



PUTUSAN

Nomor 3065 K/Pdt/2018

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG**

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

AHLI WARIS MARIA PUTU SULASTRI dan J.A. JOHAN VANDIK, meliputi:

- 1. HENDRIK JOHAN;**
- 2. OSKAR JOHAN;**
- 3. EVI YULIANA JOHAN;**
- 4. IVAN ADRIANTO JOHAN;**
- 5. SISKA KATHARINA JOHAN;**
- 6. KORNELIS NATALINO JOHAN;**

Kesemuanya bertempat tinggal di Kelurahan Banjar Tengah, Kecamatan Negara, Kabupaten Jembrana, dalam hal ini memberi kuasa kepada I Wayan Sudarsana, S.H., Advokat pada Kantor Pengacara & Konsultan Hukum I Wayan Sudarsana, S.H., beralamat di Jalan Pasung - Grigis Nomor 4, Desa Batuagung, Kecamatan Jembrana, Kabupaten Jembrana, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 April 2018;

Pemohon Kasasi;

L a w a n

YOSEP IRAWAN, bertempat tinggal di Jalan Nangka, Gg. Kaswari Nomor 5, Denpasar, dalam hal ini memberi kuasa kepada Yanuar Nahak T., S.H., M.H., Advokat pada Kantor Advokat Yanuar Nahak & Rekan, beralamat di Jalan Sedap Malam, Gg. Seruni IV A Nomor 3, Kesiman, Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Mei 2018;

Termohon Kasasi;

Halaman 1 dari 19 hal. Put. Nomor 3065 K/Pdt/2018



D a n:

1. **I GUSTI KADE SUMANDRA**, bertempat tinggal di Dusun Pengajaran, Desa Berangbang, Kecamatan Negara, Kabupaten Jembrana;
2. **NI KETUT PONI**, bertempat tinggal di Lingkungan Ketapang, Kelurahan Lelateng, Kecamatan Negara, Kabupaten Jembrana;
3. **FERDINAN JOHAN**, bertempat tinggal di Jalan Udayana, Lingkungan Baler Bale Agung, Kelurahan Baler Bale Agung, Kecamatan Negara, Kabupaten Jembrana;
4. **I KETUT LANUS**, bertempat tinggal di Banjar Lebih, Desa Asahduren, Kecamatan Pekutatan, Kabupaten Jembrana;
5. **CYRILLUS KETUT NABOR LEDANG**, bertempat tinggal di Banjar Warga Sari, Desa Eka Sari, Kecamatan Melaya, Kabupaten Jembrana;
6. **MARSELLINUS ANDI KURNIAWAN**, bertempat tinggal di Banjar Warga Sari, Desa Eka Sari, Kecamatan Melaya, Kabupaten Jembrana;
7. **KORNELIS MILAK MANDONZA**, bertempat tinggal di Banjar Warga Sari, Desa Eka Sari, Kecamatan Melaya, Kabupaten Jembrana;
8. **KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN JEMBRANA**, bertempat tinggal di Jalan Mayor Sugianyar Nomor 9 Pendem Negara, Kabupaten Jembrana, Bali;
9. **NOTARIS NI KETUT MILIYANTI, S.H., M.Kn.**, Notaris di Kabupaten Jembrana, berkantor di Komplek Ruko Blok 7 Jembrana Jalan Hasanudin, Jembrana, Bali;

Para Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

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

Halaman 2 dari 19 hal. Put. Nomor 3065 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa Penggugat adalah pembeli yang beriktikad baik;
3. Menyatakan hukum bahwa semua dokumen yang menjadi dasar jual beli tanah/objek sengketa oleh Penggugat meliputi:
 - a. 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 di hadapan Notaris Tjia Francisca Teresa Nilawati, S.H., Notaris/PPAT di Denpasar, adalah sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
 - b. 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 di hadapan Notaris Tjia Francisca Teresa Nilawati, S.H., Notaris/PPAT di Denpasar, adalah sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
 - c. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 43 (empat puluh tiga) tanggal 16 Juli 1990, dibuat antara I Gusti Kade Sumandra selaku penjual dengan Made Astawa selaku pembeli, dibuat di hadapan Notaris Tjia Francisca Teresa Nilawati, S.H., Notaris/PPAT di Denpasar adalah sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
 - d. 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, yang dibuat di hadapan Notaris Tjia Francisca Teresa Nilawati, S.H., Notaris/PPAT di Denpasar adalah sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
4. Menyatakan hukum bahwa tanah sengketa, yang dibuktikan dengan

Halaman 3 dari 19 hal. Put. Nomor 3065 K/Pdt/2018

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1029/Desa Baler Bale Agung, tanggal 21 Desember 1989, Gambar Situasi Nomor 1942/1989 tertanggal 6 November 1989, luas 6.050 m², atas nama I Gusti Kade Sumandra, dan terakhir kini telah terbit sertifikat:

- Sertifikat Hak Milik Nomor 4250/Baler Bale Agung, luas 300 m², terbit atas nama Cyrillus Ketut Nabor Ledang;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 4251/Baler Bale Agung, luas 570 m², atas nama J.A. Johan Vandik;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 4252/Baler Bale Agung, luas 4.000 m², masih atas nama I Gusti Kade Sumandra;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 4850/Baler Bale Agung, luas 324 m² atas nama Marsellinus Andi Kurniawan;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 4851/Baler Bale Agung, luas 343 m², terbit atas nama Kornelis Milak Mandonza;

Atas sebidang tanah yang terletak di Desa Baler Bale Agung, Kecamatan Negara, Kabupaten Jembrana, dengan batas-batas sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 1029/Desa Baler Bale Agung, sebagai berikut:

- Sebelah Utara : tanah milik GS Nomor 1938/89 (M 1025/I Gst. Md Lout);
- Sebelah Timur : telabah;
- Sebelah Selatan : tanah milik GS Nomor 1946/89;
- Sebelah Barat : tanah milik GS Nomor 1941/89 (M 1028/Ni Kadek Aswari Wastrini);

Adalah sah milik Penggugat;

5. Menyatakan hukum bahwa perbuatan yang telah dilakukan oleh Tergugat I atas permohonan sertifikat pengganti dengan menggunakan dasar tindak pidana dan penjualan kembali tanah/objek sengketa kepada Tergugat II, Tergugat III, Maria Putu Sulastri (almarhum) dan Tergugat V lain adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
6. Menyatakan hukum bahwa semua Akta Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual yang dibuat oleh Para Tergugat terkait dengan jual beli

Halaman 4 dari 19 hal. Put. Nomor 3065 K/Pdt/2018



tanah/objek sengketa yang meliputi:

- a. Akta Jual Beli Nomor 91/2010 tanggal 28 April 2010, yang dibuat oleh I Gusti Kade Sumandra (Tergugat I) dengan Ferdinan Johan (Tergugat III), di hadapan Notaris/PPAT I Gusti Agung Gede Anom, S.H., Notaris di Kabupaten Jembrana, sebagai dasar penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 4250/Baler Bale Agung, luas 300 m², terbit atas nama Ferdinan Johan adalah tidak sah dan batal demi hukum sehingga tidak memiliki kekuatan hukum untuk berlakunya;
 - b. Akta Jual Beli Nomor 92/2010 tanggal 28 April 2010, tanggal 28 April 2010, yang dibuat oleh I Gusti Kade Sumandra (Tergugat I) dengan Maria Putu Sulastri (almarhum) di hadapan Notaris/PPAT I Gusti Agung Gede Anom, S.H., Notaris di Kabupaten Jembrana, sebagai dasar penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 4251/Baler Bale Agung, luas 570 m², atas nama Maria Putu Sulastri adalah tidak sah dan batal demi hukum sehingga tidak memiliki kekuatan hukum untuk berlakunya;
 - c. Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 6, tanggal 16 Oktober 2013, yang dibuat oleh I Gusti Kade Sumandra (Tergugat I) dengan memberi kuasa kepada I Ketut Lanus (Tergugat V), dibuat di hadapan Notaris Ni Ketut Miliyanti, S.H., Notaris di Kabupaten Jembrana, terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 4252/Baler Bale Agung, luas 4.000 m², masih atas nama I Gusti Kade Sumandra, adalah tidak sah dan batal demi hukum sehingga tidak memiliki kekuatan hukum untuk berlakunya;
 - d. Akta Jual Beli Nomor 90/2010 tanggal 28 April 2010, yang dibuat oleh I Gusti Kade Sumandra (Tergugat I) dengan Ni Ketut Poni (Tergugat II) di hadapan Notaris/PPAT I Gusti Agung Gede Anom, S.H., Notaris di Kabupaten Jembrana, sebagai dasar penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 4253/Baler Bale Agung, luas 700 m², atas nama Ni Ketut Poni adalah tidak sah dan batal demi hukum sehingga tidak memiliki kekuatan hukum untuk berlakunya;
7. Menyatakan hukum bahwa sertifikat pengganti dan semua sertifikat

Halaman 5 dari 19 hal. Put. Nomor 3065 K/Pdt/2018



pecahan yang terbit terkait dengan tanah/objek sengketa, meliputi:

- a. Sertifikat Hak Milik (Pengganti) Nomor 4176/Kelurahan Baler Bale Agung, tanah seluas 5.570 m², atas nama I Gusti Kade Sumandra adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum untuk berlakunya;
 - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 4250/Baler Bale Agung, tanah seluas 300 m², semula terbit atas nama Ferdinan Johan pada tahun 2010 dan telah beralih menjadi atas nama Cyrillus Ketut Nabor Ledang pada tahun 2012, adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum untuk berlakunya;
 - c. Sertifikat Hak Milik Nomor 4251/Baler Bale Agung, luas 570 m², atas nama Maria Putu Sulastri pada tahun 2010 dan telah beralih menjadi atas nama J.A. Johan Vandik pada tahun 2013, adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum untuk berlakunya;
 - d. Sertifikat Hak Milik Nomor 4252/Baler Bale Agung, luas 4.000 m², masih atas nama I Gusti Kade Sumandra, tahun 2010, adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum untuk berlakunya;
 - e. Sertifikat Hak Milik Nomor 4253/Baler Bale Agung, luas 700 m², atas nama Ni Ketut Poni, tahun 2010, adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum untuk berlakunya;
 - f. Sertifikat Hak Milik Nomor 4850/Baler Bale Agung, luas 324 m², tahun 2015 terbit atas nama Marsellinus Andi Kurniawan adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum untuk berlakunya;
 - g. Sertifikat Hak Milik Nomor 4851/Baler Bale Agung, luas 343 m², tahun 2014, terbit atas nama Kornelis Milak Mandonza adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum untuk berlakunya;
8. Menyatakan hukum bahwa semua proses peralihan atas tanah/objek sengketa yang dilakukan oleh Para Tergugat adalah tidak sah dan batal demi hukum sehingga tidak memiliki kekuatan untuk berlakunya;
 9. Menyatakan hukum bahwa penempatan atau penguasaan tanah/objek sengketa oleh Tergugat III, Para Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII atau oleh pihak lain yang kini menguasai

Halaman 6 dari 19 hal. Put. Nomor 3065 K/Pdt/2018



tanah/objek sengketa adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;

10. Menghukum Tergugat VI dan Tergugat VII atau pihak lain yang telah membangun di atas tanah/objek sengketa, untuk membongkar semua bangunan milik Tergugat VI dan Tergugat VII atau bangunan milik pihak lainnya yang telah dibangun dan berdiri di atas di atas tanah/objek sengketa, dengan biaya sendiri setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap, bilamana perlu dengan meminta bantuan alat negara (Polisi);
11. Menghukum Tergugat III, Para Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII atau siapa saja yang mendapatkan hak untuk memiliki, menguasai atau menempati tanah/objek sengketa agar segera menyerahkan tanah/objek sengketa tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong, dilakukan dengan lasia dan jika diperlukan bisa dengan meminta bantuan alat negara (Polisi), setelah putusan ini memiliki kekuatan hukum yang tetap;
12. Menghukum dengan memerintahkan Turut Tergugat I (Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jember) untuk mencabut dan atau membatalkan register pencatatan sertifikat yang meliputi:
 - a. Sertifikat Hak Milik (Pengganti) Nomor 4176/Kelurahan Baler Bale Agung, seluas 5.570 m², atas nama I Gusti Kade Sumandra dari register pencatatan hak yang disediakan untuk itu;
 - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 4250/Baler Bale Agung, luas 300 m², semula terbit atas nama Ferdinan Johan pada tahun 2010 dan telah beralih menjadi atas nama Cyrillus Ketut Nabor Ledang pada tahun 2012, dari register pencatatan hak yang disediakan untuk itu;
 - c. Sertifikat Hak Milik Nomor 4251/Baler Bale Agung, luas 570 m², atas nama Maria Putu Sulastri pada tahun 2010 dan telah beralih menjadi atas nama J.A. Johan Vandik pada tahun 2013, dari register pencatatan hak yang disediakan untuk itu;
 - d. Sertifikat Hak Milik Nomor 4252/Baler Bale Agung, luas 4.000 m², masih atas nama I Gusti Kade Sumandra, tahun 2010, dari register pencatatan hak yang disediakan untuk itu;

Halaman 7 dari 19 hal. Put. Nomor 3065 K/Pdt/2018



- e. Sertifikat Hak Milik Nomor 4253/Baler Bale Agung, luas 700 m², atas nama Ni Ketut Poni, tahun 2010, dari register pencatatan hak yang disediakan untuk itu;
 - f. Sertifikat Hak Milik Nomor 4850/Baler Bale Agung, luas 324 m², tahun 2015 terbit atas nama Marsellinus Andi Kurniawan, dari register pencatatan hak yang disediakan untuk itu;
 - g. Sertifikat Hak Milik Nomor 4851/Baler Bale Agung, luas 343 m², tahun 2014, terbit atas nama Kornelis Milak Mandonza, dari register pencatatan hak yang disediakan untuk itu;
13. Menghukum Tergugat I untuk memberikan ganti rugi kepada Penggugat, baik kerugian materiil maupun imaterial sebesar Rp2.900.000.000,00 (dua miliar sembilan ratus juta rupiah) setelah putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap, dengan perincian sebagai berikut:
- Kerugian materiil sebesar Rp2.400.000.000,00 (dua miliar empat ratus juta rupiah) akibat Penggugat tidak bisa mengelola tanah/objek sengketa dan Penggugat mesti keluar biaya untuk pengurusan masalah ini,
 - Kerugian imaterial ditafsirkan sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) akibat tekanan mental yang dirasakan oleh Penggugat dalam menghadapi kasus ini;
14. Menyatakan/menetapkan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslaag*) yang diletakkan di atas tanah/objek sengketa yang dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1029/Desa Baler Bale Agung, tanggal 21 Desember 1989, Gambar Situasi Nomor 1942/1989 tertanggal 6 November 1989, luas 6.050 m², atas nama I Gusti Kade Sumandra, dan terakhir kini telah terbit sertifikat:
- Sertifikat Hak Milik Nomor 4250/Baler Bale Agung, luas 300 m², terbit atas nama Cyrillus Ketut Nabor Ledang;
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 4251/Baler Bale Agung, luas 570 m², atas nama J.A. Johan Vandik;
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 4252/Baler Bale Agung, luas 4.000 m², masih atas nama I Gusti Kade Sumandra;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertifikat Hak Milik Nomor 4850/Baler Bale Agung, luas 324 m² atas nama Marsellinus Andi Kurniawan;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 4851/Baler Bale Agung, luas 343 m², terbit atas nama Kornelis Milak Mandonza;

Atas sebidang tanah yang terletak di Desa Baler Bale Agung, Kecamatan Negara, Kabupaten Jembrana, dengan batas-batas sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 1029/Desa Baler Bale Agung, sebagai berikut:

- Sebelah Utara : tanah milik GS Nomor 1938/89 (M 1025/I Gst. Md Lout);
- Sebelah Timur : telabah;
- Sebelah Selatan : tanah milik GS Nomor 1946/89;
- Sebelah Barat : tanah milik GS Nomor 1941/89 (M 1028/Ni Kadek Aswari Wastrini);

15. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) sehari setiap Tergugat I lalai memenuhi isi putusan perkara ini;

16. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukuman lainnya dari Para Tergugat atau pihak ketiga lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);

17. Menghukum Tergugat I untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

18. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya dan patut (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Negara dengan Putusan Nomor 87/Pdt.G/2017/PN Nga., tanggal 13 November 2017, yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum bahwa Penggugat adalah pembeli yang beriktikad

Halaman 9 dari 19 hal. Put. Nomor 3065 K/Pdt/2018

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



baik;

3. Menyatakan hukum bahwa semua dokumen yang menjadi dasar jual beli tanah/objek sengketa oleh Penggugat meliputi:
 - a. 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 di hadapan Notaris Tjia Francisca Teresa Nilawati, S.H., Notaris/PPAT di Denpasar, adalah sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
 - b. 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 di hadapan Notaris Tjia Francisca Teresa Nilawati, S.H., Notaris/PPAT di Denpasar, adalah sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
 - c. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 43 (empat puluh tiga) tanggal 16 Juli 1990, dibuat antara I Gusti Kade Sumandra selaku penjual dengan Made Astawa selaku pembeli, dibuat di hadapan Notaris Tjia Francisca Teresa Nilawati, S.H., Notaris/PPAT di Denpasar adalah sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
 - d. 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, yang dibuat di hadapan Notaris Tjia Francisca Teresa Nilawati, S.H., Notaris/PPAT di Denpasar adalah sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
4. Menyatakan hukum bahwa tanah sengketa yang dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1029/Desa Baler Bale Agung, tanggal 21 Desember 1989, Gambar Situasi Nomor 1942/1989 tertanggal 6 November 1989, luas 6.050 m², atas nama I Gusti Kade Sumandra, dan terakhir ini telah terbit sertifikat:
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 4250/Baler Bale Agung, luas 300 m², terbit

Halaman 10 dari 19 hal. Put. Nomor 3065 K/Pdt/2018



atas nama Cyrillus Ketut Nabor Ledang;

- Sertifikat Hak Milik Nomor 4251/Baler Bale Agung, luas 570 m², atas nama J.A. Johan Vandik;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 4252/Baler Bale Agung, luas 4.000 m², masih atas nama I Gusti Kade Sumandra;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 4850/Baler Bale Agung, luas 324 m² atas nama Marsellinus Andi Kurniawan;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 4851/Baler Bale Agung, luas 343 m², terbit atas nama Kornelis Milak Mandonza;

Atas sebidang tanah yang terletak di Desa Baler Bale Agung, Kecamatan Negara, Kabupaten Jembrana, dengan batas-batas sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 1029/Desa Baler Bale Agung, sebagai berikut:

- Sebelah Utara : tanah milik GS Nomor 1938/89 (M 1025/I Gst. Md Lout);
- Sebelah Timur : telabah;
- Sebelah Selatan : tanah milik GS Nomor 1946/89;
- Sebelah Barat : tanah milik GS Nomor 1941/89 (M 1028/Ni Kadek Aswari Wastrini);

Adalah sah milik Penggugat;

5. Menyatakan hukum bahwa perbuatan yang telah dilakukan oleh Tergugat I atas permohonan sertifikat pengganti dengan menggunakan dasar tindak pidana dan penjualan kembali tanah/objek sengketa kepada Tergugat II, Tergugat III, Maria Putu Sulastri (almarhum) dan Tergugat V lain adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
6. Menyatakan hukum bahwa semua Akta Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual yang dibuat oleh Para Tergugat terkait dengan jual beli tanah/objek sengketa yang meliputi:
 - a. Akta Jual Beli Nomor 91/2010 tanggal 28 April 2010, yang dibuat oleh I Gusti Kade Sumandra (Tergugat I) dengan Ferdinan Johan (Tergugat III), di hadapan Notaris/PPAT I Gusti Agung Gede Anom, S.H., Notaris di Kabupaten Jembrana, sebagai dasar penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 4250/Baler Bale Agung, luas 300 m², terbit atas nama Ferdinan



Johan adalah tidak sah dan batal demi hukum sehingga tidak memiliki kekuatan hukum untuk berlakunya;

- b. Akta Jual Beli Nomor 92/2010 tanggal 28 April 2010, tanggal 28 April 2010, yang dibuat oleh I Gusti Kade Sumandra (Tergugat I) dengan Maria Putu Sulastri (almarhum) di hadapan Notaris/PPAT I Gusti Agung Gede Anom, S.H., Notaris di Kabupaten Jembrana, sebagai dasar penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 4251/Baler Bale Agung, luas 570 m², atas nama Maria Putu Sulastri adalah tidak sah dan batal demi hukum sehingga tidak memiliki kekuatan hukum untuk berlakunya;
 - c. Akta Kuasa Untuk Menjual, Nomor 6, tanggal 16 Oktober 2013, yang dibuat oleh I Gusti Kade Sumandra (Tergugat I) dengan memberi kuasa kepada I Ketut Lanus (Tergugat V), dibuat di hadapan Notaris Ni Ketut Miliyanti, S.H., Notaris di Kabupaten Jembrana, terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 4252/Baler Bale Agung, luas 4.000 m², masih atas nama I Gusti Kade Sumandra, adalah tidak sah dan batal demi hukum sehingga tidak memiliki kekuatan hukum untuk berlakunya;
 - d. Akta Jual Beli Nomor 90/2010 tanggal 28 April 2010, yang dibuat oleh I Gusti Kade Sumandra (Tergugat I) dengan Ni Ketut Poni (Tergugat II) di hadapan Notaris/PPAT I Gusti Agung Gede Anom, S.H., Notaris di Kabupaten Jembrana, sebagai dasar penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 4253/Baler Bale Agung, luas 700 m², atas nama Ni Ketut Poni adalah tidak sah dan batal demi hukum sehingga tidak memiliki kekuatan hukum untuk berlakunya;
7. Menyatakan hukum bahwa sertifikat pengganti dan semua sertifikat pecahan yang terbit terkait dengan tanah/objek sengketa, meliputi:
- a. Sertifikat Hak Milik (Pengganti) Nomor 4176/Kelurahan Baler Bale Agung, tanah seluas 5.570 m², atas nama I Gusti Kade Sumandra, adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
 - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 4250/Baler Bale Agung, tanah seluas 300 m², semula terbit atas nama Ferdinan Johan pada tahun 2010 dan

Halaman 12 dari 19 hal. Put. Nomor 3065 K/Pdt/2018



telah beralih menjadi atas nama Cyrillus Ketut Nabor Ledang pada tahun 2012, adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;

- c. Sertifikat Hak Milik Nomor 4251/Baler Bale Agung, luas 570 m², atas nama Maria Putu Sulastri pada tahun 2010 dan telah beralih menjadi atas nama J.A. Johan Vandik pada tahun 2013, adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
 - d. Sertifikat Hak Milik Nomor 4252/Baler Bale Agung, luas 4.000 m², masih atas nama I Gusti Kade Sumandra, tahun 2010, adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
 - e. Sertifikat Hak Milik Nomor 4253/Baler Bale Agung, luas 700 m², atas nama Ni Ketut Poni, tahun 2010, adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
 - f. Sertifikat Hak Milik Nomor 4850/Baler Bale Agung, luas 324 m², tahun 2015 terbit atas nama Marsellinus Andi Kurniawan adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
 - g. Sertifikat Hak Milik Nomor 4851/Baler Bale Agung, luas 343 m², tahun 2014, terbit atas nama Kornelis Milak Mandonza adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
8. Menyatakan hukum bahwa semua proses peralihan atas tanah/objek sengketa yang dilakukan oleh Para Tergugat adalah tidak sah dan batal demi hukum sehingga tidak memiliki kekuatan untuk berlakunya;
 9. Menyatakan hukum bahwa penempatan atau penguasaan tanah/objek sengketa oleh Tergugat III, Para Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII atau oleh pihak lain yang kini menguasai tanah/objek sengketa adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
 10. Menghukum Tergugat VI dan Tergugat VII atau pihak lain yang telah membangun di atas tanah/objek sengketa, untuk membongkar semua bangunan milik Tergugat VI dan Tergugat VII atau bangunan milik pihak lainnya yang telah dibangun dan berdiri di atas di atas tanah/objek sengketa, dengan biaya sendiri setelah putusan ini berkekuatan hukum



tetap, bilamana perlu dengan meminta bantuan alat negara (Polisi);

11. Menghukum Tergugat III, Para Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII atau siapa saja yang mendapatkan hak untuk memiliki, menguasai atau menempati tanah/objek sengketa agar segera menyerahkan tanah/objek sengketa tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong, dilakukan dengan lasia dan jika diperlukan bisa dengan meminta bantuan alat negara (Polisi), setelah putusan ini memiliki kekuatan hukum yang tetap;
12. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
13. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp6.744.000,00 (enam juta tujuh ratus empat puluh empat ribu rupiah);
14. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Banwa kemudian putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bali dengan Putusan Nomor 1/PDT/2018/PT DPS., tanggal 29 Maret 2018, yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan Banding dari Para Pembanding/Para Tergugat;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Negara tanggal 13 November 2017 Nomor 87/Pdt.G/2017/PN Nga., yang dimohonkan Banding tersebut;
- Menghukum Para Pembanding/Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam dua tingkat peradilan yang di dalam tingkat Banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 13 April 2018 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 April 2018 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 27 April 2018 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 87/Pdt.G/2017/PN Nga., *juncto* Nomor 1/PDT/2018/PT DPS., yang dibuat oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Negara, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang

Halaman 14 dari 19 hal. Put. Nomor 3065 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 4 Mei 2018;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 4 Mei 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 1/PDT/2018/PT DPS., *juncto* 87/Pdt.G/2017/PN Nga., tanggal 29 Maret 2018 untuk seluruhnya;
2. Menghukum Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Bila Mahkamah Agung Republik Indonesia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 23 Mei 2018 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 4 Mei 2018 dan kontra memori kasasi tanggal 23 Mei 2018 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Putusan Pengadilan Tinggi Bali yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Negara telah salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum karena tidak memberi perlindungan hukum kepada pembeli tanah beriktikad baik, yaitu

Halaman 15 dari 19 hal. Put. Nomor 3065 K/Pdt/2018

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V serta Tergugat VI dan Tergugat VII;

Bahwa Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V 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;

Bahwa walaupun pada waktu Akta Jual Beli di hadapan 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 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada Bab VI 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;

Bahwa adanya iktikad 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 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 yaitu Tergugat VI dan Tergugat VII merupakan pembeli beriktikad baik karena membeli tanah dari para pemiliknya sesuai Sertifikat Hak Milik di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Bahwa sesuai Keputusan Rapat Kamar tanggal 14-16 Maret 2011 pihak yang merasa berhak hanya dapat meminta ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak menjual;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Ahli Waris Maria Putu Sulastri dan J.A. Johan Vandik, meliputi: 1. Hendrik Johan, 2. Oskar Johan, 3. Evi Yuliana Johan, 4. Ivan Adrianto Johan, 5. Siska Katharina Johan, 6. Kornelis Natalino Johan, dan 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 November 2017 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **AHLI WARIS MARIA PUTU SULASTRI dan J.A. JOHAN VANDIK**, meliputi:
1. HENDRIK JOHAN, 2. OSKAR JOHAN, 3. EVI YULIANA JOHAN, 4. IVAN ADRIANTO JOHAN, 5. SISKA 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 November 2017;

MENGADILI SENDIRI:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi sejumlah

Halaman 17 dari 19 hal. Put. Nomor 3065 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 19 Desember 2018 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan oleh Selviana Purba, S.H., LL.M., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

ttd./

Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./

Selviana Purba, S.H., LL.M.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG RI

Halaman 18 dari 19 hal. Put. Nomor 3065 K/Pdt/2018

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



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

a/n. PANITERA
PANITERA MUDA PERDATA

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.

Nip. 19630325 198803 1 001

Halaman 19 dari 19 hal. Put. Nomor 3065 K/Pdt/2018