



PUTUSAN

Nomor 65 /Pdt.G/2023/PN Nga

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Negara yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

YOSEP IRAWAN, Laki-laki, Lahir di Surabaya 6 Agustus 1958, Pekerjaan Wiraswasta, Agama Budha, Kewarganegaraan Indonesia bertempat tinggal di Jalan Nangka Gg. Kaswari No. 5 Denpasar, NIK 5171040608560001, dengan domisili elektronik yosefirawan2022@gmail.com, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ni Made Rusmini, S.H., M.H., I Wayan Sudiarta, S.H., dan Ketrianus P. Neno, S.H., Para Advokat pada Kantor "Ni Made Rusmini & Rekan" yang beralamat kantor di Jalan Serma Arda No 9 Bajera, kota Tabanan, Provinsi Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 Maret 2023, dengan domisili elektronik sudiartalawyer@gmail.com, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **I Gusti Kade Sumandra**, Jenis Kelamin Laki-laki, Tempat/Tgl. Lahir Banjar Bale Agung, 31-12-1946, Agama Hindu, Pekerjaan Petani, Warga Negara Indonesia, beralamat Br. Pengajaran Desa Berambang, Kecamatan Negara, Kabupaten Jembrana, Provinsi Bali, NIK. 2202023112460145, dengan domisili elektronik pada igustikadesumandra@gmail.com, sebagai **Tergugat I**;
2. **I Ketut Lanus**, Tempat/Tanggal lahir : Asahduren, 28 Agustus 1970, Jenis kelamin: Laki-laki, Agama: Hindu, Pekerjaan: Petani, Kewarganegaraan: Indonesia, NIK: 5101032808700001, bertempat tinggal di Banjar Lebih, Desa Asahduren, Kecamatan Pekutatan, Kabupaten Jembrana, Propinsi Bali, Negara : Indonesia, NIK : 22.0202.311246.0145, bertempat tinggal di Dusun Pengajaran, Desa

Halaman 1 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Nga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berangbang, Kecamatan Negara, Kabupaten Jembrana, Propinsi Bali,
sebagai **Tergugat II**;

Tergugat I dan Tergugat II dalam hal ini memberikan kuasa kepada I Wayan Sudarsana, S.H., I Putu Oka Pratiwi Widasmar, S.H.,M.H., dan I Made Sulistyadi Wibawa, S.H., Para Advokat yang beralamat kantor di Jl.Pasung-Grigis No.4 Desa Batuagung, Kec/Kab.Jembrana, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 April 2023, dengan domisili elektronik sudarsanawayan1962@gmail.com, selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II disebut sebagai **Para Tergugat**;

3. **Made Astawa**, Laki-laki, Tempat/lahir, Singaraja 1 April 1953, Agama Hindu, Pekerjaan Wiraswasta, Kelurahan/Desa Banyuning, Kecamatan Buleleng, Singaraja, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;
4. **Ni Ketut Miliyanti, SH, M.Kn**, Banyuning, 12-03-1974, Hindu, Notaris/PPAT, Jalan Merak, Kelurahan Pendem, Kecamatan Jembrana, Kabupaten Jembrana, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Supriyono, S.H, M.H, Ihza Kriptie Adhela, S.H, Nyoman Arya Merta, S.H, dan Justicia Tiffany, S.H., Para Advokat pada Kantor Hukum Prajadita Associates, beralamat Kantor di Jalan Danau Sentani, Negara, Kabupaten Jembrana, Propinsi Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 13 April 2023, dengan domisili elektronik aryamertanyoman@gmail.com, selanjutnya disebut **Turut Tergugat II**;
5. **KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN JEMBRANA**, tempat kedudukan Jalan Mayor Sugianyar No.9, Pendem Negara, Kabupaten Negara, dengan domisili elektronik jembrana@atrbpn.go.id, dalam hal ini memberikan kuasa kepada I Ketut Suarta S.H., I Made Suardika S.H., Anissa Aulia S.H., Yordan Sandi Perbowo, S.T. dan Gusti Ayu Putu Utami Agustini S.E., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 13 April 2023, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat III**.

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Halaman 2 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Nga

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)



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 24 Maret 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Negara pada tanggal 31 Maret 2023 dalam Register Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Nga, telah mengajukan gugatan yang telah diubah/diperbaiki sehingga menjadi sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat pada tanggal 6 Maret 1991, telah membeli dari Turut Tergugat I sebidang tanah sesuai dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor : 1029, Desa Baler Bale Agung, gambar situasi Nomor : 1942/1989, luas 6050 m2 atas nama Tergugat I (I Gusti Kade Sumandra), yang terletak di Desa Baler Bale Agung, Kecamatan Negara, Kabupaten Jembrana, Jual beli mana dituangkan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Nomor : 8, disertai Akta kuasa menjual Nomor : 9 yang dibuat dihadapan Notaris Tjia Fransisca Teresa Nilawati, SH berkantor di Denpasar, diikuti penyerahan asli Sertipikat Hak Milik Nomor : 1029, Desa Baler Bale Agung, gambar situasi Nomor : 1942/1989, luas 6050 m2 atas nama Tergugat I (I Gusti Kade Sumandra), yang terletak di Desa Baler Bale Agung, Kecamatan Negara, Kabupaten Jembrana;
2. Bahwa Turut Tergugat I menjual sebidang tanah sesuai dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik : 1029, Desa Baler Bale Agung, gambar situasi Nomor : 1942/1989, luas 6050 m2 atas nama Tergugat I (I Gusti Kade Sumandra) yang terletak di Desa Baler Bale Agung, Kecamatan Negara, Kabupaten Jembrana kepada Penggugat selain didasarkan atas Akta Kuasa Menjual Nomor : 44, juga yang bersangkutan sebelumnya telah membeli dari pemilik asal yaitu Tergugat I sebagaimana Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 43 yang dibuat dihadapan Tjia Fransisca Teresa Nilawati, SH, Notaris yang berkantor di Denpasar;
3. Bahwa atas dasar Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Nomor : 8, disertai Akta kuasa menjual Nomor : 9 yang dibuat dihadapan Notaris Tjia Fransisca Teresa Nilawati, SH berkantor di Denpasar, diikuti pula penyerahan asli Sertipikat Hak Milik : 1029, Desa Baler Bale Agung, gambar situasi Nomor : 1942/1989, luas 6050 m2 atas nama Tergugat I (I Gusti Kade Sumandra), yang terletak di

Halaman 3 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Nga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desa Baler Bale Agung, Kecamatan Negara, Kabupaten Jembrana, maka secara hukum jual-beli telah dianggap terjadi;

4. Bahwa salah satu kewajiban Tergugat I selaku pemilik tanah asal yang telah menjual tanahnya kepada Pengugat melalui Turut Tergugat I selaku Kuasanya sebagaimana ditentukan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Nomor : 8, tanggal 6 Maret 1991 adalah memberikan jaminan kepada Penggugat selaku pembeli, bahwa selama jual –beli atas tanah yang menjadi objek jual-beli belum terlaksana, berjanji tidak akan mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain;
5. Bahwa pada awalnya Tergugat I selaku pemilik tanah asal sekaligus penjual mentaati Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Nomor : 8, tanggal 6 Maret 1991 yang dibuat dihadapan Notaris Tjia Fransisca Teresa Nilawati, SH, yang berkantor di Denpasar, terbukti, antara tahun 1991 sampai dengan tahun 2008 tidak melakukan tindakan apapun yang bertujuan untuk mengalihkan tanah yang telah dijual kepada Penggugat, hingga suatu ketika diperoleh fakta Tergugat I selaku pemilik tanah asal yang telah menjual seluruh tanahnya kepada Penggugat, diikuti pula dengan menyerahkan asli sertifikat, kemudian sengaja mengajukan permohonan penggantian terhadap Sertipikat Hak Milik nomor : 1029, Desa Baler Bale Agung, gambar situasi Nomor : 1942/1989, luas 6.050 m2 atas nama Tergugat I (I Gusti Kade Sumandra), yang terletak di Desa Baler Bale Agung, Kecamatan Negara, Kabupaten Jembrana, dengan cara :
 - 1) Tergugat I pada tanggal 10 November 2008 datang ke Kantor Kepolisian Resor Jembrana dan membuat laporan kehilangan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1029, Desa Baler Bale Agung, gambar situasi Nomor : 1942/1989, luas 6050 m2 atas nama Tergugat I (I Gusti Kade Sumandra), yang terletak di Desa Baler Bale Agung, Kecamatan Negara, Kabupaten Jembrana, sesuai Surat Tanda Penerimaan Laporan Kehilangan Model C1 Nomor : Lap/1232/B/XI/2008/Polres Jembrana, tanggal 10 November 2008;
 - 2) Tergugat I pada tanggal 11 November 2008 dihadapan Pejabat Badan Pertanahan Kabupaten Jembrana membuat sumpah/pernyataan bahwa

Halaman 4 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Nga

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

benar Sertipikat hak milik Nomor : 1029, Desa Baler Bale Agung, gambar situasi Nomor : 1942/1989, luas 6050 m2 atas nama Tergugat I (I Gusti Kade Sumandra), yang terletak di Desa Baler Bale Agung, Kecamatan Negara, Kabupaten Jembrana hilang.

6. Bahwa setelah Sertipikat Hak Milik Nomor : 4176/Kel. Baler Bale Agung, atas nama Tergugat I (I Gusti Kade Sumandra), tanggal 7 April 2009, dengan luas 5.570 m2 yang menggantikan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1029, Desa Baler Bale Agung, gambar situasi Nomor : 1942/1989, luas 6050 m2 atas nama Tergugat I (I Gusti Kade Sumandra) dikeluarkan oleh Turut Tergugat III (Kantor Pertanahan Kabupaten Jembrana), dengan maksud memperoleh keuntungan bertentangan dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Nomor : 8, tanggal 6 Maret 1991, Tergugat I memecah, lalu menjual/mengalihkannya kepada pihak-pihak berikut :

- a) Sertipikat Hak Milik No : 4250/Baler Bale Agung, luas 300 m2, berdasarkan Akta Jual Beli No : 91/2010 tanggal 28 April 2010 yang dibuat dihadapan I Gusti Agung Gede Anom, SH, Notaris/PPAT di Kabupaten Jembrana dijual/ dialihkan kepada Ferdinan Johan, selanjutnya Ferdinan Johan sesuai Akta Jual Beli Nomor : 948/2012, tanggal 21 November 2012 yang dibuat dihadapan I Gusti Putu Dharma Atmaja, SH, Notaris/PPAT di Kabupaten Jembrana menjual/ mengalihkan kepada Cyrillus Ketut Nabor Ledang;
- b) Sertipikat Hak Milik Nomor : 4251/Baler Bale Agung luas 570 m2, sesuai Akta Jual Beli No : 92/2010 tanggal 28 April 2010 yang dibuat dihadapan I Gusti Agung Gede Anom, SH, Notaris/PPAT di Kabupaten Jembrana beralih kepada Maria Putu Sulastri, selanjutnya Maria Putu Sulastri mengalihkan pada beralih kepemilikan menjadi atas nama JA. Johan Vandik (alm);
- c) Sertipikat Hak Milik Nomor : 4253/Baler Bale Agung luas 700 m2, sesuai Akta Jual Beli Nomor : 90/2010, tanggal 28 April 2010 yang dibuat dihadapan I Gusti Agung Gede Anom, SH, Notaris/PPAT di Kabupaten Jembrana beralih/dijual kepada Ni Ketut Poni, dan Ni Ketut Poni

Halaman 5 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Nga

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)



kemudian melakukan pemecahan menjadi 2 (dua) bidang dan selanjutnya mengalihkannya sebagai berikut :

- SHM Nomor : 4850/Baler Bale Agung, luas 324 m2 sesuai Akta Jual Beli Nomor : 139/2014, tanggal 11 Februari 2014 yang dibuat dihadapan I Gusti Putu Dharma Atmaja, SH, Notaris/PPAT di Kabupaten Jembrana, dijual/dialihkan kepada Made Lokahardi, Lokahardi kemudian sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor : 111/2015, tanggal 28 Mei 2015 yang dibuat dihadapan I Komang Sumahardika, SH, M.Kn, Notaris/PPAT di Kabupaten Jembrana, mengalihkan kepada Marsellinus Andi Kurniawan.
- SHM Nomor : 4850/Baler Bale Agung, luas 343 m2, sesuai akta Jual Beli Nomor : 262/2014, tanggal 18 Maret 2014 yang dibuat dihadapan I Gusti Putu Dharma Atmaja, SH, Notaris/PPAT di Kabupaten Jembrana dialihkan/dijual kepada Kornelis Milak Mandonza.

Sisanya, sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor : 4252/Baler Bale Agung luas 4.000 m2 tercatat atas nama Tergugat I (I Gusti Kade Sumandra), itupun hendak dijual/dialihkan seluas 3.000 m2 kepada I Ketut Lanus (Tergugat II), dengan cara Tergugat I memberikan Akta Kuasa Menjual Nomor : 6 tanggal 16 Oktober 2013 pada Tergugat II (I Ketut Lanus) yang dibuat dihadapan Notaris Ni Ketut Miliyanti, SH. (Turut Tergugat II).

7. Bahwa Penggugat memutuskan melaporkan Tergugat I pada pihak yang berwenang dalam hal ini Polres Jembrana, berharap menyangkut perbuatan yang telah dilakukan oleh Tergugat I sebagaimana telah diuraikan di atas, dapat diselesaikan secara damai, yaitu tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 4252/Baler Bale Agung luas 4.000 m2 tercatat atas nama Tergugat I (I Gusti Kade Sumandra) yang menjadi hak Penggugat tersebut diserahkan kepada Penggugat, disertai pula memberikan ganti kerugian, seluas tanah yang telah beralih kepada pihak –pihak sebagaimana diuraikan dalam angka 5 dan 6 huruf (a) sampai dengan (c) di atas yang tidak mungkin lagi dibatalkan atau dinyatakan batal, disebabkan pihak-pihak sebagaimana dimaksud angka 6 huruf (a) sampai (c) merupakan pembeli yang beritikad baik kecuali Tergugat



- II. Namun sampai dengan Tergugat I dinyatakan bersalah telah melakukan tindak pidana **“menyuruh memasukkan keterangan palsu kedalam Akta otentik, sehingga dan oleh karenanya dijatuhi pidana selama 3 (tiga) bulan”** sebagaimana putusan Pengadilan Negeri Negara Nomor : 153/Pid. B/2015/PN.Nga, tertanggal 6 Januari 2016, Tergugat I tidak pula menunjukkan etikad baiknya mengembalikan Sertipikat Hak Milik Nomor : 4252/Baler Bale Agung luas 4.000 m2 tercatat atas nama **Tergugat I** (I Gusti Kade Sumandra), berikut memberikan ganti kerugian terhadap seluas tanah yang telah dialihkan tersebut kepada pihak ketiga sebagaimana telah diuraikan di atas;
8. Bahkan sampai dengan Penggugat menempuh upaya hukum secara Perdata pun, dengan hasilnya sebagaimana dalam Putusan Pengadilan Negeri Negara Nomor : 87/Pdt.G/2017/PN.Nga tanggal 13 November 2017 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor : 1/PDT/2018/PT.DPS, tanggal 29 Maret 2018 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 3065K/Pdt/2018, tanggal 19 Desember 2018, berikut upaya hukum luar biasa sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 773 PK/Pdt/2020 tanggal 2 Nopember 2020, Tergugat I tidak juga menunjukkan tanggung jawabnya kepada Penggugat;
9. Bahwa satu hal dari dari Putusan Pengadilan Negeri Negara baik dalam perkara Pidana maupun Perdata yang telah disebutkan diatas sekaligus pula memperjelas kedudukan tanah yang telah dialihkan oleh Tergugat I kepada pihak-pihak sebagaimana diuraikan pada angka 6 huruf (a) sampai dengan huruf (c) diatas termasuk pula yang hendak dialihkan kepada Tergugat II merupakan tanah yang sebelumnya telah dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat melalui kuasanya yaitu Turut Tergugat I sebagaimana Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No : 8, yang dibuat dihadapan Notaris Tjia Fransisca Teresa Nilawati, SH berkantor di Denpasar, sehingga tanah dimaksud menjadi hak Penggugat;
10. Bahwa meskipun keseluruhan tanah yang telah dialihkan oleh Tergugat I sebagaimana angka 6 huruf (a) sampai dengan huruf (c) termasuk pula tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 4252/Baler Bale Agung luas 4.000 m2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tercatat atas nama Tergugat I (I Gusti Kade Sumandra) merupakan tanah yang semestinya menjadi hak Penggugat sebagai embeli yang beretikad baik yaitu membeli tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1942/1989, luas 6050 m2 atas nama Tergugat I (I Gusti Kade Sumandra), yang terletak di Desa Baler Bale Agung, Kecamatan Negara, Kabupaten Jembrana yang dimohonkan penggantian sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor : 4176/Kel. Baler Bale Agung, atas nama Tergugat I (I Gusti Kade Sumandra), tanggal 7 April 2009, dengan luas 5.570 m2, namun terhadap tanah yang telah beralih kepada pihak-pihak sebagaimana dimaksudkan angka 6 huruf (a) sampai dengan huruf (c) tidak mungkin lagi dibatalkan ataupun dinyatakan batal dikarenakan secara hukum pihak-pihak tersebut merupakan pembeli yang beritikad baik, maka yang menjadi sengketa dalam gugatan Penggugat adalah terbatas pada tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 4252/Baler Bale Agung luas 4.000 m2 tercatat atas nama Tergugat I (I Gusti Kade Sumandra), dengan batas –batas :

- Utara : Tanah milik GS No. 1998/89 (M.1025/I Gusti Made Lout)
- Timur : tanah SHM 04251/Bale Baler Agung, atas nama JA Johan Vandik (alm)
- Selatan : Tanah Milik GS Nomor : 1946/89
- Barat : Tanah milik GS No : 1941/89 (M.1028/Ni Kadek Aswari)

11. Bahwa atas dasar Tergugat I telah ingkar janji/wanprestasi terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Nomor : 8, tanggal 6 Maret 1991 yang dibuat dihadapan Notaris Tjia Fransisca Teresa Nilawati, SH, yaitu mengalihkan tanah dengan sertipikat Hak Milik Nomor : 1029, Desa Baler Bale Agung, gambar situasi Nomor : 1942/1989, luas 6050 m2 atas nama Tergugat I (I Gusti Kade Sumandra), yang terletak di Desa Baler Bale Agung, Kecamatan Negara, Kabupaten Jembrana setelah terbitnya sertipikat pengganti, yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor : 4176/Kel. Baler Bale Agung, atas nama Tergugat I (I Gusti Kade Sumandra), tanggal 7 April 2009, dengan luas 5.570 m2 kepada pihak –pihak sebagaimana dimaksudkan angka 6 huruf (a) sampai dengan (c) gugatan, hingga mengakibatkan tersisa seluas tanah sengketa dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 4252/Baler Bale Agung luas 4.000 m2

Halaman 8 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Nga

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

tercatat atas nama **Tergugat I** (I Gusti Kade Sumandra), padahal tanah tersebut telah dijual karenanya menjadi hak Penggugat sebagaimana telah diuraikan di atas, maka Penggugat sebagai pembeli yang beretikad baik, berhak mendapatkan tanah sengketa dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 4252/Baler Bale Agung luas 4.000 m2 tercatat atas nama **Tergugat I** (I Gusti Kade Sumandra) ditambah ganti kerugian seluas tanah yang telah beralih kepada pihak-pihak sebagaimana yang diuraikan dalam angka 6 huruf (a) sampai dengan (c) dari Tergugat I.

12. Bahwa ganti kerugian seluas tanah yang telah beralih kepada pihak-pihak sebagaimana yang diuraikan dalam angka 6 huruf (a) sampai dengan (c) dari Tergugat I, apabila di hitung dengan cara luas tanah asal yang dibeli Penggugat sebagaimana Sertipikat Hak Hilik Nomor : 1029, Desa Baler Bale Agung, gambar situasi Nomor : 1942/1989, luas 6050 m2 atas nama Tergugat I (I Gusti Kade Sumandra) dikurangi dengan luas tanah sengketa sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor : 4252/Baler Bale Agung luas 4.000 m2 tercatat atas nama **Tergugat I** (I Gusti Kade Sumandra), yang apabila diuangkan, dengan **harga per-are sekarang sebesar = Rp. 150.000.000 X 20,5 sama dengan Rp. 3.075.000.000 (tiga milyar tujuh puluh lima juta rupiah);**
13. Bahwa selain Penggugat menderita kerugian atas hilangnya tanah yang semestinya menjadi hak Penggugat selaku Pembeli seluas 20,5 are sebesar Rp 3.075.000.00 (tiga milyar tujuh puluh lima juta rupiah), Penggugat pula telah mengeluarkan biaya sebesar Kurang lebih Rp 2.000.000.000 (dua milyar rupiah), untuk menempuh upaya hukum pidana berlanjut menempuh upaya hukum Perdata sebagaimana telah diuraikan di atas untuk membayar biaya Pengacara, biaya transportasi dari dan menuju Kabupaten Jembrana baik mengikuti perkembangan perkara termasuk pula mencari informasi alat bukti surat maupun keterangan saksi;
14. Bahwa oleh karena tanah sengketa dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 4252/Baler Bale Agung luas 4.000 m2 tercatat atas nama Tergugat I (I Gusti Kade Sumandra) merupakan tanah yang semestinya menjadi hak Pengugat, maka segala tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I sepanjang

Halaman 9 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Nga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertujuan mengalihkan tanah tersebut kepada Tergugat II seluas 3.000 m2 dengan cara memberikan Akta Kuasa Menjual Nomor : 6 tanggal 16 Oktober 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Ni Ketut Miliyanti, SH. (Turut Tergugat II), sesuai dengan informasi yang didapatkan dari Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Jembrana (Turut Tergugat III) sebagaimana dalam surat Nomor : HP.02.04./117-51.01/II/2023, tanggal 26 Januari 2023, sudah sepatutnya dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;

15. Bahwa untuk menjamin tanah sengketa dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 4252/Baler Bale Agung luas 4.000 m2 tercatat atas nama Tergugat I (I Gusti Kade Sumandra) yang menjadi hak Penggugat yang diperoleh melalui jual – beli sebagaimana diuraikan di atas kelak dapat diserahkan oleh Tergugat I dan Tergugat II ataupun pihak lain yang menguasainya secara sukarela dan dalam keadaan lanksia, berikut mencegah Tergugat I mengalihkan tanah sengketa disebabkan tanah tersebut masih tercantum atas nama Tergugat I sehingga berpotensi Tergugat I dengan mudah mengalihkan / menjual kembali kepada pihak lain, sebelum gugatan Penggugat mendapatkan kepastian hukum yang berpotensi dapat merugikan hak Penggugat, seperti sebagian tanah yang telah berhasil dialihkan oleh Tergugat I sebagaimana pula telah dijelaskan di atas, sudah sepatutnya kiranya Majelis Hakim memerintahkan Juru sita ataupun pejabat yang berwenang untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslaag) terhadap tanah sengketa dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 4252/Baler Bale Agung luas 4.000 m2 tercatat atas nama Tergugat I (I Gusti Kade Sumandra) sekaligus pula mencegah agar gugatan yang diajukan oleh Penggugat sebagai pembeli yang beretiked baik yang sepatutnya mendapat perlindungan hukum tidaklah bersifat sia-sia;
16. Bahwa didasarkan pada alasan tanah sengketa dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 4252/Baler Bale Agung luas 4.000 m2 tercatat atas nama Tergugat I (I Gusti Kade Sumandra) agar tanah sengketa tersebut kelak dapat didaftarkan menjadi atas nama Penggugat setelah gugatan memperoleh kepastian hukum, kiranya Majelis Hakim dapat memerintahkan Turut Tergugat III untuk memproses permohonan peralihan hak atas tanah sengketa secara

Halaman 10 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Nga

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

langsung tanpa memerlukan proses peralihan hak melalui pejabat pembuat akta tanah berdasarkan putusan dari gugatan Penggugat ini;

17. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan perkara ini secara sukarela oleh Para Tergugat, maka Penggugat mohon agar Tergugat I dan Tergugat II dihukum membayar uang (dwangsoom) kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan atau lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan telah memperoleh kekuatan hukum tetap;

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka dengan segala kerendahan hati Penggugat Mohon agar Yang Terhormat Majelis Hakim Pimpinan Sidang yang memeriksa, dan mengadili gugatan Penggugat ini, berkenan untuk menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Provisi :

- Memerintahkan Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Jembrana (Turut Tergugat II) tidak melanjutkan atau setidaknya –tidaknya menunda proses pendaftaran dan/atau peralihan hak atas tanah SertiPikat Hak Milik Nomor : 4252/Baler Bale Agung seluas 4.000 m2 yang tercatat atas nama Tergugat I (I Gusti Kade Sumandra), baik sebagian ataupun seluruhnya kepada Tergugat II (I Ketut Lanus) sampai dengan adanya kepastian hukum atas gugatan Penggugat;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum Penggugat sebagai pembeli yang beretikad baik;
3. Menyatakan jual beli antara Tergugat I melalui Kuasa Turut Tergugat I sebagaimana Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 8, yang disertai dengan Akta Kuasa Menjual Nomor : 9 yang dibuat dihadapan notaris Tjia Fransisca Teresa Nilawati, SH berkantor di Denpasar sah dan mengikat;
4. Menyatakan Tergugat I telah ingkar janji/wanprestasi terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 8 dan Surat Kuasa Menjual Nomor : 9 yang dibuat dihadapan notaris yang sama yaitu Tjia Fransisca Teresa Nilawati, SH berkantor di Denpasar dengan segala akibat hukumnya;
5. Menyatakan tanah sengketa sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor : 4252/Baler Bale Agung seluas 4.000 m2, tercatat atas nama Tergugat I (I Gusti Kade

Halaman 11 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Nga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sumandra) merupakan sebagian dari luas tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1029, Desa Baler Bale Agung, gambar situasi Nomor : 1942/1989, luas 6050 m² atas nama Tergugat I (I Gusti Kade Sumandra) yang terletak di Desa Baler Bale Agung, Kecamatan Negara, Kabupaten Jembrana yang digantikan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 4176/Kel. Baler Bale Agung, atas nama Tergugat I (I Gusti Kade Sumandra), tanggal 7 April 2009, dengan luas 5570 m² merupakan tanah yang dibeli Penggugat;

6. Menyatakan tanah sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor : 4252/Baler Bale Agung seluas 4.000 m², tercatat atas nama Tergugat I (I Gusti Kade Sumandra) sah menjadi milik Penggugat;
7. Menyatakan Tergugat II sebagai pembeli yang beretikad buruk yang tidak sepatutnya mendapatkan perlindungan hukum;
8. Menyatakan Akta Kuasa untuk menjual Nomor : 6 tanggal 16 Oktober 2013 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ni Ketut Miliyanti, SH (selaku Turut Tergugat II) dengan segala akibatnya tidaklah sah memiliki kekuatan hukum mengikat;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II ataupun pihak lain yang menguasai tanah tanah sengketa dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 4252/Baler Bale Agung seluas 4.000 m², tercatat atas nama Tergugat I (I Gusti Kade Sumandra) yang menjadi hak Penggugat untuk menyerahkan tanah dimaksud secara sukarela dan dalam keadaan lansi tanpa beban apapun, dan apabila dipandang perlu dengan bantuan pihak yang berwenang;
10. Menghukum Tergugat I untuk mengganti kerugian atas hilangnya sebagian tanah yang semestinya menjadi hak Penggugat seluas 20.5 Are sebesar Rp. 3.075.000.000 (tiga milyar tujuh puluh lima juta rupiah), karenanya menjadi utang yang harus dibayar oleh Tergugat I maupun ahli warisnya kelak;
11. Menghukum Tertugat I untuk mengganti biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat sebesar Rp 2.000.000.000 (dua milyar rupiah) selama menempuh upaya hukum Pidana maupun Perdata hingga dengan upaya

Halaman 12 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Nga

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)



hukum tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap sebagaimana putusan yang telah disebutkan dalam posita gugatan;

12. Menyatakan sita jaminan (conservatoir beslaag) terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor : 4252/Baler Bale Agung seluas 4.000 m2 tercatat atas nama Tergugat I (I Gusti Kade Sumandra) adalah sah dan mengikat;
13. Memerintahkan Turut Tergugat III kelak langsung memproses pendaftaran tanah sengketa menjadi atas nama Penggugat;
14. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir kuasanya, Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, masing-masing menghadap Kuasanya, sedangkan Turut Tergugat I tidak hadir meskipun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan relaas panggilan tertanggal 4 April 2023, 18 April 2023, 22 Mei 2023 dan 6 Juni 2023;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Satriyo Murtitomo, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Negara, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 17 Mei 2023 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil mencapai perdamaian;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I telah memberikan tangkisan dan sangkalan, pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI :

- Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya;

1. Terhadap Gugatan Ne Bis In Idem :

- I.1. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat dalam perkara a quo, baik terhadap objek, subjek hukum serta materinya, telah diuji dalam perkara sebelumnya sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Negara Perkara Perdata Nomor: 87/Pdt.G/2017/PN.Nga tanggal 13 Nopember 2017 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Perkara Perdata Nomor : 1/Pdt.G/2018/PT. tanggal 29 Maret 2018 Jo. Putusan Mahkamah Agung

Halaman 13 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Nga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Republik Indonesia pada Tingkat Kasasi Perkara Perdata Nomor : 3065 K/Pdt/2018, tanggal 19 Desember 2018 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam upaya PK (Peninjauan Kembali) sebagaimana Perkara Nomor : 773 PK/Pdt/2020, tanggal 20 Nopember 2020, yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*);

- I.2. Bahwa dalam pertimbangan atau pendapat hukum sebagaimana dalam Amar Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia pada tingkat Kasasi Perkara Perdata Nomor : 3065 K/Pdt/2018, tanggal 19 Desember 2018, pada Hal.16 alenia (1) dan (2), sangat jelas diuraikan bahwa :

Dalam alenia pertama :

Bahwa walaupun pada waktu Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, antara Tergugat I dengan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V bukti surat kepemilikan Tergugat I berupa Sertifikat Hak Milik Pengganti, hal tersebut tidak membuat Akta Jual Beli cacat hukum karena peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada BAB IV Tentang Penerbitan Sertifikat Pengganti mengakui atau mengatur soal Sertifikat Pengganti. Oleh sebab itu, Akta Jual Beli itu harus dianggap sah karena berdasarkan hukum dikenal Sertifikat Hak Milik Pengganti.

Pada alenia kedua :

Bahwa adanya itikad buruk dari Tergugat I yang sebelumnya telah menjual objek yang sama kepada Yosep Irawan kemudian menjual lagi kepada Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V merupakan tanggung jawab hukum dari Tergugat I tetapi tidak boleh menimbulkan kerugian kepada Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V. terlebih lagi para pembeli berikutnya yakni Tergugat VI dan Tergugat VII merupakan pembeli beretikad baik karena membeli tanah dari para pemiliknya sesuai Sertifikat Hak Milik di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

- I.3. Bahwa atas pertimbangan atau pendapat hukum tersebut diatas, maka telah pula terurai dalam Amar Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia pada upaya ditingkat Kasasi Perkara Nomor : 3065 K/Pdt/2018,

Halaman 14 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Nga

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

tanggal 19 Desember 2018, yang bersifat final dan mengikat yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI :

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi AHLI WARIS MARIA PUTU SULASTRI dan JOHAN VANDIK, meliputi : 1. HENDRIK JOHAN, 2. OSKAR JOHAN, 3. EVI YULIANAN JOHAN, 4. IVAN ADRIANTO JOHAN, 5. SISKI KATHARINA JOHAN, 6. KORNELIS NATALINO JOHAN, tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bali Nomor : 1/Pdt/2018/PT.DPS, tanggal 29 Maret 2018 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Negara Nomor : 87/Pdt.G/2017/PN.Nga, tanggal 13 Nopember 2017;

MENGADILI SENDIRI :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi sejumlah Rp. 500.000,00 lima ratus ribu rupiah).

I.4. Bahwa atas Amar Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam upaya hukum tingkat Kasasi Perkara Nomor: 3065 K/Pdt/2018, tanggal 19 Desember 2018 tersebut diatas, telah pula dilakukan upaya hukum oleh Penggugat dalam perkara a quo (sebelumnya selaku Pemohon Peninjauan Kembali/PK) Perkara Perdata Nomor :773 PK/Pdt/2020, tanggal 20 Nopember 2020, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI :

- Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali YOSEP IRAWAN, tersebut;
- Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat pemeriksaan peninjauan kembali sejumlah Rp. 2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah).

Halaman 15 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Nga

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

Bahwa berdasarkan pertimbangan atau pendapat hukum yang tertuang sebagai satu kesatuan dalam amar putusan sebagaimana terurai diatas, maka gugatan Penggugat dalam perkara a quo yang meliputi :

a. Terhadap Objek Hukum :

1. Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 1029/Baler Bale Agung, gambar situasi Nomor : 1942/1989, luas 6050 M2, Tertera atas nama I GUSTI KADE SUMANDRA;
2. Sertifikat Hak Milik Pengganti No. 4176/Kel.Baler Bale Agung, Luas 5570 M2, tertera atas nama I GUSTI KADE SUMANDRA;
3. Sertifikat Hak Milik No. 4250, Baler Bale Agung, luas 300 M2, tertera atas nama FERDINAN JOHAN, berdasarkan Akta Jual Beli No.91/2010 tanggal 28 April 2010, dibuat dihadapan Notaris/PPAT I GUSTI AGUNG GEDE ANOM, SH Notaris di Kabupaten Jembrana;
4. Sertifikat Hak Milik No.4251/Baler Bale Agung, luas 570 M2, tertera atas nama MARIA PUTU SULASTRI, berdasarkan Akta Jual Beli No.92/2010 tanggal 28 April 2010, dibuat dihadapan Notaris/PPAT I GUSTI AGUNG GEDE ANOM, SH Notaris di Kabupaten Jembrana;
5. Sertifikat Hak Milik No.4252/ Baler Bale Agung, luas 4000 M2, tertera atas nama I GUSTI KADE SUMANDRA;
6. Sertifikat Hak Milik No.4253/Baler Bale Agung, luas 700 M2, tertera atas nama NI KETUT PONI, berdasarkan Akta Jual Beli No.90/2010 tanggal 28 April 2010, dibuat dihadapan Notaris/PPAT I GUSTI AGUNG GEDE ANOM, SH Notaris di Kabupaten Jembrana;

b. Terhadap Objek Hukum :

1. YOSEP IRAWAN, dalam perkara sebelumnya selaku Penggugat, Terbanding, Termohon Kasasi, dan Pemohon Peninjauan Kembali (PK);
2. I GUSTI KADE SUMANDRA, dalam perkara sebelumnya selaku Tergugat 1, dalam perkara a quo selaku Tergugat 1;
3. NI KETUT PONI dalam perkara sebelumnya selaku Tergugat 2;
4. FERDINAN JOHAN dalam perkara sebelumnya selaku Tergugat 3;
5. Ahli waris PUTU SULASTRI dan J.A.JOHAN VANDIK meliputi : HENDRIK JOHAN dalam perkara sebelumnya selaku Tergugat 4.1

Halaman 16 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Nga

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

OSKAR JOHAN dalam perkara sebelumnya selaku Tergugat 4.2

EVI YULIANA JOHAN dalam perkara sebelumnya selaku Tergugat 4.3

IVAN ADRIANTO JOHAN dalam perkara sebelumnya selaku Tergugat 4.4

SISKA KATHARINA JOHAN dalam perkara sebelumnya selaku Tergugat 4.5, dan KORNELIS NATALINO JOHAN dalam perkara sebelumnya selaku Tergugat 4.6.

6. I KETUT LANUS dalam perkara sebelumnya selaku Tergugat 5 dan dalam perkara a quo selaku Tergugat II;
7. CYRILLUS KETUT NABOR LEDANG dalam perkara sebelumnya selaku Tergugat 6;
8. MARSELLINUS ANDI KURNIAWAN dalam perkara sebelumnya selaku Tergugat 7;
9. KORNELIS MILAK MANDONZA dalam perkara sebelumnya selaku Tergugat 8;
10. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jembrana sebelumnya selaku Turut Tergugat I, dalam perkara a quo selaku Turut Tergugat III;
11. Notaris NI KETUT MILIYANTI, SH.,M.Kn dalam perkara sebelumnya selaku Turut Tergugat 2, dalam perkara a quo selaku Turut Tergugat II;
12. Notaris NI KETUT MILIYANTI, SH.,M.Kn dalam perkara sebelumnya selaku Turut Tergugat 2, dalam perkara a quo selaku Turut Tergugat II;

c. Terhadap Materi Hukumnya :

1. Bahwa dalam perkara sebelumnya, pada pokoknya Penggugat mendalilkan adanya Perbuatan Melawan Hukum (PMH) terhadap para pihak sebagaimana dimaksud huruf b diatas, atas jual beli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Pengganti No. 4176/Kel.Baler Bale Agung, Luas 5570 M2, tertera atas nama I GUSTI KADE SUMANDRA, dimana Penggugat sebelumnya menyebutkan telah membeli sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.1029/Baler Bale Agung, gambar situasi Nomor : 1942/1989, luas 6050 M2, Tertera atas nama I GUSTI KADE SUMANDRA, dari MADE ASTAWA (dalam perkara sebelumnya tidak ditarik sebagai pihak/subjek hukum) dan dalam perkara a quo selaku Turut Tergugat I, atas dasar adanya Akta

Halaman 17 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Nga

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

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 8 disertai Akta Kuasa Menjual Nomor : 9 yang dibuat dihadapan Notaris Tjia Francisca Teresa Nilawati, SH berkantor di Denpasar, dimana dalam perkara tersebut baik terhadap objeknya, subjek hukumnya maupun materinya telah diuji sebelumnya sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Negara Perkara Nomor : 87/Pdt.G/2017/PN.Nga tanggal 13 Nopember 2017 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Perkara Nomor : 1/Pdt.G/2018/PT.DPS tanggal 29 Maret 2018 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia pada tingkat Kasasi Perkara Nomor : 3065 K/Pdt/2018, tanggal 19 Desember 2018 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam upaya PK (Peninjauan Kembali) Perkara Nomor : 773 PK/Pdt/2020, tanggal 20 Nopember 2020, sebagaimana Tergugat I uraikan dalam pertimbangan serta amar putusannya tersebut diatas serta telah berkekuatan hukum tetap (Inkracht van gewijsde);

2. Bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan kembali gugatan terhadap I GUSTI KADE SUMANDRA selaku Tergugat I, I KETUT LANUS selaku Tergugat II, MADE ASTAWA selaku Turut Tergugat I, Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jembrana selaku Turut Tergugat II, dan Notaris NI KETUT MILIYANTI, SH.,M.Kn selaku Turut Tergugat III, atas dalil Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sebagaimana gugatan Penggugat tertanggal 8 Pebruari 2023 yang teregisterasi dalam Perkara Perdata Nomor : 34/Pdt.G/2023/PN.Nga, akan tetapi gugatan tersebut telah dicabut oleh Penggugat;
3. Bahwa saat ini Penggugat mengajukan kembali gugatan atas dasar adanya Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) terhadap I GUSTI KADE SUMANDRA selaku Tergugat I atas jual beli sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 1029/Baler Bale Agung, gambar situasi Nomor : 1942/1989, luas 6050 M2, Tertera atas nama I Gusti Kade Sumandra, berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 8 disertai Kuasa Menjual No.9 antara Penggugat dengan MADE ASTAWA selaku Turut Tergugat I, maupun Perjanjian Perikatan Jual Beli No.43 disertai Kuasa Menjual No.44 antara Penggugat dengan Tergugat I;

Halaman 18 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Nga

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

Bahwa atas dasar tersebut diatas yang dikaitkan dengan dalil gugatan Penggugat dalam perkara a quo, baik terhadap objeknya, subjek hukumnya maupun materinya, secara keseluruhan telah diuji sebelumnya sebagaimana putusan-putusan pada point (1) diatas, maka terhadap seluruh dalil gugatan Penggugat dalam perkara a quo, hemat Tergugat I adalah gugatan yang telah memenuhi ketentuan Azas Ne Bis In Idem yang tentunya tidak dapat diperiksa kembali untuk yang kedua kalinya. Hal tersebut telah diatur sebagaimana ketentuan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3 Tahun 2002 Tentang Penanganan Perkara yang berkaitan dengan Asas Ne Bis In Idem;

2. Dalil Gugatan Penggugat Yang Error in Persona :

Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat dalam perkara a quo yang pada pokoknya menyebutkan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) yang didasarkan pada tanggal 6 Maret 1991 Penggugat telah membeli dari Turut Tergugat I sebidang tanah sesuai bukti kepemilikan berupa sertifikat hak milik Nomor : 1029, Desa Baler Bale Agung, gambar situasi nomor : 1942/1989, luas 6050 M2, atas nama I Gusti Kade Sumandra selaku Tergugat I, yang terletak di Desa Baler Bale Agung, Kecamatan Negara, Kabupaten Jembrana, Jual beli mana dituangkan dalam Perjanjian Jual Beli Nomor : 8, disertai dengan surat kuasa menjual Nomor : 9 yang dibuat dihadapan Notaris Tjia Francisca Teresa Nilawati, SH berkantor di Denpasar, disertai pula dengan menyerahkan asli sertifikat Hak Milik Nomor : 1029, Desa Baler Bale Agung, gambar situasi Nomor : 1942/1989, luas 6050 M2, atas nama I Gusti Kade Sumandra selaku Tergugat I, adalah dalil gugatan yang keliru, tidak jelas/kabur (obscure libel), dan tidak berdasar, mengingat :

- 2.1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II yang ditarik selaku pihak/subjek hukum atas ada nya Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) terhadap jual beli sebidang tanah sesuai bukti kepemilikan berupa sertifikat hak milik Nomor : 1029, Desa Baler Bale Agung, gambar situasi nomor : 1942/1989, luas 6050 M2, tertera atas nama I Gusti Kade Sumandra, yang didasarkan atas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Nomor : 8 disertai Akta Kuasa Menjual Nomor : 9 yang dilakukan antara Penggugat dengan MADE ASTAWA selaku Turut Tergugat I,

Halaman 19 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Nga

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)



adalah dalil yang keliru, mengingat Tergugat I dan Tergugat II sama sekali tidak memiliki hubungan hukum (legal standing) dalam jual beli sebagaimana dimaksud oleh Penggugat dalam gugatannya;

- 2.2. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II yang ditarik selaku pihak/subjek hukum dalam perkara a quo, atas dasar Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) terhadap jual beli sebidang tanah sesuai bukti kepemilikan berupa sertifikat hak milik Nomor : 1029, Desa Baler Bale Agung, gambar situasi nomor : 1942/1989, luas 6050 M2, tertera atas nama I Gusti Kade Sumandra, berdasarkan atas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Nomor: 8 disertai Akta Kuasa Menjual Nomor: 9, antara Penggugat dengan MADE ASTAWA selaku Turut Tergugat I, hemat Tergugat I adalah dalil yang keliru, dan tidak berdasar, mengingat dalam Perjanjian tersebut, Tergugat I dan Tergugat II sama sekali tidak melakukan perbuatan hukum, maka tidak ada alasan dan dasar hukum apabila Penggugat meminta Tergugat I dan Tergugat II untuk melakukan prestasinya;

3. Dalil Gugatan Penggugat Bersifat Kabur (obsur libel):

- 1.1. Bahwa Penggugat tidak menentukan secara pasti perikatan yang mana yang dimaksud sah hingga terjadinya Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, mengingat dalam perkara a quo Penggugat menempatkan 2 (dua) perikatan yakni berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 8 dengan Akta Kuasa Menjual Nomor : 9 antara Penggugat dengan MADE ASTAWA selaku Turut Tergugat I, serta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 43 dengan Surat Kuasa Menjual Nomor : 44 yang dilakukan antara Penggugat dengan I GUSTI KADE SUMANDRA selaku Tergugat I, maka atas dasar tersebut, dalil gugatan Penggugat adalah dalil yang bersifat kabur (obsur libel);
- 1.2. Bahwa atas dalil gugatan Penggugat yang menyebutkan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) atas dasar adanya jual beli antara Penggugat dengan MADE ASTAWA selaku



Turut Tergugat I berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 8 yang disertai Akta Kuasa Menjual nomor : 9, dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 43 yang disertai Akta Kuasa Menjual nomor : 44, antara Penggugat dengan I Gusti Kade Sumandra selaku Tergugat I, adalah dalil yang tidak berdasar, mengingat jual beli atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, haruslah dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf (a) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, dan bukanlah dihadapan Notaris, mengingat PPAT dan Notaris secara aturan perundangan memiliki fungsi dan tugas yang berbeda;

- 1.3. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat dalam perkara a quo yang pada pokoknya menyebutkan pada tanggal 6 Maret 1991 Penggugat telah membeli dari MADE ASTAWA selaku Turut Tergugat I sebidang tanah sesuai bukti kepemilikan berupa sertifikat hak milik Nomor : 1029, Desa Baler Bale Agung, gambar situasi nomor : 1942/1989, luas 6050 M2, atas nama I Gusti Kade Sumandra selaku Tergugat I, yang terletak di Desa Baler Bale Agung, Kecamatan Negara, Kabupaten Jembrana, Jual beli mana dituangkan dalam Perjanjian Jual Beli Nomor : 8, disertai dengan surat kuasa menjual Nomor : 9 yang dibuat dihadapan Notaris Tjia Francisca Teresa Nilawati, SH berkantor di Denpasar, disertai pula dengan menyerahkan asli sertifikat Hak Milik Nomor : 1029, Desa Baler Bale Agung, gambar situasi Nomor : 1942/1989, luas 6050 M2, atas nama I Gusti Kade Sumandra selaku Tergugat I, adalah dalil gugatan yang bersifat kabur (obscure libel) mengingat jual beli atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah harus dibuktikan dengan akta otentik berupa Akta Jual Beli (AJB), dan bukan berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli;

Halaman 21 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Nga



- 1.4. Bahwa atas dalil gugatan Penggugat yang menyebutkan bahwa Penggugat telah membeli objek a quo dengan menggunakan Kuasa Menjual atau Kuasa Mutlak Nomor : 9 yang dibuat dihadapan Notaris Tjia Francisca Teresa Nilawati, SH berkantor di Denpasar adalah dalil yang tidak berdasar, mengingat Kuasa Menjual atau Kuasa Mutlak atas jual beli tanah jelas-jelas telah dilarang dan dinyatakan cacat demi hukum sebagaimana Intruksi Mendagri No.14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah yang selanjutnya diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 10 Tahun 2014 Tentang Pencabutan Peraturan Perundang-Undangan Mengenai Pertanahan dan selanjutnya telah diatur pada Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka atas dasar tersebut, jelas secara hukum perjanjian a quo adalah cacat dan batal demi hukum;
- 1.5. Bahwa dalil gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyebut adanya Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) atas jual beli atas sebidang tanah sesuai bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor :1029, Desa Baler Bale Agung, gambar situasi nomor : 1942/1989, luas 6050 M2, atas nama I Gusti Kade Sumandra, berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 8 disertai Kuasa Menjual Nomor : 9, antara Penggugat dengan MADE ASTAWA selaku Turut Tergugat I maupun Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 43 disertai Kuasa Menjual Nomor : 44, antara Penggugat dengan Tergugat I, akan tetapi dalam perkara a quo Penggugat menempatkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 4252/Baler Bale Agung, Luas 4000 M2, tercatat atas nama I Gusti Sumandra sebagai pengganti kerugian atas Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) yang dimaksud Penggugat, adalah dalil yang keliru mengingat kedua produk hukum tersebut baik Sertifikat Hak Milik Nomor :1029, Desa Baler Bale Agung, gambar situasi nomor : 1942/1989, luas 6050 M2, atas I Gusti Kade Sumandra, maupun Sertifikat Hak Milik Nomor :

Halaman 22 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Nga



4252/Baler Bale Agung, Luas 4000 M2, tercatat atas nama I Gusti Sumandra memiliki peristiwa dan proses hukum yang berbeda yang tidak ada kaitannya dengan Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi);

- 1.6. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat dalam perkara a quo yang pada pokoknya menyebut adanya Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) terhadap jual beli atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 1029, Desa Baler Bale Agung, gambar situasi nomor : 1942/1989, luas 6050 M2, atas I Gusti Kade Sumandra sebagaimana Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 8 disertai Kuasa Menjual Nomor : 9 antara Penggugat dengan MADE ASTAWA selaku Turut Tergugat I, maupun berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor : 43 disertai Kuasa Menjual Nomor : 44, antara Penggugat dengan Tergugat I, adalah dalil yang bersifat kabur (obscure libel), mengingat dalam perkara a quo Penggugat juga mempermasalahkan atas penerbitan Sertifikat Pengganti Nomor : Sertifikat Hak Milik Pengganti No. 4176/Kel.Baler Bale Agung, Luas 5570 M2, tertera atas nama I GUSTI KADE SUMANDRA, serta peralihan berdasarkan jual beli sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 4250, Baler Bale Agung, luas 300 M2, tertera atas nama FERDINAN JOHAN, berdasarkan Akta Jual Beli No.91/2010 tanggal 28 April 2010, dibuat dihadapan Notaris/PPAT I GUSTI AGUNG GEDE ANOM, SH Notaris di Kabupaten Jembrana, Sertifikat Hak Milik No.4251/Baler Bale Agung, luas 570 M2, tertera atas nama MARIA PUTU SULASTRI, berdasarkan Akta Jual Beli No.92/2010 tanggal 28 April 2010, dibuat dihadapan Notaris/PPAT I GUSTI AGUNG GEDE ANOM, SH Notaris di Kabupaten Jembrana, Sertifikat Hak Milik No.4252/ Baler Bale Agung, luas 4000 M2, tertera atas nama I GUSTI KADE SUMANDRA, Sertifikat Hak Milik No.4253/Baler Bale Agung, luas 700 M2, tertera atas nama NI KETUT PONI, berdasarkan Akta Jual Beli No.90/2010 tanggal 28 April 2010, dibuat dihadapan Notaris/PPAT I GUSTI AGUNG GEDE ANOM, SH Notaris di Kabupaten Jembrana, yang tentunya masuk dalam

Halaman 23 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Nga



kualifikasi PERBUATAN MELAWAN HUKUM, dan bukan Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi);

1.7. Bahwa dalam Posita gugatan Penggugat menyebutkan adanya 2 (dua) perjanjian, yaitu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 8 disertai Akta Kuasa Menjual Nomor: 9 antara Penggugat dengan MADE ASTAWA selaku Turut Tergugat I, dan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor : 43 disertai Kuasa Menjual Nomor : 44, akan tetapi didalam Petitum Penggugat hanya menyebutkan satu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 8 disertai Akta Kuasa Menjual Nomor : 9 tanpa menempatkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 43 disertai Akta Kuasa Jual Beli Nomor : 44, maka dengan demikian, jelas dalil gugatan Penggugat dalam perkara a quo bersifat tidak jelas/kabur (obscure libel) karena tidak adanya kesesuaian antara Posita dan Petitum;

Bahwa atas dasar tersebut diatas, jelas dalil gugatan Penggugat mengandung cacat formil, tidak jelas dan bersifat kabur (obsruur libel) yang sudah sepatutnya TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Ontvankelijke Verklaard);

4. Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium) :

Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat yang hanya menarik I GUSTI KADE SUMANDRA selaku Tergugat I, I KETUT LANUS selaku Tergugat II, MADE ASTAWA selaku Turut Tergugat I, NI KETUT MELIYANTI,SH.,M.K.n selaku Notaris/PPAT selaku Turut Tergugat II dan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jembrana selaku Turut Tergugat III dalam objek perkara a quo, tanpa menarik pihak-pihak lain sebagai subjek hukum dalam perkara sebelumnya, maupun pihak-pihak yang telah membeli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 4252/Baler Bale Agung, Luas 4000 M2, tercatat atas nama I Gusti Sumandra sebagaimana surat pemberitahuan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jembrana Nomor : HP.02.04/404-51.01/II/2023, Tertanggal 23 Pebruari 2023, yang pada pokoknya menyebutkan "sehubungan dengan adanya perkara perdata Nomor : 34/Pdt.G/2023/PN.Nga tertanggal 10 Pebruari 2023 (gugatan sebelumnya),

Halaman 24 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Nga



dengan ini dapat kami sampaikan bahwa permohonan pemecahan bidang sertifikat hak milik Nomor : 4252/Kelurahan Baler Bale Agung, luas 4000 M2, atas nama I Gusti Kade Sumandra, yang saudara mohon belum dapat ditindaklanjuti sampai adanya penyelesaian terhadap permasalahan tersebut diatas") tanpa menarik dan menempatkan para pihak atau subjek hukum yang lain atas kepemilikan objek a quo, jelas adalah dalil gugatan yang dikualifikasikan mengandung cacat formil, kurang pihak (Plurium Litis Consortium) yang sudah sepatutnya Dinyatakan Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang Tergugat I kemukakan pada bagian Eksepsi tersebut diatas, mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Pokok Perkara;
2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya;
3. Bahwa dalil gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyebutkan bahwa tanggal 6 Maret 1991 telah membeli dari Tergugat I sebidang tanah sesuai bukti kepemilikan berupa sertifikat hak milik Nomor : 1029, Desa Baler Bale Agung, gambar situasi nomor : 1942/1989, luas 6050 M2, atas nama Tergugat I (I Gusti Kade Sumandra), yang terletak di Desa Baler Bale Agung, Kecamatan Negara, Kabupaten Jembrana, Jual beli mana dituangkan dalam Perjanjian Jual Beli Nomor 8, disertai dengan surat kuasa menjual Nomor 9, yang dibuat dihadapan Notaris Tjia Francisca Teresa Nilawati, SH berkantor di Denpasar, adalah dalil yang keliru dan tidak berdasar, mengingat :
 - 3.1 Bahwa Penggugat yang pada pokoknya menyebutkan telah membeli sebidang tanah sesuai bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 1029, Desa Baler Bale Agung, gambar situasi nomor: 1942/1989, luas 6050 M2, atas nama I Gusti Kade Sumandra melalui MADE ASTAWA selaku Tergugat I, yang terletak di Desa Baler Bale Agung, Kecamatan Negara, Kabupaten Jembrana, atas dasar Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 8 disertai Akta Kuasa Menjual Nomor : 9 yang dibuat dihadapan Notaris Tjia Francisca Teresa Nilawati,

Halaman 25 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Nga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SH berkantor di Denpasar, akan tetapi Penggugat menarik I GUSTI KADE SUMANDRA selaku Tergugat I dan I KETUT LANUS selaku Tergugat II sebagai pihak/subjek hukum dalam perkara a quo yang sama sekali tidak memiliki hubungan hukum (legal standing) atas perjanjian tersebut;

- 3.2 Bahwa atas dalil gugatan Penggugat terhadap objek a quo, sebelumnya telah diuji sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Negara Perkara Perdata Nomor: 87/Pdt.G/2017/PN.Nga tanggal 13 Nopember 2017 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Perkara Perdata Nomor : 1/Pdt.G/2018/PT. tanggal 29 Maret 2018 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia pada Tingkat Kasasi Perkara Perdata Nomor : 3065 K/Pdt/2018, tanggal 19 Desember 2018 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam upaya PK (Peninjauan Kembali) sebagaimana Perkara Nomor : 773 PK/Pdt/2020, tanggal 20 Nopember 2020, yang telah berkekuatan hukum tetap (Inkracht van gewijsde), maka tidak ada dasar dan alasan lagi bagi Penggugat untuk menggugat kedua kalinya terhadap objek, subjek dan materi hukumnya yang sama untuk yang kedua kalinya, mengingat telah memenuhi azas Ne Bis In Idem;
- 3.3 Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat yang menarik Tergugat I dan Tergugat II sebagai subjek hukum dalam perkara a quo yang didasarkan atas Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) terhadap jual beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 1029, Desa Baler Bale Agung, gambar situasi Nomor : 1942/1989, luas 6050 M2, atas nama I Gusti Kade Sumandra selaku Tergugat I berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 8 yang disertai Akta Kuasa Menjual Nomor : 9 yang dilakukan antara Penggugat dengan MADE ASTAWA selaku Turut Tergugat I yang dibuat dihadapan Notaris Tjia Francisca Teresa Nilawati, SH berkantor di Denpasar, adalah dalil yang tidak tidak berdasar mengingat dalam proses maupun perikatan jual beli dimaksud, Tergugat I dan Tergugat II sama sekali tidak melakukan perbuatan hukum, bagaimana mungkin Penggugat menyebut Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi);

Halaman 26 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Nga

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)



- 3.4 Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat yang menempatkan 2 (dua) perikatan yaitu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yakni Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 8 yang disertai Akta Kuasa Menjual Nomor : 9 antara Penggugat dengan MADE ASTAWA selaku Turut Tergugat I, serta atas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 43 serta Surat Kuasa Menjual Nomor : 44 yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I adalah dalil yang tidak benar, tidak jelas dan tidak berdasar mengingat diantara kedua perjanjian tersebut, perjanjian yang mana dimaksud Penggugat telah adanya perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh Tergugat I, sedangkan kedua perjanjian dalam perkara a quo memiliki subjek hukum berbeda;
- 3.5 Bahwa atas dalil gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyebutkan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (*wanprestasi*) atas jual beli tanah yang dilakukan antara Penggugat dengan MADE ASTAWA selaku Turut Tergugat I berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor : 8 disertai Akta Kuasa Menjual Nomor : 9 dan jual beli berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor : 43 disertai Akta Kuasa Menjual Nomor : 44, adalah dalil yang tidak benar dan tidak berdasar mengingat jual beli yang dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah adalah jual beli yang bersifat halal, adanya pembeli yang beretika baik, dilakukan secara terang dan tunai, serta Akta Otentik berupa Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat dihadapan PPAT selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf (a) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, dan bukanlah dibuat dihadapan Notaris, mengingat antara Notaris dan PPAT memiliki fungsi dan tugas serta dasar hukum yang berbeda;
- 3.6 Bahwa atas dalil gugatan Penggugat yang menyebutkan bahwa Penggugat telah membeli objek a quo dengan menggunakan Kuasa Menjual atau Kuasa Mutlak Nomor : 9 yang dibuat dihadapan Notaris Tjia Francisca Teresa Nilawati, SH berkantor di Denpasar adalah dalil yang

Halaman 27 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Nga



tidak berdasar mengingat Kuasa Menjual atau Kuasa Mutlak atas jual beli tanah jelas-jelas telah dilarang, dinyatakan cacat demi hukum dan tidak sah sebagaimana Intruksi Mendagri No.14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah yang selanjutnya diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 10 Tahun 2014 Tentang Pencabutan Peraturan Perundang-Undangan Mengenai Pertanahan dan selanjutnya telah diatur pada Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

- 3.7 Bahwa dalil gugatan Penggugat yang menyebutkan jual beli atas sebidang tanah sesuai bukti kepemilikan berupa sertifikat hak milik Nomor : **1029**, Desa Baler Bale Agung, gambar situasi nomor : 1942/1989, luas 6050 M2, atas I Gusti Kade Sumandra selaku Tergugat I, sebagaimana Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 8 disertai Kuasa Menjual Nomor : 9, antara Penggugat dengan MADE ASTAWA selaku Turut Tergugat I maupun Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 43 disertai Kuasa Menjual Nomor : 44, adalah dalil yang keliru, mengingat Penggugat menempatkan Sertifikat Hak Milik Nomor : **1029**, Desa Baler Bale Agung, gambar situasi nomor : 1942/1989, luas 6050 M2, atas I Gusti Kade Sumandra sebagai objek perikatan jual beli hingga adanya Perbuatan Ingkar Janji (*wanprestasi*), akan tetapi Penggugat menarik Sertifikat Hak Milik Nomor : **4252**/Baler Bale Agung, Luas 4000 M2, tercatat atas nama I Gusti Sumandra sebagai pengganti atas kerugian yang dimaksud oleh Penggugat, sedangkan kedua produk hukum tersebut memiliki peristiwa dan proses hukum yang berbeda;
- 3.8 Bahwa dalam Posita Penggugat pada pokoknya menyebutkan adanya 2 perjanjian atas jual beli tanah yaitu berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 8 disertai Akta Kuasa Menjual Nomor : 9 antara Penggugat dengan MADE ASTAWA selaku Turut Tergugat I, dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 43 disertai Akta Kuasa Menjual Nomor : 44 antara Penggugat dengan I GUSTI KADE SUMANDRA, adalah dalil yang membingungkan, mengingat didalam



Petitem Penggugat hanya menempatkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 8 dan Surat Kuasa Menjual Nomor : 9 yang dibuat dihadapan Notaris Tjia Francisca Teresa Nilawati, SH berkantor di Denpasar, tanpa menempatkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 43 disertai Akta Kuasa Menjual Nomor : 44 antara Penggugat dengan I GUSTI KADE SUMANDRA selaku Tergugat I, maka jelas antara Posita dan Petitem tidak adanya kesesuaian;

4. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada point (3) yang pada pokoknya menyebutkan atas dasar Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 8, disertai dengan surat kuasa menjual Nomor 9, yang dibuat dihadapan Notaris Tjia Francisca Teresa Nilawati, SH berkantor di Denpasar diikuti pula penyerahan asli sertifikat hak milik Nomor : 1029, Desa Baler Bale Agung, gambar situasi nomor : 1942/1989, luas 6050 M2, atas I Gusti Kade Sumandra selaku Tergugat I, dianggap terjadi adalah dalil gugatan yang keliru dan tidak berdasar secara hukum, mengingat :
 - 4.1 Bahwa Tergugat I belum pernah atau tidak pernah menjual objek a quo dengan Penggugat atas dasar jual beli yang terang, tunai dan riil sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang dibuat dalam akta otentik berupa Akta Jual Beli dan dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf (a) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana Tergugat I uraikan diatas;
 - 4.2 Bahwa atas dasar Kuasa Menjual atau Kuasa Mutlak yang berkaitan atas peralihan hak atas tanah sangat jelas cacat dan tidak sah secara hukum sebagaimana ketentuan Imtruksi Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah yang selanjutnya diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 10 Tahun 2014 Tentang Pencabutan Peraturan Perundang-Undangan Mengenai Pertanahan dan selanjutnya telah diatur pada Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah No.24



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka atas dasar tersebut Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli jual beli menggunakan Akta Kuasa Menjual sebagaimana dimaksud oleh Penggugat dalam dalil gugatannya secara otomatis gugur karena dianggap cacat hukum;

5. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyebutkan telah membeli tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor : 1029, Desa Baler Bale Agung, gambar situasi nomor : 1942/1989, luas 6050 M2, atas I Gusti Kade Sumandra selaku Tergugat I dari MADE ASTAWA selaku Turut Tergugat I maupun antara Penggugat dengan I Gusti Kade Sumandra selaku Tergugat I yang dibuat dihadapan Notaris Tjia Franciska Teresa Nilawati, SH yang berkantor di Denpasar, sangat jelas adanya etika yang tidak baik yang dilakukan oleh Penggugat untuk memiliki dan menguasai objek/tanah hak milik Tergugat I dengan sebuah pengikatan yang melanggar hukum, penuh kecurangan yang dibuat dengan perjanjian yang bersifat mengikat agar Tergugat I selaku pemilik objek tidak dapat menjual dengan orang lain, padahal hal tersebut jelas merugikan hak kepemilikan Tergugat I secara keperdataan.
6. Bahwa Tergugat I tidak menanggapi dalil-dalil Gugatan Penggugat untuk sebagian atau selebihnya, mengingat seluruh dalil-dalil gugatan yang dimuat dalam perkara a quo selain tidak berdasar (substansif) dan tidak beraturan, bahwa perkara a quo sebelumnya telah pernah diperiksa dan diuji sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Negara Perkara No.87/Pdt.G/2017/PN.Nga tanggal 13 Nopember 2017 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Perkara No. 1/Pdt.G/2018/PT.DPS tanggal 29 Maret 2018 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia pada tingkat Kasasi Perkara No. 3065 K/Pdt/2018, tanggal 19 Desember 2018 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam upaya PK (Peninjauan Kembali) Perkara No. 773 PK/Pdt/2020, tanggal 20 Nopember 2020, yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*), maka dengan demikian terhadap perkara a quo yang memenuhi azas Ne Bis In Idem sudah sepatutnya tidak dapat diperiksa kembali untuk yang kedua kalinya.

Halaman 30 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Nga

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

Bahwa atas dasar uraian dan alasan diatas, maka dengan segala kerendahan hati Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutus dengan amar putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau :

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat II telah memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Turut Tergugat II sebagai Notaris/PPAT dalam melakukan tindakan hukum telah sesuai dengan prosedur dan syarat-syarat yang telah ditentukan dalam hal mana surat akta kuasa yang Turut Tergugat II terbitkan surat kuasa tersebut telah diterbitkan dengan memenuhi syarat-syarat akta kuasa tersebut bisa terbit dimana terhadap pihak-pihak dan obyek yang dimuat adalah terbebas dari masalah hukum;
2. Bahwa Turut Tergugat II tidak ada kewenangan untuk menilai tentang peristiwa yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III karena hal tersebut tidak pernah ada dokumen yang disampaikan kepada Turut Tergugat II bahwasanya obyek yang Penggugat maksudkan dalam status ada kepemilikan atas nama Penggugat;
3. Bahwa segala hal yang menyangkut segala syarat-syarat teknis baik formil maupun materiil terhadap perbuatan surat kuasa dimaksud dengan surat-surat lain yang berkaitan dengan Turut Tergugat II telah memenuhi syarat dan prosedur hukum yang berlaku, ketika surat-surat termaksud Turut Tergugat II keluarkan tidak ada cerita tentang suatu peristiwa hukum sebagaimana dalil-dalil Penggugat yang pernah disampaikan ke kantor

Halaman 31 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Nga

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

Turut Tergugat II sebagai bentuk antisipasi akan hal-hal yang diluar jangkauan Turut Tergugat II.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II telah memberikan tangkisan dan sangkalan, pada pokoknya sebagai berikut:

II. DALAM EKSEPSI :

- Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya;

3. Gugatan Ne Bis In Idem :

II.1. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat dalam perkara a quo, baik terhadap objeknya, subjek hukumnya serta materinya, telah pula pernah diuji dalam perkara sebelumnya sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Negara Perkara Perdata Nomor: 87/Pdt.G/2017/PN.Nga tanggal 13 Nopember 2017 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Perkara Perdata Nomor : 1/Pdt.G/2018/PT. tanggal 29 Maret 2018 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia pada Tingkat Kasasi Perkara Perdata Nomor : 3065 K/Pdt/2018, tanggal 19 Desember 2018 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam upaya PK (Peninjauan Kembali) sebagaimana Perkara Nomor : 773 PK/Pdt/2020, tanggal 20 Nopember 2020, yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*);

II.2. Bahwa dalam pertimbangan atau pendapat hukum sebagaimana dalam Amar Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia pada tingkat Kasasi Perkara Perdata Nomor : 3065 K/Pdt/2018, tanggal 19 Desember 2018, pada Hal.16 alenia (1) dan (2), sangat jelas uraikan bahwa :

Dalam alenia pertama :

Bahwa walaupun pada waktu Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, antara Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V bukti surat kepemilikan Tergugat I berupa Sertifikat Hak Milik Pengganti, hal tersebut tidak membuat Akta Jual Beli cacat hukum karena peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun

Halaman 32 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Nga

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)



1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada BAB IV Tentang Penerbitan Sertifikat Pengganti mengakui atau mengatur soal Sertifikat Pengganti. Oleh sebab itu, Akta Jual Beli itu harus dianggap sah karena berdasarkan hukum dikenal Sertifikat Hak Milik Pengganti.

Pada alenia kedua :

Bahwa adanya itikad buruk dari Tergugat I yang sebelumnya telah menjual objek yang sama kepada Yosep Irawan kemudian menjual lagi kepada Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V merupakan tanggung jawab hukum dari Tergugat I tetapi tidak boleh menimbulkan kerugian kepada Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V. terlebih lagi para pembeli berikutnya yakni Tergugat VI dan Tergugat VII merupakan pembeli beretikad baik karena membeli tanah dari para pemiliknya sesuai Sertifikat Hak Milik di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

- II.3. Bahwa atas pertimbangan atau pendapat hukum tersebut diatas, maka telah pula terurai dalam Amar Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia pada upaya ditingkat Kasasi Perkara Nomor : 3065 K/Pdt/2018, tanggal 19 Desember 2018, yang bersifat final dan mengikat yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI :

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi AHLI WARIS MARIA PUTU SULASTRI dan JOHAN VANDIK, meliputi : 1. HENDRIK JOHAN, 2. OSKAR JOHAN, 3. EVI YULIANAN JOHAN, 4. IVAN ADRIANTO JOHAN, 5. SISKI KATHARINA JOHAN, 6. KORNELIS NATALINO JOHAN, tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bali Nomor : 1/Pdt/2018/PT.DPS, tanggal 29 Maret 2018 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Negara Nomor : 87/Pdt.G/2017/PN.Nga, tanggal 13 Nopember 2017;

MENGADILI SENDIRI :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 33 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Nga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi sejumlah Rp. 500.000,00 lima ratus ribu rupiah).

II.4. Bahwa atas Amar Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam upaya hukum tingkat Kasasi Perkara Nomor: 3065 K/Pdt/2018, tanggal 19 Desember 2018 tersebut diatas, telah pula dilakukan upaya hukum oleh Penggugat dalam perkara a quo (sebelumnya selaku Pemohon Peninjauan Kembali/PK) Perkara Perdata Nomor :773 PK/Pdt/2020, tanggal 20 Nopember 2020, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI :

- Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali YOSEP IRAWAN, tersebut;
- Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat pemeriksaan peninjauan kembali sejumlah Rp. 2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah).

Bahwa berdasarkan fakta hukum diatas yang berkaitan dengan objek, para subjek hukum serta materi hukumnya yang pernah diuji sebelumnya sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Negara Perkara Nomor:87/Pdt.G/2017/PN.Nga tanggal 13 Nopember 2017 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Perkara Nomor : 1/Pdt.G/2018/PT.DPS tanggal 29 Maret 2018 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia pada tingkat Kasasi Perkara Nomor : 3065 K/Pdt/2018, tanggal 19 Desember 2018 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam upaya PK (Peninjauan Kembali) Perkara Nomor : 773 PK/Pdt/2020, tanggal 20 Nopember 2020, yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*), maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat dalam perkara a quo **Ditolak dan/atau dinyatakan Tidak dapat diperiksa kembali untuk yang kedua kalinya mengingat telah memenuhi Azas Ne Bis In Idem**, hal mana telah diatur sebagaimana ketentuan dalam **Surat Edaran**

Halaman 34 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Nga

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)



Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3 Tahun 2002 Tentang
Penanganan Perkara yang berkaitan dengan asas Ne Bis In Idem:

4. Dalil Gugatan Penggugat Error in Persona :

- Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat dalam perkara a quo yang pada pokoknya menyebutkan Tergugat I telah melakukan perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) yang didasarkan pada tanggal 6 Maret 1991 Penggugat telah membeli dari Turut Tergugat I sebidang tanah sesuai bukti kepemilikan berupa sertifikat hak milik Nomor : 1029, Desa Baler Bale Agung, gambar situasi nomor : 1942/1989, luas 6050 M2, atas nama Tergugat I (I Gusti Kade Sumandra), yang terletak di Desa Baler Bale Agung, Kecamatan Negara, Kabupaten Jembrana, Jual beli mana dituangkan dalam Perjanjian Jual Beli Nomor : 8, disertai dengan surat kuasa menjual Nomor : 9 yang dibuat dihadapan Notaris Tjia Francisca Teresa Nilawati, SH berkantor di Denpasar, disertai pula dengan menyerahkan asli sertifikat Hak Milik Nomor : 1029, Desa Baler Bale Agung, gambar situasi Nomor : 1942/1989, luas 6050 M2, atas nama Tergugat I (I Gusti Kade Sumandra), adalah dalil gugatan yang bersifat *error in persona*, atas dasar :

- 2.1. Bahwa dalam dalil gugatannya, Penggugat menempatkan Tergugat I dan Tergugat II sebagai subjek hukum dalam perkara a quo yang didasarkan telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) atas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 8 yang disertai Akta Kuasa Menjual Nomor : 9 antara Penggugat dengan Turut Tergugat I, serta atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 43 serta Surat Kuasa Menjual Nomor : 44 yang dibuat dihadapan Notaris Tjia Francisca Teresa Nilawati, SH berkantor di Denpasar antara Penggugat dengan Tergugat I, atas objek yang sama yakni tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1029, Desa Baler Bale Agung, gambar situasi Nomor : 1942/1989, luas 6050 M2, atas nama Tergugat I (I Gusti Kade Sumandra, padahal Tergugat II sama sekali tidak memiliki hubungan hukum (*legal standing*) dalam perjanjian yang dibuat antara Penggugat dengan Turut Tergugat I maupun antara Penggugat dengan Tergugat I;

Halaman 35 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Nga



- 2.2. Bahwa atas dalil gugatan Penggugat yang menyebutkan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) atas dasar 2 (dua) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yakni Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 8 yang disertai Akta Kuasa Menjual Nomor : 9 antara Penggugat dengan Turut Tergugat I, serta atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 43 serta Surat Kuasa Menjual Nomor : 44 yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I, maka atas dasar tersebut Tergugat II belum paham perjanjian mana yang dimaksud oleh Penggugat atas adanya perbuatan ingkar janji (wanprestasi) dengan menarik Tergugat II selaku pihak Tergugat dalam perkara a quo;
3. **Dalil Gugatan Pernggugat Bersifat Kabur (*obssur Libel*) :**
- 3.1. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat yang menyebutkan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) atas dasar Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, sedangkan jual beli sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah adalah jual beli yang halal, bersifat terang dan tunai, yakni adanya pembayaran secara tunai dan adanya proses peralihan hak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf (a) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, dengan bukti akta otentik berupa Akta Jual Beli, dan bukan melalui Notaris mengingat PPAT dengan Notaris secara aturan perundangan fungsi dan tugasnya berbeda;
- 3.2. Bahwa atas dalil gugatan Penggugat yang menyebutkan bahwa Penggugat telah membeli objek a quo dengan menggunakan Kuasa Menjual atau Kuasa Mutlak Nomor : 9 yang dibuat dihadapan Notaris Tjia Francisca Teresa Nilawati, SH berkantor di Denpasar hal mana Kuasa Menjual atau Kuasa Mutlak atas jual beli tanah jelas-jelas telah dilarang dan dinyatakan cacat demi hukum sebagaimana Intruksi Mendagri No.14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa



Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah yang selanjutnya diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 10 Tahun 2014 Tentang Pencabutan Peraturan Perundang-Undangan Mengenai Pertanahan dan selanjutnya telah diatur pada Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997

Tentang Pendaftaran Tanah, maka atas dasar tersebut, jelas secara hukum perjanjian a quo adalah cacat dan batal demi hukum;

- 3.3. Bahwa dalil gugatan Penggugat yang menyebutkan jual beli yang dilakukan sebagaimana Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 8 disertai Kuasa Menjual Nomor : 9, antara Penggugat dengan Turut Tergugat I maupun Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 43 disertai Kuasa Menjual Nomor : 44 atas sebidang tanah sesuai bukti kepemilikan berupa sertifikat hak milik Nomor : **1029**, Desa Baler Bale Agung, gambar situasi nomor : 1942/1989, luas 6050 M2, atas nama Tergugat I (I Gusti Kade Sumandra), akan tetapi dalam perkara a quo Penggugat menempatkan Sertifikat Hak Milik Nomor : **4252**/Baler Bale Agung, Luas 4000 M2, tercatat atas nama I Gusti Sumandra sebagai pengganti atas kerugian yang katanya diderita oleh Penggugat, maka atas dasar tersebut Tergugat II belum paham keterkaitan dan hubungan hukum terhadap objek yang sangat jelas pada proses dan produk hukum yang berbeda, dimana sertifikat hak milik Nomor : **1029**, Desa Baler Bale Agung, gambar situasi nomor : 1942/1989, luas 6050 M2, atas nama Tergugat I (I Gusti Kade Sumandra), yang dalam perkara a quo disebut sebagai objek jual beli yang menimbulkan terjadinya perbuatan ingkar janji (wanprestasi), sedangkan Sertifikat Hak Milik Nomor : **4252**/Baler Bale Agung, Luas 4000 M2, tercatat atas nama I Gusti Sumandra adalah produk dan prosesnya pada posisi berbeda, sehingga 2 (dua) objek tersebut tidak memiliki keterkaitan hukum;

- 3.4. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyebutkan adanya Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh Tergugat I berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 8 disertai Kuasa Menjual Nomor : 9 antara Penggugat

Halaman 37 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Nga



dengan Turut Tergugat I, maupun berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor : 43 disertai Kuasa Menjual Nomor : 44, akan tetapi dalam Posita Penggugat juga mempersoalkan atas terbitnya Sertifikat Pengganti maupun adanya peralihan hak yang tentunya hal tersebut masuk dalam kualifikasi PERBUATAN MELAWAN HUKUM;

- 3.5. Bahwa dalam Posita gugatan Penggugat pada point (1) menyebutkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 8 disertai Akta Kuasa Menjual Nomor : 9 antara Penggugat dengan Turut Tergugat I, akan tetapi didalam Petitum pada point (4) menyatakan Tergugat I telah ingkar janji/wanprestasi terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 8 dan Surat Kuasa Menjual Nomor : 44 yang dibuat dihadapan Notaris Tjia Francisca Teresa Nilawati, SH berkantor di Denpasar dengan segala akibat hukumnya, maka dari itu, Tergugat II melihat adanya ketidaksesuain antara Posita dengan Petitum;

Bahwa atas dasar tersebut, gugatan Penggugat adalah gugatan yang mengandung cacat formil, bersifat kabur dan tidak jelas (*obsruur libel*) yang sudah sepatutnya **TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)**;

4. **Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) :**

Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat yang hanya menarik Tergugat I dan Tergugat II selaku subjek hukum tanpa menarik pihak-pihak lain dalam perkara a quo adalah dalil yang dikualifikasikan mengandung cacat formil (*error in persona*) mengingat objek a quo telah pula dijual oleh beberapa pihak yang tidak ditarik atau dimasukkan sebagai subjek hukum sebagaimana surat pemberitahuan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jembrana Nomor : HP.02.04/404-51.01/II/2023, Tertanggal 23 Pebruari 2023 yang pada pokoknya menyebutkan "*sehubungan dengan adanya perkara perdata Nomor : 34/Pdt.G/2023/PN.Nga tertanggal 10 Pebruari 2023 (gugatan sebelumnya), dengan ini dapat kami sampaikan bahwa permohonan pemecahan bidang sertifikat hak milik Nomor : 4252/Kelurahan Baler Bale Agung, luas 4000 M2, atas nama I Gusti Kade Sumandra, yang saudara mohon belum dapat ditindaklanjuti sampai*

Halaman 38 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Nga



adanya penyelesaian terhadap permasalahan tersebut diatas” maka atas dasar tersebut, dalil **gugatan Penggugat dapat dikualifikasikan mengandung cacat formil/kurang pihak yang sudah sepatutnya Dinyatakan Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard)**;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang Tergugat I kemukakan pada bagian Eksepsi tersebut diatas, mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Pokok Perkara;
2. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada Point (1) yang pada pokoknya menyebutkan bahwa tanggal 6 Maret 1991 **telah membeli** dari Tergugat I sebidang tanah sesuai bukti kepemilikan berupa sertifikat hak milik Nomor : 1029, Desa Baler Bale Agung, gambar situasi nomor : 1942/1989, luas 6050 M2, atas nama Tergugat I (I Gusti Kade Sumandra), yang terletak di Desa Baler Bale Agung, Kecamatan Negara, Kabupaten Jembrana, Jual beli mana dituangkan dalam Perjanjian Jual Beli Nomor 8, disertai dengan surat kuasa menjual Nomor 9, yang dibuat dihadapan Notaris Tjia Francisca Teresa Nilawati, SH berkantor di Denpasar, adalah dalil yang tidak berdasar dan keliru atas dasar :
 - 2.1. Bahwa didalam dalil gugatannya, Penggugat menyebutkan telah membeli dari Tergugat I sebidang tanah sesuai bukti kepemilikan berupa sertifikat hak milik Nomor : 1029, Desa Baler Bale Agung, gambar situasi nomor : 1942/1989, luas 6050 M2, atas nama Tergugat I (I Gusti Kade Sumandra), yang terletak di Desa Baler Bale Agung, Kecamatan Negara, Kabupaten Jembrana, atas dasar Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 8 disertai Akta Kuasa Menjual Nomor : 9 yang dibuat dihadapan Notaris Tjia Francisca Teresa Nilawati, SH berkantor di Denpasar, adalah urusan antara Penggugat dengan Turut Tergugat I maupun dengan Tergugat II, mengingat proses jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II (sebelumnya Tergugat 5) atas objek aquo sebelumnya telah pernah diuji sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Negara Perkara Perdata Nomor: 87/Pdt.G/2017/PN.Nga tanggal 13 Nopember 2017 Jo. Putusan



Pengadilan Tinggi Denpasar Perkara Perdata Nomor : 1/Pdt.G/2018/PT. tanggal 29 Maret 2018 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia pada Tingkat Kasasi Perkara Perdata Nomor : 3065 K/Pdt/2018, tanggal 19 Desember 2018 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam upaya PK (Peninjauan Kembali) sebagaimana Perkara Nomor : 773 PK/Pdt/2020, tanggal 20 Nopember 2020, yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*);

2.2. Bahwa dalam dalil gugatannya, Penggugat menempatkan Tergugat I dan Tergugat II sebagai subjek hukum dalam perkara a quo yang didasarkan telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) atas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 8 yang disertai Akta Kuasa Menjual Nomor : 9 antara Penggugat dengan Turut Tergugat I, serta atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 43 serta Surat Kuasa Menjual Nomor : 44 yang dibuat dihadapan Notaris Tjia Francisca Teresa Nilawati, SH berkantor di Denpasar antara Penggugat dengan Tergugat I, atas objek yang sama yakni tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1029, Desa Baler Bale Agung, gambar situasi Nomor : 1942/1989, luas 6050 M2, atas nama Tergugat I (I Gusti Kade Sumandra, adalah dalil yang tidak benar dan tidak berdasar mengingat Tergugat II tidak memiliki hubungan hukum atau keterkaitan hukum (*legal standing*) sebagaimana perjanjian yang dimaksud Penggugat dalam posita gugatannya;

2.3. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat yang menyebutkan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) atas dasar 2 (dua) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yakni Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 8 yang disertai Akta Kuasa Menjual Nomor : 9 antara Penggugat dengan Turut Tergugat I, serta atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 43 serta Surat Kuasa Menjual Nomor : 44 yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I adalah dalil yang keliru dan tidak jelas atas perjanjian mana yang dimaksud Penggugat adanya perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh Tergugat I dengan menarik Tergugat II selaku pihak, mengingat

Halaman 40 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Nga



kedua perjanjian yang dimaksud dalam perkara a quo subjek hukumnya berbeda;

- 2.4. Bahwa atas dalil gugatan Penggugat yang menyebutkan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) atas jual beli tanah merupakan dalil yang tidak benar dan tidak berdasar atas dasar jual beli yang dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah adalah jual beli yang bersifat terang dan tunai, yakni adanya pembayaran secara tunai dan adanya proses peralihan hak dihadapan PPAT serta dibuktikan dengan akta otentik berupa Akta Jual Beli, maka atas dasar tersebut, perjanjian yang disebut baik antara Penggugat dengan Turut Tergugat I maupun antara Penggugat dengan Tergugat I bukanlah termasuk jual beli yang dimaksud oleh Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sehingga Tergugat I dan khususnya Tergugat II tidak ada kewajiban untuk melakukan prestasinya;
- 2.5. Bahwa atas dalil gugatan Penggugat yang menyebutkan bahwa Penggugat telah membeli objek a quo dengan menggunakan Kuasa Menjual atau Kuasa Mutlak Nomor : 9 yang dibuat dihadapan Notaris Tjia Francisca Teresa Nilawati, SH berkantor di Denpasar adalah dalil yang tidak berdasar mengingat Kuasa Menjual atau Kuasa Mutlak atas jual beli tanah jelas-jelas telah dilarang dan dinyatakan cacat demi hukum sebagaimana Intruksi Mendagri No.14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah yang selanjutnya diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 10 Tahun 2014 Tentang Pencabutan Peraturan Perundang-Undangan Mengenai Pertanahan dan selanjutnya telah diatur pada Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- 2.6. Bahwa dalil gugatan Penggugat yang menyebutkan jual beli yang dilakukan sebagaimana Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 8 disertai Kuasa Menjual Nomor : 9, antara Penggugat dengan Turut



Tergugat I maupun Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 43 disertai Kuasa Menjual Nomor : 44 atas sebidang tanah sesuai bukti kepemilikan berupa sertifikat hak milik Nomor : 1029, Desa Baler Bale Agung, gambar situasi nomor : 1942/1989, luas 6050 M2, atas nama Tergugat I (I Gusti Kade Sumandra), adalah dalil yang tidak berdasar dan cenderung membingungkan mengingat dalam perkara a quo Penggugat menempatkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 4252/Baler Bale Agung, Luas 4000 M2, tercatat atas nama I Gusti Sumandra yang telah Tergugat II beli dari Tergugat I sebagai pengganti atas kerugian yang dimaksud oleh Penggugat;

2.7. Bahwa dalil gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyebutkan telah membeli

sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1029, Desa Baler Bale Agung, gambar situasi Nomor : 1942/1989, luas 6050 M2, atas nama Tergugat I (I Gusti Kade Sumandra), adalah dalil yang tidak berdasar mengingat pembuktian jual beli atas tanah seharusnya dengan Akta Otentik berupa Akta Jual Beli (AJB) antara Penggugat dengan Tergugat I serta dilaksanakan dihadapan PPAT selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf (a) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, dan bukanlah dibuat dihadapan Notaris;

2.8. Bahwa dalam Posita gugatan Penggugat pada point (1) menyebutkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 8 disertai Akta Kuasa Menjual Nomor : 9 antara Penggugat dengan Turut Tergugat I, akan tetapi didalam Petitum pada point (4) menyatakan Tergugat I telah ingkar janji/wanprestasi terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 8 dan Surat Kuasa Menjual Nomor : 44 yang dibuat dihadapan Notaris Tjia Francisca Teresa Nilawati, SH berkantor di Denpasar dengan segala akibat hukumnya, maka dari itu, Tergugat I melihat adanya ketidaksesuain antara Posita dengan Petitum;

Halaman 42 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Nga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada point (3) yang pada pokoknya menyebutkan atas dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 8, disertai dengan surat kuasa menjual Nomor 9, yang dibuat dihadapan Notaris Tjia Francisca Teresa Nilawati, SH berkantor di Denpasar diikuti pula penyerahan asli sertifikat hak milik Nomor : 1029, Desa Baler Bale Agung, gambar situasi nomor : 1942/1989, luas 6050 M2, atas nama Tergugat I (I Gusti Kade Sumandra), dianggap terjadi adalah dalil gugatan yang keliru dan tidak berdasar secara hukum, mengingat :
 - 3.1. Bahwa Tergugat I belum pernah atau tidak pernah menjual objek a quo dengan Penggugat atas dasar jual beli yang terang, tunai dan riil sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang dibuat dalam akta otentik berupa Akta Jual Beli dan dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf (a) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana Tergugat II uraikan diatas;
 - 3.2. Bahwa dasar Kuasa Menjual atau Kuasa Mutlak yang berkaitan atas peralihan hak atas tanah sangat jelas cacat dan tidak sah secara hukum sebagaimana ketentuan Imtruksi Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah yang selanjutnya diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 10 Tahun 2014 Tentang Pencabutan Peraturan Perundang-Undangan Mengenai Pertanahan dan selanjutnya telah diatur pada Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka atas dasar tersebut Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli jual beli menggunakan Akta Kuasa Menjual sebagaimana dimaksud oleh Penggugat dalam dalil gugatannya secara otomatis gugur karena dianggap cacat hukum;
4. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat secara menyeluruh sebagaimana dituangkan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat antara

Halaman 43 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Nga

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)



Penggugat dengan Turut Tergugat I maupun antara Peggugat dengan Tergugat I dibuat dihadapan Notaris Tjia Franciska Teresa Nilawati, SH yang berkantor di Denpasar, sangat jelas adanya etikad tidak baik yang dilakukan oleh Peggugat untuk ingin memiliki dan menguasai objek milik Tergugat I dan hak kepemilikan onjek a quo Tergugat II dengan sebuah pengikatan yang melanggar hukum, penuh kelicikan yang dibuat dengan perjanjian yang bersifat mengikat agar Tergugat I selaku pemilik objek tidak dapat menjual dengan orang lain, padahal hal tersebut jelas merugikan hak kepemilikan Tergugat I dan Tergugat II secara keperdataan:

5. Bahwa Tergugat II tidak menanggapi dalil-dalil Gugatan Peggugat untuk sebagian atau selebihnya, mengingat seluruh dalil-dalil gugatan yang dimuat dalam perkara a quo selain tidak berdasar (substantif) dan tidak beraturan, bahwa perkara a quo sebelumnya telah pernah diperiksa dan diuji sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Negara Perkara No.87/Pdt.G/2017/PN.Nga tanggal 13 Nopember 2017 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Perkara No. 1/Pdt.G/2018/PT.DPS tanggal 29 Maret 2018 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia pada tingkat Kasasi Perkara No. 3065 K/Pdt/2018, tanggal 19 Desember 2018 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam upaya PK (Peninjauan Kembali) Perkara No. 773 PK/Pdt/2020, tanggal 20 Nopember 2020, yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*), maka dengan demikian terhadap perkara a quo yang memenuhi azas Ne Bis In Idem sudah sepatutnya tidak dapat diperiksa kembali untuk yang kedua kalinya:

Bahwa atas dasar dalil dan/atau alasan diatas, maka dengan segala kerendahan hati Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutus dengan amar putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Peggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Peggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau :

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat II telah memberikan tangkisan dan sangkalan, pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Turut Tergugat II sebagai Notaris/PPAT dalam melakukan tindakan hukum telah sesuai dengan prosedur dan syarat-syarat yang telah ditentukan dalam hal mana surat akta kuasa yang Turut Tergugat II terbitkan surat kuasa tersebut telah diterbitkan dengan memenuhi syarat-syarat akta kuasa tersebut bisa terbit dimana terhadap pihak-pihak dan obyek yang dimuat adalah terbebas dari masalah hukum;
2. Bahwa Turut Tergugat II tidak ada kewenangan untuk menilai tentang peristiwa yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III karena hal tersebut tidak pernah ada dokumen yang disampaikan kepada Turut Tergugat II bahwasanya obyek yang Penggugat maksudkan dalam status ada kepemilikan atas nama Penggugat;
3. Bahwa segala hal yang menyangkut segala syarat-syarat teknis baik formil maupun materiil terhadap perbuatan surat kuasa dimaksud dengan surat-surat lain yang berkaitan dengan Turut Tergugat II telah memenuhi syarat dan prosedur hukum yang berlaku, ketika surat-surat termaksud Turut Tergugat II keluarkan tidak ada cerita tentang suatu peristiwa hukum sebagaimana dalil-dalil Penggugat yang pernah disampaikan ke kantor Turut Tergugat II sebagai bentuk antisipasi akan hal-hal yang diluar jangkauan Turut Tergugat II.

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III tidak mengajukan jawaban;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan Replik secara Tertulis tertanggal 21 Juni 2023, Turut Tergugat II mengajukan duplik secara tertulis tertanggal 22 Juni 2023, sedangkan Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat III tidak mengajukan duplik;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil gugatannya Penggugat mengajukan surat-surat bukti yang selanjutnya diberi tanda sebagai berikut:

Halaman 45 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Nga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK) : 5171040608560001 atas nama Yosep Irawan (Penggugat) diberi tanda P-1;
2. Fotocopy Kartu Keluarga Nomor : 5171041209070015 atas nama kepala keluarga Yosep Irawan (Penggugat) yang diberi tanda P-2;
3. Fotocopy Akta Surat Kuasa Menjual Nomor 44 tanggal 16 Juli 1990 yang dibuat oleh I Gusti Kade Sumandra (Tergugat I) selaku pemilik tanah dengan SHM nomor 1029/Desa Bale Baler Agung, gambar situasi nomor 1942/1988, atas nama I Gusti Kade Sumandra dengan I Made Astawa (Turut Tergugat I) dihadap T.Francisca Teresa, SH, Notaris di Denpasar diberi tanda P-3;
4. Fotocopy Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 8 tanggal 6 Maret 1991 yang dibuat oleh I Made Astawa (turut tergugat I) selaku penerima kuasa Pending menjual dari I Gusti Kade Sumandra (Tergugat I) yang, bertindak selaku penjual hak milik atas tanah dengan SHM nomor 1029/Desa Bale Baler Agung, gambar situasi nomor 1942/1988, atas nama I Gusti Kade Sumandra seluas 6050 M2 dengan Yosep Irawan (Penggugat) selaku pembeli dihadap T.Francisca Teresa,SH, notaris di Denpasar, diberi tanda P-4;
5. Fotocopy Akta Kuasa Menjual Nomor 9 tanggal 6 Maret 1991 yang dibuat oleh I Made Astawa (Turut Tergugat I) dengan Yosep Irawan (Penggugat) atas dasar akta pengikatan jual beli nomor 8, tanggal 6 Maret 1991 yang dibuat dihadapan T.Francisca Teresa,SH, notaris di Denpasar, diberi tanda P-5;
6. Fotocopy SHM nomor 1029/Desa Bale Baler Agung, gambar situasi nomor 1942/1988, atas nama I Gusti Kade Sumandra, seluas 6050 M2 yang telah diberi tanda P-6;
7. Fotocopy Salinan Putusan Pengadilan Negeri Negara Nomor 153/Pid.B/2015/PN.Nga, tanggal 6 Januari 2016 diberi tanda P-7;
8. Fotocopy Salinan Putusan Pengadilan Negeri Negara Nomor : 87/Pdt.G/2017/PN.Nga, tanggal 28 Nopember 2017 diberi tanda P-8;
9. Fotocopy Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor : 1 /PDT/2018/PT.DPS, tanggal 18 Mei 2018 yang diberi i tanda P-9;
10. Fotocopy Salinan Putusan Mahkamah Agung RI No.3065K/PDT/2018, tanggal 5 September 2019 yang tanda P-10;

Halaman 46 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Nga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Fotocopy Salinan Putusan Mahkamah Agung RI No.773 PK/PDT/2020 tanggal 2 Nopember 2020 yang diberi materi cukup dan telah dinasegel pada kantor pos diberi tanda P-11;
12. Fotocopy dari fotocopy Surat Perintah Setor dari Pertanahan Kabupaten jembrana Nomor : 6470/2023, tanggal 5 Juni 2023, diberi tanda P-12;
13. Fotocopy dari fotocopy Surat Kantor Pertanahan Kabupaten Negara Nomor : HP.02.04/117-51.01/1/2023, tanggal 26 Januari 2023, diberi tanda P-13;

Menimbang, bahwa fotocopy bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat P-6, P-7, P-8, P-9, dan P-11 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, dengan demikian surat-surat bukti tersebut dapat diterima dan dipergunakan untuk keperluan pembuktian;

Menimbang, bahwa selain surat-surat, Penggugat menghadirkan saksi-saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. I Wayan Tonis Suparta.

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sebagai teman namun tidak ada hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I namun tidak ada hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III dan tidak ada hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa Penggugat ada membeli tanah di daerah Negara namun saksi tidak tahu termasuk daerah mana dan saksi pernah diajak oleh Penggugat untuk mengecek lokasi tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu pasti di mana lokasi tanah yang dibeli oleh Penggugat namun saksi pernah diajak menengok tanah tersebut;
- Bahwa menurut saksi lokasi tanah tersebut sangat bagus dan disebelah timur ada pohon bambu;
- Bahwa setahu saksi Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat I;

Halaman 47 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Nga

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

- Bahwa pada saat saksi diajak ke lokasi tanah untuk yang kedua kalinya saksi sempat bertemu dengan I Gusti Kade Sumandra dan menyampaikan bahwa ia akan menggarap tanah tersebut.
- Bahwa saat itu Penggugat bilang ya, biar I Gusti Kade Sumandra yang akan menggarap tanah tersebut;
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut luasnya 60 are lebih;
- Bahwa seingat saksi Penggugat membeli tanah tersebut sekitar tahun 1991 dan saksi diajak ke lokasi tanah tersebut sekitar tahun 1992;
- Bahwa saksi pernah diberikan memegang Sertifikatnya namun saksi tidak membuka isi Sertifikat tersebut;
- Bahwa pada saat itu tanah tersebut masih berupa lahan kosong dan disebelah timurnya ada pohon bambu;
- Bahwa saksi tidak tahu dengan harga berapa Penggugat membeli tanah tersebut;
- Bahwa ketika I Gusti Kade Sumandra yang menggarap tanah tersebut Penggugat tidak ada diberikan hasilnya;
- Bahwa saksi tidak tahu batas-batas dari tanah sengketa tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu sertifikat tanah tersebut atas nama siapa;
- Bahwa saksi diajak oleh Penggugat ke lokasi tanah tersebut sebanyak 2 (dua) kali.
- Bahwa pada saat saksi datang ke lokasi yang kedua kalinya I Gusti Kade Sumandra sendiri yang meminta agar ia yang menggarap tanah tersebut;
- Bahwa lokasi tanah tersebut ada jalan raya dan masuk gang;
- Bahwa saat saksi datang ke lokasi di atas tanah tersebut masih kosong dan tidak ada bangunan;
- Bahwa saat itu hanya ada pohon bambu yang tumbuh di tanah miring sebelah timur;
- Bahwa Penggugat mengajak saksi ke lokasi tersebut sesungguhnya hanya untuk mengetahui dari sisi spiritual bagus tidaknya tanah tersebut.
- Bahwa saat itu saksi hanya tertuju kepada pohon bambu yang di sebelah timur karena ditunggu oleh wanita cantik;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sejak tahun 1987;

Halaman 48 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Nga

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

- Bahwa sekarang saksi sudah tidak pernah lagi datang ke lokasi tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu bagaimana kondisi tanah tersebut sekarang;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut para pihak yang hadir menerangkan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Penggugat menghadirkan ahli yang memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Ahli Dr. Alit Supadma, S.H., M.Kn.

- Bahwa ahli tidak pernah mengenal Penggugat dengan Para Tergugat maupun Para Turut Tergugat;
- Bahwa ahli adalah Dosen Hukum perdata pada Universitas Warmadewa, sekaligus pula sebagai Notaris, sehingga bidang ilmu hukum yang menjadi keahlian ahli adalah hukum perdata khususnya menyangkut perjanjian/perikatan dan pertanahan;
- Bahwa menurut pandangan ahli yang juga berprofesi sebagai Notaris, memang sering menemukan dalam praktek jual-beli tanah dibuat dalam bentuk Pengikatan Jual-Beli (PPJB) yang disertai dengan Pemberian Kuasa menjual oleh Pihak Penjual kepada Pihak Pembeli. Jual –Beli tanah yang dibuat dalam bentuk Akta Pengikatan Jual-Beli (PPJB) merupakan akta Otentik sebagaimana dimaksud Pasal 1866 KUHperdata yang berlaku sebagai bukti secara keperdataan bahwa antara Pemilik tanah dengan Pembeli telah terjadi jual –beli, dan jual beli tersebut sudah dianggap ada sejak Akta Pengikatan Jual –Beli (PPJB) ditanda tangani oleh Pihak Penjual dengan Pihak Pembeli serta telah pula memenuhi asas terang dan tunai;
- Bahwa menurut pandangan ahli walaupun kedudukan Akta Pengikatan Jual-Beli dengan Kuasa menjual secara keperdataan adalah sama-sama merupakan kesepakatan/perjanjian, namun Kuasa Menjual tidak dapat dijadikan bukti telah terjadinya jual –beli sebagaimana Akta Pengikatan Jual-Beli, oleh karena Kuasa menjual tersebut berisikan tindakan sesuai yang didelegasikan/dikuasakan, sesuai dengan kekhususannya, apabila didalam kuasa menjual tersebut sifat khususnya adalah menjual, maka

Halaman 49 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Nga

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)



tindakan yang boleh dilakukan oleh Penerima Kuasa adalah terbatas melakukan tindakan menjual saja, dan tidak boleh melakukan tindakan diluar kekhususan tersebut;

- Bahwa menurut pandangan ahli selaku Notaris, kedudukan kuasa menjual yang diberikan oleh pihak penjual kepada pembeli, baru dapat digunakan untuk mengadakan Akta Jual –Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) apabila pembayaran atas harga pembelian tanah sebagaimana ditentukan Akta Pengikatan Jual-Beli sudah dibayar lunas;
- Bahwa dalam hal jual –beli hak atas tanah dalam bentuk Akta Pengikatan Jual –Beli (PPJB) timbul dari Surat Kuasa menjual, maka pihak yang terikat untuk memenuhi kewajiban sebagaimana Akta Pengikatan Jual-Beli adalah pemilik tanah asal dengan pembeli;
- Bahwa menurut pandangan ahli, Akta Kuasa menjual yang diberikan oleh Penjual kepada Pembeli terkait dengan jual –beli tanah yang baru dibuat dalam bentuk Akta Pengikatan Jual-Beli, bukanlah merupakan kuasa mutlak, oleh karena didalamnya mengandung sifat kekhususan, dan pemberian kuasa menjual tersebut jelas karena harga jual –beli tanah sudah dibayarkan lunas, dan kepentingan Akta Kuasa Menjual tersebut adalah untuk memudahkan membuat Akta Jual –Beli yang merupakan syarat administratif untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah merujuk pada PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- Bahwa menurut ahli kewajiban jual –beli tersebut harus dibuat dalam bentuk Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang merupakan syarat administrasi untuk mencoret nama pemilik sebelumnya dengan pemilik baru atas dasar jual-beli dalam sertifikat hak milik atas tanah adalah peristiwa jual –beli yang terjadi setelah terbitnya PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sedangkan untuk peristiwa jual-beli yang terjadi sebelum terbitnya PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah cukup dengan Akta Pengikatan Jual-Beli;
- Bahwa menurut pandangan ahli dari sisi hukum pertanahan, terkait dengan penerbitan penggantian sertifikat hak milik tetap dianggap sah, sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya, seandainya penerbitan sertifikat

Halaman 50 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Nga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengganti tersebut tidak sesuai dengan PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran, terlebih lagi sudah ada putusan pidana, jelas hal tersebut tidak sah;

- Bahwa menurut pandangan ahli, apabila terjadi suatu peristiwa pemilik tanah asal yang sudah terikat dalam pengikatan Jual –Beli dengan pihak pembeli, akan tetapi pemilik tanah melakukan tindakan menjual tanah yang sama kepada pihak lain, maka kewajiban pemilik tanah terhadap pembeli yang pertama yang beretikat baik tersebut adalah memberikan ganti kerugian sejumlah harga tanah yang dijual kepada pembeli yang kedua, sebaliknya apabila masih terdapat sisa, maka sisa tanah tersebut wajib diserahkan kepada pembeli sesuai dengan pengikatan jual-beli;

Menimbang, bahwa atas keterangan ahli tersebut para pihak yang hadir menerangkan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil bantahan dan sangkalannya Para Tergugat mengajukan surat-surat bukti yang diberi tanda sebagai berikut:

1. Fotocopy dari fotocopy Salinan putusan Pengadilan Negeri Negara No. 153/Pid.B/2015/Pn.Nga, tanggal 6 Januari 2016 diberi tanda T1.T2-1;
2. Fotocopy sesuai dengan aslinya Salinan Putusan Pengadilan Negeri Negara No. 87/Pdt.G/2017/PN.Nga, tanggal 13 Nopember 2017 diberi tanda T1.T2-2;
3. Fotocopy sesuai dengan aslinya Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 1/Pdt/2018/PT.Dps, tanggal 29 Maret 2018 diber T1.T2-3;
4. Fotocopy sesuai dengan aslinya Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3065 K/Pdt/2018, tanggal 19 Desember 2018 diberi tanda T1.T2-4;
5. Fotocopy sesuai dengan aslinya Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 773 PK/Pdt/2020, tanggal 20 Nopember 2020 diberi tanda T1.T2-5;
6. Surat Pemberitahuan Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Jembrana No.HP.02.04/404-51.01/11/2023, tanggal 23 Pebruari 2023 diberi tanda T1.T2-6;

Halaman 51 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Nga

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)



Menimbang, Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T1.T2-1 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, dengan demikian surat-surat bukti tersebut dapat diterima dan dipergunakan untuk keperluan pembuktian;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil bantahan dan sangkalannya Turut Tergugat II tidak mengajukan saksi, namun Turut Tergugat II mengajukan surat bukti yang diberi tanda sebagai berikut:

1. Fotocopy sesuai dengan aslinya Salinan / Turunan akta Kuasa Menjual Nomor 06 Tanggal 16 Oktober 2013. diberi tanda TT II-1.

Menimbang, fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, dengan demikian surat-surat bukti tersebut dapat diterima dan dipergunakan untuk keperluan pembuktian;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil bantahan dan sangkalannya Turut Tergugat tidak mengajukan saksi, namun Turut Tergugat III mengajukan surat bukti yang diberi tanda sebagai berikut:

1. Fotocopy Buku Tanah Sertifikat Hak Milik No.4252/Baler Bale Agung tanggal 10 Maret 2010 atas nama I Gusti Kade Sumandra seluas 4000 M2 Desa Baler Bale Agung, Kecamatan Negara, Kabupaten Jembrana, diberi tanda TT.3-1;
2. Fotocopy surat ukur Nomor 2084/BBA/2010 yang diberi tanda TT.3-2;

Menimbang, fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, dengan demikian surat-surat bukti tersebut dapat diterima dan dipergunakan untuk keperluan pembuktian;

Menimbang, bahwa pada hari Kamis, pada tanggal 24 Agustus 2023, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap tanah yang menjadi objek sengketa, yang mana selengkapnya hasil pemeriksaan setempat tersebut dimuat dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, dan Turut Tergugat telah mengajukan kesimpulannya masing-masing tertanggal 31 Agustus 2023;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan Tergugat I yang tidak memenuhi isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 8 dan Surat Kuasa Menjual Nomor : 44 yang dibuat dihadapan notaris Tjia Fransisca Teresa Nilawati, SH karena tidak menyerahkan tanah obyek jual beli kepada Penggugat, agar dinyatakan sebagai wanprestasi dan Pengugat memohon agar Penggugat dinyatakan sebagai pembeli beriktikad baik sehingga oleh karenanya terhadap objek sengketa yaitu sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 4252/Baler Bale Agung seluas 4.000 m2, tercatat atas nama Tergugat I (I Gusti Kade Sumandra) agar dinyatakan sah menjadi milik Penggugat;

DALAM EKSEPSI.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Para Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Gugatan nebis in idem
2. Gugatan Penggugat Error in Persona;
3. Gugatan Penggugat Bersifat Kabur (*obsur libel*);
4. Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Menimbang, bahwa atas Eksepsi Para Tergugat, Penggugat telah membantahnya sebagaimana dalam Replik Penggugat yang diajukan ke persidangan;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat mengajukan eksepsi, maka Majelis Hakim berkewajiban untuk memutus eksepsi tersebut terlebih dahulu sebelum memutus pokok perkara;

Menimbang, bahwa eksepsi angka 1 Para Tergugat yaitu tentang Gugatan *nebis in idem* dengan dalil-dalil sebagai berikut:

- A. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat dalam perkara a quo, baik terhadap objek, subjek hukum serta materinya, telah diuji dalam perkara sebelumnya

Halaman 53 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Nga

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

sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Negara Perkara Nomor : 87/Pdt.G/2017/PN.Nga tanggal 13 Nopember 2017 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Perkara Nomor : 1/Pdt.G/2018/PT.DPS tanggal 29 Maret 2018 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia pada tingkat Kasasi Perkara Nomor : 3065 K/Pdt/2018, tanggal 19 Desember 2018 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam upaya PK (Peninjauan Kembali) Perkara Nomor : 773 PK/Pdt/2020, tanggal 20 Nopember 2020, sebagaimana Tergugat I uraikan dalam pertimbangan serta amar putusannya tersebut diatas serta telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*);

B. Terhadap Objek Hukum

1. Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 1029/Baler Bale Agung, gambar situasi Nomor : 1942/1989, luas 6050 M2, Tertera atas nama I GUSTI KADE SUMANDRA;
2. Sertifikat Hak Milik Pengganti No. 4176/Kel.Baler Bale Agung, Luas 5570 M2, tertera atas nama I GUSTI KADE SUMANDRA;
3. Sertifikat Hak Milik No. 4250, Baler Bale Agung, luas 300 M2, tertera atas nama FERDINAN JOHAN, berdasarkan Akta Jual Beli No.91/2010 tanggal 28 April 2010, dibuat dihadapan Notaris/PPAT I GUSTI AGUNG GEDE ANOM, SH Notaris di Kabupaten Jembrana;
4. Sertifikat Hak Milik No.4251/Baler Bale Agung, luas 570 M2, tertera atas nama MARIA PUTU SULASTRI, berdasarkan Akta Jual Beli No.92/2010 tanggal 28 April 2010, dibuat dihadapan Notaris/PPAT I GUSTI AGUNG GEDE ANOM, SH Notaris di Kabupaten Jembrana;
5. Sertifikat Hak Milik No.4252/ Baler Bale Agung, luas 4000 M2, tertera atas nama I GUSTI KADE SUMANDRA;
6. Sertifikat Hak Milik No.4253/Baler Bale Agung, luas 700 M2, tertera atas nama NI KETUT PONI, berdasarkan Akta Jual Beli No.90/2010 tanggal 28 April 2010, dibuat dihadapan Notaris/PPAT I GUSTI AGUNG GEDE ANOM, SH Notaris di Kabupaten Jembrana;

C. Terhadap Subjek Hukum

1. YOSEP IRAWAN, dalam perkara sebelumnya selaku Penggugat, Terbanding, Termohon Kasasi, dan Pemohon Peninjauan Kembali (PK);

Halaman 54 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Nga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. I GUSTI KADE SUMANDRA, dalam perkara sebelumnya selaku Tergugat 1, dalam perkara a quo selaku Tergugat 1;
3. NI KETUT PONI dalam perkara sebelumnya selaku Tergugat 2;
4. FERDINAN JOHAN dalam perkara sebelumnya selaku Tergugat 3;
5. Ahli waris PUTU SULASTRI dan J.A.JOHAN VANDIK meliputi :
HENDRIK JOHAN dalam perkara sebelumnya selaku Tergugat 4.1
OSKAR JOHAN dalam perkara sebelumnya selaku Tergugat 4.2
EVI YULIANA JOHAN dalam perkara sebelumnya selaku Tergugat 4.3
IVAN ADRIANTO JOHAN dalam perkara sebelumnya selaku Tergugat 4.4
SISKA KATHARINA JOHAN dalam perkara sebelumnya selaku Tergugat 4.5, dan
KORNELIS NATALINO JOHAN dalam perkara sebelumnya selaku Tergugat 4.6
6. I KETUT LANUS dalam perkara sebelumnya selaku Tergugat 5 dan dalam perkara a quo selaku Tergugat II;
7. CYRILLUS KETUT NABOR LEDANG dalam perkara sebelumnya selaku Tergugat 6;
8. MARSELLINUS ANDI KURNIAWAN dalam perkara sebelumnya selaku Tergugat 7;
9. KORNELIS MILAK MANDONZA dalam perkara sebelumnya selaku Tergugat 8;
10. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jembrana sebelumnya selaku Turut Tergugat I, dalam perkara a quo selaku Turut Tergugat III;
11. Notaris Ni Ketut Miliyanti, SH.,M.Kn dalam perkara sebelumnya selaku Turut Tergugat 2, dalam perkara a quo selaku Turut Tergugat II;
Menimbang, bahwa atas Eksepsi *Nebis In Idem*, Penggugat membantahnya sebagai berikut:
 1. Bahwa tangkisan berupa *nebis In Idem* lebih tepatnya disampaikan oleh pihak Tergugat II, akan tetapi Tergugat II sebagaimana telah pula dijelaskan di atas, tidaklah mengajukan tangkisan/eksepsi terhadap gugatan Penggugat;

Halaman 55 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Nga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa mengacu pada Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012, pada angka Romawi XVII. Tentang Nebis In Idem, tidaklah semata-mata ditentukan dari adanya pihak yang sama persis dengan perkara terdahulu, melainkan ditentukan, apakah objek yang disengketakan dalam perkara aquo telah mempunyai status hukum yang jelas berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dari perkara sebelumnya. Oleh karena belum jelasnya peralihan hak atas tanah sengketa dengan sertifikat hak milik Nomor : 4252/Baler Bale Agung luas 4.000 m2 masih tercatat atas nama Tergugat I (I Gusti Kade Sumandra) dari Tergugat I kepada Tergugat II, maka masih ada kesempatan bagi Penggugat menempuh upaya hukum dengan mengajukan gugatan wanprestasi kepada Tergugat I dengan menarik serta pihak-pihak sebagaimana gugatan Penggugat;
3. Bahwa dari Putusan Pengadilan Negeri Negara Nomor : 87/Pdt. G/2017/PN.Nga tanggal 13 November 2017 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor : 1/Pdt.G/2018/PT tanggal 29 Maret 2018 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 3065 K/Pdt/2020 tanggal 19 Desember 2018, berikut putusan upaya hukum luar biasa sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 773 PK/Pdt/2020 tanggal 20 November 2020 sangatlah jelas batasan penjualan dan pembelian tanah adalah terbatas pada jual-beli tersebut telah dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dibuktikan dengan Akta Jual-Beli, sehingga jual –beli yang dilakukan diluar daripada itu, dianggap tidaklah memenuhi syarat sebagai penjual atau pembeli yang beretika baik;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan gugatan *nebis in idem* sebagaimana terdapat pada ketentuan pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi "*Kekuatan sesuatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas daripada sekedar mengenai soal putusannya. Untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama, bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang sama, lagipula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama didalam hubungan yang*

Halaman 56 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Nga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sama pula". Artinya bahwa suatu perkara yang telah diputus oleh hakim terdahulu dan telah memperoleh kekuatan hukum tetap tidak dapat digugat kembali dengan subyek dan objek yang sama;

Menimbang, bahwa lebih lanjut berkaitan dengan asas *Nebis in Idem* tersebut Mahkamah Agung melalui Putusan pada tingkat kasasi No. 647/K/sip/1973 yang menyatakan : "Ada atau tidaknya asas *ne bis in idem* tidak semata-mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan terutama bahwa obyek dari sengketa sudah diberi status tertentu oleh keputusan Pengadilan yang lebih dulu dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap". Adapun dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012, pada angka Romawi XVII. Tentang *Nebis In Idem*, mengatur sebagai berikut:

Menyimpangi ketentuan Pasal 1917 KUHPerd Majelis Kasasi dapat menganggap sebagai Nebis In Idem meskipun pihaknya tidak sama persis dengan perkara terdahulu asalkan :

- *Pada prinsipnya pihaknya sama meskipun ada penambahan pihak;*
- *Status objek perkara telah ditentukan dalam putusan terdahulu;*

Menimbang, bahwa untuk menilai suatu perkara *ne bis in idem* maka dilihat dari gugatan terutama di dalam objek dan subyek perkara, jika terdapat persamaan maka dapat dipastikan terpenuhi asas *ne bis in idem*. Ini sangat penting untuk menghindari perbedaan putusan hakim atau dualisme putusan hakim dalam suatu perkara yang sama, dan menjaga kepastian hukum bagi para pencari keadilan, selanjutnya jika suatu perkara adalah *ne bis in idem*, harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa sebagaimana **dalam posita** gugatan Penggugat hal yang menjadi persengketaan dalam perkara ini adalah karena tidak dilaksanakannya kewajiban Tergugat I selaku pemilik tanah asal sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 8 (delapan) tanggal 6 Maret 1991, yang disertai dengan Akta Kuasa Menjual Nomor : 9 tanggal 6 Maret 1991 dan Surat Kuasa Menjual Nomor : 44 tanggal 16 Juli 1990, yang dibuat dihadapan Notaris Tjia Francisca Teresa Nilawati, S.H., Notaris di Denpasar dan yang menjadi objek yang menjadi sengketa yaitu jual –beli atas sebidang tanah

Halaman 57 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Nga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat Hak Milik Nomor 4252/Baler Bale Agung luas 4.000 m2 tercatat atas nama Tergugat I (I Gusti Kade Sumandra);

Menimbang, bahwa setelah membaca posita dalam gugatan Penggugat ternyata Majelis Hakim menemukan adanya kesamaan para pihak dan obyek perkara dengan perkara yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Negara dengan Nomor : 87/Pdt.G/2017/PN.Nga tanggal 13 Nopember 2017 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Perkara Nomor : 1/Pdt.G/2018/PT.DPS tanggal 29 Maret 2018 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia pada tingkat Kasasi Perkara Nomor : 3065 K/Pdt/2018, tanggal 19 Desember 2018 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam upaya PK (Peninjauan Kembali) Perkara Nomor : 773 PK/Pdt/2020, tanggal 20 Nopember 2020, yang perkara tersebut saat ini telah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa dalam putusan Pengadilan Negeri Negara Nomor : 87/Pdt.G/2017/PN.Nga Jo. Putusan Banding Nomor : 1/Pdt.G/2018/PT.DPS Jo. Putusan Kasasi Nomor : 3065 K/Pdt/2018 Jo. Putusan PK (Peninjauan Kembali) Nomor : 773 PK/Pdt/2020 tersebut gugatan Penggugat sebelumnya berupa gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), sedangkan dalam perkara *a quo* Penggugat menggugat dengan gugatan Wanprestasi, namun status hukum terhadap obyek sengketa dalam perkara *a quo* dan status hukum dari pihak Tergugat I dan Tergugat II yang menjadi pokok sengketa telah dipertimbangkan dalam putusan sebelumnya dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa selain mempelajari isi putusan terdahulu tersebut, Majelis Hakim telah pula mempelajari bukti surat, yaitu :

1. Bukti Surat P-3 berupa Fotocopy Akta Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor : 44 (empat puluh empat) tanggal 16 Juli 1990 yang memuat pemberian kuasa khusus oleh I Gusti Kade Sumandra (Tergugat I) dengan persetujuan istrinya kepada Made Astawa untuk menjual bidang tanah tersebut, ternyata saling bersesuaian dengan bukti P-3 sebagaimana dalam perkara Nomor 87/Pdt.G.2017/ PN Nga;
2. Bukti Surat P-4 berupa Fotocopy Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 8 (delapan) tanggal 6 Maret 1991, dibuat antara Made Astawa selaku Penjual dengan Yosep Irawan (Penggugat) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan

Halaman 58 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Nga

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

Notaris TJIA FRANCISCA TERESA NILAWATI, S.H., saling bersesuaian dengan bukti P-4 sebagaimana dalam perkara Nomor 87/Pdt.G.2017/ PN Nga;

3. Bukti Surat P-5 berupa Fotocopy Akta Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor : 9 (sembilan) tanggal 6 Maret 1991 yang memuat pemberian kuasa khusus oleh Made Astawa dengan persetujuan istrinya kepada Yosep Irawan (Penggugat) untuk menjual bidang tanah tersebut, yang dibuat dihadapan Notaris TJIA FRANCISCA TERESA NILAWATI, S.H., Notaris/PPAT di Denpasar, saling bersesuaian dengan bukti P-5 sebagaimana dalam perkara Nomor 87/Pdt.G.2017/ PN Nga;
4. Bukti Surat P-6 berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. : 1029/Desa Baler Bale Agung, tanggal 21 Desember 1989, Gambar Situasi No. : 1942/1989 tertanggal 6 Nopember 1989, luas 6050 m2 , atas nama : I Gusti Kade Sumandra, saling bersesuaian dengan bukti P-1 dan bukti surat T.1-1 sebagaimana dalam perkara Nomor 87/Pdt.G.2017/ PN Nga;
5. Sertipikat Hak Milik Nomor : 4252/Baler Bale Agung luas 4.000 m2 tercatat atas nama Tergugat I (I Gusti Kade Sumandra), bahwa bukti tersebut bersesuaian dengan bukti TT.III-1 dalam perkara Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Nga ini dan bukti Sertipikat tersebut sudah pernah diperiksa dan dipertimbangkan sebagaimana dalam Putusan perkara Nomor 87/Pdt.G.2017/ PN Nga;
6. Bukti Surat P-6 berupa fotocopy Salinan putusan Pengadilan Negeri Negara No. 153/Pid.B/2015/Pn.Nga, tanggal 6 Januari 2016 diberi tanda T-1, bersesuaian dengan bukti T1.T2-1 dalam perkara ini, dan sebelumnya bukti tersebut sudah pernah diperiksa dan dipertimbangkan sebagaimana dalam Putusan perkara Nomor 87/Pdt.G.2017/ PN Nga;
7. Bukti Surat P-8 berupa Fotocopy sesuai dengan aslinya Salinan Putusan Pengadilan Negeri Negara No. 87/Pdt.G/2017/PN.Nga, tanggal 13 Nopember 2017 diberi tanda T-2, bersesuaian dengan bukti T1.T2-2 dalam perkara ini;
8. Bukti Surat P-9 berupa Fotocopy sesuai dengan aslinya Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 1/Pdt/2018/PT.Dps, tanggal 29 Maret 2018 diber T-3, bersesuaian dengan bukti T1.T2-3 dalam perkara ini;

Halaman 59 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Nga

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

9. Bukti Surat P-10 berupa Fotocopy sesuai dengan aslinya Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3065 K/Pdt/2018, tanggal 19 Desember 2018 diberi tanda T-4, bersesuaian dengan bukti T1.T2-4 dalam perkara ini;
10. Bukti Surat P-11 berupa Fotocopy sesuai dengan aslinya Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 773 PK/Pdt/2020, tanggal 20 Nopember 2020 diberi tanda T-5, bersesuaian dengan bukti T1.T2-5 dalam perkara ini;

Bukti-bukti surat tersebut diatas yang dijadikan dasar bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan ini, sudah pernah diperiksa dan diputus, yang mana Putusan telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Negara Perkara Nomor : 87/Pdt.G/2017/PN.Nga tanggal 13 Nopember 2017 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Perkara Nomor : 1/Pdt.G/2018/PT.DPS tanggal 29 Maret 2018 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia pada tingkat Kasasi Perkara Nomor : 3065 K/Pdt/2018, tanggal 19 Desember 2018 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam upaya PK (Peninjauan Kembali) Perkara Nomor : 773 PK/Pdt/2020, tanggal 20 Nopember 2020.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Kasasi dalam Putusan Kasasi Nomor : 3065 K/Pdt/2018, tanggal 19 Desember 2018, telah mempertimbangkan bahwa Jual Beli yang dilaksanakan Penggugat dengan Tergugat I melalui kuasa Turut Tergugat I atas tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1029, Desa Baler Bale Agung, gambar situasi Nomor : 1942/1989, luas 6050 m2 atas nama Tergugat I (I Gusti Kade Sumandra) dengan dasar Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Nomor : 8, disertai Akta kuasa menjual Nomor : 9 yang dibuat dihadapan Notaris Tjia Fransisca Teresa Nilawati, SH berkantor di Denpasar, kedudukan Penggugat selaku pembeli yang tidak beritikad baik tidak mendapat perlindungan oleh hukum dan oleh karenanya Penggugat hanya dapat meminta ganti rugi kepada penjual;

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan-Putusan tersebut dihubungkan dengan perkara a quo, obyek sengketa timbul dari adanya iktikad buruk dari Tergugat I yang sebelumnya telah menjual objek sengketa yang sama kepada Penggugat kemudian menjual lagi kepada orang lain dan I Ketut Lanus (Tergugat II) yang mana hal tersebut merupakan tanggung jawab hukum dari Tergugat I, akan tetapi tidak boleh menimbulkan kerugian kepada pembeli tanah dan I Ketut Lanus

Halaman 60 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Nga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Tergugat II). Terlebih lagi dalam putusan terdahulu, para pembeli tanah (Tergugat II) sudah ditetapkan sebagai pembeli beriktikad baik karena membeli tanah dari para pemiliknya sesuai Sertifikat Hak Milik di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dengan demikian dalil Penggugat dalam perkara a quo mengenai I Ketut Lanus (Tergugat II) sebagai pembeli yang bertikad buruk adalah dalil yang tidak berdasar karena dalam Putusan Kasasi Nomor : 3065 K/Pdt/2018, tanggal 19 Desember 2018 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dengan adanya Putusan PK (Peninjauan Kembali) Perkara Nomor : 773 PK/Pdt/2020, tanggal 20 Nopember 2020, telah dipertimbangkan bahwa I Ketut Lanus (Tergugat II) memenuhi kriteria sebagai pembeli beriktikad baik karena mereka membeli tanah dari Tergugat I sebagai Penjual yang berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4176/2009 sebagai Pengganti Sertifikat Hak Milik Nomor 1029/1989 adalah pemilik objek jual beli;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa perkara ini pada hakikatnya sama dengan Perkara Nomor 87/Pdt. G/2017/ PN Nga dan terhadap objek sengketa yaitu sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 4252/Baler Bale Agung luas 4.000 m2 tercatat atas nama Tergugat I (I Gusti Kade Sumandra) dalam perkara ini sudah memiliki status hukum dimana di dalam Putusan Kasasi Nomor : 3065 K/Pdt/2018, tanggal 19 Desember 2018, telah dipertimbangkan bahwa I Ketut Lanus (Tergugat II) memenuhi kriteria sebagai pembeli beriktikad baik, sehingga gugatan Penggugat dalam perkara ini adalah gugatan bersifat *nebis in idem*, sebagaimana kaidah Putusan Mahkamah Agung No. 1149 K/Sip/1982, tanggal 10 Maret 1983 menyatakan "Terhadap perkara ini dihubungkan dengan perkara terdahulu, yang telah ada putusan Mahkamah Agung, berlaku asas *ne bis in idem*, mengingat kedua perkara ini, pada hakikatnya sasarannya sama, yaitu pernyataan tidak sahnya jual beli tanah tersebut dan pihak-pihak pokoknya sama.". Lebih lanjut sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 1226 K/Sip/2001, tanggal 2002 menyatakan "Meski kedudukan subjeknya berbeda tetapi objeknya sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan *nebis in idem*.";

Halaman 61 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Nga

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)



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, oleh karena materi Eksepsi dari Para Tergugat terkait *nebis in idem* telah terpenuhi secara sah menurut hukum, maka Eksepsi tersebut dinyatakan diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena materi Eksepsi dari Para Tergugat yaitu terkait *nebis in idem* telah diterima, maka terhadap eksepsi lain yaitu Gugatan Penggugat Error in Persona, Gugatan Penggugat Bersifat Kabur (obsur libel), dan Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) tidak perlu dipertimbangkan;

Dalam Pokok Perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Para Tergugat tersebut diterima, maka cukup beralasan untuk menyatakan bahwa gugatan Penggugat adalah *nebis in idem* sehingga dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka terhadap permohonan sita jaminan yang telah diajukan oleh Penggugat di persidangan tanggal 5 Juli 2023, menjadi tidak relevan untuk dipertimbangkan;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), maka Penggugat berada di pihak yang kalah, dan oleh karenanya Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan disebutkan di dalam amar putusan di bawah ini;

Mengingat dan memperhatikan *Rechtsreglement voor de Buitengewesten* (RBG/ Reglemen Hukum Daerah Seberang (Luar Jawa dan Madura), Peraturan dan peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI.

Menerima eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II tentang gugatan *nebis in idem*;

DALAM POKOK PERKARA.

1. Menyatakan gugatan Penggugat *nebis in idem*;
2. Menyatakan gugatan tidak dapat diterima;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp3.720.000,00 (tiga juta tujuh ratus dua puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Negara, pada hari Selasa, tanggal 12 September 2023, oleh kami, Ni Gusti Made Utami, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Gde Putu Oka Yoga Bharata, S.H., M.Kn., dan Nanda Riwanto, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 14 September 2023, dengan dihadiri oleh I Wayan Muna Wijaya, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistim informasi pengadilan pada hari dan tanggal itu juga.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Ttd

Ttd

Gde Putu Yoga Barata, S.H., M.Kn.

Ni Gusti Made Utami, S.H., M.H.

Ttd

Nanda Riwanto, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd

I Wayan Muna Wijaya, S.H.

Rincian Biaya Perkara :

1. Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
2. ATK	:	Rp50.000,00;
3. Biaya Panggilan	:	Rp.2.782.000,00;
4. PNBP	:	Rp.80.000,00;
5. Pemeriksaan Setempat	:	Rp700.000,00;
6. Pengiriman Surat.....	:	Rp8.000,00;
7. Redaksi	:	Rp10.000,00;
8. Materai	:	Rp10.000,00;
9. Sumpah.....	:	Rp50.000,00;
Jumlah	:	Rp3.720.000,00;

(tiga juta tujuh ratus dua puluh ribu rupiah)

Halaman 63 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Nga

