



**PUTUSAN**  
**Nomor 925/Pdt.G/2024/PN Dps**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Denpasar yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Wahyudhi Saputro**, Laki – laki, lahir di Grobogan, tanggal 30 - 01 – 1979, Agama Kristen, pekerjaan Karyawan Swasta, NIK 3315073001790001, alamat Crewek, RT.002/RW.002, Kelurahan/Desa Crewek, Kecamatan Kradenan, Kabupaten Grobogan, Propinsi Jawa Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Edward T. P.H. L.Tobing, S.H., Hosbal Maruli Sihombing, S.H., dan Parningotan Siahaan S.E., S.H., Para Advokat dari Kantor Hukum “**DSA & PARTNERS LAW OFFICE**”, yang sebelumnya beralamat di Jl. Gunung Tangkuban Perahu Utara, No.126 X, Br. Tegal Buah, Padangsambian Klod, Denpasar Barat, Kota Denpasar, Bali saat ini beralamat di Jalan Pura Banyukuning III No. 5, Desa Padangsambian, Kecamatan Denpasar Barat, Propinsi Bali. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 08 Agustus 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 6 Desember 2023 dengan Reg.No. 4480/Daf/2023. Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

- 1. Christine Jenny Sandra**, Perempuan, lahir di Jakarta, tanggal 23 Juni 1960, Umur 63 tahun, NIK. 09.5306.630660.0182, pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Ciputat Raya No. 102, RT.013/RW.001, Kelurahan Kebayoran Lama Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta, Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
- 2. Adinyoto Hadinigrat**, laki-laki, lahir di Jakarta, tanggal 4 November 1952, umur 70 tahun, NIK 09.5306.041152.0002, pekerjaan Swast, bertempat tinggal di Jalan Ciputat Raya No. 102, RT.013/RW001, Kelurahan Kebayoran Lama Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta, Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

Halaman 1 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor **925/Pdt.G/2024/PN Dps**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. **PT. Mitrasurya Cemerlang**, bertempat tinggal di Jalan Puri Gading B.I No. 19-21, Jimbaran, Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, Jimbaran, Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Bali, dalam hal ini diwakili oleh Ali Kusno Fusin, Selaku Direktur berdasarkan Akta Pendirian No. 3 tanggal 3 Juni 1993 dibuat dihadapan Notaris Nyonya Siti Marjami Suoangat, S.H., Notaris di Jakarta, dan terakhir di ubah dengan Akta Nomor 03 tanggal 14-01-2022, dibuat di hadapan Ery Hendriati Kuswandy, S.H., M.Kn., Notaris di Bekasi, kemudian memberikan kuasa kepada Jansen Purba, S.H., Advokat/Legal Konsultan Hukum yang berkantor pada Kantor Hukum Jansen Purba, S.H dan rekan beralamat di Jalan P.B Sudirman II No. 23 Denpasar, email:purbajansen@yahoo.co.id. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Agustus 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 23 Agustus 2024 dengan Reg. No. 3525/Daf/2024. Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

Dan:

4. **Notaris/PPAT SHELLA FALianti, S.H.**, beralamat di Jalan Tebet Barat Dalam I No. 22 Jakarta 12810 Telp. 021- 8310880, 021 – 8299569, Selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;

5. **Notaris /PPAT H. Arief Afdal, S.H., M.Kn** sebagai Notaris Pengganti dari Alm.Notaris/PPAT H.M. AFDAL GAZALI, S.H., beralamat di Jl. Pulo Tanjung No. 45A Kemandoran (Jalan Arteri Permata Hijau) Grogol Utara, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan 12210, Telp. 021 – 5332388, Selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;

6. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BADUNG ATAU BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN BADUNG**, beralamat di Jalan Dewi Saraswati No. 3 Kelurahan Seminyak, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, dalam hal ini memberi kuasan kepada Gede Irwan Agustini, S.ST., M.H., Luh Putu Happy Ekasari, S.H., M.H., I Gde Suta Pradnyana, S.H., Luh Dita Yanti, S.H., Dicky Virdianto Joened, S.H., M.Kn., I Gede Yama Andrika, S.H., M.H., selaku Kepala Seksi Penanganan Sengketa pada

Halaman 2 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor **925/Pdt.G/2024/PN Dps**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor Pertanahan Kabupaten Badung beserta Staf.  
berdasarkan Surat Kuasa Nomor 3958/SKu-  
51.03.MP.02.02/IVIII/2024 tanggal 13 Agustus 2024, yang  
telah di Daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri  
Denpasar tertanggal 14 Agustus 2024 dengan Reg. No.  
3356/Daf/2024. 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;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 15 Juli  
2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri  
Denpasar pada tanggal 18 Juli 2024 dalam Register Nomor 925/Pdt.G/2024/PN  
Dps, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Bahwa dapat PENGGUGAT sampaikan yang menjadi OBYEK dalam perkara ini  
adalah

**“ Sebidang tanah berikut segala sesuatu yang ada diatas tanah tersebut  
baik yang ada saat ini maupun di kemudian hari yang tercatat dalam  
Sertifikat Hak Guna Bangunan ( SHGB ) Nomor 682, NIB. 02340, terletak di  
Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi  
Bali, diuraikan dalam gambar situasi tertanggal 16 – 05 2002, Nomor  
1784/2002 , dengan luas 450 M2 ( Empat ratus lima puluh meterpersegi )  
tercatat atas nama PT. MITRA SURYA CEMERLANG berkedudukan di Jalan  
Jurumudi Raya, Perum Alam Raya Blok A1, Kota Tangerang, Provinsi  
Banten, disebut dalam Surat Gugatan ini sebagai OBYEK PERKARA /  
OBYEK AQUO “ \_**

Adapun uraian Gugatan dari PENGGUGAT adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat telah melakukan dan membereskan jual beli  
atas OBYEK PERKARA dengan Tergugat I ( Tergugat II telah  
memberikan persetujuan selaku suami yang sah dari Tergugat I )  
berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli ( APPJB ) Nomor : 22  
tertanggal 24 November tahun 2009 dan Akta Pemindahan Kuasa  
( APK ) Nomor : 23 tertanggal 24 November 2009 yang kesemuanya  
dibuat dihadapan Turut Tergugat I;

Halaman 3 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 925/Pdt.G/2024/PN Dps



2. Bahwa sebelum di alihkan haknya berdasarkan jual beli oleh Tergugat I kepada Penggugat, yang mana Tergugat I juga telah membeli secara sah menurut hukum OBYEK Aquo dari Tergugat III yaitu **PT. MITRASURYA CEMERLANG, yang pada waktu itu** beralamat dan atau berkedudukan di Jalan Jurumudi Raya, Perum Alam Raya Blok A1, Kota Tangerang, Provinsi Banten, berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (APPJB) Nomor: 15 tertanggal 24 Oktober tahun 2007 dan Akta Kuasa Menjual (AKM) Nomor: 16 tertanggal 24 Oktober 2007 yang kesemuanya dibuat dihadapan Turut Tergugat II;

3. Bahwa Penggugat yang telah melaksanakan kewajibannya selaku Pembeli atas Obyek Aquo terhadap Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (APPJB) Nomor: 22 tertanggal 24 November tahun 2009 dan Akta Pemindahan Kuasa (APK) Nomor: 23 tertanggal 24 November 2009 yang kesemuanya dibuat dihadapan Turut Tergugat I adalah sah dan telah memenuhi syarat sahnnya Perjanjian menurut pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sahnya perjanjian dan sesuai dengan aturan Pasal 1792 KUH Perdata tentang Surat Kuasa selain itu demi hukum Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik sesuai yang diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung ( SEMA ) Nomor 7 tahun 2012 dalam butir ke IX *"Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak ( obyek jual beli tanah )"* dan SEMA No. 4 tahun 2016 oleh karena itu kepentingan Penggugat haruslah dilindungi terkait posisinya selaku pembeli atas obyek Aquo.

Termasuk pula kedudukan Tergugat I selaku Pembeli atas Obyek Aquo dari Tergugat III berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (APPJB) Nomor : 15 tertanggal 24 Oktober tahun 2007 dan Akta Kuasa Menjual (APKM) Nomor : 16 tertanggal 24 Oktober 2007 yang kesemuanya dibuat dihadapan Turut Tergugat II adalah sah dan telah memenuhi syarat sahnnya Perjanjian menurut pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sahnya perjanjian dan sesuai dengan aturan Pasal 1792 KUH Perdata tentang Surat Kuasa selain itu demi hukum Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik sesuai yang diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung ( SEMA ) Nomor 7 tahun 2012 dalam butir ke IX *"Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik"*

Halaman 4 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor **925/Pdt.G/2024/PN Dps**



sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah)“ dan SEMA No. 4 tahun 2016 oleh karena itu kepentingan Tergugat I haruslah dilindungi terkait posisinya selaku pembeli atas obyek Aquo;

4. Bahwa oleh karena status kepemilikan dari Obyek Aquo masih tercatat sebagai Hak Guna Bangunan karena pemiliknya adalah Tergugat III berbadan hukum Perseroan Terbatas (PT) dan saat ini sebagai pemilik yang sah adalah Penggugat oleh karenanya melalui Gugatan ini mengizinkan Penggugat untuk melakukan proses peningkatan hak atas Obyek Aquo dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik termasuk pula menggunakan Putusan Perkara ini kelak untuk melakukan proses peralihan hak atas Obyek Aquo dari atas nama Tergugat III ke atas nama Penggugat dan hal ini juga berlaku terhadap Turut Tergugat III tanpa terkecuali sebagai lembaga Pemerintah yang memiliki kewenangan untuk melakukan proses peningkatan hak atas obyek tanah dan peralihan hak atas obyek tanah;

5. Bahwa sampai saat ini Tergugat III yaitu **PT. MITRASURYA CEMERLANG**, beralamat dan atau berkedudukan di Jalan Jurumudi Raya, Perum Alam Raya Blok A1, Kota Tangerang, Provinsi Banten belum memberikan akta pendirian maupun dokumen-dokumen lain untuk pemenuhan syarat jual beli sehingga proses peralihan hak menjadi milik Penggugat menjadi terhalang begitupun dengan Tergugat I dan hal ini dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sesuai yang diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata ;

6. Bahwa oleh karena Penggugat belum memperoleh kedudukan hukum selaku atas nama atau tercatat sebagai pemilik yang sah menurut hukum atas Obyek Aquo maka melalui Gugatan ini Penggugat berjuang untuk mendapatkan keadilan dan kepastian hukum atas obyek Aquo ;

7. Bahwa Turut Tergugat III ikut digugat dalam perkara ini agar tunduk dan melaksanakan isi Putusan Pengadilan tanpa syarat apapun;

8. Bahwa oleh karena jual beli atas obyek Aquo antara Penggugat dan Para Tergugat adalah sah menurut hukum dan dilengkapi dengan bukti-bukti autentik, maka Penggugat mohon agar putusan ini dapat dinyatakan dan dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi;

Halaman 5 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor **925/Pdt.G/2024/PN Dps**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang autentik yang kuat maka Penggugat mohon agar gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya dan menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

**BERDASARKAN HAL-HAL TERSEBUT DI ATAS PENGGUGAT MOHON KEPADA MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI DENPASAR YANG MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA INI UNTUK MENGAMBIL KEPUTUSAN YANG AMARNYA BERBUNYI SEBAGAI BERIKUT:**

## **DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Hukum Tergugat I dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat ;
3. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
4. Menyatakan menurut Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli ( APPJB ) Nomor: 22 tertanggal 24 November tahun 2009 dan Akta Pemindahan Kuasa (APK) Nomor: 23 tertanggal 24 November 2009 yang kesemuanya dibuat dihadapan Turut Tergugat I adalah sah menurut hukum serta memiliki kekuatan hukum yang mengikat kepada Penggugat dan Para Tergugat termasuk kepada pihak lainnya tanpa terkecuali;
5. Menyatakan menurut Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (APPJB) Nomor: 15 tertanggal 24 Oktober tahun 2007 dan Akta Kuasa Menjual (AKM) Nomor: 16 tertanggal 24 Oktober 2007 yang kesemuanya dibuat dihadapan Turut Tergugat II adalah sah menurut hukum serta memiliki kekuatan hukum yang mengikat kepada Penggugat dan Para Tergugat termasuk kepada pihak lainnya tanpa terkecuali;
6. Menyatakan menurut Hukum Penggugat adalah selaku Pembeli yang beritikad baik dan selaku pemilik yang sah atas obyek sebidang tanah berikut segala sesuatu yang berada diatas tanah tersebut baik saat ini maupun di kemudian hari yang tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan ( SHGB ) Nomor 682, NIB. 02340, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, diuraikan dalam gambar situasi tertanggal 16 – 05 2002, Nomor 1784/2002, dengan luas 450 M2 (Empat ratus lima puluh meterpersegi) tercatat atas

Halaman 6 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 925/Pdt.G/2024/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama **PT. MITRA SURYA CEMERLANG** Berkedudukan di Jalan Jurumudi Raya, Perum Alam Raya Blok A1, Kota Tangerang, Provinsi Banten ;

7. Menyatakan menurut hukum Penggugat memiliki hak sebagai Pembeli yang beritikad baik untuk melakukan proses balik nama atas Sertifikat Hak Guna Bangunan ( SHGB ) Nomor 682, NIB. 02340, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan , Kabupaten Badung, Propinsi Bali, diuraikan dalam gambar situasi tertanggal 16 – 05 2002, Nomor 1784/2002, dengan luas 450 M2 (Empat ratus lima puluh meterpersegi) tercatat atas nama **PT. MITRA SURYA**

**CEMERLANG** berkedudukan di Jalan Jurumudi Raya, Perum Alam Raya Blok A1, Kota Tangerang, Provinsi Banten;

8. Menyatakan menurut hukum Penggugat memiliki hak untuk melakukan proses peningkatan hak dari Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik (SHM) nama atas Sertifikat Hak Guna Bangunan ( SHGB ) Nomor 682, NIB. 02340, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, diuraikan dalam gambar situasi tertanggal 16 – 05 2002, Nomor 1784/2002, dengan luas 450 M2 (Empat ratus lima puluh meterpersegi) tercatat atas nama **PT. MITRA SURYA CEMERLANG** berkedudukan di Jalan Jurumudi Raya, Perum Alam Raya Blok A1, Kota Tangerang, Provinsi Banten;

9. Menyatakan hukum putusan ini sebagai kuasa dan atau bukti yang kuat kepada Penggugat untuk melakukan proses balik nama atas dasar jual beli atas Menyatakan menurut hukum Penggugat memiliki hak untuk melakukan proses balik nama atas Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 682, NIB. 02340, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan , Kabupaten Badung, Propinsi Bali, diuraikan dalam gambar situasi tertanggal 16 – 05 2002, Nomor 1784/2002, dengan luas 450 M2 (Empat ratus lima puluh meterpersegi) tercatat atas nama **PT. MITRA SURYA CEMERLANG** berkedudukan di Jalan Jurumudi Raya, Perum Alam Raya Blok A1, Kota Tangerang, Provinsi Banten;

10. Menghukum dan Memerintahkan Turut Tergugat III untuk melakukan perbuatan hukum berupa proses balik nama atas Sertifikat Aquo dari atas nama Tergugat III menjadi ke atas nama Penggugat tanpa tekecuali sekaligus memerintahkan Turut Tergugat III untuk melakukan perbuatan hukum peningkatan Hak dari Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik (SHM) atas Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB)

Halaman 7 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor **925/Pdt.G/2024/PN Dps**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 682, NIB. 02340, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, diuraikan dalam gambar situasi tertanggal 16 – 05 2002, Nomor 1784/2002, dengan luas 450 M2 (Empat ratus lima puluh meterpersegi) tercatat atas nama **PT. MITRA SURYA CEMERLANG** berkedudukan di Jalan Jurumudi Raya, Perum Alam Raya Blok A1, Kota Tangerang, Provinsi Banten ke atas nama Penggugat ;

**11.** Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding atau kasasi (uitvoerbaar bij vooraad) ;

**12.** Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

## Atau

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Denpasar cq. Majelis Hakim yang menangani perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Tergugat III dan Turut Tergugat III, masing-masing menghadap Kuasanya tersebut akan tetapi Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan tanggal 8 Agustus 2024 untuk sidang tanggal 26 Agustus 2024, tanggal 2 September 2024 untuk sidang tanggal 9 September 2024, dan 18 September 2024 untuk sidang tanggal 30 September 2024, telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk I Putu Suyoga, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Denpasar, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 21 November 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya ada perbaikan mengenai alamat tempat tinggal Tergugat I dan Tergugat II, sebagai berikut;

## **Semula Diketik:**

*Halaman 8 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 925/Pdt.G/2024/PN Dps*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. **Christine Jenny Sandra**, bertempat tinggal di Jalan Ciputat Raya No. 102, RT.013/RW.001, Kelurahan Kebayoran Lama Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta, Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

**Kemudian Diperbaiki Menjadi:**

1. **Christine Jenny Sandra**, bertempat tinggal di Jalan KH. Syafii Hadzami No. 1, RT.002/RW005, Kelurahan Kebayoran Lama Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

**Semula Diketik:**

2. **Adinyoto Hadinigrat**, bertempat tinggal di Jalan Ciputat Raya No. 102, RT.013/RW001, Kelurahan Kebayoran Lama Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta, Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

**Kemudian Diperbaiki Menjadi:**

2. **Adinyoto Hadinigra**, bertempat tinggal di Jalan KH. Syafii Hadzami No. 1, RT.002/RW005, Kelurahan Kebayoran Lama Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

Kemudian atas perbaikan tersebut diparaf dan diberi tanggal oleh Kuasa Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat III memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

Eksepsi sebab Gugatan PENGUGAT kabur/Tidak Jelas (Obscuur Libels)

- 1) Bahwa PENGUGAT mengajukan gugatan dengan tanggal yang tidak diketahui dan perihal Gugatan dengan demikian tidak diketahui maksud apakah gugatan ada yang melanggar hukum atau ada yang ingkar janji;
- 2) Bahwa Penggugat menempatkan Tergugat III sebagai pihak yang berkewajiban sedangkan Tergugat III tidak mengenal Penggugat demikianpun Tergugat I dan Tergugat II maupun Turut Tergugat;
- 3) Bahwa PENGUGAT mengajukan gugatan dalam posita Gugatan tidak pernah menyebutkan alasan-alasan yuridis yang menjadi dasar dimungkinkan terjadi perbuatan melawan hukum ataupun ingkar janji atau

Halaman 9 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor **925/Pdt.G/2024/PN Dps**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan kata lain PENGGUGAT tidak pernah menyebutkan ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia yang telah dilanggar Tergugat III sehingga dimungkinkan Tergugat III melakukan kewajiban, oleh karena PENGGUGAT tidak secara jelas menyatakan alasan hukum untuk diajukan Gugatan Perceraian atas pernikahan PENGGUGAT dengan TERGUGAT karenanya alasan PENGGUGAT dapat dikategorikan sebagai sesuatu yang tidak jelas atau masih kabur karenanya **Gugatan PENGGUGAT harus ditolak;**

## **DALAM POKOK PERKARA;**

1) Bahwa benar TERGUGAT III menolak seluruh dalil dalil Penggugat Karena Tergugat III tidak pernah menerima pembayaran atas pembelian tanah sebagaimana dimaksud dalam pokok perkara;

Maka berdasarkan segala sanggahan-sanggahan dan fakta hukum yang diajukan oleh TERGUGAT III mohon Ketua Pengadilan Negeri Denpasar melalui Majelis Hakim terhormat yang menyidangkan perkara Nomor : 925/Pdt.G/2024/PN Dps, agar berkenan mengadili dan memutuskan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Menolak Gugatan Penggugat Karena Kabur (Obscur Libels)

Dalam Pokok Perkara

- Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
- Setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;

Atau

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Denpasar melalui Majelis Hakim yang menyidangkan perkara Nomor: 925/Pdt.G/2024/PN Dps berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

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

## **DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa Turut Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil – dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakui oleh Turut Tergugat I;
2. Error In Persona

Halaman 10 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor **925/Pdt.G/2024/PN Dps**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam gugatan Penggugat salah subyek karena semestinya Turut Tergugat III tidak ikut dilibatkan karena sebagai Lembaga yang bertugas untuk mencatat pemeliharaan data dan pendaftaran tanah.

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan Dalam Pokok Perkara;
2. Bahwa aesusai data pada Kantor Pertanahan Kabupaten Badung terhadap onyek perkara:
  - a. Buku Tanah **Hak Guna Bangunan No. 682/Ungasan**, Surat Ukur No. 1784/2002, Tanggal 16-5-2002, luas 450 M2 tercatat atas nama **Tergugat III** berdasarkan Pemecahan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 44/Ungasan;
3. Bahwa pencatatan pendaftaran hak tersebut telah sesuai dengan ketentuan pasal 48 Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
4. Bahwa selain dan selebihnya gugatan Penggugat tidak ditanggapi karena tidak ada relevansinya dengan Turut Tergugat III;

**BERDASARKAN HAL-HAL TERSEBUT DI ATAS, TURUT TERGUGAT III MOHON KEPADA MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI DENPASAR YANG MEMERIKSA PERKARA INI UNTUK MENGABULKAN DAN MENERIMA EKSEPSI TURUT TERGUGAT III DAN MENYATAKAN GUGATAN PENGGUGAT DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA, DENGAN AMARNYA SEBAGAI BERIKUT:**

## DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat III;
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Halaman 11 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor **925/Pdt.G/2024/PN Dps**



2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Turut Tergugat III mohon putusan seadil-adilnya (ex aequo et bono).

1. Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat III dan Turut Tergugat III tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 16 Desember 2024 dan atas Replik Penggugat tersebut Tergugat III dan Turut Tergugat III telah mengajukan duplik tertanggal 20 Desember 2024 dan 23 Desember 2024;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil Gugatannya, di depan Persidangan Kuasa Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 682, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung berdasarkan surat ukur tanggal 16-5-2002, No. 1784/2002, luas 450 M2 atas nama pemegang hak PT. Mitrasurya Cemerlang berkedudukan di Jakarta, kemudian diberi tanda P –1;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 15, tanggal 24 Oktober 2007 antara Ali Kusno Fusin selaku Direktur PT. Mitrasurya Cemerlang sebagai pihak pertama (Penjual) dengan Christine Jenny Sandra sebagai pihak Kedua (Pembeli) yang dibuat dihadapan H.M. Afdal Gazali, S.H Notaris di Jakarta, kemudian diberi tanda P –2;
3. Fotokopi sesuai dengan aslinya Salinan Akta Kuasa Menjual Nomor: 16, tanggal 24 Oktober 2007 antara Ali Kusno Fusin selaku Direktur PT. Mitrasurya Cemerlang dengan Christine Jenny Sandra yang dibuat dihadapan H.M. Afdal Gazali, S.H Notaris di Jakarta, kemudian diberi tanda P –3;
4. Fotokopi sesuai dengan aslinya Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 22, tanggal 24 September 2009 antara Christine Jenny Sandra sebagai pihak pertama dengan Wahyudi Saputro sebagai pihak Kedua yang dibuat dihadapan Shella Falianti, S.H Notaris di Jakarta, kemudian diberi tanda P –4;
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya Salinan Akta Pemindahan Kuasa Nomor: 23, tanggal 24 September 2009 antara Christine Jenny Sandra sebagai pihak pertama dengan Wahyudi Saputro sebagai pihak Kedua



yang dibuat dihadapan Shella Falianti, S.H Notaris di Jakarta, kemudian diberi tanda P –5;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti bertanda P – 1, P – 2, P – 3, P – 4, dan P – 5, tersebut diatas berupa fotokopi yang bermeterai cukup, setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya;

Menimbang bahwa Kuasa Penggugat di persidangan juga mengajukan saksi sebagai berikut:

**1. Saksi I Ketut Oka Budiana**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal Penggugat sebagai teman seangkatan di Jepang tahun 2001;
- Bahwa setahu saksi Penggugat saat ini sedang berada di Jepang;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat mempunyai tanah di Bali dari cerita Penggugat;
- Bahwa sebelum membeli tanah Penggugat bilang kepada saksi ingin berinventasi tanah di Bali tepatnya di Puri Gading dan setelah membeli tanah SHM tanah yang dibeli tersebut dititipkan ke Saksi;
- Bahwa saksi tidak pernah ke lokasi tanah tersebut;
- Bahwa selain SHM saksi juga dititipkan Salinan Akta Perjanjian Jual Beli, Salinan Akta Pemindahan Kuasa, selain itu ada 2 berkas lagi tetapi saksi lupa;
- Bahwa SHM tersebut dititipkan kepada saksi di tahun 2015;
- Bahwa sekarang SHM tersebut berada di Kantor Kuasa Hukum Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui terkait dengan bukti surat yang ditunjukkan oleh Kuasa Penggugat didepan persidangan yaitu: P-1 berupa Sertifikat Hak Milik yang dititipkan Penggugat kepada saksi, P-2 berupa PPJB yang saksi kira AJB, P-3 saksi mengetahuinya, P-4 saksi mengetahuinya, begitu juga P-5 saksi mengetahuinya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui permasalahan kenapa SHM tersebut belum balik nama sampai sekarang;
- Bahwa Penggugat pernah meminta tolong kepada saksi untuk membawa fotokopi surat kepada Tergugat II yang merupakan Suami dari Tergugat I;
- Bahwa saksi tidak pernah berkomunikasi dengan Tergugat ii;
- Bahwa saksi tidak hadir pada saat Penggugat membeli tanah tersebut;

Halaman 13 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 925/Pdt.G/2024/PN Dps





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa sekarang yang menguasai obyek tanah yang disengketakan;
  - Bahwa dahulu obyek tanah sengketa masih berupa tanah kosong;
  - Bahwa saksi lupa kapan Penggugat membeli tanah tersebut seingat saksi lebih dari 10 tahun Penggugat mengatakan jika dia mau membeli tanah;
  - Bahwa saksi tidak membaca apa isi dari PPJBnya;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui Penggugat membeli tanah tersebut dari siapa;
  - Bahwa seingat saksi Penggugat pernah bercerita jika dia kenal dengan seseorang yang bernama restu yang mengatakan jika dia mengenal pemilik tanah tersebut;
  - Bahwa saksi mengetahui luas tanah yang menjadi objek sengketa adalah seluas 450 M2 namun saksi tidak mengetahui berapa harganya;
  - Bahwa saksi dititipkan SHM tersebut karena Penggugat sering di Semarang dan ke Jepang dan juga Penggugat takut SHM tersebut tercecer disebarkan tempat. Selain itu juga Penggugat tidak punya keluarga di Bali;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui PPJBnya dibuat dimana namun sepintas saksi melihat jika PPJB dibuat di Notaris di Jakarta;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui mengapa SHM tersebut bisa berada di Penggugat bukannya di kantor notaris;
  - Bahwa setahu saksi yang dipegang berupa SHGB atas nama PT. Mitrasurya Cemerlang kemudian dibeli oleh Christine Jenny Sandra sehingga ada pengikatan jual beli antara PT. Mitrasurya Cemerlang dengan Christine Jenny Sandra dan kemudian dibeli oleh Penggugat dari Christine Jenny Sandra dan ada pengikatan jual belinya;
  - Bahwa yang saksi lihat antara PT. Mitrasurya Cemerlang dengan Christine Jenny Sandra masih berupa PPJB begitu juga antara Christine Jenny Sandra dengan Penggugat masih berupa PPJB;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui apakah sekarang tanahnya sudah diserahkan kepada Penggugat atau belum;
- Atas keterangan Saksi, para pihak menyatakan akan menanggapi di dalam kesimpulan;

**2. Saksi I Ketut Budita**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Halaman 14 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 925/Pdt.G/2024/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sebatas teman dari tahun 2000 waktu kerja di Nusa Dua;
- Bahwa Saksi mengetahui Penggugat saat ini sedang berada di Jepang;
- Bahwa saksi mengetahui terkait masalah pembelian tanah dari cerita Penggugat;
- Bahwa Saksi pernah kelokasi objek sengketa disuruh oleh Penggugat tetapi saksi tidak ingat kapan waktunya namun seingat saksi lokasinya di plang puri gading dan obyeknya tidak terlalu jauh dari plang puri gading tersebut;
- Bahwa di lokasi tanah tersebut ada bedeng/gubuk dan juga pohon-pohon yang tidak terurus;
- Bahwa saksi hanya sekali saja ke tanah obyek sengketa tepatnya 5 tahun yang lalu naik sepeda motor;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa sekarang yang menguasai tanah obyek sengketa;
- Bahwa saat itu tidak ada yang melarang saksi masuk ke tanah obyek sengketa;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I dan Tergugat II sejak lebih dari 9 tahun di tahun 2016 sebatas sebagai driver ketikan Tergugat I dan Tergugat II datang ke Bali;
- Bahwa saksi mengetahui Tergugat II hendak menjual tanah di Bali dari cerita Tergugat II sendiri;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat SHM dan dokumen lainnya;
- Bahwa Penggugat pernah bercerita kepada saksi sudah membeli tanah di Bali tetapi saksi lupa tahun berapa;
- Bahwa Tergugat II mengatakan kepada saksi menjual tanah kepada Penggugat setelah tahun 2016;
- Bahwa saksi pernah ke lokasi tanah yang di Puri Gading dimana bentuk tanahnya berupa tanah kosong;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat di Bali saat kerja di Jepun Bali SPA;
- Bahwa saksi tidak mengetahui proses jual beli tanah obyek sengketa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang menguasai obyek tanah sengketa;

Halaman 15 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 925/Pdt.G/2024/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui mengapa tanah obyek sengketa tidak bisa di balik nama sampai dengan sekarang;
  - Bahwa saksi mengetahui SHM objek sengketa tersebut dititipkan Penggugat kepada Saksi I Ketut Oka Budiana;
  - Bahwa saksi menjadi driver Tergugat I setiap dia datang ke Bali;
  - Bahwa SHM tersebut dititipkan oleh Penggugat kepada saksi I Ketut Oka Budiana karena mereka teman saat di Jepang;
- Atas keterangan Saksi, para pihak menyatakan akan menanggapi di dalam kesimpulan;

### 3. Saksi Restu Apriyano, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena kami satu Angkatan saat pemagangan untuk training ke Jepang;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I yang bisa saksi panggil dengan sebutan Christine dan Tergugat II sering saksi panggil pak David sebagai Training Guide dimana ketika ada keluarganya yang datang ke Bali saksi diminta untuk menjadi Guidenya;
- Bahwa saksi sebelumnya tidak mengetahui jika ada permasalahan kemudian saksi dihubungi melalui telephone oleh Penggugat dimana sebelumnya saksi tidak mempunyai kontakanya tetapi ada group Whatsapp Magang ke Jepang dan kebetulan saksi ada di Jakarta dan 2 hari setelah bergabung saksi di Whatsaap oleh Penggugat dan dimintai tolong untuk menjadi saksi permasalahan jual beli tanahnya yang mana kebetulan saksi ada kerjaan di Sumbawa sehingga saksi transit dulu ke Bali;
- Bahwa data saksi ceritakan jual belinya awalnya saksi tidak kenal dengan Tergugat I dan Tergugat II dimana awalnya ada keponakan saksi yang satu sekolah sedngan anak Tergugat I dan Tergugat II disana kemudian saksi berkenalan dan disampaikan oleh Tergugat II kepada saksi jika ada yang mau membeli tanah di Bali infokan ke saksi karena kebetulan saksi ingat Penggugat mengatakan jika ada uang menjual tanah di Bali mohon diinfokan;
- Bahwa transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II dilakukan dirumah Tergugat II dimana kemudian Notarisnya yang datang kerumah Tergugat II;

Halaman 16 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 925/Pdt.G/2024/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui lokasi tanah yang disengketakan karena sempat ditunjukkan waktu jalan-jalan ke Uluwatu dan disampaikan kepada saksi jika itu tanahnya;
- Bahwa awalnya pak David (Tergugat II) yang menawarkan tanah tersebut setelah itu baru kemudian Pak Yudi (Penggugat) yang bercerita jika dia ingin membeli tanah;
- Bahwa lokasinya berupa tanah kosong tidak ada bangunan tetapi posisinya hook dan sudah ada batas pondasinya;
- Bahwa terakhir ke lokasi tanah tersebut sekitar tahun 2009 atau 2010;
- Bahwa transaksinya seingat saksi dilakukan di tahun 2009 pas ketemu adik saksi yang mau magang ke Jepang;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah waktu itu tanah tersebut ada masalah karena sudah lama;
- Bahwa menurut Tergugat II luas tanah tersebut 460 m2 atau 4,6 are;
- Bahwa untuk harga jualnya saat ditawarkan kepada saksi tidak ada menyebutkan harga Cuma dikatakan di bawah harga pasaran dan pas itu ada yang menanyakan katanya dibulatkan Rp500.000.000,-(lima ratus juta rupiah);
- Bahwa SHM pada saat transaksi ada diperlihatkan map yang isinya Akta Jual Beli;
- Bahwa setahu saksi obyek tanah tersebut saat ini dikuasai oleh Penggugat karena setahu saksi tidak ada masalah;
- Bahwa selain nama panggilan pak David seingat saksi nama lengkapnya Adinyoto Hadinigrat;
- Bahwa setahu saksi waktu itu tanah obyek sengketa milik Tergugat II namun saksi tidak mengetahui mendapatkan dari mana;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apa permasalahan dalam perkara ini karena saksi diminta hadir dipersidangan sebagai saksi saja tetapi Penggugat sempat cerita minggu lalu katanya mau gak bantu saya karena mau balik nama tetapi tidak bisa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jika obyek sengketa yang dibeli oleh Penggugat masih atas nama PT. MITRASURYA CEMERLANG dan masih berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) belum dialihkan menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM);

Halaman 17 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 925/Pdt.G/2024/PN Dps

#### 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)



- Bahwa seingat saksi kenakl dengan Tergugat II di tahun 2008 kemudian ditawarkan di tahun 2009;
  - Bahwa setelah tahun 2009 awal waktu itu Penggugat datang ke Bali mengatakan jika ada yang ingin Investasi tanah di Bali beliau mau menjual tanahnya tolong dikabar-kabarin ya;
  - Bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak ada bercerita membeli tanah tersebut dari siapa dan disampaikan karena luasnya kecil sehingga mau dijual;
  - Bahwa ketika transaksi Notaris yang datang kerumah Tergugat II di Jakarta karena sudah OK antara Tergugat II dan Penggugat sehingga Notaris yang datang ke rumah Tergugat II dan kemudian mereka masuk ke ruang kerja Tergugat II dan saksi hanya menunggu di luar;
- Atas keterangan Saksi, para pihak menyatakan akan menanggapinya di dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa Kuasa Tergugat III untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi dari print out Rekening Koran Bank BCA No. Rekening 0400886008 atas nama PT. Mitrasurya Cemerlang periode 31-07-07 sampai dengan 31-10-07, diberi tanda bukti T.III - 1;

Menimbang, bahwa surat bukti bertanda T.III – 1, tersebut diatas berupa fotokopi dari printa out yang bermeterai cukup, tanpa ditunjukkan aslinya;

Menimbang bahwa Kuasa Tergugat III di persidangan juga mengajukan saksi sebagai berikut:

- 1. Saksi Liana**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat III karena saksi pernah bekerja dengan Tergugat III sebagai Accounting sejak tahun 1994;
- Bahwa saksi mengetahui Tergugat III adalah perusahaan property dan developer;
- Bahwa setahu saksi Pekerjaan Pembangunan di Puri Gading sejak tahun 1996 dan yang akan dijual adalah rumah tinggal saja tidak menjual tanah kosong;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti surat bertanda T.III-1 yang ditunjukkan oleh Kuasa Tergugat III di depan persidangan berupa rekening koran dari PT. Mitrasurya Cemerlang di tahun 2007;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah melihat bukti surat bertanda T.III tersebut saat dipanggil oleh komisaris diminta untuk menjadi saksi dipersidangan ini;
- Bahwa sebelumnya saksi pernah melihat bukti surat tersebut saat saksi masih bekerja;
- Bahwa rekening koran tersebut milik Tergugat III yang terbit di tahun 2007 setiap bulannya;
- Bahwa setiap transaksi masuk dalam rekening koran tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui terkait dengan obyek tanah yang disebut sebagai SHGB No. 0682 pada waktu saksi masih bekerja dimana tanah tersebut masih dalam 1 bidang belum dikapling-kapling;
- Bahwa obyek perkara belum ada penjualan;
- Bahwa setahu saksi yang disengketakan antara Penggugat dan Para Tergugat adalah kaplingan tanah yang di Desa Ungasan Jimbaran;
- Bahwa saksi lupa siapa yang mempunyai tanah tersebut;
- Bahwa awalnya tanah tersebut milik perseorangan kemudian dibeli oleh PT. Mitrasurya Cemerlang sebagai Hak Guna Bangunan;
- Bahwa semasa saksi bekerja tanah tersebut masuk dalam inventaris kantor;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tanah tersebut dibeli dengan harga berapa oleh PT. Mitrasurya Cemerlang yang jelas seingat saksi sebelum tahun 2007;
- Bahwa saksi bekerja di PT. Mitrasurya Cemerlang dari tahun 1994 sampai dengan 2010;
- Bahwa sampai saksi keluar dari PT. Mitrasurya Cemerlang tanah tersebut masih atas nama PT. Mitrasurya Cemerlang;
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut disengketakan dimana PT. Mitrasurya Cemerlang merasa tidak menjual tanah tersebut kepada Penggugat karena PT. Mitrasurya Cemerlang tidak menerima uang pembayaran;
- Bahwa komisaris PT. Mitrasurya Cemerlang bernama Ali Kusno Fusin;
- Bahwa saksi dipanggil oleh pimpinan saksi yang bernama pak Samijaya yang menceritakan kepada saksi jika tanah kapling 0682 tidak dijual oleh pimpinan yang baru yaitu Ali Kusno Fusin;
- Bahwa sekarang tanah kapling 0682 masih dikuasai oleh PT. Mitrasurya Cemerlang dan masih tercatat dalam pembukuan PT. Mitrasurya Cemerlang;

Halaman 19 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 925/Pdt.G/2024/PN Dps

#### 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 tanah tersebut masih tercatat dalam inventaris kantor atas nama PT. Mitrasurya Cemerlang begitu juga dalam system;
- Bahwa asset tersebut masih berupa SHGB atas nama PT. Mitrasurya Cemerlang;
- Bahwa setahu saksi pimpinan tidak pernah menandatangani PPJB;
- Bahwa terakhir kali saksi melihat obyek tanah tersebut 2 hari yang lalu masih berupa tanah kosong dan saksi kesana Bersama dengan pimpinan;
- Bahwa setahu saksi tidak ada orang lain yang menguasai tanah tersebut;
- Bahwa Sertifikat tanah tersebut masih disimpan oleh bagian Legal PT. Mitrasurya Cemerlang;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jika SHGB tanah tersebut dikuasai oleh orang lain;
- Bahwa saksi tidak ada diberitahukan oleh pimpinan saksi jika SHGB tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat;
- Bahwa setahu saksi PT. Mitrasurya Cemerlang tidak pernah bertransaksi dengan Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa baru kemarin saksi diberitahu pimpinan jika onyek tanah yang di Jimbaran tersebut sudah dipecah-pecah;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dari tahun berapa obyek tanah tersebut dipecah-pecah;
- Bahwa setahu saksi luas obyek tanah yang disengketakan 450 m2;
- Bahwa saat saksi bekerja di PT. Mitrasurya Cemerlang nama Direktornya Ali Kusno Fusin;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat sertifikat tanah yang disengketakan;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat bukti surat bertanda P-2 yang ditunjukkan oleh Kuasa Penggugat di depan persidangan;
- Bahwa selama saksi bekerja tidak pernah diperlihatkan Jual Beli atas tanah tersebut;
- Bahwa saksi ingat jika pimpinan pernah menyampaikan kepada saksi jika sertifikat tanah tersebut dipegang oleh orang lain dan pimpinan tidak tahu mengapa sertifikat tanah tersebut bisa dipegang oleh orang lain;

Halaman 20 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 925/Pdt.G/2024/PN Dps

#### 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

Atas keterangan Saksi, para pihak menyatakan akan menanggapi di dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa Kuasa Turut Tergugat III untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 682, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung berdasarkan surat ukur tanggal 16-5-2002, No. 1784/2002, luas 450 M2 atas nama pemegang hak PT. Mitrasurya Cemerlang berkedudukan di Jakarta, diberi tanda bukti T.T3 - 1;

Menimbang, bahwa surat bukti bertanda T.T3 – 1, tersebut diatas berupa fotokopi yang bermeterai cukup, setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya;

Menimbang bahwa Kuasa Turut Tergugat III untuk membuktikan dalil sangkalannya tidak mengajukan saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa dalam proses persidangan perkara ini, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat di lokasi tanah obyek sengketa dengan hasil pemeriksaan selengkapya sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Persidangan tanggal 21 Februari 2025;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat, dan Kuasa Tergugat masing-masing mengajukan Kesimpulan tertanggal 10 Maret 2025;

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;

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa Tergugat III, Turut Tergugat III melalui jawabannya disamping mengajukan mengenai pokok perkaranya juga mengajukan Eksepsi ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat III, Turut Tergugat III, Majelis akan mengklasifikasikan selanjutnya akan mempertimbangkan secara sekaligus sebagai berikut;

1. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*);

Halaman 21 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 925/Pdt.G/2024/PN Dps



2. Gugatan Penggugat *Error In Persona*:

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat III, Turut Tergugat III tersebut penggugat dalam repliknya menyatakan menolak eksepsi Tergugat III, Turut Tergugat III;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat III, Turut Tergugat III dan bantahan Penggugat tersebut di atas, Majelis Hakim mempertimbangkan alasan eksepsi-eksepsi yang ada relevansinya dengan perkara aquo sebagai berikut;

Bahwa definisi terminologi obscur libel adalah suatu eksepsi yang diajukan dengan dalil bantahan terhadap surat gugatan yang tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk), padahal syarat formil suatu gugatan harus terang, dan jelas atau tegas (duidelijk);

Bahwa suatu gugatan diajukan sebagai instrumen atau sarana guna melindungi kepentingan hukum suatu subyek hukum yang merasa kepentingan hukumnya terganggu bahkan dirugikan atas perbuatan atau tindakan yang dilakukan oleh pihak lainnya. Dalam konteks ini, pihak yang merasa dirugikan tentunya mengetahui pihak yang menyebabkan keadaan tersebut sehingga mengajukan tuntutan berupa gugatan melalui lembaga peradilan;

Bahwa berdasarkan praktek persidangan atau konvensi sebagai satu diantara sumber hukum dengan berpedoman pada Pasal 8 Rv yang secara khusus menyatakan pokok-pokok gugatan harus disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (eenduidelijk en bepaalde conclusie) sebagai realisasi asas demi kepentingan beracara (process doelmatigheid);

Bahwa berdasarkan penerapan pasal 8 Rv di atas dalam praktik persidangan perkembangan yang tercipta yaitu adanya penerapan dan pemberlakuan eksepsi gugatan kabur (obscur libel) atau tidak jelas;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dalil gugatan Penggugat, Penggugat mendalilkan telah melakukan dan membereskan jual beli atas obyek perkara dengan Tergugat I berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli ( APPJB ) Nomor : 22 tertanggal 24 November tahun 2009 dan Akta Pemindahan Kuasa ( APK ) Nomor : 23 tertanggal 24 November 2009( vide bukti P-4, P-5);

Menimbang, bahwa Penggugat juga dalam dalil gugatannya mendalilkan sebelumnya Tergugat I telah membuat Perjanjian Perikatan Jual beli terhadap obyek Aquo dari Tergugat III yaitu **PT. MITRASURYA CEMERLANG**, berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (APPJB) Nomor: 15 tertanggal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24 Oktober tahun 2007 dan Akta Kuasa Menjual (AKM) Nomor: 16 tertanggal 24 Oktober 2007 (vide bukti P-2, P-3);

Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1340 KUHPerdara disebutkan " perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya";

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, Majelis hakim berpendapat oleh karena Tergugat 3 tidak masuk sebagai pihak dalam perjanjian Penggugat dengan Tergugat I dimana dalam perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat I terkait dengan tanah obyek sengketa (vide bukti P-4, P-5) tidak ada hak dan kewajiban Tergugat III terkait konskwenensi dari perjanjian yang dibuat oleh penggugat dengan Tergugat I sedangkan dalam dalil gugatannya penggugat menyatakan agar segala surat-surat terkait obyek sengketa Tergugat 3 harus menyerahkan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat 3 tidak masuk sebagai pihak dalam perjanjian Penggugat dengan Tergugat I, sedangkan dalam petitumnya Penggugat memerintahkan Tergugat III untuk melakukan perbuatan hukum berupa proses balik nama atas Sertifikat Aquo dari atas nama Tergugat III menjadi ke atas nama Penggugat dan selanjutnya Turut Tergugat III diperintahkan untuk melakukan perbuatan hukum peningkatan Hak dari Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik (SHM) atas Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 682, NIB. 02340, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan , Kabupaten Badung, Propinsi Bali, dengan luas 450 M2 (Empat ratus lima puluh meterpersegi) tercatat atas nama **PT. MITRA SURYA CEMERLANG (Tergugat III)**, Majelis hakim berpendapat dalam gugatan penggugat tidak diuraikan dasar alasan secara jelas sehingga tercermin adanya hubungan hukum antara penggugat dengan Tergugat III sehingga Majelis hakim menilai gugatan Penggugat terkwalifikasi cacat formil karena dalil gugatan kabur/tidak jelas;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, eksepsi tergugat III mengenai gugatan kabur/ tidak jelas dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi gugatan kabur (obscur libel) telah dikabulkan, maka eksepsi selanjutnya tidak ada relevansinya lagi untuk dipertimbangkan;

## DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagai tersebut diatas;

Halaman 23 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor **925/Pdt.G/2024/PN Dps**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi gugatan kabur (*obscuur libel*) Tergugat dikabulkan, maka pokok perkara dalam gugatan ini tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut sehingga gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*), maka Penggugat haruslah dihukum membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya sebagaimana disebut dalam amar Putusan dibawah ini;

Memperhatikan Pasal 8 Rv, Rbg, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan eksepsi Tergugat III mengenai gugatan kabur/tidak jelas (*obscuur libel*):

### DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.676.000,00 (dua juta enam ratus tujuh puluh enam ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, pada hari Selasa, tanggal 8 April 2025, oleh kami, Ida Bagus Bamadewa Patiputra, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Ni Made Oktimandiani, S.H dan Ni Made Dewi Sukrani, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Nomor Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 18 Juli 2024, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 14 April 2025 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum secara e-Court di Sistem Informasi Pengadilan oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim-Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Ida Bagus Ary Widyatmika, SH. selaku Panitera Pengganti Pada Pengadilan Negeri tersebut, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat III, dan Kuasa Turut Tergugat III akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II.

Hakim Anggota, Hakim Ketua,

t.t.d.

t.t.d.

Halaman 24 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 925/Pdt.G/2024/PN Dps



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

Ni Made Oktimandiani, S.H.

Ida Bagus Bamadewa Patiputra, S.H., M.H.

t.t.d.

Ni Made Dewi Sukrani, S.H.

Panitera Pengganti,

t.t.d.

Ida Bagus Ary Widyatmika, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran.....	:	Rp 30.000,00;
2. Pemberkasan/ATK .....	:	Rp 100.000,00;
3.....P	:	Rp 40.000,00;
enggandaan berkas.....		
4.....P	:	Rp1.256.000,00;
anggilan .....		
5.....P	:	Rp 80.000,00;
NBP .....		
6.....P	:	Rp 1.150.000,00;
emeriksaan setempat .....		
7. Meterai.....	:	Rp 10.000,00;
8. Redaksi.....	:	Rp 10.000,00; +
Jumlah	:	Rp2.676.000,00;
(dua juta enam ratus tujuh puluh enam ribu rupiah)		