa oleh karena penerima kuasa (I Putu Widhiarsana Witana) telah melaksanakan kewajibannya selaku penerima kuasa dengan membayar sejumlah uang kepada BPPN, maka demi tegaknya keadilan akta Kuasa Nomor 07 tanggal 4 Februari 1997 yang dibuat di hadapan I Gusti Ngurah Oka, S.H., Notaris di Denpasar tersebut di atas harus tetap berlaku agar dapat digunakan oleh penerima kuasa (I Putu Widhiarsana Witana) untuk mengambil haknya;

22. Bahwa kata 'keadilan' berasal dari kata adil, yang menurut:

- a. W.J.S. Poerwadarminta dalam bukunya yang berjudul Kamus Umum Bahasa Indonesia, edisi III cetakan ketiga 2006, Balai Pustaka, Jakarta, halaman 8, bahwa adil diartikan sebagai tidak berat sebelah (tidak memihak), sepatutnya atau tidak sewenang-wenang, sedangkan keadilan merupakan kata sifat yang berarti (perbuatan atau perlakuan) yang adil;



- b. Prof. Dr. H. M. Agus Santoso, S.H., M.H., dalam bukunya yang berjudul Hukum, Moral, & Keadilan (Sebuah Kajian Filsafat Hukum), Edisi Pertama cetakan ke-1, September 2012, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, halaman 85, bahwa “Bagi kebanyakan orang keadilan adalah prinsip umum, bahwa individu-individu tersebut seharusnya menerima apa yang sepatasnya mereka terima”;
- c. Drs. Kaelan, M.S., dalam bukunya yang berjudul Filsafat Pancasila (Pandangan Hidup Bangsa Indonesia), Edisi Pertama 2002, Paradigma, Sleman Yogyakarta, halaman 225, bahwa hakikat dari adil adalah memberikan kepada siapapun, tentang apa yang menjadi haknya;
- d. Prof. Darji Darmodiharjo, S.H., dan Dr. Shidarta, S.H., M.Hum., dalam bukunya yang berjudul Pokok-Pokok Filsafat Hukum (Apa dan Bagaimana Filsafat Hukum Indonesia), Edisi Revisi dan perluasan, cetakan keenam, Mei 2006, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, halaman 167, sebagai berikut:

Keadilan dengan begitu berkaitan erat dengan hak. Hanya saja, dalam konsepsi keadilan bangsa Indonesia, hak ini tidak dapat dipisahkan dengan pasangan antinominya, yaitu kewajiban. Sila kemanusiaan yang adil dan beradab, misalnya, dengan tegas mengamanatkan keserasian antara hak dan kewajiban sebagai manusia yang hidup bermasyarakat. Keadilan hanya dapat tegak dalam masyarakat yang beradab, atau sebaliknya, hanya masyarakat yang beradab yang dapat menghargai keadilan;
- e. Dr. I Nyoman Alit Puspadma, S.H., M.Kn., dalam Disertasinya yang berjudul Perpanjangan Hak Guna Bangunan Oleh Perseroan Terbatas Menuju Investasi Yang Berkelanjutan Dan Mensejahterakan Rakyat (Kajian Terhadap Kepastian Hukum dan Keadilan), 2013, Program Studi Doktor Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Malang, halaman 68, sebagai berikut:

Keadilan seperti inilah yang dimaksud dalam penelitian ini, suatu keadilan yang memang berasal dari dasar Negara Indonesia, yaitu Pancasila. Sila kelima dari Pancasila telah dengan tegas mengamanatkan keserasian antara hak dan kewajiban yang hidup dalam masyarakat. Hak dan kewajiban akan selalu bergandengan dalam kehidupan masyarakat, oleh karena itu untuk menciptakan keadilan, maka hak dan kewajiban ini harus diberikan secara seimbang. Akan menjadi adil bila seseorang yang telah memenuhi kewajiban,



mendapatkan hak sesuai dengan kewajiban yang telah dipenuhinya itu. Apabila salah satu dari hak dan kewajiban itu diberikan dalam porsi yang lebih atau kurang, maka keadilan tidak akan ada, jadi hak dan kewajiban harus berjalan bersamaan;

23. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sudahlah tepat apabila dinyatakan akta Kuasa Nomor 07 tanggal 4 Februari 1997 yang dibuat di hadapan I Gusti Ngurah Oka, S.H., Notaris di Denpasar, tetap berlaku dan oleh karenanya dapat digunakan oleh I Putu Widhiarsana Witana untuk menjual kedua bidang tanah tersebut di atas kepada Penggugat;
24. Bahwa oleh karena akta Kuasa Nomor 07 tanggal 4 Februari 1997 yang dibuat di hadapan I Gusti Ngurah Oka, S.H., Notaris di Denpasar tersebut masih tetap berlaku, maka sah pulalah semua akta yang dibuat berdasarkan akta Kuasa Nomor 07 tertanggal 4 Februari 1997 yang dibuat di hadapan I Gusti Ngurah Oka, S.H., Notaris di Denpasar tersebut di atas, yaitu:
 - a. Akta Perjanjian Nomor 27 tertanggal 28 Februari 2014 yang dibuat di hadapan Dr. I Nyoman Alit Puspadma, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Badung, yang berisikan Penggugat telah membeli dari dan telah membayar lunas kepada I Putu Widhiarsana Witana yang bertindak selaku kuasa dari Ida Bagus Gde Ardana berdasarkan akta Kuasa Nomor 07 tanggal 4 Februari 1997 yang dibuat di hadapan I Gusti Ngurah Oka, S.H., Notaris di Denpasar tersebut, atas sebidang tanah Hak Milik Nomor 1563/Kesiman, luasnya 525 m², Surat Ukur Sementara tanggal 29 November 1984 Nomor 2666/1984, diuraikan lebih lanjut dalam Sertipikat dari Kantor Pertanahan Kabupaten Badung tertanggal 30 Mei 1991 tertulis atas nama Ida Bagus Gde Ardana, terletak di Desa Kesiman, Kecamatan Denpasar Timur, Kotamadya Daerah Tingkat II Denpasar, Provinsi Daerah Tingkat I Bali;
 - b. Akta Kuasa Nomor 28 tertanggal 28 Februari 2014 yang dibuat di hadapan Dr. I Nyoman Alit Puspadma, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Badung, yang berisikan I Putu Widhiarsana Witana yang bertindak selaku kuasa dari Ida Bagus Gde Ardana berdasarkan akta Kuasa Nomor 07 tanggal 4 Februari 1997 yang dibuat di hadapan I Gusti Ngurah Oka, S.H., Notaris di Denpasar tersebut, memberi kuasa kepada Penggugat untuk membuat dan menandatangani akta jual beli atas sebidang tanah Hak Milik Nomor 1563/Kesiman, luasnya 525 m², Surat Ukur Sementara tanggal 29 November 1984 Nomor 2666/1984, diuraikan lebih lanjut dalam Sertipikat dari Kantor Pertanahan



- Kabupaten Badung tertanggal 30 Mei 1991 tertulis atas nama Ida Bagus Gde Ardana, terletak di Desa Kesiman, Kecamatan Denpasar Timur, Kotamadya Daerah Tingkat II Denpasar, Provinsi Daerah Tingkat I Bali;
- c. Akta Perjanjian Nomor 29 tertanggal 28 Februari 2014 yang dibuat di hadapan Dr. I Nyoman Alit Puspadma, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Badung, yang berisikan Penggugat telah membeli dari dan telah membayar lunas kepada I Putu Widhiarsana Witana yang bertindak selaku kuasa dari Ida Bagus Gde Ardana berdasarkan akta Kuasa Nomor 07 tanggal 4 Februari 1997 yang dibuat di hadapan I Gusti Ngurah Oka, S.H., Notaris di Denpasar tersebut, atas sebidang tanah Hak Milik Nomor 1564/Kesiman, luasnya 900 m², Surat Ukur Sementara tanggal 29 November 1984 Nomor 2666/1984, diuraikan lebih lanjut dalam Sertipikat dari Kantor Pertanahan Kabupaten Badung tertanggal 30 Mei 1991 tertulis atas nama Ida Bagus Gde Ardana, terletak di Desa Kesiman, Kecamatan Denpasar Timur, Kotamadya Daerah Tingkat II Denpasar, Provinsi Daerah Tingkat I Bali;
- d. Akta Kuasa Nomor 30 tertanggal 28 Februari 2014 yang dibuat di hadapan Dr. I Nyoman Alit Puspadma, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Badung, yang berisikan I Putu Widhiarsana Witana yang bertindak selaku kuasa dari Ida Bagus Gde Ardana berdasarkan akta Kuasa Nomor 07 tanggal 4 Februari 1997 yang dibuat di hadapan I Gusti Ngurah Oka, S.H., Notaris di Denpasar tersebut, memberi kuasa kepada Penggugat untuk membuat dan menandatangani akta jual beli atas sebidang tanah Hak Milik Nomor 1564/Kesiman, luasnya 900 m², Surat Ukur Sementara tanggal 29 November 1984 Nomor 2666/1984, diuraikan lebih lanjut dalam Sertipikat dari Kantor Pertanahan Kabupaten Badung tertanggal 30 Mei 1991 tertulis atas nama Ida Bagus Gde Ardana, terletak di Desa Kesiman, Kecamatan Denpasar Timur, Kotamadya Daerah Tingkat II Denpasar, Provinsi Daerah Tingkat I Bali;
25. Bahwa oleh karena terjadi pemekaran wilayah berdasarkan Peraturan Daerah Kota Denpasar Nomor 12 Tahun 2004 tanggal 25 Juni 2004 yang menyebabkan letak tanah yang dahulu berada di wilayah Desa Kesiman menjadi berada di wilayah Desa Kesiman Kertalangu, maka kantor Pertanahan Kota Denpasar mewajibkan untuk merubah kedua sertipikat hak atas tanah tersebut;
26. Bahwa berdasarkan akta Kuasa Nomor 07 tertanggal 4 Februari 1997 yang dibuat di hadapan I Gusti Ngurah Oka, S.H., Notaris di Denpasar tersebut di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas, selanjutnya I Putu Widhiarsana Witana sebagai kuasa dari Ida Bagus Gde Ardana, mengajukan permohonan kepada Kantor Pertanahan Kota Denpasar (Tergugat) untuk mengganti kedua Sertipikat hak atas tanah dimaksud;

27. Bahwa ternyata kantor Pertanahan Kota Denpasar menerima permohonan penggantian kedua sertipikat hak atas tanah yang diajukan oleh I Putu Widhiarsana Witana sebagai kuasa dari Ida Bagus Gde Ardana berdasarkan akta Kuasa Nomor 07 tertanggal 4 Februari 1997 yang dibuat di hadapan I Gusti Ngurah Oka, S.H., Notaris di Denpasar tersebut di atas, sehingga kantor Pertanahan Kota Denpasar menerbitkan sertipikat baru sebagai pengganti sertipikat yang terdahulu, yaitu:

- a. Atas Sertipikat Hak Milik Nomor 1563/Kesiman, luasnya 525 m², Surat Ukur Sementara tanggal 29 November 1984 Nomor 2666/1984, diuraikan lebih lanjut dalam Sertipikat dari Kantor Pertanahan Kabupaten Badung tertanggal 30 Mei 1991 tertulis atas nama Ida Bagus Gde Ardana, terletak di Desa Kesiman, Kecamatan Denpasar Timur, Kotamadya Daerah Tingkat II Denpasar, Provinsi Daerah Tingkat I Bali, diubah dan diganti menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 06360/Desa Kesiman Kertalangu, luasnya 525 m², Surat Ukur tanggal 13/11/2014 Nomor 03473/2014, NIB 22090212.04832, diuraikan lebih lanjut dalam Sertipikat dari Kantor Pertanahan Kota Denpasar, tanggal 19 November 2014 tertulis atas nama Ida Bagus Gede Ardana, terletak di Desa Kesiman Kertalangu, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali, dan;
- b. Atas Sertipikat Hak Milik Nomor 1564/Kesiman, luasnya 900 m², Surat Ukur Sementara tanggal 29 November 1984 Nomor 2667/1984, diuraikan lebih lanjut dalam Sertipikat dari Kantor Pertanahan Kabupaten Badung tertanggal 30 Mei 1991 tertulis atas nama Ida Bagus Gde Ardana, terletak di Desa Kesiman, Kecamatan Denpasar Timur, Kotamadya Daerah Tingkat II Denpasar, Provinsi Daerah Tingkat I Bali, diubah dan diganti menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 06361/Desa Kesiman Kertalangu, luasnya 900 m², Surat Ukur tanggal 13/11/2014 Nomor 03474/2014, NIB 22090212.04833, diuraikan lebih lanjut dalam Sertipikat dari Kantor Pertanahan Kota Denpasar, tanggal 19 November 2014 tertulis atas nama Ida Bagus Gede Ardana, terletak di Desa Kesiman Kertalangu, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali;



28. Bahwa Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah (selanjutnya disebut PP 24/1997), menentukan sebagai berikut: Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
29. Bahwa ketentuan mengenai PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang menentukan dalam:
 - a. Pasal 1 angka 1: Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
 - b. Pasal 4 ayat (1): PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya;
 - c. Pasal 12 ayat (1): Daerah Kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya;
30. Bahwa oleh karena kedua bidang tanah yang telah Penggugat beli tersebut di atas terletak di Kota Denpasar, maka yang berwenang membuat akta jual belinya adalah PPAT yang mempunyai wilayah kerja Kota Denpasar;
31. Bahwa Dr. I Nyoman Alit Puspadma, S.H., M.Kn., adalah Notaris di Kabupaten Badung dan juga PPAT di Kabupaten Badung, sehingga tidak berwenang membuat akta jual beli atas tanah yang terletak di Kota Denpasar;
32. Bahwa oleh karena itu maka akta jual beli atas kedua bidang tanah tersebut Penggugat buat di hadapan I Made Widiada, S.H., Notaris di Denpasar yang mempunyai wilayah kerja sebagai PPAT di Kota Denpasar, sehingga berwenang untuk membuat akta jual beli atas tanah yang terletak di Kota Denpasar sebagai mana ditentukan dalam Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997;
33. Bahwa Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PMNA/KBPN 3/1997) menentukan: sebelum membuat akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah, PPAT wajib



terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan *in casu* Kantor Pertanahan Kota Denpasar, mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli. Selanjutnya ayat (3) Pasal tersebut menentukan: Apabila sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan *in casu* Kantor Pertanahan Kota Denpasar, maka Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk membubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat:

“Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan”;

Pada halaman perubahan sertipikat asli kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan.

34. Bahwa dalam rangka memenuhi ketentuan Pasal 37 ayat (1) PMNA/KBPN 3/1997 tersebut di atas, maka telah dilakukan pengecekan dan oleh karenanya pada halaman perubahan dari kedua asli sertipikat atas kedua bidang tanah tersebut di atas telah dibubuhi cap “Telah diperiksa dan sesuai dengan Daftar di kantor Pertanahan” yang diparaf oleh Kasubsi PH dan diberi tanggal 7-7-2015;
35. Bahwa selain itu pihak penjual juga telah membayar Pajak Penghasilan (PPh) yang disetor pada tanggal 1-7-2015 dan Penggugat telah membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) yang telah disetor oleh Penggugat kepada Bank Pembangunan Daerah Bali (PBD Bali) sebagai bank persepsi pada tanggal 01 Juli 2015 dan diterima oleh Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda) Kota Denpasar pada tanggal 06 Juli 2015;
36. Bahwa selain itu pula kantor Pertanahan Kota Denpasar mensyaratkan untuk mengajukan permohonan peralihan hak atas tanah karena jual beli harus terlebih dahulu mengajukan permohonan informasi nilai tanah, yang mana telah Penggugat penuhi, sehingga oleh Kantor Pertanahan diterbitkan surat Pelayanan Informasi Nilai Tanah tertanggal 12 May 2015 yang ditandatangani oleh Kepala Sub Seksi Tematik dan Potensi Tanah;
37. Bahwa setelah persyaratan itu lengkap selanjutnya Penggugat membuat akta Jual Beli di hadapan I Made Widiada, S.H., Notaris di Denpasar selaku PPAT Kota Denpasar, dan diterbitkanlah oleh Notaris I Made Widiada, S.H., selaku PPAT Kota Denpasar, dua buah akta jual beli, masing-masing:
 - a. Akta Jual Beli Nomor 184/2015 tertanggal 08 Juli 2015 atas tanah Hak Milik Nomor 06360/Kesiman Kertalangu, Surat Ukur tanggal 13-11-2014 Nomor 03473/2014, seluas 525 m², NIB 22090212.04832, terletak di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Provinsi Bali, Kota Denpasar, Kecamatan Denpasar Timur, Desa Kesiman Kertalangu, dan;

- b. Akta Jual Beli Nomor 185/2015 tertanggal 08 Juli 2015 atas tanah Hak Milik Nomor 06361/Kesiman Kertalangu, Surat Ukur tanggal 13-11-2014 Nomor 03474/2014, seluas 900 m², NIB 22090212.04833, terletak di Provinsi Bali, Kota Denpasar, Kecamatan Denpasar Timur, Desa Kesiman Kertalangu;

38. Bahwa dalam rangka permohonan pendaftaran peralihan hak, maka Penggugat telah mengirim kedua berkas akta jual beli tersebut kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar, yang masing-masing berdasarkan surat tertanggal 8 Juli 2015, dalam berkas mana telah berisikan secara lengkap seluruh persyaratan yang harus dipenuhi untuk melakukan permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut, sebagaimana yang telah diatur dalam:

- 1) Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997), yang menyatakan: "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku";
- 2) Pasal 40 ayat (1) PP 24/1997, yang menyatakan: "Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.";
- 3) Pasal 103 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PMNA/KBPN 3/1997), yang menyatakan: "PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan.";
- 4) Pasal 103 ayat (2) PMNA/KBPN 3/1997, yang menyatakan: "Dalam hal pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah bersertipikat atau Hak

Halaman 37 dari 52 halaman. Putusan Nomor 302 K/TUN/2017



Milik Atas Satuan Rumah Susun dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:

- a. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya;
 - b. Surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak;
 - c. Akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan;
 - d. Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak;
 - e. Bukti identitas penerima hak;
 - f. Sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dialihkan;
 - g. Izin pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2);
 - h. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;
 - i. Bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang;
- 5) Pasal 103 ayat (4) PMNA/KBPN 3/1997, yang menyatakan: "Kantor Pertanahan wajib memberikan tanda penerimaan atas penyerahan permohonan pendaftaran beserta akta PPAT dan berkasnya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan (3) yang diterimakan kepada PPAT yang bersangkutan;
39. Bahwa Penggugat pada tanggal 8-7-2015 telah menyerahkan kedua berkas permohonan peralihan hak tersebut kepada Tergugat akan tetapi Tergugat tidak memberikan tanda terimanya, sehingga oleh karena itu Tergugat telah terbukti melanggar ketentuan Pasal 103 ayat (4) PMNA/KBPN 3/1997 tersebut di atas;
40. Bahwa untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang sudah bersertipikat yang dibuktikan dengan akta PPAT, tidak ada lagi persyaratan yang diperlukan selain yang ditentukan dalam Pasal 103 ayat (2), hal tersebut diatur dalam Pasal 104 ayat (1) PMNA/KBPN 3/1997, yang



menyatakan: “Untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun karena pemindahan hak yang dibuktikan dengan akta PPAT tidak diperlukan syarat berupa dokumen lain dari pada yang disebut dalam Pasal 103 ayat (2) atau ayat (3), kecuali apabila hal tersebut dipersyaratkan oleh suatu Peraturan Pemerintah atau peraturan yang lebih tinggi.”;

41. Bahwa setelah Tergugat menerima kedua berkas permohonan pendaftaran tersebut dari Penggugat lengkap dengan akta PPAT, seharusnya Tergugat segera melaksanakan pendaftaran peralihan hak tersebut, akan tetapi Tergugat tidak melaksanakannya, sehingga oleh karena itu Tergugat telah terbukti melanggar ketentuan Pasal 103 ayat (1) PMNA/KBPN 3/1997 tersebut di atas *juncto* Pasal 103 ayat (7) PMNA/KBPN 3/1997, yang menyatakan: “Pendaftaran peralihan hak karena pemindahan hak yang dibuktikan dengan akta PPAT harus juga dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan sesuai ketentuan yang berlaku walaupun penyampaian akta PPAT melewati batas waktu 7 (tujuh) hari sebagaimana dimaksud pada ayat (1)”;
42. Bahwa selain Tergugat tidak melaksanakan tugasnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, malahan Tergugat mengeluarkan surat dengan nomor 1106/7-51.71/III/2016 tertanggal 30 Maret 2016, perihal Pendaftaran Pemindahan Hak atas nama Kadek Imawati, S.H., yang menjadi Objek Gugatan dalam sengketa Tata Usaha Negara ini;
43. Bahwa surat Tergugat nomor 1106/7-51.71/III/2016 tertanggal 30 Maret 2016, perihal Pendaftaran Pemindahan Hak atas nama Kadek Imawati, S.H. yang menjadi Objek Gugatan dalam sengketa Tata Usaha Negara ini diterima oleh Penggugat pada hari Jumat tanggal 1 April 2016, sehingga sesuai dengan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 gugatan diajukan masih dalam tenggang waktu yang ditentukan dari objek gugatan Penggugat;
44. Bahwa Keputusan Tergugat yang tercantum dalam Surat Nomor 1106/7-51.71/III/2016 tertanggal 30 Maret 2016 yang menjadi Objek Gugatan dalam sengketa Tata Usaha Negara ini telah memenuhi ketentuan sebagaimana tersebut dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana telah diubah dengan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009



juncto Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- 1) Bahwa Keputusan tersebut dikeluarkan oleh Tergugat sebagai Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar yang menerima pelimpahan wewenang dari Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia sekarang bernama Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, yang merupakan Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga Tergugat merupakan Badan atau Pejabat yang melaksanakan Urusan Pemerintahan sebagaimana dimaksud oleh Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986;
- 2) Bahwa keputusan Tergugat berupa suatu Penetapan Tertulis (*Beschikking*) nomor 1106/7-51.71/III/2016 yang dibuat pada tanggal 30 Maret 2016 perihal Pendaftaran Pemindahan Hak atas nama Kadek Imawati, S.H.;
- 3) Bahwa Surat Keputusan Tergugat bersifat konkret, individual dan final, dengan alasan-alasan sebagai berikut:
 - (1) Bahwa Keputusan Tergugat telah nyata ada, yaitu berupa Surat nomor 1106/7-51.71/III/2016 yang telah dikeluarkan oleh Tergugat pada tanggal 30 Maret 2016, perihal Pendaftaran Pemindahan Hak atas nama Kadek Imawati, S.H., sehingga surat dimaksud bersifat konkret;
 - (2) Bahwa Keputusan Tergugat telah nyata-nyata hanya ditujukan kepada Penggugat, dan tidak ditujukan untuk umum, dengan demikian Keputusan dimaksud harus dikualifikasikan sebagai bersifat individual;
 - (3) Bahwa Keputusan Tergugat sudah definitif dan oleh karenanya menimbulkan akibat hukum, hal tersebut dapat dibaca dalam anak kalimat yang termuat dalam angka 4 surat Tergugat tersebut, yang menyatakan: "... maka permohonan Pendaftaran Jual-Beli tersebut tidak dapat kami proses dan selanjutnya dikembalikan kepada Saudara". Oleh karena itu keputusan dimaksud harus dikualifikasi bersifat final;
45. Bahwa oleh karena itu, tindakan Tergugat menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara, berupa surat dengan nomor 1106/7-51.71/III/2016 yang dibuat pada tanggal 30 Maret 2016 perihal Pendaftaran Pemindahan Hak



atas nama Kadek Imawati, S.H., (Penggugat) tidaklah memenuhi prosedur sebagaimana ditentukan oleh peraturan perundang-undangan terkait, sehingga hal tersebut sudah cukup dijadikan alasan hukum untuk memohon pembatalan terhadap surat keputusan yang diterbitkan oleh Tergugat yaitu objek sengketa seperti yang tersebut di atas;

46. Bahwa tindakan Tergugat dengan menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara berupa surat dengan nomor 1106/7-51.71/III/2016 yang dibuat pada tanggal 30 Maret 2016 perihal Pendaftaran Pemindahan Hak atas nama Kadek Imawati, S.H., (Penggugat) tersebut di atas telah bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas Dari Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme, yaitu asas-asas:

1. Asas Kepastian Hukum, yaitu asas dalam Negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan Penyelenggara Negara;
 - Berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu PP 24/1997 *juncto* PMNA/KBPN 3/1997 seharusnya Tergugat melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang diajukan oleh Penggugat dalam waktu selambat-lambatnya 7 hari sejak Penggugat menyerahkan kedua berkas permohonan peralihan hak atas tanah yang telah Penggugat lakukan pada tanggal 8-7-2015, sehingga sertipikat tanah yang telah tertulis atas nama Kadek Imawati, S.H. (Penggugat) seharusnya telah terbit pada tanggal 15 Juli 2015, akan tetapi Tergugat tidak melakukannya, sehingga oleh karenanya Penggugat tidak mendapatkan kepastian hukum;
2. Asas Tertib Penyelenggaraan Negara, yaitu asas yang menjadi landasan keteraturan, keserasian, dan keseimbangan dalam pengendalian Penyelenggara Negara;
 - Peraturan perundang-undangan yang berlaku tentang Pendaftaran Tanah telah mengatur segala tindakan dan perbuatan yang harus dilakukan oleh Penggugat dalam rangka mengajukan permohonan peralihan hak atas tanah karena jual beli, yaitu harus dibuat dengan akta PPAT yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah *in casu* di Kota Denpasar, sebelumnya sertipikat yang akan dibalik namakan harus diperiksa terlebih dahulu mengenai kesesuaiannya dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan *in casu* Kantor



Pertanahan Kota Denpasar, harus membayar PPh dan BPHTB, yang kesemuanya telah dipenuhi oleh Penggugat dan oleh karenanya demi keteraturan, keserasian dan keseimbangan dalam pengendalian Penyelenggaraan Negara, Tergugat segera memproses peralihan hak atas tanah atas kedua bidang tanah yang dibeli oleh Penggugat dengan cara mencatatkan nama Kadek Imawati, S.H. (Penggugat) pada kedua sertipikat hak atas tanah tersebut di atas, akan tetapi Tergugat tidak melakukannya;

3. Asas Kepentingan Umum, yaitu asas yang mendahulukan kesejahteraan umum dengan cara aspiratif, akomodatif, dan selektif;
 - Dengan Penggugat telah membeli kedua bidang tanah tersebut di atas maka Penggugat telah memenuhi prestasi dan oleh karenanya berhak mendapatkan kontra prestasi berupa kedua bidang tanah yang Penggugat beli sehingga Penggugat menjadi sejahtera, akan tetapi ternyata sertipikat atas kedua bidang tanah yang Penggugat beli tersebut tidak dicatatkan peralihan haknya kepada Penggugat (Kadek Imawati, S.H.) padahal segala permohonan yang Penggugat ajukan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga Tergugat telah mengabaikan kesejahteraan Penggugat, tidak aspiratif, tidak akomodatif dan tidak selektif dalam menjalankan kewajibannya selaku penyelenggara Negara;
4. Asas Keterbukaan, yaitu asas yang membuka diri terhadap hak masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar, jujur, dan tidak diskriminatif tentang penyelenggaraan Negara dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan, dan rahasia Negara;
 - Penggugat telah mengajukan permohonan peralihan hak atas kedua bidang tanah yang Penggugat beli tersebut di atas pada tanggal 8-7-2015, akan tetapi Penggugat tidak mendapat tanda terima dari Tergugat pun juga selama lebih kurang 8 (delapan) bulan tidak memperoleh informasi yang pasti, sehingga Tergugat telah mengabaikan kewajiban Tergugat sebagai penyelenggara Negara untuk memberikan informasi yang benar dan jujur selain itu Tergugat telah berlaku diskriminatif terhadap Penggugat, karena permohonan Penggugat tidak diproses sedangkan banyak permohonan lain yang Penggugat ketahui diproses dengan baik;



5. Asas Proporsionalitas, yaitu asas yang mengutamakan keseimbangan antara hak dan kewajiban Penyelenggara Negara;
 - Sebagai pejabat penyelenggara Negara Penggugat mempunyai hak untuk mengeluarkan sertipikat atau menolak mengeluarkan sertipikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebaliknya mempunyai kewajiban untuk memberikan hak kepada yang berhak *in casu* hak Penggugat untuk mendapatkan pencatatan peralihan hak atas kedua buah sertipikat atas tanah-tanah tersebut di atas ke atas nama Kadek Imawati, S.H. (Penggugat), akan tetapi Tergugat menolak untuk mencatatkan peralihan hak tersebut dengan alasan di luar peraturan perundang-undangan tentang pendaftaran tanah yang berlaku, sehingga Tergugat mengabaikan kewajiban untuk memberikan perlindungan hukum kepada Penggugat, oleh karenanya Tergugat telah tidak seimbang dalam melaksanakan hak dan kewajiban selaku pejabat Penyelenggara Negara;
6. Asas Profesionalitas, yaitu asas yang mengutamakan keahlian yang berlandaskan kode etik dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku:
 - Permohonan peralihan hak atas tanah yang diajukan oleh Penggugat telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan tentang pendaftaran tanah yang berlaku, seharusnya Tergugat melaksanakan pendaftaran peralihan hak atas kedua bidang tanah tersebut sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan (SP3), yang dapat dikatakan merupakan kode etik dari pejabat Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dalam melaksanakan tugasnya melakukan pendaftaran tanah, akan tetapi Tergugat tidak mengindahkan segala ketentuan yang diatur dalam SP3 tersebut, sehingga Tergugat telah mengabaikan asas Profesionalitas ini;
7. Asas Akuntabilitas, yaitu asas yang menentukan bahwa setiap kegiatan dan hasil akhir dari kegiatan Penyelenggaraan Negara harus dapat dipertanggung jawabkan kepada masyarakat atau rakyat sebagai pemegang kedaulatan tertinggi Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku:
 - Tentang pendaftaran tanah telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang terkait, yaitu PP 24/1997, PMNA/KBPN 3/1997 dan



SP3, apabila Tergugat melaksanakan permohonan peralihan hak atas kedua bidang tanah yang diajukan oleh Penggugat maka Tergugat bebas dari pertanggung jawaban yang negatif (keliru/salah), karena telah dilindungi oleh seluruh peraturan perundang-undangan tentang pendaftaran tanah tersebut, akan tetapi Tergugat mengabaikan seluruh ketentuan yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan tentang pendaftaran tanah tersebut, sehingga merugikan Penggugat dan oleh karenanya Tergugat harus mempertanggung jawabkan segala tindakannya tersebut

Berdasarkan pelanggaran-pelanggaran Tergugat terhadap ketentuan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme tersebut, jelaslah hal tersebut sudah cukup dijadikan alasan hukum untuk memohon pembatalan terhadap surat keputusan yang diterbitkan oleh Tergugat yaitu objek sengketa seperti yang disebutkan di atas;

47. Bahwa Tergugat tidak cermat dan tidak teliti dalam melaksanakan penyelenggaraan Negara, hal tersebut dapat dilihat dari surat keputusan yang diterbitkan oleh Tergugat yaitu objek sengketa seperti yang disebutkan di atas, dalam diktum 1 surat Nomor 1106/7-51.71/III/2016 tertanggal 30 Maret 2016 perihal Pendaftaran Pindahan Hak atas nama Kadek Imawati, S.H., tersebut di atas menyebutkan sebagai berikut:

1. Bahwa Akta Jual-Beli Nomor 184/2015 tanggal 8 Juli 2015 dan Akta Jual-Beli Nomor 185/2015 tanggal 8 Juli 2015 yang keduanya dibuat di hadapan Notaris/PPAT I Made Widiada, S.H. dibuat berdasarkan Akta Kuasa Nomor 30 dan Akta Perjanjian Nomor 29 tertanggal 28-2-2014 yang dibuat di hadapan Doktor I Nyoman Alit Puspadma, S.H., M.Kn. Notaris di Denpasar, atas kekuatan Akta Kuasa Nomor 07 tertanggal 04-02-1997;

Padahal faktanya adalah sebagai berikut:

a. Akta Jual Beli Nomor 184/2015 tanggal 08 Juli 2015 yang dibuat di hadapan I Made Widiada, S.H., Notaris di Denpasar selaku PPAT Kota Denpasar, dibuat berdasarkan akta Kuasa Nomor 28 tertanggal 28 Februari 2014 dan akta Perjanjian Nomor 27 tertanggal 28 Februari 2014 yang keduanya dibuat di hadapan Doktor I Nyoman Alit Puspadma, S.H., M.Kn. Notaris di Kabupaten Badung;



b. Doktor I Nyoman Alit Puspadma, S.H., M.Kn. adalah Notaris di Kabupaten Badung bukan Notaris di Denpasar;

Oleh karena itu tindakan Tergugat dapat dikualifikasikan sebagai tindakan yang bertentangan dengan asas kecermatan atau ketelitian dan asas-asas umum pemerintahan yang baik, hal tersebut sudah jelas cukup dijadikan alasan hukum untuk memohon pembatalan terhadap surat keputusan yang diterbitkan oleh Tergugat yaitu objek sengketa seperti yang disebutkan di atas;

48. Dari seluruh uraian di atas, maka tindakan Tergugat yang mengeluarkan surat keputusan dengan nomor 1106/7-51.71/III/2016 yang dibuat pada tanggal 30 Maret 2016 perihal Pendaftaran Pemindahan Hak atas nama Kadek Imawati, S.H., telah menimbulkan akibat hukum yang merugikan kepentingan Penggugat, sehingga dengan demikian surat keputusan yang dikeluarkan oleh Tergugat tersebut telah terbukti melanggar ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan oleh karenanya harus dinyatakan batal demi hukum;

49. Bahwa atas pelanggaran tersebut layaklah apabila Tergugat dihukum untuk membayar ganti rugi, namun karena kepentingan Penggugat mengajukan gugatan ini lebih didasarkan pada akibat yang ditimbulkan dalam usaha mendaftarkan peralihan hak atas tanah kepada atas nama Kadek Imawati, S.H., (Penggugat), maka Penggugat lebih mementingkan Pembatalan Surat Tergugat tersebut dari pada tuntutan yang bersifat materil;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat mohon berkenan kiranya Bapak Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar melalui Majelis Hakim yang memeriksa sengketa ini memberikan amar putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah surat Nomor 1106/7-51.71/III/2016 tertanggal 30 Maret 2016, perihal Pendaftaran Pemindahan Hak atas nama Kadek Imawati, S.H.;
3. Memerintahkan Tergugat untuk mencabut surat keputusan Nomor 1106/7-51.71/III/2016 tertanggal 30 Maret 2016, perihal Pendaftaran Pemindahan Hak atas nama Kadek Imawati, S.H. tersebut;
4. Memerintahkan Tergugat untuk memproses Pendaftaran Pemindahan Hak atas nama Kadek Imawati, S.H., yaitu berupa:
 - a. Sertipikat Hak Milik Nomor 06360/Kesiman Kertalangu, tertanggal 19 November 2014, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Ukur tanggal 13-11-2014 Nomor 03473/2014, seluas 525 m², dengan NIB 22090212.04832, terletak di Provinsi Bali, Kota Denpasar, Kecamatan Denpasar Timur, Desa Kesiman Kertalangu, demikian berdasarkan akta Jual Beli Nomor 184/2015 tertanggal 08 Juli 2015 yang dibuat di hadapan I Made Widiada, S.H., Notaris di Denpasar selaku PPAT Kota Denpasar;

- b. Sertipikat Hak Milik Nomor 06361/Kesiman Kertalangu, tertanggal 19 November 2014, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 13-11-2014 Nomor 03474/2014, seluas 900 m², dengan NIB 22090212.04833, terletak di Provinsi Bali, Kota Denpasar, Kecamatan Denpasar Timur, Desa Kesiman Kertalangu, demikian berdasarkan akta Jual Beli Nomor 185/2015 tertanggal 08 Juli 2015 yang dibuat di hadapan I Made Widiada, S.H., Notaris di Denpasar selaku PPAT Kota Denpasar;

5. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa gugatan Penggugat terhadap Tergugat dalam perkara ini adalah kabur (*Obscuur Libel*) di mana sebagian besar *posita* gugatannya mendalilkan hal-hal yang tidak ada kaitannya dengan Penggugat dan juga Tergugat;
3. Gugatan Penggugat kurang pihak, dalam perkara ini semestinya ada pihak lain yang seharusnya ikut ditarik sebagai pihak yaitu para ahli waris Ida Bagus Gede Ardana ditulis pula Ida Bagus Gde Ardana selaku pemberi kuasa dalam kuasa Nomor 07 tanggal 04 Februari 1997 yang dibuat di hadapan I Gusti Ngurah Oka, S.H. Notaris di Denpasar;
4. Gugatan Para Penggugat telah melewati tenggang waktu sebagaimana ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 *juncto* Undang-Undang Perubahan Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12/G/2016/PTUN.Dps., tanggal 18 Oktober 2016, yang amarnya sebagai berikut:

MENGADILI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar Nomor 1106/7-51/III/2016 tanggal 30 Maret 2016 perihal Pendaftaran Pemindahan Hak atas nama Kadek Imawati, S.H.;
3. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar Nomor 1106/7-51/III/2016 tanggal 30 Maret 2016 perihal Pendaftaran Pemindahan Hak atas nama Kadek Imawati, S.H.;
4. Memerintahkan Tergugat untuk memproses pendaftaran peralihan hak atas nama Kadek Imawati, S.H. yaitu berupa:
 1. Sertifikat Hak Milik Nomor 06360/Kesiman Kertalangu tanggal 19 November 2014, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 13-11-2014 Nomor 03473/2014, seluas 525 m², dengan NIB 22090212.04832 terletak di Provinsi Bali, Kota Denpasar, Kecamatan Denpasar Timur, Desa Kesiman Kertalangu, demikian berdasarkan akta jual Beli Nomor 184/2015 tertanggal 08 Juli 2015 yang dibuat di hadapan I Made Widiada, S.H., Notaris di Denpasar selaku PPAT Kota Denpasar; dan
 2. Sertifikat Hak Milik Nomor 06361/Kesiman Kertalangu tanggal 19 November 2014, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 13-11-2014 Nomor 03474/2014, seluas 900 m², dengan NIB 22090212.04833 terletak di Provinsi Bali, Kota Denpasar, Kecamatan Denpasar Timur, Desa Kesiman Kertalangu, demikian berdasarkan akta jual Beli Nomor 185/2015 tertanggal 08 Juli 2015 yang dibuat di hadapan I Made Widiada, S.H., Notaris di Denpasar selaku PPAT Kota Denpasar;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp267.500,00 (dua ratus enam puluh tujuh ribu lima ratus Rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat, putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dengan Putusan Nomor 08/B/2017/PT.TUN.SBY., tanggal 09 Februari 2017;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembanding/Tergugat pada tanggal 15 Maret 2017 dan diterima pada tanggal



21 Maret 2017, kemudian terhadapnya oleh Pembanding/Tergugat, dengan perantaraannya kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 2802/Sk-51.71/VII/2016, tanggal 26 Juli 2016, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 30 Maret 2017, sebagaimana ternyata dalam Akta Permohonan Kasasi Nomor 12/G/2016/PTUN.Dps, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar. Permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar tersebut pada tanggal 12 April 2017;

Menimbang, bahwa setelah itu, oleh Termohon Kasasi yang pada tanggal 13 April 2017 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi, diajukan Jawaban Memori Kasasi oleh Termohon Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar tersebut pada tanggal 21 April 2017;

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 oleh Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, maka secara formal dapat diterima;

ALASAN-ALASAN KASASI

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dalam Memori Kasasi pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Pemohon Kasasi/semula Pembanding/semula Tergugat pada tanggal 21 Maret 2017 baru menerima Surat Pemberitahuan Putusan Banding Nomor 08/B/2017/PT.TUN.Sby *juncto* Nomor 12/G/2016/PTUN.Dps dan telah mengajukan serta menandatangani Memori Kasasi tanggal 30 Maret 2017 melalui Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar dan pengajuan Memori Kasasi tersebut telah dilakukan menurut tata cara yang benar sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum, oleh karenanya pengajuan Memori Kasasi ini memenuhi syarat untuk dapat diterima;
2. Bahwa Pemohon Kasasi/semula Pembanding/semula Tergugat masih tetap berpegang pada Eksepsi/Jawaban tanggal 25 Agustus 2016 Duplik tanggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13 September 2016 dan Kesimpulan tanggal 12 Oktober 2016 serta Memori Banding tanggal 2 November 2016;

3. Bahwa Pemohon Kasasi/semula Pembanding/semula Tergugat sangat keberatan atas pertimbangan dan amar Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Denpasar Nomor 12/G/2016/PTUN.Dps tanggal 18 Oktober 2016 dan amar Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 08/B/2017/PT.TUN.SBY tanggal 9 Februari 2017, di mana Majelis Hakim tingkat Banding telah salah dan keliru di dalam pertimbangan hukumnya yang mengambil alih seluruh pertimbangan hukumnya menjadi pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dan menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar Nomor 12/G/2016/PTUN.Dps tanggal 18 Oktober 2016;
4. Bahwa Pemohon Kasasi/semula Pembanding/semula Tergugat sangat keberatan atas pertimbangan dan amar Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya, Nomor 08/B/2017/PT.TUN.Sby tertanggal 9 Februari 2017 tersebut dimana Majelis Hakim *a quo* telah salah dan keliru didalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya maupun dalam amar putusannya yang tidak mempertimbangkan secara tepat tentang alasan-alasan dan bantahan/tanggapan-tanggapan yang telah dikemukakan oleh Pemohon Kasasi/semula Pembanding/semula Tergugat dan juga tidak cermat didalam menilai dan memberi pertimbangan terhadap bukti-bukti yang diajukan termasuk keterangan para saksi yang diajukan di persidangan sehingga putusan tersebut jauh dari kebenaran dan keadilan;
5. Bahwa Memori Banding yang diserahkan ini adalah merupakan satu kesatuan serta bagian yang tidak terpisahkan dengan jawaban/eksepsi, duplik, pembuktian dan kesimpulan yang telah Pemohon Kasasi/semula Pembanding/semula Tergugat sampaikan pada pemeriksaan tingkat pertama di Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar sehingga Pemohon Kasasi/semula Pembanding/semula Tergugat tetap pada pendirian semula dan menolak dengan tegas pertimbangan-pertimbangan hukum maupun Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar dan juga Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya yang memeriksa/mengadili perkara tersebut;
6. Bahwa adapun alasan-alasan dan keberatan-keberatan Pemohon Kasasi/semula Pembanding/semula Tergugat yang menjadi dasar

Halaman 49 dari 52 halaman. Putusan Nomor 302 K/TUN/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

pertimbangan untuk diajukannya Memori Kasasi atas putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar tanggal 18 Oktober 2016, Perkara Nomor 12/G/2016/PTUN.Dps adalah karena tidak dipertimbangkannya bukti-bukti tertulis dan juga bantahan-bantahan yang disampaikan oleh Pemohon Kasasi/semula Pembanding/semula Tergugat;

7. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar dalam pertimbangan dan amar Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar Nomor 12/G/2016/PTUN.Dps tanggal 18 Oktober 2016 tersebut terhadap Akta Kuasa Nomor 07 tertanggal 04 Februari 1997 yang dibuat di hadapan I Gusti Ngurah Oka, S.H., Notaris di Denpasar adalah tergolong kuasa mutlak yang mengandung unsur; tidak dapat dicabut oleh pemberi kuasa dan seterusnya..., dan penggunaan kuasa tersebut jelas-jelas dilarang dan bertentangan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, Ketentuan Pasal 139 ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Yurisprudensi/Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Reg. Nomor 2817 K/Pdt/1994, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Reg. Nomor 2584 K/Pdt/1986 *juncto* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Reg. Nomor 437 PK/Pdt/2007.
8. Bahwa Ida Bagus Gede Ardana selaku pemberi kuasa dalam Akta Kuasa Nomor 07 tanggal 4 Februari 1997 tersebut berdasarkan bukti dan data yang ada telah meninggal dunia (almarhum), sehingga sesuai dengan ketentuan Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pemberian kuasa tersebut di atas telah berakhir, yang apabila digunakan akan berakibat tidak sah dan batal demi hukum termasuk secara *mutatis mutandis* berakibat tidak sah dan batal demi hukum produk hukum turutannya berupa Akta Perjanjian Nomor 27 dan Akta Kuasa Nomor 28 masing-masing tanggal 28 Februari 2014, Akta Perjanjian Nomor 29 tanggal 28 Februari 2014, Akta Kuasa Nomor 30 tanggal 28 Februari 2014 yang dibuat di hadapan I Gusti Ngurah Oka, S.H. Notaris di Denpasar serta Akta Jual Beli Nomor 184/2015 dan Akta Jual Beli Nomor 185/2015 masing-masing tertanggal 8 Juli 2015 yang dibuat di hadapan I Made Widiada, S.H. selaku PPAT, sehingga beralasan hukum Tergugat mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara berupa Surat Nomor 1106/7-51.71/III/2016 tertanggal 30 Maret 2016 tersebut;

Halaman 50 dari 52 halaman. Putusan Nomor 302 K/TUN/2017



PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, putusan *Judex Facti* sudah benar dan tidak terdapat kesalahan dalam penerapan hukum, dengan pertimbangan:

- Bahwa Akta Kuasa Nomor 07 tanggal 04 Februari 1997 telah dinyatakan sah oleh peradilan perdata sehingga wajib ditaati oleh Tergugat/Pemohon Kasasi, dan permohonan balik nama oleh Penggugat/Termohon Kasasi telah pula dilengkapi dengan syarat-syarat yang ditentukan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *juncto* Pasal 103 ayat (2) huruf a sampai dengan i Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997;
- Bahwa dengan demikian Tergugat/Pemohon Kasasi wajib memproses balik nama yang dimohonkan oleh Penggugat/Termohon Kasasi atas Sertifikat Hak Milik Nomor 06360 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 06361 dari atas nama Ida Bagus Ardana menjadi atas nama Kadek Imawati, S.H.;
- Bahwa selain itu, alasan-alasan tersebut pada hakikatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, lagi pula ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi: **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA DENPASAR** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya permohonan kasasi, maka Pemohon Kasasi dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan karenanya dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait;

MENGADILI,

Menolak permohonan kasasi Pemohon Kasasi : **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA DENPASAR** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa, tanggal 01 Agustus 2017, oleh Dr. H. Yulius, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yosran, S.H., M.Hum., dan Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut dan dibantu oleh Heni Hendrarta Widya Sukmana Kurniawan, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis,

ttd./Dr. Yosran, S.H., M.Hum.

ttd./Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N.

Ketua Majelis,

ttd./Dr. H. Yulius, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./Heni Hendrarta Widya Sukmana Kurniawan, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi	Rp 489.000,00
Jumlah	Rp 500.000,00

Untuk salinan
Mahkamah Agung RI
atas nama Panitera,
Panitera Muda Tata Usaha Negara,

H. Ashadi, S.H.

NIP 19540924 198403 1 001

Halaman 52 dari 52 halaman. Putusan Nomor 302 K/TUN/2017