



PUTUSAN
Nomor 2625 K/Pdt/2018

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

I KADEK SWANJAYA SE., MBA, dahulu bertempat tinggal di Jalan Diponegoro Nomor 53B Denpasar, sekarang bertempat tinggal di Bali Out Bound And Farm Stay, Jalan Pasar Induk Sayur Mayur, Banjar Baturiti Kaja, Desa Baturiti, Kecamatan Baturiti, Kabupaten Tabanan, dalam hal ini memberi kuasa kepada M. Pasaribu, S.H., M.H., Advokat, berkantor di Jalan Gunung Sopotan Gang XXII Blok A/11 Puri Taman Umadui Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Maret 2018; Pemohon Kasasi;

L a w a n:

1. **I MADE WIRATA**, bertempat tinggal di Jalan Raya Sesetan Nomor 200 A, Denpasar Selatan;
2. **I NYOMAN MARDANA, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Raya Sesetan Nomor 299, Denpasar Selatan;
3. **I MADE MURIANA**, bertempat tinggal di Jalan Raya Sesetan, Gang Kepiting 292 Sesetan, Denpasar Selatan, dalam hal ini kesemuanya memberi kuasa kepada Dody Rusdiyanto, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Baja Taki III Nomor 6, Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Agustus 2018; Para Termohon Kasasi;

D a n:

1. **I KETUT SUTEJA**, bertempat tinggal di Jalan Raya Sesetan Gang Kepiting 292 Denpasar, Denpasar Selatan;

Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 2625 K/Pdt/2018



2. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL

KOTA DENPASAR, berkedudukan di Jalan Pudak Nomor 7, Denpasar;

Para Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

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

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan hukum tanah sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 8614 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 8615 seluas masing-masing 10 are yang merupakan bagian dari luas 35 are adalah sah hak milik dan bagian dari Para Penggugat;
3. Menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, yaitu mensertifikatkan dua bidang tanah masing-masing seluas 10 are Sertifikat Hak Milik Nomor 8614 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 8615 dan menjual tanah tersebut kepada Tergugat I;
4. Menyatakan hukum tidak sah dan cacat hukum jual beli atas tanah sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 8614 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 8615 yang dilakukan di hadapan Notaris I Putu Hamirtha, S.H., Akta Nomor 89 dan 92 tahun 2006;
5. Menyatakan hukum sah dan berharga sita jaminan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 8614 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 8615;
6. Menghukum Tergugat I atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 8614 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 8615 kepada Para Penggugat dengan keadaan lasia bila perlu dengan bantuan alat Negara. Selambat-lambatnya 14 hari sejak perkara ini mendapat putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, kecuali putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada bantahan/*verzet*, banding

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 2625 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maupun kasasi baik dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atau oleh pihak lainnya;

7. Menghukum Tergugat III untuk mencoret daftar kepemilikan tanah Tergugat I dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 8614 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 8615 dan mengganti kepada yang berhak atas tanah tersebut yaitu Penggugat III;
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;
9. Menghukum Tergugat III untuk tunduk terhadap putusan dalam perkara ini; Atau, apabila yang terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Denpasar dan atau yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, dengan hormat Para Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*ex aequo et bono*);

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

Eksepsi Tergugat I:

1. Gugatan Penggugat kurang pihak;
2. Gugatan Penggugat mengandung cacat *error in persona*;
3. Gugatan Penggugat *obscur libel* (tidak jelas dan kabur);
4. Gugatan Penggugat tidak mempunyai dasar hukum;

Eksepsi Tergugat III:

1. Bahwa gugatan Penggugat terhadap Tergugat III adalah kabur (*obscur libel*);
2. Bahwa gugatan Para Penggugat telah lewat waktu/kadaluarsa;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Denpasar telah memberikan Putusan Nomor 06/Pdt.G/2017/PN Dps., tanggal 19 September 2017 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat III tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat sebagian;
2. Menyatakan hukum tanah sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 8614 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 8615 masing-masing seluas 1000 m² yang

Halaman 3 dari 8 hal. Put. Nomor 2625 K/Pdt/2018

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)



merupakan bagian dari luas tanah 3852 m² adalah sah hak milik Penggugat III;

3. Menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, yaitu: mensertifikatkan dua bidang tanah sengketa masing-masing seluas 1000 m² Sertifikat Hak Milik Nomor 8614 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 8615 dan menjual tanah tersebut kepada Tergugat I;
4. Menyatakan tidak sah dan batal jual beli atas kedua bidang tanah sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 8614 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 8615 yang dilakukan di hadapan Notaris I Putu Hamirtha, S.H., yang tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 89 dan Nomor 92 Tahun 2006;
5. Menghukum Tergugat I atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk mengembalikan sertifikat: Sertifikat Hak Milik Nomor 8614 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 8615 kepada Para Penggugat dalam keadaan lasia, bila perlu dengan bantuan alat Negara;
6. Menghukum Tergugat III untuk mencoret nama Tergugat I sebagai pemegang hak dalam sertifikat: Sertifikat Hak Milik Nomor 8614 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 8615 dan mengganti dengan yang berhak yaitu: Penggugat III;
7. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar biaya perkara sejumlah Rp2.972.000,00 (dua juta sembilan ratus tujuh puluh dua ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bali dengan putusan Nomor 226/Pdt/2017/PT DPS tanggal 1 Februari 2018;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 8 Maret 2018 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Maret 2018 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 22 Maret 2018 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 20/Akta.Pdt.Kasasi/2018/PN Dps., yang dibuat oleh Panitera

Halaman 4 dari 8 hal. Put. Nomor 2625 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Denpasar, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 5 April 2018;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi pada tanggal 14 Agustus 2018 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

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

- Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat I;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 226/PDT/2014/PT.DPS tanggal 1 Februari 2018 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 06/Pdt.G/2017/PN.Dps., tanggal 19 September 2017. Dan mengadili sendiri dengan amar putusan;

Mengadili:

Dalam Eksepsi:

- Menerima dan mengabulkan dalil-dalil eksepsi Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak dalil-dalil gugatan Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/ Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Halaman 5 dari 8 hal. Put. Nomor 2625 K/Pdt/2018

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

Dan/atau: Jika Pengadilan berpendapat lain, mohon dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan hukum dan keadilan (*ex aequo et bono*);

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti memori kasasi dan kontra memori kasasi dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Bali yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar, ternyata *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa sertifikat atas objek sengketa atas nama Tergugat II (I Ketut Suteja) diterbitkan tidak sesuai prosedur, baik berdasarkan keterangan saksi-saksi dan surat yang diakui sendiri oleh Tergugat II karena di atas tanah-tanah tersebut termasuk juga di dalamnya adalah hak milik I Made Muriana (Penggugat III);
- Bahwa kedua objek sengketa yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 8614 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 8615 bukanlah merupakan hak Tergugat II melainkan hak Penggugat III yang berasal dari warisan almarhum Narda (kakek Penggugat III dan Tergugat II);
- Bahwa jual beli kedua objek sengketa antara Tergugat II dengan Tergugat I tidak sah dan batal karena hanyalah bersifat pura-pura dimana hubungan hukum sebenarnya antara Tergugat II dengan Tergugat I adalah utang piutang dan bukan jual beli, oleh karenanya perbuatan Tergugat II yang mensertifikatkan tanah milik Penggugat III dan menjualnya kepada Tergugat I sebagai pembayaran utang Tergugat II kepada Tergugat I adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bali dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I KADEK SWANJAYA SE., MBA tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka

Halaman 6 dari 8 hal. Put. Nomor 2625 K/Pdt/2018

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

Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi ini;

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **I KADEK SWANJAYA SE., MBA**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 30 Oktober 2018, oleh I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., dan Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Frieske Purnama Pohan, S.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

ttd./

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 2625 K/Pdt/2018



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

Panitera Pengganti,

ttd./

Frieske Purnama Pohan, S.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.
NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 8 dari 8 hal. Put. Nomor 2625 K/Pdt/2018

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)