



**PUTUSAN**  
**Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**DONY YUDIANTO**, laki-laki, WNI, NIK : 5171030510810006, Tempat/tgl. lahir : Surabaya, 05-10-1981, Agama : Kristen, Pekerjaan : Wiraswasta, Alamat : Jl. Nusa Kambangan 115 x Denpasar, Br/Link. Pengiasan, Kel/Desa Dauh Puri Kauh, Denpasar Barat, Kota Denpasar, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. NI WAYAN SUKARNI, S.H., 2. I NYOMAN PASEK GUNAWAN, S.H., 3. NI MADE RIANI, S.H., 4. I KETUT SUARDIKA, S.H. dan 5. IDA BAGUS INDRA WIRATMA PIDADA, S.H., Advokat-Advokat yang berkantor pada KANTOR ADVOKAT NI WAYAN SUKARNI, SH & REKAN, Alamat Kantor : Jalan Gatot Subroto I Utara Perumahan Taman Tegeh Sari No. 14 DENPASAR-BALI, email : sukarnilawoffice@yahoo.com, telepon HP. 081237574906, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 Juni 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar Kelas IA pada tanggal 03 Juli 2023, dengan Reg. No. 2239/Daf 2023, sebagai Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I;

**Lawan :**

**1. IR. I GUSTI GDE MASPUTRA**, laki-laki, Tempat/tanggal lahir : Denpasar, 10-08-1945, NIK : 5171041008450002, Alamat : Jl. Yudustira No. 41 Denpasar, Br/Lingk. Tainsiat, Kel./Desa Dangin Puri Kaja, Kec. Denpasar Utara, Kota Denpasar, Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. I GUSTI NGURAH MULIARTA, S.H., M.H., C.L.A., 2. DESI PURNANI, S.H., M.H., 3. I GUSTI PUTU BUDIADNYANA, S.H., M.H. dan 4. NI PUTU MARIANA, S.H. Para Advokat yang berkantor di KANTOR ADVOKAT "I GUSTI NGURAH MULIARTA,

*Halaman 1 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SH & REKAN", yang beralamat di Jalan Batuyang, Gang Bangau VII, No. 10 Batubulan, Gianyar - Bali, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 04 Agustus 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar Kelas IA pada tanggal 08 Agustus 2023, dengan Reg. No. 2725/Daf 2023, sebagai Tergugat I Asal/ Tergugat Intervensi II;

**2. STEFANNIE**, Perempuan Tempat Lahir : Balikpapan, Tanggal lahir : 02 April 1958, WNI, NIK : 5171014204580002, Agama Kristen, Alamat dahulu beralamat di : Jalan Ambengan 1 H Surabaya, Kel. Ketabang, Kec. Genteng, Kota Surabaya, Jawa Timur, sekarang tidak diketahui alamatnya, sebagai Tergugat II;

**3. NI PUTU SARI**, Tempat/Tanggal lahir : Denpasar, 31-12-1968, WNI, NIK : 5171037112680046, dalam kedudukannya sebagai pribadi dan sekaligus menggantikan kedudukan hukum ibu kandungnya yang bernama NI GUSTI MADE KARI ( almarhum ), alamat : Jalan Raya Sesetan Gang Gumuk Sari No. 5 A, Banjar/Lingk. Dauh Lantang Bejuh, Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Bali, sebagai Tergugat III;

**4. I KOMANG MAHARDIKA**, laki-laki, WNI, selaku anak kandung dari I KETUT GEDE PUJIAMA, alamat : Jalan Raya sesetan Gang Gumuk Sari C No. 6 C, Banjar/Lingk. Dauh Lantang Bejuh, Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Bali , sebagai Tergugat IV;

Dalam hal ini Tergugat III dan Tergugat IV memberikan kuasa kepada 1. JENNY IFFANNY HARAHAAP, SH dan 2. PILAR HARMONI SAIDI, S.H., Advokat-Advokat pada Kantor Advokat "JENNY HARAHAAP & LAW OFFICE", Alamat : Jln. Raya Canggus, GG. Puri Warisan Agung No. 100X, Link. GE, Kel/Desa : Tibuneneng, Kec. Kuta Utara, Kab.Badung-Bali, Tlp. 082146856811, Email : iffanny2@yahoo.com, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 Agustus 2023, yang telah didaftarkan di

Halaman 2 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/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

Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar Kelas IA pada tanggal 24 Agustus 2023, dengan Reg. No. 2959/Daf 2023;

**5. YONGKY PATTIRANE**, laki-laki, Tempat/Tanggal lahir : Ambon, 30-09-1970, WNI, NIK : 517102300970004, Alamat : Jalan Tunjung No. 1, Ds. Link. Kertha Bhuwana Kaja, Desa Dangin Puri Kangin, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar, Propinsi Bali, sebagai Tergugat V Asal/ Tergugat Intervensi III;

**6. Notaris I NYOMAN SAGITA UDAYA, SH, Mkn**, berkantor di Jalan Tukad Mas No. 7, Kel./Desa Dangin Puri Kelod, Kec. Denpasar Timur, Kota Denpasar, Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. JENNY IFFANNY HARAHAH, SH dan 2. PILAR HARMONI SAIDI, S.H., Advokat-Advokat pada Kantor Advokat "JENNY HARAHAH & LAW OFFICE", Alamat : Jln. Raya Cangu, GG. Puri Warisan Agung No. 100X, Link. GE, Kel/Desa : Tibuneneng, Kec. Kuta Utara, Kab.Badung-Bali, Tlp. 082146856811, Email : iffanny2@yahoo.com, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 Agustus 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar Kelas IA pada tanggal 24 Agustus 2023, dengan Reg. No. 2960/Daf 2023, sebagai Tergugat VI Asal/Tergugat Intervensi IV;

**7. Notaris/PPAT HARTONO, SH,MKn**, berkantor di : Pertokoan Niaga Dewa Ruci, Jalan Sunset Road No. 9, Kuta, Kec.Kuta, Kabupaten Badung, 80361, sebagai Tergugat VII;

**8. Notaris/PPAT I GUSTI KARDINAL MADE MASWIBAWA, SH, MKn**, berkantor di Jalan WR. Supratman No. 140, Kesiman, Kecamatan Denpasar Timur Kota Denpasar, Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Anak Agung Gde Agung, S.H., Anak Agung Sagung Ratih Maheswari, S.H. dan Ni Nyoman Tamu, S.H., Para Advokat/Pengacara yang berkantor pada SEJATI LAW OFFICE yang beralamat di Jalan Ayani Utara No. 155, Dauh Puri Kaja, Kecamatan Denpasar Utara,

Halaman 3 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps



Kota Denpasar, Nomor Telephone : 081805611850,  
email : sejatilawoffice155@gmail.com, berdasarkan surat  
kuasa khusus tanggal 14 Agustus 2023, yang telah  
didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar  
Kelas IA pada tanggal 24 Agustus 2023, dengan Reg. No.  
2936/Daf 2023, sebagai Turut Tergugat I;

**9. KEPALA KANTOR BPN Kota Denpasar**,  
berkedudukan di : Jalan Pudak No.7 Denpasar, dalam hal  
ini memberikan kuasa kepada 1. Eka Arya Wirata, S.H.,  
M.H., Jabatan Kepala Seksi Pengendalian dan  
Penanganan Sengketa, 2. Luh Putu Happy Ekasari, S.H.,  
M.H., Jabatan Penata Pertanahan Pertama/Koordinator  
Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik dan  
Perkara Pertanahan pada Seksi Pengendalian dan  
Penanganan Sengketa, 3. Ida Ayu Yulia Wulandari, S.H.,  
Jabatan Penata Pertanahan Pertama/Koordinator  
Kelompok Substansi Pengendalian Pertanahan pada  
Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa, 4. Sisca  
Skisa, S.Tr., Jabatan Analis Hukum Pertanahan/Pelaksana  
Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik dan  
Perkara Pertanahan pada Seksi Pengendalian dan  
Penanganan Sengketa, 5. Ni Wayan Ari Susanti, S.H.,  
Jabatan Analis Hukum Pertanahan/Pelaksana Kelompok  
Substansi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara  
Pertanahan pada Seksi Pengendalian dan Penanganan  
Sengketa 6. I Nyoman Darmo, Jabatan  
Pengadministrasian Pertanahan/Pelaksana Kelompok  
Substansi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara  
Pertanahan pada Seksi Pengendalian dan Penanganan  
Sengketa, 7. Agustin Irma Dyanti, S.H., Jabatan Analis  
Hukum Pertanahan/Pelaksana Kelompok Substansi  
Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan  
pada Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa, 8.  
Ni Made Ayu Gina Surya Puspita, S.H., Jabatan Pegawai  
Pemerintah Non Pegawai Negeri (PPNPN), Para Pegawai  
pada Kantor Pertanahan Kota Denpasar, Provinsi Bali,  
untuk mewakili Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar,

*Halaman 4 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kesemuanya memilih alamat pada Kantor Pertanahan Kota Denpasar, Jalan Pudak Nomor 7 Denpasar, berdasarkan surat kuasa khusus NOMOR : 2185/SKu-51.71.MP.02.01/VII/2023, tanggal 17 Juli 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar Kelas IA pada tanggal 24 Juli 2023, dengan Reg. No. 2543/Daf 2023 dan Surat Tugas NOMOR : 974/ST-51.71.600.MP.02.01/VII/2023, tanggal 21 Juli 2023, sebagai Turut Tergugat II;

**Dan :**

**1. KRISNA ADHITYA PARWA**, Jenis Kelamin: Laki - Laki Tempat/Tanggal Lahir: Jakarta, 27 Juni 1994, NIK: 5171012706940006; Pekerjaan : Pelajar/Mahasiswa, Kewarganegaraan: Indonesia, Agama: Hindu, Alamat: Jalan Palapa No. 25, Kel/Desa Sesetan, Kec. Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Prov. Bali, sebagai Penggugat Intervensi I;

**2. TIFA DARU KASONO, S.Kom**, Jenis Kelamin: Laki - Laki Tempat/Tanggal Lahir: Bengkulu, 17 Juli 1994, NIK: 3271041707940012; Pekerjaan : Karyawan Swasta, Kewarganegaraan: Indonesia, Agama: Islam, Alamat: Jalan Palapa XI Palapa Kencana Residence No. B.37, Taman Suci, Kel/Desa Sesetan, Kec. Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Prov. Bali, sebagai Penggugat Intervensi II;

dalam hal ini Penggugat Intervensi I dan Penggugat Intervensi II memberikan kuasa kepada 1. I Made Bagus Suardana, S.H., M.H., 2. I Made Wiharsa, S.H., M.H. dan 3. Ni Putu Dewi Maria Wulandari, S.H., Advokat-advokat/Penasihat Hukum pada Kantor Hukum "WISH & PARTNERS LAW OFFICE" yang beralamat di Jalan Raya Sesetan Gang Apel No. 01, Sesetan, Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Prov. Bali, No. HP. 0857 3882 0808/081 138 08 818, Email : advwiharsa@gmail.com, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 Oktober 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar

*Halaman 5 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelas IA pada tanggal 19 Oktober 2023, dengan Reg. No. 3695/Daf 2023, sebagai Para Penggugat Intervensi;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar pihak-pihak yang berperkara;

Setelah memeriksa alat bukti surat serta mendengar saksi-saksi dan ahli dipersidangan;

## TENTANG DUDUK PERKARA

### DALAM GUGATAN ASAL.

Menimbang, bahwa Penggugat Asal/ Tergugat Intervensi I dengan surat gugatan tanggal 13 Oktober 2022 telah mengajukan gugatan secara e-Court yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 17 Oktober 2022 dalam Register Nomor 1047/Pdt.G/2022/PN Dps, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT merupakan anak kandung dan ahli waris satu-satunya dari JUDIANTO ROESTAMADJI almarhum berdasarkan :

- Akta Kelahiran atas nama DONY YUDIANTO yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Catatan Sipil Kota Madya Daerah Tingkat II Surabaya, Nomor 131/WNI/1988 tertanggal 10 Juni 1988 ;
- BERITA ACARA PEMERIKSAAN LABORATORIUM KRIMINALISTIK, Nomor : 340/KBF/2018, Jenis Bidang Pemeriksaan : DNA, Permintaan dari POLDA BALI, dengan Nomor/Tanggal Surat Permintaan : B/368/III/Res.I.9/2018/Ditrekrim dengan KESIMPULAN : setelah dilakukan pemeriksaan secara Laboratorik Kriminalistik, disimpulkan bahwa Probabilitas sdr. DONI YUDIANTO sebagai anak biologis dari JUDIANTO ROESTAMADJI tersebut diatas adalah 99,999% ;
- Akta Kesaksian Ahli Waris No. 10 tertanggal 30 Agustus 2013 yang dibuat dihadapan Notaris BACHTIAR HASAN, SH, oleh ROESTAMADJI ( kakek dari DONI YUDIANTO ), yang pada pokoknya menerangkan dan menyaksikan bahwa semasa hidupnya JUDIANTO ROESTAMADJI mempunyai satu orang anak masih hidup bernama DONY YUDIANTO ;

Halaman 6 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Akta Keterangan Waris No. 31/VIII/Not/SBY/2013 tanggal 30 Agustus 2013 yang dibuat oleh BACHTIAR HASAN, SH selaku Notaris yang antara lain menerangkan bahwa : DONY YUDIANTO adalah anak kandung yang diakui oleh ayah kandungnya yaitu JUDIANTO ROESTAMADJI almarhum, yang berhak atas harta peninggalan almarhum JUDIANTO ROESTAMADJI ;

Dengan demikian atas dasar fakta-fakta hukum tersebut yakni Akta Kelahiran tersebut membuktikan PENGGUGAT merupakan anak kandung dari JUDIANTO ROESTAMADJI, diperkuat dengan adanya hasil test DNA yang menyatakan bahwa Probabilitas sdr. DONI YUDIANTO sebagai anak biologis dari JUDIANTO ROESTAMADJI tersebut diatas adalah 99,999%, diperkuat lagi dengan adanya KESAKSIAN dari ROESTAMADJI ( ayah dari JUDIANTO ROESTAMADJI ) yang pada intinya menyebutkan bahwa PENGGUGAT adalah anak kandung dari JUDIANTO ROESTAMADJI sehingga menjadi ahli waris yang berhak atas harta peninggalan almarhum JUDIANTO ROESTAMADJI ;

2. Bahwa semasa hidupnya almarhum **JUDIANTO ROESTAMADJI** membeli sebidang tanah Sertifikat Hak Milik ( SHM ) No.8419/Panjer, NIB : 22.09.03.03.04890, luas 1.213 M2, atas nama **Nyonya Ni Gusti Made Kari, Tuan I Ketut Gede Pujiama, Nyonya Ni Putu Sari**, terletak di Jalan Batanghari VI Nomor 18 Denpasar, Kelurahan Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Propinsi Bali, dengan batas-batas :

Sebelah utara : Tanah Milik/Toko Tempat cuci helm  
Sebelah Timur : Jalan Tukad Batanghari  
Sebelah Selatan : Tanah Milik / Warung Ayam Bakar Kang Aboy  
Sebelah Barat : Jalan Batanghari VI

Selanjutnya disebut sebagai : tanah obyek sengketa ;

3. Bahwa dasar dan landasan hukum kepemilikan obyek sengketa dibuktikan dengan dokumen-dokumen OTENTIK berikut :

- Akta Pengikatan Jual Beli ( PPJB ) No. 04, tertanggal 10 – 05 – 2012
- Akta Kuasa menjual No. 05, tertanggal 10 – 05 – 2012  
dibuat dihadapan Notaris/PPAT I NYOMAN SAGITA UDAYA, SH (TERGUGAT VI);
- SURAT PERNYATAAN yang dibuat oleh Notaris/PPAT I NYOMAN SAGITA UDAYA, SH, ( TERGUGAT VI ) tertanggal 4 Nopember 2019, yang isinya :

1. Memang benar telah terjadi Jual Beli antara Nyonya Ni Gusti

Halaman 7 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Made Kari, Tuan I Ketut Gede Pujiama, Nyonya Ni Putu Sari dengan YONGKY PATTIRANE tanah seluas 1.213 M2 sebagian dari sertifikat seluas 2.425 M2 atas SHM No. 4165/Panjer terdaftar atas nama I WANIA (almarhum) yang terletak di Jalan Batanghari, kelurahan Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar;

2. Setelah diadakan proses pemecahan terbit sertifikat Hak milik No. 8419/Panjer, terdaftar atas nama I Ketut Gede Pujiama CS, seluas 1.213 M2 yang terletak di Jalan Batanghari, kelurahan Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, selanjutnya dijual kepada JUDIANTO ROESTAMADJI;

Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli ( PPJB ) No. 04, tertanggal 10 – 05 – 2012 dan Akta Kuasa menjual No. 05, tertanggal 10 – 05 – 2012 adalah merupakan PPJB LUNAS yang isinya KESEPAKATAN JUAL BELI ATAS TANAH OBYEK SENGKETA ;

Bahwa menurut Pasal 1320 KUHPdata syarat sah nya suatu perjanjian / perikatan / kesepakatan adalah :

1. Kesepakatan mereka yang mengikat dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak dilarang;

Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli ( PPJB ) No. 04, tertanggal 10 – 05 – 2012 dan Akta Kuasa menjual No. 05, tertanggal 10 – 05 – 2012, memenuhi syarat sah nya pengikatan/perjanjian/kesepakatan sebagaimana Pasal 1320 KUHPdata tersebut, dibuktikan dengan fakta hukum berikut :

- ADA KATA SEPAKAT tentang harga sebesar Rp. 7.000.000.000,- ( tujuh milliard rupiah );
- HARGA TELAH dibayar LUNAS oleh JUDIANTO ROESTAMADJI : ( vide pasal 2 Akta Pengikatan Jual Beli No. 04 tanggal 10 – 05 – 2012, yang menyebutkan : -----harga seluruhnya telah diterima mengikat sebesar Rp. 7.000.000.000,- ( tujuh milliard rupiah ) yang telah dibayar lunas oleh pihak kedua pada pihak kesatu dan pihak kesatu mengaku telah menerima cukup dari pihak kedua uang sebesar Rp. 7.000.000.000,- ( tujuh milliard rupiah ) itu sebelum penandatanganan akta ini untuk penerimaan uang mana akta ini berlaku pula sebagai kuitansinya yang sah;
- Tanah obyek sengketa secara fisik dalam penguasaan JUDIANTO ROESTAMADJI, dengan bukti tanah tersebut telah dimanfaatkan dan

Halaman 8 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disewakan oleh JUDIANTO ROESTAMADJI dan sekarang dilanjutkan oleh PENGGUGAT sebagai ahli warisnya ;

Dengan demikian maka obyek sengketa sejak dibuat dan ditandatangani Akta Pengikatan Jual Beli ( PPJB ) No. 04, tertanggal 10 – 05 – 2012 dan Akta Kuasa menjual No. 05, tertanggal 10 – 05 – 2012 tersebut **telah SAH milik JUDIANTO ROESTAMADJI ( ayah PENGGUGAT ) yang berhak diwariskan kepada PENGGUGAT ;**

4. Bahwa JUDIANTO ROESTAMADJI membeli tanah tersebut dari YONGKY PATTIRANE ( TERGUGAT V ) yang bertindak selaku kuasa dari Nyonya Ni Gusti Made Kari, Tuan I Ketut Gede Pujiama, Nyonya Ni Putu Sari, atas dasar :

- Akta Pengikatan Jual Beli ( PPJB ) No. 03 tertanggal 01 – 12 – 2010;
- Akta Kuasa menjual No. 04 tertanggal 01 – 12 – 2010;
- Dipertegas dengan SURAT PERNYATAAN yang dibuat oleh Notaris/PPAT I NYOMAN SAGITA UDAYA, SH, ( TERGUGAT VI ) tertanggal 4 Nopember 2019 sebagaimana tersebut diatas;

Menurut Akta-Akta tersebut harga obyek sengketa sudah dibayar LUNAS oleh JUDIANTO ROESTAMADJI pada saat penandatanganan akta-akta tersebut sejumlah **Rp. 7.000.000.000,-** ( tujuh milliard rupiah ) kepada YONGKY PATTIRANE ( TERGUGAT V ) ( akta tersebut berlaku sebagai bukti penerimaan pembayaran yang sah ) ;

5. Bahwa ketika PENGGUGAT berkehendak melakukan pendaftaran hak atas obyek sengketa ke BPN Kota Denpasar, ternyata PENGGUGAT mendapat informasi bahwa obyek sengketa telah dijual kepada TERGUGAT I ( **IR. I GUSTI GDE MASPUTRA** ) oleh TERGUGAT II ( **STEFANNIE** ) ;

6. Bahwa perbuatan TERGUGAT II ( **STEFANNIE** ) menjual obyek sengketa milik almarhum JUDIANTO ROESTAMADJI adalah perbuatan melawan hukum, karena dilakukan dengan cara-cara tipu muslihat, dibuktikan dengan :

1. Almarhum JUDIANTO ROESTAMADJI sebagai pemilik obyek sengketa tidak pernah mengalihkan kepemilikan obyek sengketa kepada TERGUGAT II ( **STEFANNIE** ) ;
2. Adanya PERNYATAAN dari TERGUGAT VI ( I NYOMAN SAGITA UDAYA, SH ) selaku Notaris yang memperoses jual beli obyek sengketa dari **YONGKY PATTIRANE** kepada **JUDIANTO ROESTAMADJI** dalam SURAT PERNYATAAN yang dibuat oleh TERGUGAT VI, tertanggal 4

Halaman 9 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nopember 2019, yang isinya :

1. **"Memang benar telah terjadi Jual Beli antara Nyonya Ni Gusti Made Kari, Tuan I Ketut Gede Pujiama, Nyonya Ni Putu Sari dengan YONGKY PATTIRANE tanah seluas 1.213 M2 sebagian dari sertifikat seluas 2.425 M2 atas SHM No. 4165/Panjer terdaftar atas nama I WANIA ( almarhum ) yang terletak di Jalan Batanghari, kelurahan Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar" ;**
  2. **"Setelah diadakan proses pemecahan terbit sertifikat Hak milik No. 8419/Panjer, terdaftar atas nama I Ketut Gede Pujiama CS, seluas 1.213 M2 yang terletak di Jalan Batanghari, Kelurahan Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, selanjutnya dijual kepada JUDIANTO ROESTAMADJI" ;**
  3. **"Atas permintaan dari Stefanie ( selaku istri dari JUDIANTO ROESTAMADJI, berdasarkan Surat Nikah ) semua akta yang telah ditanda tangani oleh YONGKY PATTIRANE dan JUDIANTO ROESTAMADJI, semuanya dibatalkan karena JUDIANTO ROESTAMADJI dalam keadaan sakit keras dan dibuatkan akta jual beli antara I Ketut Gede Pujiama CS dan Stefanie atas sertifikat Hak milik No. 8419/Panjer, terdaftar atas nama I Ketut Gede Pujiama CS, seluas 1.213 M2 yang terletak di Jalan Batanghari, kelurahan Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar" ;**
  7. Bahwa atas permintaan TERGUGAT II ( **STEFANNIE** ) kemudian TERGUGAT VI ( I NYOMAN SAGITA UDAYA, SH) selaku Notaris, membuatkan :
    1. Akta Pembatalan No. 11 tertanggal 18 Mei 2012 untuk membatalkan :
      - Akta Pengikatan Jual Beli ( PPJB ) No. 04, tertanggal 10 – 05 – 2012
      - Akta Kuasa menjual No. 05, tertanggal 10 – 05 – 2012
    2. Akta Pembatalan No. 12 tertanggal 21 Mei 2012 untuk membatalkan :
      - Akta Pengikatan Jual Beli ( PPJB ) No. 03 tertanggal 01 – 12 – 2010
      - Akta Kuasa menjual No. 04 tertanggal 01 – 12 – 2010
- Yang mana pada **MINUTA** Akta Pembatalan No. 11 tertanggal 18 Mei 2012 **TIDAK ADA TANDA TANGAN** dari JUDIANTO ROESTAMADJI

Halaman 10 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps



selaku pembeli;

Begitupun menurut pengakuan TERGUGAT III (**Nyonya Ni Putu Sari**) yang disebut dalam Akta Pembatalan No. 12 tertanggal 21 Mei 2012 sebagai pihak penjual kepada TERGUGAT V (**YONGKY PATTIRANE**), **TIDAK PERNAH MENANDATANGANI AKTA PEMBATALAN** tersebut; Dengan demikian secara nyata telah terbukti TERGUGAT II (**STEFANNIE**) **meminta** TERGUGAT VI (I NYOMAN SAGITA UDAYA, SH) selaku Notaris membuat Akta Pembatalan No. 11 tertanggal 18 Mei 2012 **dan** Akta Pembatalan No. 12 tertanggal 21 Mei 2012, dengan MELANGGAR HUKUM yakni: TANPA TANDA TANGAN PIHAK yang tersebut dalam Akta, kemudian mengeluarkan Salinan Akta untuk dipergunakan membatalkan Akta Perjanjian dan Akta Kuasa sebelumnya, oleh sebab itu sudahlah patut **Akta Pembatalan No. 11 tertanggal 18 Mei 2012 dan Akta Pembatalan No. 12 tertanggal 21 Mei 2012** dinyatakan cacat hukum dan batal demi hukum ;

Dengan konsekuensi hukum :

- Akta Pengikatan Jual Beli ( PPJB ) No. 04, tertanggal 10 – 05 – 2012 dan
- Akta Kuasa menjual No. 05, tertanggal 10 – 05 – 2012 serta
- Akta Pengikatan Jual Beli ( PPJB ) No. 03 tertanggal 01 – 12 – 2010
- Akta Kuasa menjual No. 04 tertanggal 01 – 12 – 2010

Adalah SAH dan mengikat sebagai bukti telah terjadi peralihan hak atas obyek sengketa kepada almarhum JUDIANTO ROESTAMADJI, yang diwariskan kepada PENGGUGAT sebagai ahli warisnya yang SAH ;

**8. Bahwa** perbuatan melawan hukum oleh TERGUGAT II (**STEFANNIE**) **dan** TERGUGAT VI (**I NYOMAN SAGITA UDAYA, SH**) selaku Notaris membuat Akta Pembatalan No. 11 tertanggal 18 Mei 2012 **dan** Akta Pembatalan No. 12 tertanggal 21 Mei 2012, telah melibatkan semua pihak yang terkait dan tersebut di dalam Akta Pembatalan No. 11 tertanggal 18 Mei 2012 **dan** Akta Pembatalan No. 12 tertanggal 21 Mei 2012 tersebut, maka cukup beralasan hukum pihak-pihak tersebut ditarik sebagai pihak untuk **melengkapi formalitas gugatan**, dalam hal ini : **YONGKY PATTIRANE (TERGUGAT V)** dan Nyonya Ni Gusti Made Kari, Tuan I Ketut Gede Pujiama setelah meninggalnya digantikan kedudukan hukumnya oleh ahli warisnya, dalam hal ini Nyonya Ni Gusti Made Kari digantikan oleh **Nyonya Ni Putu Sari bertindak untuk dirinya sendiri dan untuk ibu kandungnya tersebut sebagai TERGUGAT III**, dan **I Ketut Gede Pujiama**

*Halaman 11 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps*



digantikan oleh anak kandungnya yakni pihak (TERGUGAT IV) ;

9. Bahwa setelah membatalkan akta-akta sebelumnya dengan membuat Akta Pembatalan No. 11 tertanggal 18 Mei 2012 **dan** Akta Pembatalan No. 12 tertanggal 21 Mei 2012, lalu kemudian TERGUGAT II menyuruh TERGUGAT VI membuat :

- Akta Pengikatan Jual Beli No. 03 tanggal 19 Juni 2012
- Akta Kuasa menjual No. 04 tanggal 19 Juni 2012
- Akta Jual Beli No. 19/2012 tanggal 05/07/2012

Sehingga TERGUGAT II berhasil membalik nama sertifikat obyek sengketa dari semula atas nama Nyonya Ni Gusti Made Kari, Nyonya Ni Putu Sari, Tuan I Ketut Gede Pujiama menjadi atas nama **Stefanie (TERGUGAT II)** ;

Bahwa beralihnya sertifikat obyek sengketa menjadi atas nama **Stefanie (TERGUGAT II)** melalui :

- Akta Pembatalan No. 11 tertanggal 18 Mei 2012
- **dan** Akta Pembatalan No. 12 tertanggal 21 Mei 2012
- ataupun Akta Pengikatan Jual Beli No. 03 tanggal 19 Juni 2012,
- Akta Kuasa menjual No. 04 tanggal 19 Juni 2012
- Akta Jual Beli No. 19/2012 tanggal 05/07/2012,

SAMA SEKALI tanpa sepengetahuan PENGUGAT sebagai ahli waris SAH dari almarhum JUDIANTO ROESTAMADJI ;

10. Bahwa kemudian setelah berhasil membalik nama sertifikat obyek sengketa, lalu TERGUGAT II pada tahun 2014 menjual sertifikat tanah obyek sengketa kepada TERGUGAT I dengan HARGA Rp. 4.852.000.000,- ( empat milliard delapan ratus lima puluh dua juta rupiah ), sebagaimana disebutkan di dalam :

- **Akta Pengikatan Jual Beli No. 04 tertanggal 02-07-2014**
- **Akta Kuasa menjual No. 05 tertanggal 02-07-2014**

yang dibuat oleh Notaris HARTONO, SH ( TERGUGAT VII ) ;

11. Bahwa proses jual beli obyek sengketa antara TERGUGAT II dengan TERGUGAT I terdapat fakta-fakta adanya **pelanggaran hukum** yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT VII, yaitu :

1. JUAL BELI dilakukan dengan membuat Akta Pengikatan Jual Beli No. 04 tanggal 02-07-2014 dan Akta Kuasa menjual No. 05 tanggal 02-07-2014 dengan HARGA sebesar Rp. 4.852.000.000,- ( empat milliard delapan ratus lima puluh dua juta rupiah ), JAUH DIBAWAH HARGA BELI Rp. 7.000.000.000,- ( tujuh milliard rupiah ) saat itu ;
2. TERGUGAT II yang menyebutkan status hukum sebagai janda

Halaman 12 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps



(mati), dengan identitas lahir sebagai WNI keturunan Tionghoa, tidak melengkapi identitasnya dengan **akta keterangan hak mewaris** ;

3. Didahului dengan perbuatan melawan hukum dalam pembuatan :

- o Akta Pembatalan No. 11 tertanggal 18 Mei 2012
- o Akta Pembatalan No. 12 tertanggal 21 Mei 2012
- o Akta Pengikatan Jual Beli No. 03 tanggal 19 Juni 2012
- o Akta Kuasa menjual No. 04 tanggal 19 Juni 2012
- o Akta Jual Beli No. 19/2012 tertanggal 05/07/2012

Bahwa pelanggaran hukum tersebut merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUHPerdara yang menyebutkan : *tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian* ;

Bahwa di dalam Pasal 1365 KUHPerdara terdapat dua faktor penting dari Perbuatan Melawan Hukum, yaitu adanya faktor **kesalahan dan kerugian** ; Kesalahan adalah perbuatan dan akibat-akibat yang dapat dipertanggung jawabkan kepada diri Si Pelaku. Kesalahan dipakai untuk menyatakan bahwa seseorang dinyatakan bertanggungjawab untuk akibat yang merugikan yang terjadi dari perbuatannya yang salah. Si Pelaku adalah bertanggungjawab untuk kerugian tersebut apabila perbuatan melawan hukum yang dilakukan dan kerugian yang ditimbulkannya dapat dipertanggungjawabkan kepadanya ;

Suatu tindakan dianggap mengandung unsur kesalahan, sehingga dapat diminta pertanggungjawaban hukum, jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

1. Ada unsur kesengajaan ;
2. Ada unsur kelalaian ( *negligence, culpa* ) ;
3. Tidak ada alasan pembeda atau alasan pemaaf ( *rechtvaardigingsgrond* ), seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras dan lain-lain ;

Bahwa unsur kesengajaan yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II adalah dengan sengaja menurunkan harga obyek sengketa seharga **Rp. 4.852.000.000,-** ( empat miliar delapan ratus lima puluh dua juta rupiah ) jauh dibawah harga beli obyek sengketa yakni **Rp. 7.000.000.000,-** ( **tujuh miliar rupiah** ) agar supaya obyek sengketa beralih kepada TERGUGAT I, sedangkan diketahuinya penurunan harga tersebut akan berpengaruh pada kewajiban pajak yang harus ditanggung

Halaman 13 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps





oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II, oleh sebab itu perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II sudah memenuhi unsur kesengajaan dari Pasal 1365 KUHPPerdata ;

Bahwa akibat dari pada kesengajaan menurunkan harga obyek sengketa jauh dibawah harga beli telah mengakibatkan kerugian pada PENGUGAT sebagai ahli waris dari almarhum JUDIANTO ROESTAMADJI ;

Oleh sebab itu perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II sudah memenuhi unsur kesengajaan dari Pasal 1365 KUHPPerdata, maka **Akta Pengikatan Jual Beli No. 04 dan Akta Kuasa menjual No. 05 sama-sama bertanggal 02-07-2014** patut dinyatakan cacat hukum dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya, yakni :

- o Akta Jual beli No. 60/2014 tertanggal 4 Juli 2014 yang dibuat di Notaris / **PPAT I GUSTI KARDINAL MADE MASWIBAWA, SH, MKn, (TURUT TERGUGAT I)**

- o Sertifikat Hak milik No. 8419/Panjer, semula atas nama I Ketut Gede Pujiama CS, seluas 1.213 M2 yang terletak di Jalan Batanghari, kelurahan Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, terakhir menjadi atas nama **IR. I GUSTI GDE MASPUTRA ( TERGUGAT I )**

**patut dinyatakan CACAT HUKUM dan tidak mempunyai kekuatan mengikat ;**

13. Bahwa perbuatan melawan hukum oleh TERGUGAT II dalam upayanya mendapatkan hak atas obyek sengketa semakin terbukti dengan adanya SURAT PERNYATAAN yang dibuat oleh TERGUGAT VI, tertanggal 4 Nopember 2019, angka 3 yang isinya :

***“Atas permintaan dari Stefanie ( selaku istri dari JUDIANTO ROESTAMADJI, berdasarkan Surat Nikah ) semua akta yang telah ditanda tangani oleh YONGKY PATTIRANE dan JUDIANTO ROESTAMADJI, semuanya dibatalkan karena JUDIANTO ROESTAMADJI dalam keadaan sakit keras dan dibuatkan akta jual beli antara I Ketut Gede Pujiama CS dan Stefanie atas sertifikat Hak milik No. 8419/Panjer, terdaftar atas nama I Ketut Gede Pujiama CS, seluas 1.213 M2 yang terletak di Jalan Batanghari, kelurahan Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar” ;***

14. Bahwa TERGUGAT VI sebagai Notaris/PPAT seharusnya MENOLAK permintaan STEFANIE tersebut karena **STEFANIE ( TERGUGAT II )** apapun statusnya dengan JUDIANTO ROESTAMADJI **tidak berhak membatalkan** akta-akta yang dibuat oleh **JUDIANTO ROESTAMADJI**

*Halaman 14 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kecuali terdapat SURAT KUASA dan atau PERSETUJUAN SECARA TERTULIS tentang adanya kehendak dari JUDIANTO ROESTAMADJI tersebut ;

Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli ( PPJB ) No. 04, tertanggal 10 – 05 – 2012 dan Akta Kuasa menjual No. 05, tertanggal 10 – 05 – 2012 Yang dilakukan dan dibuat dihadapan Notaris/PPAT I NYOMAN SAGITA UDAYA, SH (TERGUGAT VI) tersebut merupakan KESEPAKATAN JUAL BELI antara JUDIANTO ROESTAMADJI **selaku subyek hukum yang berdiri sendiri** yang **cakap bertindak menurut hukum** dengan TERGUGAT V, maka yang berhak membatalkan adalah **ke dua belah pihak yang bersepakat** tersebut, tidak dapat dilakukan oleh orang lain termasuk istri maupun TERGUGAT V sendirian tanpa persetujuan JUDIANTO ROESTAMADJI ;

Dengan demikian TERGUGAT II sudah melakukan perbuatan melawan hukum melanggar hak-hak keperdataan dari JUDIANTO ROESTAMADJI, yang menjadi kehilangan haknya atas tanah obyek sengketa ;

**15.**Bahwa TERGUGAT II dalam upayanya untuk dapat menguasai dan memiliki tanah obyek sengketa dan harta peninggalan JUDIANTO ROESTAMADJI lainnya dilakukan dengan **mempergunakan Surat Nikah yakni Kutipan Akta Perkawinan No. 81/1993** bertanggal **23 Maret 1993**, yang mana akta perkawinan tersebut TIDAK TERCATAT pada Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kabupaten Badung;

Bahwa perbuatan TERGUGAT II MEMPERGUNAKAN **Surat Nikah yakni Kutipan Akta Perkawinan No. 81/1993** bertanggal **23 Maret 1993** sudah pernah dipergunakan untuk membuat **PENETAPAN No.1119/Pdt.P/2013/PN.Dps** ;

Namun demikian **PENETAPAN No. 1119/Pdt.P/2013/PN.Dps** tersebut tidak dapat berlaku surut untuk perbuatan yang dilakukan TERGUGAT II untuk membuat Akta Pengikatan Jual Beli No. 03 dan Akta Kuasa menjual No. 04 sama-sama bertanggal **19 Juni 2012** ;

**16.**Bahwa selain mempergunakan Kutipan Akta Perkawinan No. 81/1993 bertanggal 23 Maret 1993 yang **diduga asli tapi palsu** karena tidak tercatat di Kantor Catatan Sipil Badung, sekarang Kota Denpasar, ternyata TERGUGAT II sudah pernah dihukum atas perbuatannya “menyuruh menempatkan keterangan palsu ke dalam akta otentik Bersama sama” agar dapat menguasai harta peninggalan JUDIANTO ROESTAMADJI almarhum ; sebagai buktinya yakni : adanya Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 85 K/Pid/2015 tanggal 13 Mei 2015 yang amarnya

*Halaman 15 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/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

berbunyi :

Mengadili sendiri :

1. Menyatakan terdakwa I STEFANIE dan TERDAKWA II YENY alias YENNY MARGARETH terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan pidana “ menyuruh menempatkan keterangan palsu ke dalam akta otentik Bersama sama “
2. Menjatuhkan pidana terhadap terdakwa I STEFANIE dan TERDAKWA II YENY alias YENNY MARGARETH oleh katrena itu dengan pidana masing-masing selama 1 ( satu ) tahun;
3. Menetapkan masa penahanan yang telah dijalani oleh Terdakwa STEFANIE dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
4. Menetapkan barang bukti berupa :
  1. Bukti pelunasan No. 122 tanggal 29 Nopember 2013 antara HERMIYATI selaku penjual dan JUDIANTO ROESTAMADJI selaku pembeli
  2. Foto copy minuta Akta perjanjian No. 42 tanggal 29 Nopember 2013 HERMIYATI selaku penjual dan YENNY MARGARETH selaku pembeli dilegalisir NIOtaris I GUSTI AYU RUSTINI PUTRA, SH
  3. Foto copy minuta Akta Kuasa No. 43 tanggal 29 Nopember 2013 HERMIYATI selaku pemberi kuasa dan YENNY MARGARETH selaku penerima kuasa dilegalisir NIOtaris I GUSTI AYU RUSTINI PUTRA, SH
  4. Foto copy minuta Akta Jual Beli No. 107/2013 tanggal 4 Juni 2014 HERMIYATI selaku penjual dan YENNY MARGARETH selaku pembeli dilegalisir Notaris I GUSTI AYU RUSTINI PUTRA, SH

Dan seterusnya-----

Bahwa berdasarkan putusan pidana tersebut telah terbukti TERGUGAT II memasukan keterangan palsu Akta Otentik untuk mendapatkan hak atas obyek tanah milik JUDIANTO ROESTAMADJI ;

Bahwa kemudian cara-cara yang sama hendak dipakainya untuk mendapatkan hak atas tanah obyek sengketa dengan alasan yang sama bahwa JUDIANTO ROESTAMADJI sedang sakit keras, sehingg patut diduga apa yang dilakukan TERGUGAT II terhadap obyek sengketa merupakan modus ;

Halaman 16 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/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

In casu : TERGUGAT VI selaku Notaris yang memegang transaksi tanah obyek sengketa diminta untuk membuat :

- a. Akta Pembatalan No. 11 tertanggal 18 Mei 2012 dan
- b. Akta Pembatalan No. 12 tertanggal 21 Mei 2012
- c. Akta Pengikatan Jual Beli No. 03 dan
- d. Akta Kuasa menjual No. 04 sama-sama bertanggal 19 Juni 2012
- e. Akta Jual Beli No. 19/2012 tertanggal 05/07/2012

Dengan tujuan yang sangat jelas untuk mendapatkan hak atas tanah obyek sengketa sebagaimana yang pernah dilakukannya dalam perkara pidana Nomor : 85 K/Pid/2015 tanggal 13 Mei 2015 untuk menguasai asset milik almarhum JUDIANTO ROESTAMADJI ;

**17.** Bahwa telah terbukti TERGUGAT II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan memberikan keterangan yang tidak benar kepada TERGUGAT VI untuk membuat akta pembatalan No. 11 dan No 12, dan atas keterangan yang tidak benar tersebut dijadikan dasar oleh TERGUGAT III membuat akta pembatalan No. 11 dan No 12 tersebut untuk membatalkan Akta Ikatan Jual Beli No. 03 dan Akta Kuasa No. 04 tanggal 1 Desember 2010 TANPA PERSETUJUAN dan TANPA DITANDATANGANI oleh almarhum JUDIANTO ROESTAMADJI ( vide : di dalam MINUTA akta tersebut tidak ada tanda tangan JUDIANTO ROESTAMADJI ) oleh sebab itu perbuatan TERGUGAT VI tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum pula yang mengakibatkan PENGUGAT sebagai ahli waris JUDIANTO ROESTAMADJI kehilangan haknya atas obyek tanah sengketa tersebut ;

**18.** Bahwa TERGUGAT I sebagai pembeli dari TERGUGAT II serta secara bersama-sama dengan TERGUGAT VII telah nyata melakukan cara-cara manipulative dalam upaya TERGUGAT I mendapatkan tanah obyek sengketa dengan melanggar syarat formal yaitu tidak menyertakan **akta keterangan hak mewaris** dan memasukan harga beli pada **Akta Pengikatan Jual Beli No. 04 tertanggal 02-07-2014** sebesar Rp. **4.852.000.000,-** ( empat milliard delapan ratus lima puluh dua juta rupiah ) yang patut diketahuinya harga tersebut dibawah harga pasaran dan dibawah harga beli sebelumnya, dalam hal ini patut diduga telah terjadi manipulasi data untuk mengalihkan hak dan manipulasi harga dengan tujuan keringanan pajak, dengan demikian perbuatan TERGUGAT I bersama-sama dengan TERGUGAT II dan TERGUGAT VII patutlah dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum ;

Halaman 17 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/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

Dengan demikian telah menjadi fakta hukum perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebagai perbuatan melawan hukum pula yang mengakibatkan KERUGIAN pada PENGGUGAT ;

**19.** Bahwa TERGUGAT III dan TERGUGAT IV sebagai pemilik asal atas obyek sengketa ditarik sebagai pihak untuk melengkapi formalitas gugatan yang patut dihukum untuk tunduk pada putusan perkara ini yang berkekuatan hukum tetap ;

**20.** Bahwa akibat perbuatan melawan hukum oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah menimbulkan KERUGIAN materiil yang PENGGUGAT alami yaitu KEHILANGAN HAK nya atas tanah obyek sengketa yang harga nya Rp. 19.408.000.000,- ( sembilan belas miliar empat ratus delapan juta rupiah ), yaitu nilai harga pasaran tanah obyek sengketa yang berharga Rp. 1.600.000.000,- /are dikalikan luas tanah 12,13 are ;

sedangkan KERUGIAN immaterial yang tidak ternilai dimana PENGGUGAT pada tahun 2013 kehilangan ayahnya yang meninggal akibat perbuatan TERGUGAT II yang semena mena mengambil alih semua asset almarhum JUDIANTO ROESTAMADJI tanpa hak dengan cara-cara melawan hukum ; Maka oleh sebab itu sudah patut berdasar hukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II dihukum untuk membayar KERUGIAN MATERIIL kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 19.408.000.000,- ( sembilan belas miliar empat ratus delapan juta rupiah ), secara tanggung renteng, yang harus dibayar secara seketika setelah putusan a quo mempunyai kekuatan hukum tetap ;

**21.** Bahwa kerugian immaterial yang PENGGUGAT derita kehilangan ayah kandung sehingga mengalami kesedihan yang mendalam yang tidak ternilai, namun oleh sebab kerugian tersebut harus dinominalkan, maka PENGGUGAT menuntut TERGUGAT I dan TERGUGAT II membayar kerugian immaterial sebesar Rp. 10.000.000.000,- ( sepuluh miliar rupiah ) yang harus dibayar secara sekaligus seketika setelah putusan a quo mempunyai kekuatan hukum tetap ;

**22.** Bahwa TERGUGAT I telah membeli tanah obyek sengketa dari TERGUGAT II dengan harga rendah dibawah harga beli dan dibawah harga pasar, sedangkan TERGUGAT II memperoleh hak tersebut dengan cara-cara melawan hukum, maka jual beli antara TERGUGAT II dengan TERGUGAT I patut dinyatakan TIDAK SAH dan batal demi hukum dengan segala konsekuensi nya, maka sudahlah patut TERGUGAT I dihukum untuk menyerahkan hak kepemilikan atas obyek sengketa kepada PENGGUGAT dengan jalan melakukan balik nama atas obyek sengketa dari TERGUGAT I

*Halaman 18 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/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

kepada PENGGUGAT dan putusan perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap dapat dijadikan untuk proses balik nama tersebut dari TERGUGAT I menjadi atas nama PENGGUGAT ;

**23.** Bahwa PENGGUGAT sudah mengalami kerugian yang sangat besar akibat perbuatan TERGUGAT I, II, III, IV dan V, maka untuk mencegah PARA TERGUGAT tersebut tidak menjalankan putusan a quo, maka sudahlah patut PARA TERGUGAT secara tanggung renteng dihukum untuk membayar uang paksa ( dwangsom ) sebesar Rp. 1.000.000.000,- ( satu miliar rupiah ) setiap hari atas keterlambatannya menjalankan putusan a quo yang telah berkekuatan hukum tetap ;

**24.** Bahwa untuk menjamin PENGGUGAT mendapatkan haknya secara formal dan material atas obyek sengketa, dan untuk mencegah TERGUGAT I memindah tangankan obyek sengketa maka sudahlah patut atas sertifikat obyek sengketa SHM No. 8419/Panjer diletakan SITA JAMINAN oleh Pengadilan Negeri Denpasar ;

**25.** Bahwa TURUT TERGUGAT I sebagai pejabat yang berwenang membuat Akta Jual Beli dan TURUT TERGUGAT II sebagai Lembaga yang berwenang melakukan pencatatan atas balik nama terhadap obyek sengketa, patut ditarik sebagai pihak, oleh sebab itu TURUT TERGUGAT I patut dihukum untuk tunduk pada putusan a quo yang berkekuatan hukum tetap tanpa syarat apapun ;

**26.** Bahwa TURUT TERGUGAT II sebagai Pejabat yang berwenang harus dihukum untuk memproses balik nama sertifikat obyek sengketa dari atas nama TERGUGAT I menjadi atas nama PENGGUGAT berdasarkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap tanpa syarat ;

**27.** Bahwa gugatan PENGGUGAT didasarkan pada dasar dan alasan hukum yang kuat, maka sudahlah patut atas putusan perkara aquo dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding maupun kasasi dari PARA TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT ;

Berdasarkan dalil-dalil yang telah kami uraikan diatas, mohon kepada Yth.

Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Cq. Majelis Hakim perkara a quo berkenan memeriksa dan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan : Akta Pengikatan Jual Beli ( PPJB ) No. 04, tertanggal 10 – 05 – 2012 dan Akta Kuasa menjual No. 05, tertanggal 10 – 05 – 2012 adalah SAH dan MENGIKAT ;
3. Menyatakan tanah obyek sengketa sah milik almarhum JUDIANTO

*Halaman 19 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RUSTAMADJI yang berhak diwariskan kepada PENGGUGAT ;

4. Menyatakan PENGGUGAT pemilik sah atas tanah obyek sengketa ;
5. Menyatakan Akta Pembatalan No. 11 tertanggal 18 Mei 2012 dan Akta Pembatalan No. 12 tertanggal 21 Mei 2012, yang dibuat Notaris I NYOMAN SAGITA UDAYA, SH adalah CACAT HUKUM dan tidak SAH ;
6. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli No. 03 dan Akta Kuasa menjual No. 04 sama-sama bertanggal 19 Juni 2012 adalah akta-akta yang CACAT HUKUM dan tidak SAH ;
7. Menyatakan Akta Jual Beli No. 19/2012 tertanggal 05/07/2012 CACAT HUKUM dan TIDAK SAH ;
8. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli No. 04 dan Akta Kuasa menjual No. 05 sama-sama bertanggal 02-07-2014 adalah CACAT HUKUM dan tidak SAH;
9. Menyatakan Akta Jual beli No. 60/2014 tertanggal 4 Juli 2014 adalah CACAT HUKUM dan tidak SAH ;
10. Menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II melakukan perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan KERUGIAN MATERIIL dan KERUGIAN IMMATERIIL pada PENGGUGAT ;
11. Menyatakan pencatatan sertifikat obyek sengketa atas nama STEFANIE tidak sah ;
12. Menyatakan pencatatan sertifikat obyek sengketa atas nama IR. I GUSTI GDE MASPUTRA, tidak sah ;
13. Menghukum TERGUGAT I untuk menyerahkan kepemilikan obyek sengketa kepada PENGGUGAT tanpa syarat apapun dengan jalan melakukan balik nama atas sertifikat obyek sengketa menjadi atas nama PENGGUGAT berdasarkan putusan a quo ;
14. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar KERUGIAN MATERIIL kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 19.408.000.000,- ( sembilan belas miliar empat ratus delapan juta rupiah ), yang harus dibayar secara seketika setelah putusan a quo mempunyai kekuatan hukum tetap ;
15. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II, membayar kerugian immaterial sebesar Rp. 10.000.000.000,- ( sepuluh miliar rupiah ) kepada PENGGUGAT yang harus dibayar secara sekaligus seketika setelah putusan a quo mempunyai kekuatan hukum tetap ;
16. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II, secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa ( dwangsom ) sebesar Rp. 1.000.000.000,-

Halaman 20 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(satu miliar rupiah) kepada PENGGUGAT untuk setiap hari atas keterlambatannya menjalankan putusan a quo yang telah berkekuatan hukum tetap ;

17. Menghukum TURUT TERGUGAT II sebagai pejabat yang berwenang untuk melakukan pencatatan balik nama sertifikat obyek sengketa menjadi atas nama DONY YUDIANTO ( PENGGUGAT ) tanpa syarat ;

18. Menghukum TERGUGAT III, IV, V, VI, VII dan TURUT TERGUGAT I untuk tunduk pada putusan a quo ;

19. Menyatakan sah dan berharga SITA JAMINAN yang diletakan oleh Pengadilan Negeri Denpasar atas **sertifikat** obyek sengketa SHM No.8419/Panjer ;

20. Menyatakan atas putusan perkara aquo dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding maupun kasasi dari PARA TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT ;

21. Menghukum PARA TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Mohon Putusan yang seadil-adilnya (**ex Aequo et bono** ).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I menghadap Kuasanya tersebut, Tergugat II telah dipanggil 4 (empat) kali secara berturut-turut dan tidak pernah datang menghadap dan juga tidak menyuruh orang lain untuk datang menghadap sebagai wakil atau kuasanya yang sah dipersidangan dimana ketidakhadiran Turut Tergugat juga tidak disertai dengan alasan yang sah, Tergugat III, Tergugat IV masing-masing menghadap Kuasanya tersebut, Tergugat V Asal/Tergugat Intervensi III menghadap sendiri di persidangan, Tergugat VI Asal/Tergugat Intervensi IV menghadap Kuasanya tersebut, Tergugat VII telah dipanggil 4 (empat) kali secara berturut-turut dan tidak pernah datang menghadap dan juga tidak menyuruh orang lain untuk datang menghadap sebagai wakil atau kuasanya yang sah dipersidangan dimana ketidakhadiran Turut Tergugat juga tidak disertai dengan alasan yang sah, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

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 Gusti Ngurah Agung Aryanta Era Winawan, S.H.,M.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Denpasar, sebagai Mediator;

Halaman 21 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/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)



Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 21 November 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada para pihak diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Asal/ Tergugat Intervensi I tersebut, Kuasa Tergugat I Asal/Tergugat Intervensi II, Kuasa Tergugat III dan Tergugat IV, Tergugat V Asal/Tergugat Intervensi III, Kuasa Tergugat VI Asal/Tergugat Intervensi IV, Kuasa Turut Tergugat I dan Kuasa Turut Tergugat II menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Kuasa Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Asal (Tergugat Intervensi I) tersebut, Kuasa Tergugat I asal (Tergugat Intervensi II) telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

**DALAM KONVENSI :**

**DALAM EKSEPSI :**

**1. Gugatan Penggugat kekurangan subyek hukum (*plurium litis consortium*).**

Bahwa untuk menentukan siapa-siapa yang digugat memang hak dari Penggugat, namun demikian pihak-pihak yang digugat haruslah lengkap dan tidak boleh ada kekurangan subyek hukum. Bahwa setelah Tergugat I cermati ternyata **gugatan Penggugat mengandung kekurangan subyek hukum**, karena pada saat **STEFANNIE (Tergugat II)** menjual tanah obyek sengketa pada tanggal 02 Juli 2014 kepada **Tergugat I (Ir. I GUSTI GDE MASPUTRA)**, STEFANNIE (Tergugat II) adalah **bertindak sebagai wali ibu dari anak kandungnya yang bernama MANJA INDAH SARI, yang masih berumur 16 tahun**. Artinya secara substansi yang menjual tanah obyek sengketa itu adalah anaknya. Dengan demikian agar subyek hukum dalam gugatan ini menjadi lengkap, seharusnya **MANJA INDAH SARI** yang saat ini sudah berusia  $\pm 25$  (dua puluh lima) tahun wajib ditarik sebagai pihak, karena memiliki hubungan hukum dengan tanah obyek sengketa yang dijualnya kepada Tergugat I. **Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.**



938K/Sip/1971 tanggal 4 Oktober 1972 yang mengandung kaidah hukum :

*“Sepanjang masih ada hubungan hukum antara subyek hukum dengan obyek sengketa tanah aquo, harus diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara aquo guna kejelasan dalam permasalahan”*

Dengan demikian, maka telah terbukti gugatan Penggugat **mengandung cacat plurium litis consortium**, dan karenanya haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

**2. Bahwa Penggugat tidak mempunyai kapasitas (*legal standing*) mengajukan gugatan kepada Tergugat I.**

Bahwa Tergugat I (Ir. I GUSTI GDE MASPUTRA) secara yuridis formal tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat (DONY YUDIANTO) terkait dengan tanah obyek sengketa yang dijual oleh STEFANNIE (Tergugat II) kepada Tergugat I (Ir. I GUSTI GDE MASPUTRA). Disamping itu tanah yang dijual oleh STEFANNIE (Tergugat II) kepada Tergugat I (Ir. I GUSTI GDE MASPUTRA) adalah tanah milik atas nama STEFANNIE (Tergugat II), sehingga Tergugat I (Ir. I GUSTI GDE MASPUTRA) tidak ada hubungan hukum terhadap Penggugat terkait dengan jual beli tanah obyek sengketa. Oleh karenanya Penggugat (DONY YUDIANTO) tidak mempunyai kapasitas (*legal standing*) mengajukan gugatan kepada Tergugat I (Ir. I GUSTI GDE MASPUTRA), maka dari itu gugatan Penggugat sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

**3. Gugatan Penggugat sangat kabur (*obscuur libel*).**

Bahwa gugatan Penggugat sangat kabur karena tidak secara lengkap dan utuh diuraikan mengenai akta-akta yang diuraikan dalam gugatan, antara lain :

- Pada dalil gugatan angka 3 hanya disebutkan Akta Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 04, tertanggal 10-05-2012 dan Akta Kuasa Menjual No. 05, tertanggal 10-05-2012, dibuat dihadapan Noatris/PPAT I NYOMAN SAGITA UDAYA, SH (Tergugat VI).





- Pada dalil gugatan angka 4 hanya disebutkan Akta Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 03, tertanggal 01-12-2010 dan Akta Kuasa Menjual No. 04, tertanggal 01-12-2010.
- Pada dalil gugatan angka 7 hanya disebutkan :
  1. Akta Pembatalan No. 11 tertanggal 18 Mei 2012 untuk membatalkan:
    - Akta Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 04, tertanggal 10-05-2012
    - Akta Kuasa Menjual No. 05, tertanggal 10-05-2012.
  2. Akta Pembatalan No. 12 tertanggal 21 Mei 2012 untuk membatalkan:
    - Akta Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 03, tertanggal 01-12-2010.
    - Akta Kuasa Menjual No. 04, tertanggal 01-12-2010.
- Pada dalil gugatan angka 10 hanya disebutkan Akta Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 04, tertanggal 02-07-2014 dan Akta Kuasa Menjual No. 05, tertanggal 02-07-2014, yang dibuat oleh Notaris HARTONO (Tergugat VII).

Jadi penyebutan akta-akta tersebut memang akan dibuktikan dalam sidang pembuktian, akan tetapi dalam dalil gugatan harus dijelaskan akta-akta tersebut, **jual beli antara siapa dengan siapa dan pembatalan jual beli antara siapa dengan siapa**. Dengan tidak diuraikannya hal-hal yang sangat penting tersebut, maka telah terbukti gugatan Penggugat sangat kabur, dan karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa apa yang Tergugat I uraikan dalam eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan merupakan satu kesatuan dengan jawaban dalam pokok perkara.



2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali mengenai hal-hal yang secara tegas telah diakui kebenarannya oleh Tergugat I.

3. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat angka 1 yang menyatakan Penggugat merupakan anak kandung dan ahli waris satu-satunya dari JUDIANTO ROESTAMADJI (almarhum), karena JUDIANTO ROESTAMADJI (almarhum) semasa hidupnya telah memiliki anak dari pernikahannya dengan STEFANNIE (Tergugat II) yang diberi nama **MANJA INDAH SARI** yang saat ini sudah berusia  $\pm 25$  (dua puluh lima) tahun. Dan surat-surat atau akta-akta yang dimiliki oleh STEFANNIE (Tergugat II) dan anaknya tersebut **belum pernah dibatalkan atau dinyatakan batal oleh Pengadilan**, sehingga sampai saat ini masih sah berlaku dan sah pula dipergunakan untuk kepentingan hukumnya. Disamping itu **Penggugat belum pernah mempunyai surat dari Tingkat Kepala Dusun, Kepala Desa dan Camat yang menerangkan atau membuktikan bahwa Penggugat (DONY YUDIANTO) adalah ahli waris satu-satunya dari JUDIANTO ROESTAMADJI (almarhum)**. Dalam praktek untuk mengklaim tanah warisan harus dibuktikan dengan silsilah keluarga dan surat keterangan ahli waris yang dibuat dari Tingkat Kepala Dusun, Kepala Desa dan Camat. Disamping itu untuk membuktikan pengakuan Penggugat sebagai ahli waris Tunggal atau ahli waris satu-satunya dari JUDIANTO ROESTAMADJI (almarhum) yang mengaku berhak atas tanah warisannya harus dapat membuktikan :

- **KTP Almarhum JUDIANTO ROESTAMADJI, yang sudah dilegalisir**
- **Kartu Keluarga (KK) Almarhum JUDIANTO ROESTAMADJI, yang sudah dilegalisir**
- **Surat Kematian Almarhum JUDIANTO ROESTAMADJI, yang sudah dilegalisir**
- **KTP Ahli Waris, yang sudah dilegalisir**
- **Buku Nikah Ahli Waris, yang sudah dilegalisir (jika sudah menikah)**
- **Surat Permohonan Pembuatan Surat Keterangan Waris yang ditandatangani Ahli Waris**
- **Surat Pernyataan Ahli Waris (diatas materai)**

Halaman 25 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps



- Silsilah/Susunan Ahli Waris yang juga ditandatangani Saksi-Saksi (diatas materai) dan diketahui oleh RT/RW atau Kepala Dusun, Kepala Desa dan Camat
- Surat Pernyataan 2 Orang Saksi ditandatangani (diatas materai)
- KTP Saksi yang telah dilegalisir

Jadi untuk mengaku sebagai ahli waris tunggal atau satu-satunya dari Almarhum JUDIANTO ROESTAMADJI harus mampu menunjukkan surat-surat tersebut diatas, apabila tidak, maka pengakuan Penggugat yang mengaku sebagai ahli waris Tunggal atau satu-satunya dari Almarhum JUDIANTO ROESTAMADJI patut diragukan. Apalagi saat sidang mediasi sudah disampaikan Penggugat sedang dalam keadaan ditahan di Polda Bali. Bahwa STEFANNIE (Tergugat II) walaupun tidak hadir dalam persidangan ini, keterangan STEFANNIE (Tergugat II) dalam Putusan No. 340/PID.B/2014/PN.Dps dapat dijadikan acuan yang menerangkan :

- *Bahwa suami terdakwa memang bernama JUDIANTO ROESTAMADJI (alm), dimana **terdakwa merupakan istri yang kedua, istri pertama JUDIANTO ROESTAMADJI (alm) ada di Surabaya dan mereka sudah bercerai tahun 1993**, dan terdakwa sendiri menikah dengan JUDIANTO ROESTAMADJI (alm) dirumah di Jl. Teuku Umar No. 99 Denpasar (rumah kontrakan kami) pada tahun 1993 menikah secara agama budha yang mana saat itu kita melakukan persembahyangan Bersama;*
- *bahwa pada saat Saksi menikah dengan JUDIANTO ROESTAMADJI sudah berstatus duda dan Saksi berstatus janda*
- *bahwa setelah Saksi menikah kami bertempat tinggal bersama awalnya mengontrak rumah di Jl. Teuku Umar No. 99 Denpasar. pindah dan mengontrak lagi Jl. Pulau Pinang Gg IV No. 6 Denpasar dan pindah kerumah Jl. Merdeka II No. 5 Denpasar yang sudah kami beli*
- ***bahwa dari pernikahan terdakwa dengan JUDIANTO ROESTAMADJI (alm) als AYUNG mendapatkan 1 (satu) orang anak yang bernama MANJA***
- ***bahwa Dony Yudianto merupakan anak hasil kumpul kebo JUDIANTO ROESTAMADJI (alm) als AYUNG, kalau***

Halaman 26 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps



disurat dia dibilang anaknya Nyoto tapi setahu terdakwa dia bukan anaknya Nyoto;

- bahwa suami terdakwa yang bernama JUDIANTO ROESTAMADJI telah meninggal dunia pada tanggal 16 Januari 2013;

Bahwa disamping keterangan STEFANNIE (Tergugat II) dalam Putusan No. 340/PID.B/2014/PN.Dps, juga terdapat pertimbangan Majelis Hakim pada halaman 55-56, yang menyebutkan :

-----Menimbang, bahwa apakah Stefanie secara hukum adalah istri sah dari Judianto Roestmadji, berdasarkan keterangan saksi-saksi dan keterangan Terdakwa Stefanie bahwa Stefanie hidup serumah dengan Alm. Judianto Roestamadji sejak tahun 1993 sampai dengan Judianto Restamadji meninggal dunia pada tanggal 16 Januari 2013 dan terikat perkawinan yang sah berdasarkan Kutipan Akta Perkawinan No. 81/1993 tanggal 23 Maret 1993 yang dikeluarkan Kantor Catatan Sipil Kabupaten Dati II Badung dan berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan Laboratorium Kriminalistik Barang Bukti Dokumen No.Lab. 252/DTF/2014, Tanggal 8 Mei 2014 yang dikeluarkan Laboratorium Forensik Cabang Denpasar dengan kesimpulan identik dengan tanda tangan I Made Suwetha, SH.- dan dalam perkawinan tersebut dilahirkan seorang anak perempuan bernama Manja Indah Sari, lahir di Denpasar tanggal 18 Mei 1997 berdasarkan Kutipan Akta Kelahiran No. 22/UM.DB/1997 tertanggal 23 Juli 2013, sedangkan Yenny Margareth adalah anak tiri dari Judianto Roestamadji, karena Stefanie pada saat kawin dengan Judianto Roestamadji berstatus janda dan telah memiliki anak bernama Yenny Margareth dengan suami sebelumnya.

-----Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut, Dony Yudianto, Nanik Hartatik dan Roestamadji yang menerangkan Stefanie bukan istri dari Judianto Roestamadji dan hanya hidup bersama dalam satu rumah tidaklah beralasan karena hanya didasarkan atas asumsi dan didasarkan atas kepentingannya yang merasa berhak atas tanah dan bangunan yang telah dibeli oleh Judianto Roestamadji....dstnya-----

Berdasarkan keterangan STEFANNIE (Tergugat II) dalam persidangan tersebut dan pertimbangan hukum Majelis Hakim tersebut, maka patut

Halaman 27 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diduga Penggugat (**DONY YUDIANTO**) bukan ahli waris Almarhum **JUDIANTO ROESTAMADJI** atau bukan ahli waris Tunggal atau satu-satunya ahli waris dari Almarhum **JUDIANTO ROESTAMADJI**.

4. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat angka 2 dengan alasan :

- Bahwa dalil gugatan angka 2 ini tidak sinkron dengan dalil gugatan Penggugat angka 3, karena apabila benar **YONGKY PATTIRANE** (Tergugat V) membeli tanah obyek sengketa dengan dibuatkan PPJB dan Kuasa Menjual, maka yang berhak menjual kepada **JUDIANTO ROESTAMADJI (almarhum)** adalah **YONGKY PATTIRANE (Tergugat V)** dan bukan lagi **NYONYA NI GUSTI MADE KARI, TUAN I KETUT GEDE PUJIAMA, NYONYA NI PUTU SARI**.
- Bahwa disamping itu penyebutan batas tanah obyek sengketa bagian sebelah utara juga kurang, karena hanya disebutkan satu yaitu tanah milik/toko tempat cuci helm, seharusnya ada 3 tanah milik.
- Bahwa Tergugat I keberatan tanah miliknya dijadikan tanah obyek sengketa oleh Penggugat, karena tanah yang dibelinya tersebut sah milik **STEFANNIE (Tergugat II)** sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik No.8419/Kel.Panjer, Surat Ukur tanggal 08-02-2012, Luas 1213 M2, terletak di Kelurahan Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali dan Tergugat I telah membeli sesuai prosedur hukum yang berlaku yaitu berdasarkan Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 04 tanggal 02 Juli 2014 dan Akta Kuasa Menjual No. 05, tanggal 02 Juli 2014 melalui Notaris/PPAT **HARTONO, SH (Tergugat VII)** dan Akta Jual Beli (AJB) No. 60/2014 tanggal 04 Juli 2014, melalui Notaris /PPAT **I GUSTI KARDINAL MADE MASWIBAWA, S.H., M.Kn., sehingga jual beli Tergugat I (Ir. I GUSTI GDE MASPUTRA) dengan STEFANNIE (Tergugat II) adalah sah menurut hukum.**

5. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat angka 3 dengan alasan :

- Bahwa bukti otentik yang disampaikan Penggugat bukan bukti hak milik berupa sertifikat hak milik atas nama **JUDIANTO**

Halaman 28 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





ROESTAMADJI (almarhum), atau atas nama YONGKY PATTIRANE (Tergugat V) atau atas nama Penggugat (DONY YUDIANTO).

- Bahwa bukti-bukti otentik tersebut hanya PPJB dan Kuasa menjual serta Surat Pernyataan yang dibuat Notaris/PPAT I NYOMAN SAGITA UDAYA, S.H., M.Kn, (Tergugat VI)

- Bahwa belum pernah ada Akta Jual Beli dan belum pernah pula terjadi peralihan hak dari NI GUSTI MADE KARI, I KETUT GEDE PUJI YAMA, NI PUTU SARI menjadi atas nama YONGKY PATTIRANE (Tergugat V) dan dari YONGKY PATTIRANE (Tergugat V) menjadi atas nama JUDIANTO ROESTAMADJI (almarhum).

- Bahwa PPJB dan Akta Kuasa tersebut telah dibatalkan oleh Notaris/PPAT I NYOMAN SAGITA UDAYA, S.H., M.Kn, (Tergugat VI).

- Bahwa Surat Pernyataan yang dibuat Notaris/PPAT I NYOMAN SAGITA UDAYA, S.H., M.Kn, (Tergugat VI) pada prinsipnya **tidak punya kekuatan pembuktian apapun dan bukan merupakan alat bukti yang sah**, dan yang merupakan alat bukti yang sah menurut hukum (Pasal 1867 KUH Perdata) adalah **akta otentik** yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang, atau **akta di bawah tangan** yang dibuat oleh para pihak meski tidak dibuat atau diketahui oleh pejabat umum, asalkan itu diakui oleh para pihak. Bahwa Surat pernyataan merupakan **surat bukan akta** dan surat pernyataan hanya berlaku untuk diri orang yang membuatnya, tidak berlaku atau mengikat bagi orang lain. Artinya **tidak mengikat Tergugat I**.

- Bahwa tidak benar tanah obyek sengketa dikuasai oleh Penggugat dengan menyewakan, melainkan tanah obyek sengketa sejak dibeli dari STEFANNIE (Tergugat II) telah dikuasai oleh Tergugat I, namun atas kelengahan Tergugat I sejak musin covid tahun 2020 tanah milik Tergugat I disewakan oleh Penggugat kepada Para Pengggugat Intervensi (KRISNA ADHITYA PARWA dan TIFA DARU KASONO) tanpa seizin Tergugat I dan tanpa menunjukkan ASLI Sertifikat Hak Milik No.8419/Kel.Panjer, Surat Ukur tanggal 08-02-2012, Luas 1213

Halaman 29 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps



M2, terletak di Kelurahan Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali, karena ASLI sertifikat tersebut sudah atas nama **Tergugat I (Ir. I GUSTI GDE MASPUTRA)** dan dipegang sejak dibeli tahun 2014.

- Bahwa tindakan Penggugat I menyewakan tanah obyek sengketa kepada Para Penggugat Intervensi (KRISNA ADHITYA PARWA dan TIFA DARU KASONO) tanpa seizin Tergugat I adalah merupakan perbuatan melawan hukum.
- Bahwa tindakan **Notaris/PPAT I NYOMAN SAGITA UDAYA, S.H., M.Kn, (Tergugat VI)** yang membuatkan **Akta Sewa Menyewa Nomor 04 tanggal 24 Desember 2020 tanpa memperlihatkan ASLI Sertifikat Hak Milik No.8419/Kel.Panjer, Surat Ukur tanggal 08-02-2012, Luas 1213 M2, terletak di Kelurahan Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali, padahal Notaris/PPAT I NYOMAN SAGITA UDAYA, S.H., M.Kn, (Tergugat VI) telah mengetahui bahwa tanah obyek sengketa bukan milik Penggugat adalah** merupakan perbuatan melawan hukum karena ada dugaan kerjasama dalam melakukan perbuatan melawan hukum tersebut.

Dengan demikian dalil gugatan Penggugat angka 3 ini haruslah ditolak.

6. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat angka 4, karena tanah yang dibeli oleh Tergugat I adalah tanah atas nama STEFANNIE (Tergugat II) dan bukan atas nama **JUDIANTO ROESTAMADJI (almarhum), atau atas nama YONGKY PATTIRANE (Tergugat V) atau atas nama Penggugat.** Bahwa mengenai pembayaran sejumlah Rp. 7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah) tidak ada sangkutpautnya dengan Tergugat I, sehingga dalil ini haruslah dikesampingkan.
7. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat angka 5, karena Sertifikat Hak Milik No.8419/Kel.Panjer, Surat Ukur tanggal 08-02-2012, Luas 1213 M2, terletak di Kelurahan Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali, atas nama STEFANNIE (Tergugat II) **telah dijual** oleh STEFANNIE (Tergugat II) kepada Tergugat I melalui prosedur hukum yang berlaku, sehingga jual



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beli STEFANNIE (Tergugat II) selaku penjual dan Tergugat I selaku pembeli adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum.

8. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat angka 6 dengan alasan :

- **Bahwa untuk menentukan cara-cara tipu muslihat yang diduga dilakukan oleh STEFANNIE (Tergugat II) haruslah dilakukan melalui ranah pidana dan bukan perdata**
- Bahwa tidak pernah terbit Sertifikat Hak Milik No.8419/Kel.Panjer, Surat Ukur tanggal 08-02-2012, Luas 1213 M2, terletak di Kelurahan Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali, atas nama **JUDIANTO ROESTAMADJI (almarhum)**, dan Sertifikat Hak Milik No.8419/Kel.Panjer, Surat Ukur tanggal 08-02-2012, Luas 1213 M2, terletak di Kelurahan Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali, padahal **adalah atas nama STEFANNIE (Tergugat II)** yang kemudian dijual kepada Tergugat I.
- **Bahwa pernyataan sepihak yang dibuat oleh Notaris/PPAT I NYOMAN SAGITA UDAYA, S.H., M.Kn, (Tergugat VI) hanya berlaku bagi pihak yang membuatnya dan tidak mengikat Tergugat I.**

9. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat angka 7, karena akta pembatalan tersebut tidak ada kaitannya dengan Tergugat I, karena Tergugat I membeli tanah yang sudah bersertifikat atas nama STEFANNIE (Tergugat II) dan telah diproses sesuai prosedur hukum yang berlaku. Apabila Penggugat merasa dirugikan atas pembatalan tersebut, maka **Penggugat hanya dapat menuntut ganti kerugian kepada pihak-pihak yang merugikan dan tidak menuntut kepada Tergugat I yang tidak pernah ada hubungan hukum dengan Penggugat.**

10. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat angka 8, karena Penggugat berhak mengajukan gugatan kepada **YONGKY PATTIRANE (Tergugat V) dkk, namun sangat diSaksingkan MANJA INDAH SARI** yang saat ini sudah berusia  $\pm 25$  (dua puluh lima) tahun tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini, sehingga subyek hukum dalam perkara ini menjadi tidak lengkap.

Halaman 31 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



11. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat angka 9, yang menyatakan *beralihnya tanah obyek sengketa menjadi atas nama STEFANNIE (Tergugat II) sama sekali tanpa sepengetahuan Penggugat sebagai ahli waris sah dari almarhun JUDIANTO ROESTAMADJI*, adalah dalil yang sangat keliru, karena STEFANNIE (Tergugat II) menjual tanah miliknya tidak memerlukan izin atau persetujuan dari Penggugat. Dan pada saat STEFANNIE (Tergugat II) menjual tanah obyek sengketa adalah sebagai wali ibu dari anaknya yang bernama **MANJA INDAH SARI** hasil pernikahan antara STEFANNIE (Tergugat II) dengan almarhun JUDIANTO ROESTAMADJI berdasarkan Penetapan dari Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 18 Februari 2014, sehingga dalam hal ini STEFANNIE (Tergugat II) menjual tanah obyek sengketa tidak perlu meminta izin dari Penggugat.

12. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat angka 10 dengan alasan :

- Bahwa yang dijual STEFANNIE (Tergugat II) kepada Tergugat I **bukan sertifikat tanah obyek sengketa**, melainkan yang dijual adalah **tanah obyek sengketa** sesuai Sertifikat Hak Milik No.8419/Kel.Panjer, Surat Ukur tanggal 08-02-2012, Luas 1213 M2, terletak di Kelurahan Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali atas nama STEFANNIE (Tergugat II), sehingga dalam hal ini perlu diluruskan redaksi gugatan Penggugat.
- Bahwa memang benar STEFANNIE (Tergugat II) telah menjual tanah obyek sengketa kepada Tergugat I dengan harga yang telah disepakati sebesar Rp. 4.852.000.000,- (empat milyar delapan ratus lima puluh dua juta rupiah) sesuai Akta Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 04 tanggal 02 Juli 2014 dan Akta Kuasa Menjual No. 05, tanggal 02 Juli 2014 melalui Notaris/PPAT HARTONO, SH (Tergugat VII) dan Akta Jual Beli (AJB) No. 60/2014 tanggal 04 Juli 2014, melalui **Notaris /PPAT I GUSTI KARDINAL MADE MASWIBAWA, S.H., M.Kn.**, sehingga jual beli Tergugat I (Ir. I GUSTI GDE MASPUTRA) dengan STEFANNIE (Tergugat II) adalah sah menurut hukum.

13. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat angka 11 dengan alasan :

*Halaman 32 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps*



- Bahwa Tergugat I tidak pernah melakukan pelanggaran hukum dalam melakukan jual beli tanah obyek sengketa dengan STEFANNIE (Tergugat II), dan semua prosedur hukum telah dilalui dengan benar.
- Bahwa mengenai harga tanah obyek sengketa sebesar Rp. 4.852.000.000,- (empat milyar delapan ratus lima puluh dua juta rupiah) sesuai Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 04 tanggal 02 Juli 2014 dan Akta Kuasa Menjual No. 05, tanggal 02 Juli 2014 melalui Notaris/PPAT HARTONO, SH (**Tergugat VII**) **adalah berdasarkan kesepakatan para pihak yaitu STEFANNIE (Tergugat II) selaku penjual dan Tergugat I sebagai pembeli**, sehingga perjanjian yang dibuat antara STEFANNIE (Tergugat II) selaku penjual dan Tergugat I sebagai pembeli sah berlaku sebagai undang-undang dan mengikat kedua belah pihak.
- Bahwa **Tergugat I tidak pernah melakukan kesengajaan menurunkan harga untuk mengurangi pembayaran pajak**, melainkan dari sejak awal telah terjadi kesepakatan harga antara STEFANNIE (Tergugat II) selaku penjual dengan Tergugat I sebagai pembeli sebesar Rp. 4.852.000.000,-. (empat milyar delapan ratus lima puluh dua juta rupiah). Dalil Penggugat yang mengatakan ada kesengajaan menurunkan harga untuk mengurangi pembayaran pajak **hanya berdasarkan asumsi belaka dan tidak berdasarkan fakta**.
- Bahwa berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 04 tanggal 02 Juli 2014 dan Akta Kuasa Menjual No. 05, tanggal 02 Juli 2014 melalui Notaris/PPAT HARTONO, SH (Tergugat VII) dan Akta Jual Beli (AJB) No. 60/2014 tanggal 04 Juli 2014, melalui Notaris /PPAT I GUSTI KARDINAL MADE MASWIBAWA, S.H., M.Kn., maka jual beli tanah obyek sengketa STEFANNIE (Tergugat II) selaku penjual dengan Tergugat I sebagai pembeli sebesar Rp. 4.852.000.000,- (empat milyar delapan ratus lima puluh dua juta rupiah) adalah sah, sehingga **peralihan hak dari atas nama STEFANNIE (Tergugat II) menjadi atas nama Tergugat I (Ir. I GUSTI GDE MASPUTRA)** sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik No.8419/Kel.Panjer, Surat Ukur tanggal 08-02-2012, Luas 1213 M2, terletak di Kelurahan Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar,

Halaman 33 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps





Provinsi Bali atas nama Tergugat I (Ir. I GUSTI GDE MASPUTRA) adalah sah menurut hukum.

14. Bahwa Penggugat tidak membuat dalil gugatan angka 12, sehingga Tergugat I tidak menanggapi.

15. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat angka 13 dan 14, karena Notaris/PPAT HARTONO, SH tidak berhak menolaknya kehadiran STEFANNIE (Tergugat II) dihadapan Notaris/PPAT HARTONO, SH bersama Tergugat I, mengingat kehadiran STEFANNIE (Tergugat II) dihadapan Notaris/PPAT HARTONO, SH bersama Tergugat I adalah dengan itikad baik dalam rangka melakukan transaksi jual beli tanah sesuai Sertifikat Hak Milik No.8419/Kel.Panjer, Surat Ukur tanggal 08-02-2012, Luas 1213 M2, terletak di Kelurahan Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali atas nama STEFANNIE (Tergugat II) dengan dilengkapi penetapan dari Pengadilan Negeri Denpasar, yang menyatakan STEFANNIE (Tergugat II) selaku wali ibu dari anaknya yang bernama **MANJA INDAH SARI**, sehingga atas dasar itu Notaris/PPAT membuatkan PPJB dan Akta Kuasa Menjual terkait dengan jual beli tanah obyek sengketa.

16. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat angka 15, karena surat-surat atau akta-akta yang dimiliki oleh STEFANNIE (Tergugat II) dengan anaknya yang bernama **MANJA INDAH SARI**, termasuk penetapan-penetapan yang ada belum pernah dibatalkan atau dinyatakan tidak sah oleh Pengadilan.

17. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat angka 16, karena kasus dan amar putusan yang disampaikan oleh Penggugat adalah dalam kasus yang berbeda yaitu anak tiri dari **JUDIANTO ROESTAMADJI** ditulis dalam akta perjanjian sebagai anak kandung dari **JUDIANTO ROESTAMADJI** dan tidak ada kaitannya dengan Kutipan Akta Perkawinan No. 81/1993 tertanggal 23 Maret 1993. Hal ini dapat disimak dari barang bukti dalam kasus tersebut :

- Bukti pelunasan No. 122 tanggal 29 Nopember 2013 antara Hermiyati selaku penjual dan **JUDIANTO ROESTAMADJI** selaku pembeli.
- Fotocopy minuta akta perjanjian No. 42 tanggal 29 Nopember 2013 antara Hermiyati selaku pemberi kuasa jual dan

Halaman 34 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

YENNY MARGARETH selaku penerima kuasa yang dilegalisir Notaris I GST AYU RUSTINI PUTRA, SH.

- Fotocopy minuta akta KUASA No. 43 tanggal 29 Nopember 2013 antara Hermiyati selaku penjual dan YENNY MARGARETH selaku pembeli yang dilegalisir Notaris I GST AYU RUSTINI PUTRA, SH.
- Fotocopy minuta akta jual beli No.107 tanggal 4 Juni 2013 antara Hermiyati selaku penjual dan YENNY MARGARETH selaku pembeli yang dilegalisir Notaris I GST AYU RUSTINI PUTRA, SH.
- Kartu Keluarga No. 5171031610080008 kepala keluarga STEFANNIE yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas kependudukan Catatan Sipil Kota Denpasar tanggal 19 Agustus 2013.

Dalam putusan kasasi No. 85K/Pid/2015 dalam fakta persidangan tetap disebutkan STEFANNIE (Tergugat II) sebagai istri sah dari almarhum JUDIANTO ROESTAMADJI dan mempunyai anak yang bernama MANJA INDAH SARI. Dan kesalahannya karena memasukkan nama YENNY MARGARETH selaku pembeli yang terdapat dalam akta perjanjian No. 42 tanggal 29 Nopember 2013.

Dengan demikian dalil gugatan Penggugat ini tidak dapat dipergunakan untuk **menggiring opini bahwa Tergugat II melakukan tindakan pemalsuan dalam perkara ini**, dan apabila ada dugaan pemalsuan maka yang harus ditempuh adalah **upaya pidana dan bukan perdata**.

**18.** Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat angka 17 yang menyebutkan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan memberikan keterangan yang tidak benar kepada Tergugat VI. **Bahwa dalil ini hanya asumsi belaka, karena untuk menguji adanya perbuatan melawan hukum dengan memberikan keterangan yang tidak benar (palsu) kepada Notaris/PPAT harus diuji dulu melalui ranah pidana dan bukan melalui gugatan perdata.**

**19.** Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat angka 18, dengan alasan :

- Bahwa tuduhan Penggugat bahwa **Tergugat I sebagai pembeli dari Tergugat II serta bersama-sama dengan**

Halaman 35 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps



*Tergugat VII telah nyata melakukan cara-cara manipulative dalam Upaya Tergugat I mendapatkan tanah obyek sengketa.....dstnya, adalah merupakan tuduhan yang sangat tidak berdasar dan cenderung bersifat fitnah, karena Tergugat I mendapatkan tanah obyek sengketa adalah dengan cara-cara yang patut dan benar menurut hukum, yaitu jual belinya telah dilakukan melalui pejabat yang berwenang, dalam hal ini melalui Notaris dan PPAT.*

- Bahwa tuduhan Penggugat mengenai harga dibawah pasaran dengan tujuan keringanan pajak adalah **tuduhan yang tidak benar**, karena harga tanah yang disepakati oleh Tergugat II selaku penjual dengan Tergugat I selaku pembeli adalah sebesar Rp. 4.852.000.000,- (empat milyar delapan ratus lima puluh dua juta rupiah) dan sama sekali tidak ada manipulative sebagaimana tuduhan Penggugat, sehingga tuduhan Penggugat bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum sama sekali tidak terbukti.

20. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat angka 19, karena justru yang harus ikut ditarik sebagai pihak adalah **MANJA INDAH SARI** dan bukan hanya Tergugat II dan Tergugat IV.

21. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat angka 20 dan angka 21, karena Tergugat I sama sekali tidak ada melakukan perbuatan melawan hukum dalam proses jual beli tanah obyek sengketa, sehingga **tidak sepatutnya dihukum untuk membayar ganti kerugian materiil maupun immaterial kepada Penggugat sebagaimana didalilkan oleh Penggugat.**

22. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat angka 22 dengan alasan :

- Bahwa tidak benar Tergugat I membeli tanah dari Tergugat II dengan harga rendah dibawah harga pasar, karena harga sebesar Rp. 4.852.000.000,- (empat milyar delapan ratus lima puluh dua juta rupiah) adalah harga yang memang telah disepakati oleh STEFANNIE (Tergugat II) selaku penjual dengan Tergugat I sebagai pembeli, sehingga peralihan hak dari atas

*Halaman 36 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps*



nama STEFANNIE (Tergugat II) menjadi atas nama Tergugat I (Ir. I GUSTI GDE MASPUTRA) berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 04 tanggal 02 Juli 2014 dan Akta Kuasa Menjual No. 05, tanggal 02 Juli 2014 melalui Notaris/PPAT HARTONO, SH (Tergugat VII) dan Akta Jual Beli (AJB) No. 60/2014 tanggal 04 Juli 2014, melalui Notaris /PPAT I GUSTI KARDINAL MADE MASWIBAWA, S.H., M.Kn., adalah **sah dan mempunyai kekuatan hukum.**

- Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas untuk menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Penggugat yang memang secara fakta tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat I selaku pemilik sah tanah obyek sengketa.
- Bahwa putusan pengadilan bukanlah merupakan Akta PPJB dan Kuasa Menjual, sehingga tidak dapat dijadikan dasar dalam memproses balik nama sertifikat dari Tergugat I menjadi atas nama Penggugat.

**23.** Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat angka 23, karena Tergugat I tidak pernah melakukan perbuatan yang dapat merugikan Penggugat, sehingga tidak sepatutnya dimohonkan hukuman untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) setiap hari atas keterlambatan menjalankan putusan aquo kepada Penggugat.

**24.** Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat angka 24, dengan alasan :

- Bahwa sertifikat yang dimohonkan sita jaminan tidak jelas atas nama siapa, dan luasnya berapa, karena hanya dituliskan SHM No. 8419/Panjer
- Bahwa sertifikat yang dimohonkan sita oleh penggugat adalah merupakan **barang bergerak**, sehingga sita jaminan yang dimohonkan tidak tepat, karena untuk sita barang bergerak bernama **revindicatoir beslag** atau **sita revindicatoir**.

**25.** Bahwa dalil gugatan Penggugat angka 25 dan 26 tidak Tergugat I tanggap karena ditujukan kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II.

**26.** Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat angka 27, karena tidak sepatutnya putusan dalam perkara ini dapat

*Halaman 37 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps*



dijalankan lebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*), karena tanah obyek sengketa adalah sah milik Tergugat.

## DALAM REKONVENSI :

1. Bahwa Tergugat I Konvensi untuk selanjutnya mohon disebut sebagai Penggugat Rekonvensi dan Penggugat Konvensi untuk selanjutnya mohon disebut Tergugat Rekonvensi.
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi mohon agar apa yang telah dikemukakan dan diuraikan dalam konvensi juga dianggap telah termasuk dan termuat dalam Rekonvensi ini.
3. Bahwa Penggugat pada tanggal 02 Juli 2014 membeli tanah obyek sengketa (Sertifikat Hak Milik No.8419/Kel.Panjer, Surat Ukur tanggal 08-02-2012, Luas 1213 M2, terletak di Kelurahan Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali) dari Tergugat II Konvensi sebagaimana Akta Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 04 tanggal 02 Juli 2014 dan Akta Kuasa Menjual No. 05, tanggal 02 Juli 2014 melalui Notaris/PPAT HARTONO, SH (Tergugat VII Konvensi) dan Akta Jual Beli (AJB) No. 60/2014 tanggal 04 Juli 2014, melalui Notaris /PPAT I GUSTI KARDINAL MADE MASWIBAWA, S.H., M.Kn., sehingga jual beli tanah obyek sengketa antara Tergugat II Konvensi selaku penjual dengan Penggugat Rekonvensi selaku pembeli adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum.
4. Bahwa oleh karena jual beli tersebut adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum, maka Sertifikat Hak Milik No.8419/Kel.Panjer, Surat Ukur tanggal 08-02-2012, Luas 1213 M2 (seribu dua ratus tiga belas meter persegi), terletak di Kelurahan Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali) **atas nama Ir. I GUSTI GDE MASPUTRA (Penggugat Rekonvensi) adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum.**
5. Bahwa terhadap tanah obyek sengketa yang telah sah menjadi milik Penggugat Rekonvensi, kemudian Tergugat Rekonvensi mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Denpasar dengan alasan tanah obyek sengketa dibeli oleh ayah Tergugat Rekonvensi dari YONGKY PATTIRANE (Tergugat V Konvensi) dengan **Akta Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 04, tertanggal 10-05-2012 dan Akta Kuasa Menjual No. 05, tertanggal 10-05-2012**, dibuat dihadapan Notaris/PPAT

Halaman 38 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps





I NYOMAN SAGITA UDAYA, SH (Tergugat VI Konvensi Konvensi). Dan kemudian dibuatkan pembatalan dengan **Akta Pembatalan No. 11 tertanggal 18 Mei 2012 untuk membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 04, tertanggal 10-05-2012 dan Akta Kuasa Menjual No. 05, tertanggal 10-05-2012.** Dengan demikian, maka sudah sepatutnya Akta Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 04, tertanggal 10-05-2012 dan Akta Kuasa Menjual No. 05, tertanggal 10-05-2012, dibuat dihadapan Noatris/PPAT I NYOMAN SAGITA UDAYA, SH (Tergugat VI) **dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.**

6. Bahwa menurut Tergugat Rekonvensi sebelum adanya jual beli antara JUDIANTO ROESTAMADJI dengan YONGKY PATTIRANE (Tergugat V Konvensi) telah terjadi jual beli antara NI GUSTI MADE KARI, KETUT GEDE PUJIYAMA, NI PUTU SARI selaku penjual dan YONGKY PATTIRANE (Tergugat V Konvensi) selaku pembeli dengan **Akta Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 03, tertanggal 01-12-2010 dan Akta Kuasa Menjual No. 04, tertanggal 01-12-2010.** Dan kemudian dibuatkan pembatalan dengan **Akta Pembatalan No. 12** tertanggal 18 Mei 2012 untuk **membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 03, tertanggal 01-12-2010 dan Akta Kuasa Menjual No. 04, tertanggal 01-12-2010.** Dengan demikian, maka sudah sepatutnya Akta Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 03, tertanggal 01-12-2010 dan Akta Kuasa Menjual No. 04, tertanggal 01-12-2010 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT I NYOMAN SAGITA UDAYA, SH (Tergugat VI) dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

7. Bahwa pada sekitar tahun 2020 ada pihak ketiga yaitu Para Penggugat Intervensi yang membangun Restoran diatas tanah obyek sengketa, dan setelah diberikan Somasi/Teguran oleh Penggugat Rekonvensi ternyata orang yang membangun Restoran tersebut (Para Penggugat Intervensi) telah menyewa dari Tergugat Rekonvensi tanpa menunjukkan sertifikat asli, karena **ASLI Sertifikat Hak Milik No.8419/Kel.Panjer, Surat Ukur tanggal 08-02-2012, Luas 1213 M2 (seribu dua ratus tiga belas meter persegi), terletak di Kelurahan Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali) atas nama Ir. I GUSTI GDE MASPUTRA (Penggugat Rekonvensi) di pegang oleh Penggugat Rekonvensi.** Jadi tindakan Tergugat Rekonvensi menyewakan tanah milik Penggugat Rekonvensi (tanah obyek sengketa) tanpa seizin atau sepengetahuan Penggugat Rekonvensi dengan Akta

*Halaman 39 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sewa Menyewa Nomor 04 tanggal 24 Desember 2020, adalah merupakan perbuatan melawan hukum, karena telah melakukan penyerobotan barang tidak bergerak milik Penggugat Rekonvensi, sehingga sudah sepatutnya **Akta Sewa menyewa Nomor 04 tanggal 24 Desember 2020 yang dibuat oleh Notaris/PPAT I NYOMAN SAGITA UDAYA, SH (Tergugat VI Konvensi) dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum.**

8. Bahwa perbuatan Notaris/PPAT I NYOMAN SAGITA UDAYA, SH (Tergugat VI Konvensi) membuat Akta Sewa Menyewa Nomor 04 tanggal 24 Desember 2020 tanpa menunjukkan ASLI Sertifikat Hak Milik No.8419/Kel.Panjer, Surat Ukur tanggal 08-02-2012, Luas 1213 M2 (seribu dua ratus tiga belas meter persegi), terletak di Kelurahan Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali) **atas nama Ir. I GUSTI GDE MASPUTRA (Penggugat Rekonvensi) kepada Para Penggugat Intervensi adalah merupakan perbuatan melawan hukum.**

9. Bahwa adapun kerugian Penggugat Rekonvensi akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi yaitu kerugian materiil dapat dilihat dari perkiraan harga tanah obyek sengketa sebesar Rp. 20.000.000.000,- dan kerugian immateriil akibat tercemarnya nama baik dan terkurasnya tenaga serta pikiran Penggugat Rekonvensi dapat diperkirakan kerugiannya sebesar Rp. 500.000.000, sehingga total kerugiannya adalah Rp. 20.500.000.000,- (dua puluh milyar lima ratus juta rupiah) yang harus dibayarkan secara tunai dan seketika oleh Para Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.

10. Bahwa untuk menghindari agar gugatan Penggugat Rekonvensi tidak illusoir, maka sangatlah wajar apabila Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim untuk meletakkan sita jaminan terhadap tanah dan bangunan sesuai alamat tinggal Tergugat Rekonvensi yang terletak di Jl. Nusa Kambangan 115 x Denpasar, Br/Link. Pengiasan, Kel/Desa Dauh Puri Kauh, Denpasar Barat, Kota Denpasar, Provinsi Bali.

11. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan ini oleh Tergugat Rekonvensi, maka Penggugat Rekonvensi mohon agar Tergugat Rekonvensi dihukum membayar uang paksa (dwang som) kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) sehari,

Halaman 40 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/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)



setiap lalai melaksanakan isi putusan terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap.

**12.** Bahwa oleh karena tanah obyek sengketa bukan hak milik dari Tergugat Rekonvensi, maka segala perbuatan hukum apapun yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi terhadap tanah milik Penggugat Rekonvensi (tanah obyek sengketa) tanpa sepengetahuan atau seijin dari Penggugat Rekonvensi adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat serta batal dengan segala akibat hukumnya.

Berdasarkan uraian-uraian, penjelasan-penjelasan hukum yang didukung dengan dalil-dalil hukum sebagaimana diuraikan diatas, maka beralasan hukum jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* untuk memberikan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

**DALAM KONVENSI :**

**DALAM EKSEPSI :**

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya ;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

**DALAM REKONVENSI :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 04 tanggal 02 Juli 2014 dan Akta Kuasa Menjual No. 05, tanggal 02 Juli 2014 melalui Notaris/PPAT HARTONO, SH (Tergugat VII Konvensi) dan Akta Jual Beli (AJB) No. 60/2014 tanggal 04 Juli 2014, melalui Notaris /PPAT I GUSTI KARDINAL MADE MASWIBAWA, S.H., M.Kn., adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum.
3. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No.8419/Kel.Panjer, Surat Ukur tanggal 08-02-2012, Luas 1213 M2 (seribu dua ratus tiga belas meter persegi), terletak di Kelurahan Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali) atas nama Ir. I GUSTI GDE MASPUTRA sah dan mempunyai kekuatan hukum ;
4. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 04, tertanggal 10-05-2012 dan Akta Kuasa Menjual No. 05, tertanggal 10-05-2012, dibuat dihadapan Noatris/PPAT I NYOMAN SAGITA UDAYA, SH (Tergugat VI Konvensi) **tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;**

*Halaman 41 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps*



5. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 03, tertanggal 01-12-2010 dan Akta Kuasa Menjual No. 04, tertanggal 01-12-2010 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT I NYOMAN SAGITA UDAYA, SH (Tergugat VI Konvensi) **tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum** ;
6. Menyatakan Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
7. Menyatakan Akta Sewa Menyewa Nomor 04 tanggal 24 Desember 2020 yang dibuat oleh Notaris/PPAT I NYOMAN SAGITA UDAYA, SH (Tergugat VI Konvensi) **tidak sah dan batal demi hukum** ;
8. Menyatakan sita jaminan dalam perkara ini sah dan berharga ;
9. Menyatakan segala perbuatan hukum apapun yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi terhadap tanah milik Penggugat Rekonvensi (tanah obyek sengketa) tanpa sepengetahuan atau seizin dari Penggugat Rekonvensi adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum serta batal dengan segala akibat hukumnya ;
10. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar kerugian materiil sebesar Rp. 20.000.000.000,- (dua puluh milyar rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), sehingga total kerugiannya adalah Rp. 20.500.000.000,- (dua puluh milyar lima ratus juta rupiah) yang harus dibayarkan secara tunai dan seketika oleh Para Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;
11. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwang som*) kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) sehari, setiap lalai melaksanakan isi putusan terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap;

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :**

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

**Atau :**

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Asal (Tergugat Intervensi I) tersebut, Kuasa Tergugat III dan Tergugat IV telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

1. Bahwa TERGUGAT III dan IV menolak dalil-dalil Gugatan dari Penggugat, terkecuali yang diakui secara tegas ;

*Halaman 42 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa TERGUGAT III dan IV hanya menanggapi atas Gugatan sebatas yang ada korelasinya dengan TERGUGAT III dan IV ;

3. Bahwa dalil gugatan pada angka 4 dari Penggugat, pada pokoknya menyatakan : *JUDIANTO ROESTAMADJI (ayah Penggugat) membeli tanah dari YONGKY PATTIRANE (TERGUGAT V) yang bertindak selaku kuasa dari Nyonya Ni Gusti Made Kari, Tuan I Ketut Gede Pujiama, Nyonya Ni Putu Sari atas dasar Akta Pengikatan Jual Beli ( PPJB ) No. 03 tertanggal 01-12-2010, Akta Kuasa menjual No. 04 tertanggal 01-12-2010 yang dibuat di TERGUGAT VI dan dipertegas dengan SURAT PERNYATAAN yang dibuat oleh TERGUGAT VI tertanggal 4 Nopember 2019 , dapat ditanggapi sebagai berikut :*

Bahwa TERGUGAT III dan IV benar telah membuat Akta Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 03 tertanggal 01-12-2010 dan Akta Kuasa Menjual No. 04 tertanggal 01-12-2010 terkait sebagian dari tanah sertifikat seluas 2.425 M2 atas SHM No. 4165/Panjer yang selanjutnya dari pemecahan tersebut terbit SHM No. 8419/Panjer, atas nama I Ketut Gede Pujiama CS, seluas 1.213 M2, kemudian obyek sengketa tersebut dijual oleh I Ketut Gede Pujiama, kepada YONGKY PATTIRANE (TERGUGAT V), oleh karena Asli Sertifikat tercantum atas nama I Ketut Gede Pujiama CS, maka Tergugat III dan Ni Gusti Made Kari ikut menandatangani Akta PPJB dan Akta Kuasa di Kantor Notaris I NYOMAN SAGITA UDAYA, SH, Mkn ( Tergugat VI ) ;

Bahwa TERGUGAT III dan IV hanya sekali ke kantor Notaris (TERGUGAT VI) untuk menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli ( PPJB ) No. 03 tertanggal 01-12-2010 dan Akta Kuasa Menjual No. 04 tertanggal 01-12-2010 untuk proses penjualan obyek sengketa kepada YONGKY PATTIRANE ( TERGUGAT V ) ;

4. Bahwa dalil pada angka 7 gugatan Penggugat, pada pokoknya menyatakan : *atas permintaan TERGUGAT II ( STEFANNIE ) kemudian TERGUGAT VI selaku Notaris, membuatkan Akta Pembatalan No. 11 tertanggal 18 Mei 2012 yang membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli ( PPJB ) No. 04, tertanggal 10-05-2012 dan Akta Kuasa menjual No. 05, tertanggal 10-05-2012 serta Akta Pembatalan No. 12 tertanggal 21 Mei 2012 yang membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli ( PPJB ) No. 03 tertanggal 01-12-2010 dan Akta Kuasa menjual No. 04 tertanggal 01-12-2010, dapat ditanggapi sebagai berikut :*

Bahwa TERGUGAT III dan IV hanya membuat Akta Pengikatan Jual Beli

Halaman 43 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/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

(PPJB) No. 03 tertanggal 01-12-2010 dan Akta Kuasa Menjual No. 04 tertanggal 01-12-2010, sedangkan terkait Akta Pengikatan Jual Beli ( PPJB ) No. 04, tertanggal 10-05-2012 dan Akta Kuasa menjual No. 05, tertanggal 10-05-2012 dibuat tanpa melibatkan TERGUGAT III dan IV serta TERGUGAT III dan IV **tidak pernah membuat dan menandatangani Akta Pembatalan** No. 11 tertanggal 18-05-2012 maupun Akta Pembatalan No. 12 tertanggal 21-05-2012, **khususnya** Akta Pembatalan No. 12 tertanggal 21 Mei 2012 yang membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli ( PPJB ) No. 03 tertanggal 01-12-2010 dan Akta Kuasa menjual No. 04 tertanggal 01-12-2010 yang terkait dengan TERGUGAT III dan IV sebagai pemilik awal tanah obyek sengketa dibuat tanpa sepengetahuan TERGUGAT III dan IV ;

5. Bahwa dalil Penggugat pada angka 9 pada pokoknya menyatakan : *setelah membuat akta pembatalan tersebut kemudian TERGUGAT II menyuruh TERGUGAT VI membuat Akta Pengikatan Jual Beli No. 03 tanggal 19 Juni 2012, Akta Kuasa menjual No. 04 tanggal 19 Juni 2012, dan Akta Jual Beli No. 19/2012 tanggal 05/07/2012 sehingga tanah obyek sengketa menjadi atas nama TERGUGAT II (STEFANNIE )*, dapat ditanggapi sebagai berikut :

Bahwa TERGUGAT III dan IV tidak pernah menjual obyek sengketa kepada STEFANY, tidak pernah membuat dan menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 03 tanggal 19-06-2012 dan Akta Kuasa menjual No. 04 tanggal 19-06-2012 dan Akta Jual Beli No. 19/2012 tanggal 05-07-2012 atas obyek sengketa sehingga tanah Obyek Sengketa SHM No. 8419/Panjer, seluas 1.213 M2 menjadi atas nama STEFANNIE (TERGUGAT II), akta-akta tersebut dibuat tanpa sepengetahuan maupun melibatkan TERGUGAT III dan IV sebagai pemilik awal dari tanah obyek sengketa;

6. Bahwa untuk selain dan selebihnya TERGUGAT III dan IV tidak menanggapi karena tidak ada relevansinya.

Demikian Jawaban dari TERGUGAT III dan IV sampaikan terhadap Gugatan dari Penggugat, atas perhatian Yang Mulia Majelis Hakim, kami ucapka terimakasih.

Mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Asal (Tergugat Intervensi I) tersebut, Tergugat V (Tergugat Intervensi III) telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

Halaman 44 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/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)



**I. Dalam Kovensi**

1. Bahwa Tergugat V menolak secara tegas dalil-dalil yang diajukan oleh Pengugat kecuali apa-apa yang diakui secara tegas oleh Tergugat V;
2. Bahwa Tergugat V menolak poin nomor 1 (satu) dalam gugatan yang menyatakan Penggugat adalah anak kandung dan Ahli waris satu-satunya dari alm. Yudianto Roestamadji yang senyatanya-lah terdapat Ahli Waris lainnya sebagaimana dalam putusan Perkara Nomor: 29/PDT.PK/2017/PN.DPS Jo. Nomor: 141/PDT.G/2014/PN.DPS pada Pengadilan Negeri Denpasar;
3. Bahwa Tergugat V adalah masih Pemilik sah atas obyek a quo sebagaimana Akta Pengikatan jual beli (PPJB) No. 3 tertanggal 01 Desember 2010 dan Akta Kuasa Menjual No. 4 tertanggal 1 Desember 2010 yang mana saat itu belum dilakukan balik nama ke Tergugat V dikarenakan sertifikat obyek a quo belum dilakukan pemecahan dengan sertifikat induknya;
4. Bahwa benar selama hidupnya alm. Judianto Roestamadji berencana membeli sebidang tanah dari Saksi selaku Tergugat V sebagaimana Akta Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 4 tertanggal 10 Mei 2012 dan Akta Kuasa Menjual No. 5 tertanggal 10 Mei 2012 yang ditandatangani Saksi selaku Penjual dan alm Judianto selaku Pembeli;
5. Bahwa Tergugat V menolak secara tegas dalil-dalil Penggugat yang menyatakan obyek a quo tersebut diakui secara utuh oleh Penggugat kemudian disewakan. Senyatanya-lah Tergugat V juga ikut menguasai obyek tanah tersebut dikarenakan Penggugat menyewakan tanah tersebut atas izin juga dari Tergugat V;
6. Bahwa Tergugat V masih berhak atas obyek a quo dikarenakan pada saat pembayaran obyek aquo dari alm, Judianto Roestamadji selaku Pembeli kepada Tergugat V selaku Penjual masih ada kekurangan pembayaran sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta Rupiah) hingga saat ini yang belum dibayarkan;
7. Bahwa belum dilakukan pembayaran tersebut dikarenakan terdapat bangunan padma yang harus dibongkar terlebih dahulu. Namun kemudian setelah dipenuhi permintaan pembeli tersebut diatas, alm, Judianto Roestamadji selaku Pembeli tidak melakukan pembayaran

*Halaman 45 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps*



hingga saat ini kepada Tergugat V sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta Rupiah);

8. Bahwa antara alm, Judianto Roestamadji selaku Pembeli kepada Tergugat V selaku Penjual pada hari tanggal yang sama dalam kesepakatan jual beli telah ditandatangani kesepakatan kekurangan sebesar Rp.500.000.000,- (Lima ratus juta Rupiah) dari kesepakatan harga jual beli sebesar Rp. 7.000.000.000,- (Tujuh miliar Rupiah) yang akan dibayarkan setelah bangunan padma dibongkar oleh Tergugat V. **Kemudian apabila bangunan padma selesai dibongkar, alm. Judianto Roestamadji tidak melakukan pembayaran maka telah disepakati jual beli obyek a quo tersebut dinyatakan batal dan uang yang telah masuk dinyatakan hangus sebagaimana bunyi Surat Perjanjian tertanggal 10 Mei 2012 yang disegel/warmeking oleh Tergugat VI selaku notaris antara alm, Judianto Roestamadji selaku Pembeli kepada Tergugat V selaku Penjual dan Surat Pernyataan tertanggal 10 Mei 2012 oleh Judianto Roestamadji selaku Pembeli yang memperkuat perjanjian tersebut oleh karenanya harus dinyatakan sah dan mengikat;**

9. Bahwa tidak ada upaya itikad baik oleh alm, Judianto Roestamadji selaku Pembeli maupun ahliwarisnya hingga saat ini untuk menyelesaikan pembayaran tersebut. Oleh karenanya jual beli antara alm, Judianto Roestamadji selaku Pembeli kepada Tergugat V selaku Penjual haruslah dinyatakan batal dan tidak mengikat;

10. Bahwa Tergugat V menolak secara tegas seluruh akta-akta yang dibuat yang telah mengangkingi bukti kepemilikan Tergugat V berupa Akta Pengikatan jual beli (PPJB) No. 3 tertanggal 01 Desember 2010 dan Akta Kuasa Menjual No. 4 tertanggal 1 Desember 2010;

## II. Dalam Rekopensi

1. Bahwa mohon dalil-dalil Tergugat V dalam Kopensi untuk digunakan Kembali dalam gugatan Rekopensi ini;

2. Bahwa mohon dalam rekopensi ini Tergugat V disebut sebagai Penggugat Rekopensi dan Penggugat Kopensi selaku Tergugat Rekopensi;

3. Bahwa Penggugat Rekopensi adalah masih Pemilik sah atas obyek a quo sebagaimana Akta Pengikatan jual beli (PPJB) No. 3 tertanggal 01 Desember 2010 dan Akta Kuasa Menjual No. 4 tertanggal

*Halaman 46 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1 Desember 2010 yang mana saat itu belum dilakukan balik nama ke Tergugat V dikarenakan sertifikat obyek a quo belum dilakukan pemecahan dengan sertifikat induknya;

4. Bahwa alm, Judianto Roestamadji selaku Pembeli telah melanggar kesepakatan dengan **tidak melakukan pembayaran maka telah disepakati jual beli obyek a quo tersebut dinyatakan batal dan uang yang telah masuk dinyatakan hangus sebagaimana bunyi Perjanjian tertanggal 10 Mei 2012 yang disegel/warmeking oleh Tergugat VI selaku notaris antara alm, Judianto Roestamadji selaku Pembeli kepada Tergugat V selaku Penjual dan Surat Pernyataan tertanggal 10 Mei 2012 oleh Judianto Roestamadji selaku Pembeli yang memperkuat perjanjian tersebut;**

5. Bahwa oleh karenanya Tergugat V masih berhak atas obyek a quo tersebut hingga saat ini dan haruslah dinyatakan sah sebagai pemilik atas obyek a quo;

6. Bahwa telah terbukti alm. Judianto Roestamadji selaku Pembeli telah melakukan perbuatan melawan hukum. Sehingga Akta Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 04 tertanggal 10 Mei 2012 dan Akta Kuasa Menjual tertanggal 10 Mei 2012 adalah batal serta segala akta-akta yang diterbitkan karena akibat jual beli tersebut haruslah dinyatakan batal demi hukum dan tidak mengikat;

7. Bahwa oleh karena Penggugat Rekopensi masih berhak atas obyek a quo maka patutlah Tergugat Rekopensi atau siapa saja yang menguasai untuk dapat segera menyerahkan obyek aquo kepada Penggugat Rekopensi tanpa syarat apapun;

8. Bahwa oleh karena alasan-alasan tersebut, Tergugat V atau Penggugat Rekopensi memohon kepada Yang Mulia Mejeli Hakim untuk memutus dalam perkara a quo dengan amar sebagai berikut:

## M e n g a d i l i

### Dalam Kopensi

**Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;**

### Dalam Rekopensi

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekopensi seluruhnya;
2. Menyatakan alm. Judianto Roestamadji selaku Pembeli telah melakukan perbuatan melawan hukum;

*Halaman 47 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/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)



3. Menyatakan Surat Perjanjian tertanggal 10 Mei 2012 yang disegel/warmeking oleh Tergugat VI selaku notaris antara alm, Judianto Roestamadji selaku Pembeli kepada Tergugat V selaku Penjual dan Surat Pernyataan tertanggal 10 Mei 2012 oleh Judianto Roestamadji selaku Pembeli adalah **sah dan mengikat**;

4. Menyatakan jual beli yang dilakukan antara alm, Judianto Roestamadji selaku Pembeli kepada Tergugat V selaku Penjual atas obyek aquo adalah batal dan tidak mengikat;

5. Menyatakan Penggugat Rekopensi adalah masih Pemilik sah atas obyek a quo sebagaimana Akta Pengikatan jual beli (PPJB) No. 3 tertanggal 01 Desember 2010 dan Akta Kuasa Menjual No. 4 tertanggal 1 Desember 2010;

6. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 04 tertanggal 10 Mei 2012 dan Akta Kuasa Menjual tertanggal 10 Mei 2012 adalah batal serta segala akta-akta yang diterbitkan karena akibat jual beli tersebut haruslah dinyatakan batal demi hukum dan tidak mengikat;

7. Menghukum Tergugat Rekopensi atau siapa saja yang menguasai obyek aquo untuk dapat segera menyerahkan obyek aquo kepada Penggugat Rekopensi tanpa syarat apapun;

#### **Dalam Kopensi dan Rekopensi**

Menghukum Penggugat Kopensi atau Tergugat Rekopensi Membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Kemudian Tergugat V/Penggugat Rekopensi memohon putusan yang seadil adilnya (ex aequo et bono).

Demikianlah **JAWABAN KOPENSI DAN GUGATAN REKOPENSI** yang diajukan tersebut, dan atas kebijaksanaan dan Perhatian Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksaan perkara a quo Saksi ucapkan banyak terima kasih.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Asal (Tergugat Intervensi I) tersebut, Kuasa Tergugat VI asal (Tergugat Intervensi IV) telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

1. Bahwa TERGUGAT VI menolak dalil-dalil Gugatan dari Penggugat, terkecuali yang diakui secara tegas;
2. Bahwa TERGUGAT VI hanya menanggapi atas Gugatan sebatas yang





ada korelasinya dengan TERGUGAT VI;

3. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada angka 2 dan 3, pada pokoknya menyatakan : *almarhum JUDIANTO ROESTAMADJI (ayah Penggugat) telah membeli tanah obyek sengketa sebagaimana Akta Pengikatan Jual Beli ( PPJB ) No. 04, tertanggal 10-05-2012, Akta Kuasa menjual No. 05, tertanggal 10-05-2012 yang dibuat dihadapan TERGUGAT VI, dapat ditanggapi sebagai berikut :*

Bahwa TERGUGAT VI selaku Notaris benar telah membuat Akta Pengikatan Jual Beli ( PPJB ) No. 04, tertanggal 10-05-2012, Akta Kuasa menjual No. 05, tertanggal 10-05-2012 tersebut sesuai dengan tugas dan kewenangan sebagai notaris sebagaimana ketentuan dalam undang-undang tentang jabatan notaris, dimana dalam jual beli tersebut YONGKY PATTIRANE (TERGUGAT V) selaku penjual dan JUDIANTO ROESTAMADJI (ayah Penggugat) selaku pembeli terhadap obyek tanah SHM No. 8419/Panjer, atas nama I Ketut Gede Pujiama CS, seluas 1.213 M2 yang telah berdasarkan bukti dokumen-dokumen yang sah dari para pihak sebagai dasar proses jual beli tersebut ;

4. Bahwa dalil gugatan pada angka 4 dari Penggugat, pada pokoknya menyatakan: *JUDIANTO ROESTAMADJI (ayah Penggugat) membeli tanah dari YONGKY PATTIRANE (TERGUGAT V) yang bertindak selaku kuasa dari Nyonya Ni Gusti Made Kari, Tuan I Ketut Gede Pujiama, Nyonya Ni Putu Sari atas dasar Akta Pengikatan Jual Beli ( PPJB ) No. 03 tertanggal 01-12-2010, Akta Kuasa menjual No. 04 tertanggal 01-12-2010 yang dibuat di TERGUGAT VI dan dipertegas dengan SURAT PERNYATAAN yang dibuat oleh TERGUGAT VI tertanggal 4 Nopember 2019, dapat ditanggapi sebagai berikut:*

Bahwa TERGUGAT VI selaku Notaris benar telah membuat Akta Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 03 tertanggal 01-12-2010, Akta Kuasa menjual No. 04 tertanggal 01-12-2010 sesuai dengan tugas dan kewenangan sebagai notaris sebagaimana ketentuan dalam undang-undang tentang jabatan notaris, dengan Nyonya Ni Gusti Made Kari, Tuan I Ketut Gede Pujiama, Nyonya Ni Putu Sari selaku penjual dan YONGKY PATTIRANE (TERGUGAT V) selaku pembeli, dan kemudian berdasarkan akta-akta tersebut YONGKY PATTIRANE (TERGUGAT V) selanjutnya menjual tanah obyek sengketa kepada JUDIANTO ROESTAMADJI (ayah Penggugat);

5. Bahwa dalil pada angka 7 gugatan Penggugat, pada pokoknya

*Halaman 49 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan: atas permintaan TERGUGAT II (STEFANNIE) kemudian TERGUGAT VI selaku Notaris, membuat Akta Pembatalan No. 11 tertanggal 18 Mei 2012 dan Akta Pembatalan No. 12 tertanggal 21 Mei 2012, dapat ditanggapi sebagai berikut :

Bahwa benar atas permintaan dari TERGUGAT II (STEFANNIE), TERGUGAT VI selaku Notaris telah membuat Akta Pembatalan No. 11 tertanggal 18 Mei 2012 dan Akta Pembatalan No. 12 tertanggal 21 Mei 2012. Bahwa dasar permintaan dari TERGUGAT II (STEFANNIE), yang menyatakan dirinya adalah selaku istri dari JUDIANTO ROESTAMADJI dengan menunjukan Surat Nikah, kemudian karena JUDIANTO ROESTAMADJI dalam keadaan sakit keras meminta agar semua akta yang telah ditandatangani oleh YONGKY PATTIRANE dan JUDIANTO ROESTAMADJI dibatalkan dan selanjutnya dibuatkan akta jual beli antara I Ketut Gede Pujiama CS dan TERGUGAT II (STEFANNIE) ;

6. Bahwa apa yang diuraikan dalil pada angka 8 dan 9 gugatan Penggugat, yang pada pokoknya menyatakan : perbuatan TERGUGAT II (STEFANNIE) dan TERGUGAT VI selaku Notaris membuat Akta Pembatalan No. 11 tertanggal 18 Mei 2012 dan Akta Pembatalan No. 12 tertanggal 21 Mei 2012 dan kemudian TERGUGAT II (STEFANNIE) menyuruh TERGUGAT VI membuat Akta Pengikatan Jual Beli No. 03 tanggal 19 Juni 2012, Akta Kuasa menjual No. 04 tanggal 19 Juni 2012, dan Akta Jual Beli No. 19/2012 tanggal 05/07/2012 sehingga tanah obyek sengketa menjadi atas nama TERGUGAT II (STEFANNIE), perbuatan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum, dapat ditanggapi sebagai berikut :

Bahwa atas permintaan dari TERGUGAT II ( STEFANNIE ), TERUGAT VI selaku Notaris benar telah membuat Akta Pengikatan Jual Beli No. 03 tanggal 19 Juni 2012, Akta Kuasa menjual No. 04 tanggal 19 Juni 2012, dan Akta Jual Beli No. 19/2012 tanggal 05/07/2012;

Bahwa segala tindakan dan perbuatan dari TERGUGAT VI tersebut adalah dalam kapasitasnya selaku Notaris yang telah sesuai dengan tugas dan kewenangan sebagai Notaris sebagaimana ketentuan dalam undang-undang tentang Jabatan Notaris, sehingga tindakan dan perbuatan dari TERGUGAT VI tersebut tidak merupakan perbuatan melawan hukum. Bahwa belakangan bila ada hal-hal yang tidak benar yang disampaikan oleh para pihak, maka hal tersebut menjadi konskuensi hukum dari para pihak tersebut dan sebagai Notaris (TERGUGAT VI) akan tunduk kepada

Halaman 50 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/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)



mekanisme hukum dan keputusan hukum dikemudiannya;

7. Bahwa untuk selain dan selebihnya TERGUGAT VI tidak menanggapi karena tidak ada relevansinya dengan TERGUGAT VI.

Demikian Jawaban dari TERGUGAT VI sampaikan terhadap Gugatan dari Penggugat, atas perhatian Yang Mulia Majelis Hakim, kami ucapkan terimakasih.

Mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Asal (Tergugat Intervensi I) tersebut, Turut Tergugat I telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

1. Bahwa Turut Tergugat I secara tegas menolak semua dalil Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat I;
2. Bahwa dalil Penggugat pada butir 11 dalam gugatannya **memang benar** Akta Jual Beli no. 60/ 2014 04 Juli 2014 dibuat dihadapan Notaris I GUSTI KARDINAL MADE MASWIBAWA SH, MKn (Turut Tergugat I).
3. Bahwa oleh karena Jual Beli tanah sengketa telah diakui oleh Penggugat bahwa Jual Beli tanah sengketa tersebut telah dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta (PPAT) sebagai pejabat yang berwenang pada tanggal 4 Juli 2014 dengan Nomor Akta no. 60/ 2014 maka Akta Jual Beli yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I adalah sah karena telah berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku.
4. Bahwa berdasarkan dalil jawaban Turut Tergugat I tersebut maka secara tegas selaku pejabat yang berwenang telah menerbitkan Surat Kuasa menjual tanah dan Akta Jual Beli atas tanah sengketa adalah perbuatan yang sah menurut hukum, oleh karenanya gugat Penggugat patut ditolak seluruhnya;

Bahwa berdasarkan alasan hukum yang menjadi dasar jawaban ini, maka mohon kiranya Bapak Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memberi putusan yang amarnya sebagai berikut :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum Akta Jual Beli Tanah sengketa yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat I (I GUSTI KARDINAL MADE MASWIBAWA S.H., M.Kn) dengan Nomor Akta no. 60/ 2014 dinyatakan sah demi hukum atau setidaknya dinyatakan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

*Halaman 51 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps*



3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

**Atau**

Apabila Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Asal (Tergugat Intervensi I) tersebut, Turut Tergugat II telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

1. Terlebih dahulu Turut Tergugat II menyatakan bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya.
2. Bahwa gugatan Penggugat adalah semata-mata mengenai permasalahan penguasaan dan pemilikan atas objek sengketa. Adapun Turut Tergugat II semata-mata melaksanakan tugas dan fungsi di bidang administrasi pertanahan berdasarkan ketentuan yang berlaku yang dalam perkara *a quo* yakni pencatatan peralihan hak berdasarkan jual beli.
3. Bahwa berdasarkan data yang ada di Kantor Pertanahan Kota Denpasar (Turut Tergugat II) terhadap objek sengketa dengan Hak Milik No. 8419/Panjer, Surat Ukur No. 02851/Panjer/2012, Tanggal 08-02-2012, luas 1.213 M2 akan diuraikan sebagai berikut:
  - Hak Milik No. 8419/Pedungan terbit tanggal 24 Februari 2012 atas nama Ni Gusti Made Kari, Ketut Gede Puji Yama, Ni Putu Sari.
  - Hak Milik No. 8419/Pedungan kemudian beralih menjadi atas nama Stefanie berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 19/2012 Tanggal 05/07/2012 yang dibuat oleh I Nyoman Sagita Udaya, SH.
  - Selanjutnya Hak Milik No. 8419/Pedungan beralih dari Stefanie menjadi atas nama Insinyur I Gusti Gde Masputra berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 60/2014 Tanggal 4/7/2014 yang dibuat oleh I Gusti Kardinal Made Maswibawa, SH., M.Kn.
4. Bahwa pencatatan peralihan hak jual beli sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:
  - Pasal 37 ayat (1)

**Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak**

*Halaman 52 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melalui lelang **hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.**

Bahwa pencatatan peralihan hak jual beli terhadap Hak Milik No. 8419/Pedungan didaftarkan berdasarkan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT yang berwenang.

5. Bahwa terhadap kebenaran isi materi yang terdapat dalam dokumen (baik surat ataupun akta) yang dilampirkan sebagai persyaratan dalam peralihan hak jual beli menjadi tanggung jawab para pihak yang membuatnya dan Turut Tergugat II tidak melakukan uji materi atas kebenaran isi yang termuat dalam dokumen-dokumen tersebut.

6. Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat selain dan selebihnya merupakan dalil-dalil Pelawan yang sepenuhnya menjadi kewajiban Penggugat untuk membuktikannya di persidangan dan bukan menjadi ranah/kewenangan Turut Tergugat II untuk menanggapi ataupun membenarkan.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Turut Tergugat II mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan Penggugat terutama yang ditujukan kepada Turut Tergugat II untuk seluruhnya atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas Jawaban dari Kuasa Tergugat I asal (Tergugat Intervensi II), Kuasa Tergugat III dan Tergugat IV, Tergugat V (Tergugat Intervensi III), Kuasa Tergugat VI asal (Tergugat Intervensi IV), Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut di atas, Kuasa Penggugat Asal (Tergugat Intervensi I) telah mengajukan Replik secara tertulis tertanggal 27 Desember 2023 yang pada pokoknya tetap pada Gugatan;

Menimbang, bahwa atas Replik dari Kuasa Penggugat Asal (Tergugat Intervensi I) tersebut, Kuasa Tergugat I asal (Tergugat Intervensi II), Kuasa Tergugat III dan Tergugat IV, Tergugat V (Tergugat Intervensi III), Kuasa Tergugat VI asal (Tergugat Intervensi IV) juga telah mengajukan Duplik secara tertulis

Halaman 53 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 10 Januari 2024, Turut Tergugat I tidak mengajukan duplik, dan Turut Tergugat II telah mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 3 Januari 2024;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat asal/Tergugat I Intervensi telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk, NIK : 5171030510810006, atas nama : DONY YUDIANTO, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P. Asal/T.I Int-1;
2. Fotokopi KUTIPAN AKTA KELAHIRAN No.131/WNI/1988, atas nama : DONY YUDIANTO, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Catatan Sipil Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, tanggal 10 Juni 1988, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P. Asal/T.I Int-2;
3. Fotokopi dari fotokopi pengesahan sesuai Asli BERITA ACARA PEMERIKSAAN LABORATORIUM KRIMINALISTIK, Nomor : 340/KBF/2018, Jenis/Bidang Pemeriksaan : DNA, Permintaan dari POLDA BALI, No./Tanggal Surat Permintaan : B/368/III/Res.1.9/2018/Ditreskrim, tanggal 17 April 2018, yang dikeluarkan Pusat Laboratorium Forensik Bareskrim Polri Cabang Denpasar, tanggal 10 April 2018, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P. Asal/T.I Int-3;
4. Fotokopi Akta Kesaksian Ahli Waris Nomor : 10, tanggal 30 Agustus 2013, yang dibuat di hadapan BACHTIAR HASAN, SH, Notaris di Surabaya, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P. Asal/T.I Int-4;
5. Fotokopi Akta Keterangan Hak Mewaris, Nomor : 31/VIII/NOT/SBY/2013, tanggal 30 Agustus 2013, yang ditandatangani oleh BACHTIAR HASAN, SH, Notaris di Surabaya, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P. Asal/T.I Int-5;
6. Fotokopi Salinan Akta Ikatan Jual Beli Nomor : 03, tanggal 01 Desember 2010, yang dibuat di hadapan I Nyoman Sagita Udaya, SH, Notaris Kota Denpasar, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P. Asal/T.I Int-6;
7. Fotokopi Salinan Akta Kuasa menjual Nomor : 04, tanggal 01 Desember 2010, yang dibuat di hadapan I Nyoman Sagita Udaya, SH, Notaris Kota Denpasar, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P. Asal/T.I Int-7;

Halaman 54 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Fotokopi Salinan Akta Ikatan Jual Beli Nomor : 04, tanggal 10 Mei 2012, yang dibuat di hadapan I Nyoman Sagita Udaya, SH, Notaris Kota Denpasar, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P. Asal/T.I Int-8;
9. Fotokopi Salinan Akta Kuasa menjual Nomor : 05, tanggal 10 Mei 2012, yang dibuat di hadapan I Nyoman Sagita Udaya, SH, Notaris Kota Denpasar, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P. Asal/T.I Int-9;
10. Fotokopi SURAT KETERANGAN, tanggal 04 November 2019, yang dibuat dan ditandatangani oleh I NYOMAN SAGITA UDAYA, S.H., Jabatan : Notaris-PPAT Kota Denpasar, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P. Asal/T.I Int-10;
11. Fotokopi Salinan Akta Pembatalan Nomor : 11 tanggal 18 Mei 2012, yang dibuat di hadapan I Nyoman Sagita Udaya, SH, Notaris di Kota Denpasar, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P. Asal/T.I Int-11;
12. Fotokopi Salinan Akta Pembatalan Nomor : 12 tanggal 21 Mei 2012, yang dibuat di hadapan I Nyoman Sagita Udaya, SH, Notaris di Kota Denpasar, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P. Asal/T.I Int-12;
13. Fotokopi Salinan Akta Ikatan Jual Beli Nomor : 03, tanggal 19 Juni 2012, yang dibuat di hadapan I Nyoman Sagita Udaya, SH, Notaris Kota Denpasar, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P. Asal/T.I Int-13;
14. Fotokopi Salinan Akta Kuasa menjual Nomor : 04, tanggal 19 Juni 2012, yang dibuat di hadapan I Nyoman Sagita Udaya, SH, Notaris di Kota Denpasar, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P. Asal/T.I Int-14;
15. Fotokopi Akta Jual Beli No. 19/2012 tanggal 05 Juli 2012, yang dibuat di hadapan I Nyoman Sagita Udaya, SH, Notaris di Kota Denpasar, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P. Asal/T.I Int-15;
16. Fotokopi Akta Jual beli Nomor 60/2014 tanggal 04 Juli 2014, yang dibuat di hadapan I Gusti Kardinal Made Maswibawa, SH, MKn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Denpasar, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P. Asal/T.I Int-16;

Halaman 55 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**17.** Fotokopi Salinan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 85 K/PID/2015 tanggal 13 Mei 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P. Asal/T.I Int-17;

**18.** Fotokopi Surat Mahkamah Agung RI, Nomor 398/Panmud.Pid/85 K/PID/2015, tanggal 27 April 2016, Perihal : Permohonan Kasasi dari Jaksa/Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Denpasar, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P. Asal/T.I Int-18;

**19.** Fotokopi PENETAPAN Pengadilan Negeri Denpasar No. 1119/Pdt.P/2013/PN.Dps, tanggal 12 Desember 2013, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P. Asal/T.I Int-19;

**20.** Fotokopi Salinan Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 1212/Pdt.P/1988.Pn.Sby., tanggal 28 Mei 1988, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P. Asal/T.I Int-20;

**21.** Fotokopi Surat dari DINAS KEPENDUDUKAN DAN PENCATATAN SIPIL Kabupaten Badung, Nomor : 472/3246/Dukcapil, tanggal 05 Desember 2019, Perihal : Penjelasan / Klarifikasi Surat Ombusman, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P. Asal/T.I Int-21;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah bermeterai cukup, setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat P. Asal/T.I Int -2, P. Asal/T.I Int-3, P. Asal/T.I Int-16, P. Asal/T.I Int-17, P. Asal/T.I Int-18 dan P. Asal/T.I Int-19, berupa fotokopi dari fotokopi, tanpa diperlihatkan aslinya ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya Kuasa Tergugat I Asal (Tergugat Intervensi II) juga mengajukan bukti surat sebagai berikut :

- 1.** Fotokopi Salinan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 04, tanggal 02 Juli 2014, yang dibuat di hadapan Hartono, S.H., Notaris di Kabupaten Badung, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I Asal /T.II Int-1;
- 2.** Fotokopi Salinan Akta Kuasa Menjual Nomor : 05, tanggal 02 Juli 2014, yang dibuat di hadapan Hartono, S.H., Notaris di Kabupaten Badung, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I Asal /T.II Int-2;
- 3.** Fotokopi Salinan Akta Jual Beli Nomor : 60/2014, tanggal 04 Juli 2014, yang dibuat di hadapan I Gusti Kardinal Made Maswibawa, S.H., M.Kn., sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Denpasar, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I Asal /T.II Int-3;

*Halaman 56 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps*



4. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 8419, Kelurahan Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali, atas nama Insinyur I Gusti Gde Masputra, dengan Surat ukur Nomor : 02851/Panjer/2012, Luas : 1.213 m<sup>2</sup>, tanggal 08 Februari 2012, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I Asal /T.II Int-4;

5. Fotokopi Surat Perihal : Somasi/Teguran Pertama, dari Kantor Advokat I Gusti Ngurah Muliarta, SH & Rekan, kepada Yth. Pemilik CALLA Resto & Coffee, tanggal 21 September 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I Asal /T.II Int-5;

6. Fotokopi Surat Perihal : Somasi/Teguran Kedua, dari Kantor Advokat I Gusti Ngurah Muliarta, SH & Rekan, kepada Yth. Rekan I Made Bagus Suardana, S.H., M.H., Dkk "WISH & PARTNERS LAW OFFICE", tanggal 29 September 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I Asal /T.II Int-6;

7. Fotokopi Surat Perihal : Somasi/Teguran Ketiga, dari Kantor Advokat I Gusti Ngurah Muliarta, SH & Rekan, kepada Yth. Rekan I Made Bagus Suardana, S.H., M.H., Dkk "WISH & PARTNERS LAW OFFICE", tanggal 10 Oktober 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I Asal /T.II Int-7;

8. Fotokopi Surat Tanda Terima Laporan Nomor : STTLP/738/XII/2023/SPKT/POLDA BALI, tanggal 13 Desember 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I Asal /T.II Int-8;

9. Fotokopi Surat Nomor : B/72/II/RES.1.8./2024/Ditreskrimum, Perihal : Surat Pemberitahuan Perkembangan Penyelidikan, tanggal 06 Januari 2024, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I Asal /T.II Int-9;

10. Fotokopi Surat Tanda Terima Laporan Nomor : STTLP/776/XII/2023/SPKT/Polda Bali tanggal 29 Desember 2023, terkait dugaan tindak pidana pencurian Pasal 362 KUHP dan pengrusakan Pasal 406 KUHP, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I Asal /T.II Int-10;

11. Fotokopi Surat Hal : Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan, Nomor : B/441/IV/RES.1.2/2024/Ditreskrimum tertanggal 2 April 2024, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I Asal /T.II Int-11;

12. Fotokopi Surat Hal : Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan, Nomor : B/391/III/RES.1.8/2024/Ditreskrimum tertanggal 22

*Halaman 57 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps*



Maret 2024, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I Asal /T.II Int-12;

**13.** Fotokopi Koran Eletronik METRO KOTA tanggal 2 Juli 2014, dengan Judul berita “Tudingan Pemalsuan Perkawinan Stefannie – Judianto Roestamadji (alm), Hasil Labfor Mentahkan Laporan Dony Judianto”, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I Asal /T.II Int-13;

**14.** Fotokopi Sistem Informasi Penelusuran Perkara (SIPP) Pengadilan Negeri Surabaya, Perkara Nomor 11/Pdt.G/2018/PN.SBY, Penggugat Njoto Dewi Indahsari dan Tergugat Kepala Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kotamadya Derah Tingkat II Surabaya, diunduh pada tanggal 15 April 2024, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I Asal /T.II Int-14;

**15.** Fotokopi Foto Saksi I Ketut Suasta Putra dan Saksi I Wayan Suardana di Restoran CALLA, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I Asal /T.II Int-15;

**16.** Fotokopi Foto (Ir. I GUSTI GDE MASPUTRA -Tergugat I Konvensi) bersama kuasa hukumnya di Restoran CALLA, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I Asal /T.II Int-16;

**17.** Fotokopi Foto Banner yang bertuliskan : Tanah Ini Milik Ir. I gusti gde masputra shm no 8419/kel. Panjer luas 1213 m2, Tidak Pernah Disewakan Dan Dialihkan Kepada Siapapun Dan Segera Digunakan Sebagai Tempat Usaha, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I Asal /T.II Int-17;

**18.** Fotokopi Foto Banner milik Ir. I Gusti Gde Masputra (Tergugat I Konvensi) yang bertuliskan : Tanah Ini Milik Ir. I Gusti Gde Masputra SHM no 8419/kel. Panjer luas 1213 m2, Tidak Pernah Disewakan Dan Dialihkan Kepada Siapapun Dan Segera Digunakan Sebagai Tempat Usaha sedang dicabut secara bersama-sama oleh orang yang tidak dikenal, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I Asal /T.II Int-18;

**19.** Fotokopi Foto Truk, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I Asal /T.II Int-19;

**20.** Fotokopi printout Foto, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I Asal /T.II Int-20;

**21.** Fotokopi Foto Kuasa Hukum dari Ir. I Gusti Gde Masputra (Tergugat I Konvensi), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I Asal /T.II Int-21;

*Halaman 58 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps*





**22.** Fotokopi printout Foto, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I Asal /T.II Int-22;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah bermeterai cukup, setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat T.I Asal /T.II Int-13, T.I Asal /T.II Int-13, T.I Asal /T.II Int-15, T.I Asal /T.II Int-16, T.I Asal /T.II Int-17, T.I Asal /T.II Int-18, T.I Asal /T.II Int-19, T.I Asal /T.II Int-20, T.I Asal /T.II Int-21, T.I Asal /T.II Int-22, berupa fotokopi dari fotokopi, tanpa diperlihatkan aslinya ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya Kuasa Tergugat III dan Tergugat IV juga mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK : 5171037112680046, atas nama NI PUTU SARI, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.III, IV-1;
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK : 5171013110950001, atas nama KOMANG GEDE MAHARDIKA PUTRA, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.III, IV-2;
3. Fotokopi Salinan Akta Ikatan Jual Beli Nomor : 03, tanggal 01 Desember 2010, yang dibuat di hadapan I Nyoman Sagita Udaya, SH, Notaris Kota Denpasar, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.III, IV-3;
4. Fotokopi Salinan Akta Kuasa menjual Nomor : 04, tanggal 01 Desember 2010, yang dibuat di hadapan I Nyoman Sagita Udaya, SH, Notaris Kota Denpasar, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.III, IV-4;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah bermeterai cukup, setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya Tergugat V Asal/Tergugat Intervensi III juga mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Salinan Akta Ikatan Jual Beli Nomor : 03, tanggal 01 Desember 2010, yang dibuat di hadapan I Nyoman Sagita Udaya, SH, Notaris Kota Denpasar, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.V Asal /T.III Int-1;
2. Fotokopi Salinan Akta Kuasa menjual Nomor : 04, tanggal 01 Desember 2010, yang dibuat di hadapan I Nyoman Sagita Udaya, SH, Notaris Kota Denpasar, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.V Asal /T.III Int-2;
3. Fotokopi Salinan Akta Kuasa menjual Nomor : 05, tanggal 10 Mei 2012, yang dibuat di hadapan I Nyoman Sagita Udaya, SH, Notaris di Kota

*Halaman 59 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps*



Denpasar, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.V Asal /T.III Int-3;

4. Fotokopi Surat Perjanjian antara Yongky Pattirane dengan Yudianto Roestamadji, tanggal 10 Mei 2012, dengan di waarmeding oleh Notaris I Nyoman Sagita Udaya, SH., selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.V Asal /T.III Int-4;

5. Fotokopi Surat Pernyataan Yudianto Roestamadji, SH., tanggal 10 Mei 2012 dengan di waarmeding oleh Notaris I Nyoman Sagita Udaya, SH., selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.V Asal /T.III Int-5;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah bermeterai cukup, setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya Kuasa Tergugat VI Asal/Tergugat Intervensi IV juga mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Salinan Akta Ikatan Jual Beli Nomor : 03, tanggal 01 Desember 2010, yang dibuat di hadapan I Nyoman Sagita Udaya, SH, Notaris Kota Denpasar, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.VI Asal /T.IV Int-1;

2. Fotokopi Salinan Akta Kuasa menjual Nomor : 04, tanggal 01 Desember 2010, yang dibuat di hadapan I Nyoman Sagita Udaya, SH, Notaris Kota Denpasar, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.VI Asal /T.IV Int-2;

3. Fotokopi Salinan Akta Ikatan Jual Beli Nomor : 04, tanggal 10 Mei 2012, yang dibuat di hadapan I Nyoman Sagita Udaya, SH, Notaris Kota Denpasar, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.VI Asal /T.IV Int-3;

4. Fotokopi Salinan Akta Kuasa menjual Nomor : 05, tanggal 10 Mei 2012, yang dibuat di hadapan I Nyoman Sagita Udaya, SH, Notaris di Kota Denpasar, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.VI Asal /T.IV Int-4;

5. Fotokopi SURAT KETERANGAN, tanggal 04 November 2019, yang dibuat dan ditandatangani oleh I NYOMAN SAGITA UDAYA, S.H., Jabatan : Notaris-PPAT Kota Denpasar, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.VI Asal /T.IV Int-5;

6. Fotokopi Salinan Akta Pembatalan Nomor : 11 tanggal 18 Mei 2012, yang dibuat di hadapan I Nyoman Sagita Udaya, SH, Notaris di Kota

*Halaman 60 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps*



Denpasar, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.VI Asal /T.IV Int-6;

**7.** Fotokopi Sesuai Salinan Asli Salinan Akta Pembatalan Nomor : 12 tanggal 21 Mei 2012, yang dibuat di hadapan I Nyoman Sagita Udaya, SH, Notaris di Kota Denpasar, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.VI Asal /T.IV Int-7;

**8.** Fotokopi Salinan Akta Ikatan Jual Beli Nomor : 03, tanggal 19 Juni 2012, yang dibuat di hadapan I Nyoman Sagita Udaya, SH, Notaris Kota Denpasar, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.VI Asal /T.IV Int-8;

**9.** Fotokopi sesuai Salinan Asli Salinan Akta Kuasa menjual Nomor : 04, tanggal 19 Juni 2012, yang dibuat di hadapan I Nyoman Sagita Udaya, SH, Notaris di Kota Denpasar, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.VI Asal /T.IV Int-9;

**10.** Fotokopi sesuai Salinan Asli Salinan Akta Jual Beli No : 19/2012 tanggal 05 Juli 2012, yang dibuat di hadapan I Nyoman Sagita Udaya, SH, Notaris di Kota Denpasar, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.VI Asal /T.IV Int-10;

**11.** Fotokopi Akta Pembatalan Nomor : 11 tanggal 18 Mei 2012, yang dibuat di hadapan I Nyoman Sagita Udaya, SH, Notaris di Kota Denpasar, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.VI Asal /T.IV Int-11;

**12.** Fotokopi dari printout Akta Pembatalan Nomor : 11 tanggal 18 Mei 2012, yang dibuat di hadapan I Nyoman Sagita Udaya, SH, Notaris di Kota Denpasar, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.VI Asal /T.IV Int-12;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah bermeterai cukup, setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat T.VI Asal /T.IV Int-12, berupa fotokopi dari fotokopi, tanpa diperlihatkan aslinya ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya Kuasa Turut Tergugat I juga mengajukan bukti surat sebagai berikut :

**1.** Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 8419, Kelurahan Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali, atas nama Stefanie, dengan Surat ukur Nomor : 02851/Panjer/2012, Luas : 1.213 m<sup>2</sup>, tanggal 08 Februari 2012, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT.I-1;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi Salinan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 04, tanggal 02 Juli 2014, yang dibuat di hadapan Hartono, S.H., Notaris di Kabupaten Badung, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT.I-2;

3. Fotokopi Salinan Akta Kuasa Menjual Nomor : 05, tanggal 02 Juli 2014, yang dibuat di hadapan Hartono, S.H., Notaris di Kabupaten Badung, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT.I-3;

4. Fotokopi Salinan Akta Jual Beli Nomor : 60/2014, tanggal 04 Juli 2014, yang dibuat di hadapan I Gusti Kardinal Made Maswibawa, S.H., M.Kn., sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Denpasar, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT.I-4;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah bermeterai cukup, Fotokopi bukti surat bertanda TT.I-1 sampai dengan TT.I-4 tersebut bermeterai cukup, berupa fotokopi dari fotokopi, tanpa diperlihatkan aslinya ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya Kuasa Turut Tergugat II juga mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 8419, Kelurahan Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali, atas nama Insinyur I Gusti Gde Masputra, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT.II-1;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah bermeterai cukup, setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya.

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Kuasa Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I juga telah mengajukan saksi yang telah disumpah menurut agamanya, yang pada pokoknya memberikan keterangan, sebagai berikut:

## 1. Saksi Subeki.

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat II, Tergugat V Asal/Tergugat Intervensi III dan Tergugat VI Asal/Tergugat Intervensi IV, tidak kenal dengan Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I, Tergugat I Asal/Tergugat Intervensi II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat VII, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Para Penggugat Intervensi, tidak ada hubungan keluarga serta tidak terikat hubungan kerja dengan Penggugat Asal, Para Tergugat, Para Turut Tergugat dan Para Penggugat Intervensi;
- Bahwa Saksi kenal dengan Stefannie (Tergugat II) karena Saksi pernah menawari lokasi tanah kepada Tergugat II dan Pak Ayung. Saksi kenal dengan Yongky Pattirane (Tergugat V Asal/Tergugat Intervensi III) karena Pak Yongky pernah menawari Saksi lokasi tanah. Saksi kenal

Halaman 62 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Notaris I NYOMAN SAGITA UDAYA, SH, Mkn (Tergugat VI Asal/Tergugat Intervensi IV);

- Bahwa yang Saksi ketahui dalam perkara ini sehubungan dengan Lokasi Objek Sengketa, kepemilikan Objek Sengketa sampai dengan saat ini dan mengetahui kondisi Objek Sengketa pada saat ini;
- Bahwa Setahu Saksi, permasalahan yang terjadi dalam perkara ini adalah permasalahan/sengketa tentang tanah;
- Bahwa Letak Objek Sengketa dalam perkara ini berada di Jalan Batanghari, Renon;
- Bahwa Saksi pernah melihat Objek Sengketa karena rumah Saksi berada di sebelah timur dari Objek Sengketa;
- Bahwa Saksi mengetahui batas-batas Objek Sengketa dan kepemilikannya;
- Bahwa Batas-batas tanah sengketa : Sebelah Barat berbatasan dengan ruko, Sebelah Utara berbatasan dengan ruko, sebelah Timur berbatasan dengan tanah kosong, sebelah Selatan berbatasan dengan Bangunan;
- Bahwa Jalan berada di sebelah Utara dan Selatan. Tanahnya berada di sebelah Barat Jalan;
- Bahwa Luas tanahnya 12,13 (dua belas koma tiga belas) Are;
- Bahwa Saat ini ada bangunan rumah makan yang berdiri di lokasi tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu nama rumah makannya;
- Bahwa Rumah Saksi berada di sebelah timur dari tanah sengketa, di Barito Timur;
- Bahwa Dulu Saksi pernah ke Objek/tanah sengketa pada tahun 2013;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Dony Yudianto (Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I), namun Saksi kenal dengan Pak Ayung karena Pak Ayung adalah Ayah dari Pak Dony;
- Bahwa Saksi menawarkan lokasi tanah kepada Pak Ayung dan kemudian dibeli oleh Pak Ayung;
- Bahwa Pak Ayung membeli tanah tersebut dari Pak Yongky;
- Bahwa Terkait dengan jual beli tanah antara Pak Ayung dengan Pak Yongky tersebut, Saksi ada ikut ke Notaris;

Halaman 63 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/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 Proses jual beli tanah antara Pak Ayung dengan Pak Yongky tersebut dilakukan di Notaris yang berada di dekat Art Center, bernama Sagita;
- Bahwa Saksi tidak tahu apa saja yang ditandatangani di Notari Sagita karena Saksi berada di luar;
- Bahwa Harga tanah yang dibeli oleh Pak Ayung dari Pak Yongky adalah sejumlah Rp650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa keseluruhan harga tanahnya;
- Bahwa Tanah tersebut dibeli oleh Pak Ayung dari Pak Yongky pada tahun 2012, seharga Rp650.000.000,00 (enam ratus lima puluh ,juta rupiah);
- Bahwa Setelah dibeli oleh Pak Ayung, tanah tersebut dikuasai oleh Pak Dony (anak dari Pak Ayung);
- Bahwa Dalam penguasaannya, Pak Dony tidak ada membangun di atas tanah tersebut;
- Bahwa Setahu Saksi tidak ada orang lain yang komplain/keberatan selama Pak Dony menguasai tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak ada melihat surat-surat jual beli antara Pak Ayung dengan Pak Yongky;
- Bahwa Setahu Saksi, tanah tersebut hanya milik Pak Yongky;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui dari siapa Pak Yongky membeli tanah tersebut;
- Bahwa Saksi kenal dengan Stefannie (Tergugat II) karena Saksi pernah menawari lokasi tanah kepada Stefannie. Stefannie tertarik untuk membeli tanah, kemudian Stefannie mengatakan kepada suaminya (Pak Ayung), sehingga Pak Ayung membeli tanah tersebut;
- Bahwa Saksi menawari lokasi tanah kepada Stefannie, kemudian Stefannie tertarik untuk membeli tanah dan mengatakan kepada suaminya (Pak Ayung), sehingga Pak Ayung membeli tanah tersebut adalah pada tahun 2012;
- Bahwa Pada saat transaksi, Stefannie dan Pak Ayung ada ikut ke Notaris;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang bertanda tangan di dalam transaksi jual beli tanah yang terjadi antara Pak Ayung dan Pak Yongky di Notaris tersebut karena Saksi menunggu di luar;
- Bahwa Selain Saksi, Pak Ayung, Pak Yongky dan Stefannie, tidak ada orang lain lagi yang ikut ke Notaris;

Halaman 64 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/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 Saksi mengetahui hal tersebut karena Saksi mendapatkan info dari luar bahwa Pak Dony adalah anak dari Pak Ayung;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Pak Dony (Penggugat), tetapi Saksi kenal dengan Ayahnya;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang membangun rumah makan yang saat ini berdiri di atas tanah sengketa;
- Bahwa Pada saat Saksi ke lokasi tanah sengketa di tahun 2013, sudah ada rumah tua yang berdiri di atas tanah tersebut, di pinggir jalan, di tengahnya kosong;
- Bahwa Saksi hanya tahu di lapangan bahwa Pak Dony adalah anak dari Pak Ayung. Mengenai kebenarannya, Saksi tidak tahu;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa Pak Ayung membeli tanah dari Pak Yongky adalah karena Pak Yongky ada meminta tolong kepada Saksi untuk menjual tanah, kemudian tanah tersebut Saksi tawarkan kepada Stefannie dan Stefannie tertarik untuk membeli tanah tersebut, kemudian Stefannie mengatakan kepada suaminya (Pak Ayung);
- Bahwa Saksi tidak tahu antara siapa dengan siapa transaksi jual beli yang terjadi;
- Bahwa Saksi ada ikut ke Notaris pada tahun 2012;
- Bahwa Saksi mengetahui harga tanahnya adalah Rp650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah) adalah dari Notaris Sagita dan Pak Yongky;
- Bahwa Saksi kenal dengan Pak Dony pada saat Saksi bertemu dengan Pak Dony di lokasi tanah. Pak Dony mengatakan kepada Saksi : "Saya anaknya Pak Ayung." ;
- Bahwa Setahu Saksi, awalnya tanah tersebut adalah milik Pak Yongky karena Pak Yongky menawarkan kepada Saksi untuk menjualkan tanahnya. Kemudian tanah tersebut Saksi tawarkan ke Stefannie dan Stefannie mengatakan kepada suaminya yaitu Pak Ayung, yang adalah Ayah dari Pak Dony;
- Bahwa Saksi tahu bahwa tanah tersebut adalah milik Pak Yongky karena Saksi ikut ke Notaris untuk mendampingi Pak Ayung, Stefannie dan Pak Yongky;
- Bahwa Saksi tidak tahu apa yang dibicarakan di dalam ruang Notaris karena Saksi di luar;
- Bahwa Saksi pernah melihat Pak Dony di lapangan pada tahun 2013;

Halaman 65 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/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 Saksi tidak tahu di mana keberadaan Pak Dony saat ini karena Saksi tidak pernah berkomunikasi dengan Pak Dony;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Pak Dony pernah datang ke lokasi, selain di tahun 2013;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat-surat maupun Sertipikat tanah tersebut. Saksi hanya diceritakan bahwa tanah tersebut adalah milik Pak Yongky;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan Pak Dony lahir;
- Bahwa Saksi tinggal di Barito Timur, bukan di sebelah tanah sengketa;
- Bahwa yang Saksi maksudkan dengan tanah sengketa adalah tanah yang terletak di Barito Timur, bukan di Tukad Batanghari;
- Bahwa ada bangunan rumah makan di lokasi tanah sengketa, namun Saksi tidak tahu nama rumah makannya;
- Bahwa Di sebelah Barat lokasi tanah sengketa, berbatasan dengan ruko;
- Bahwa Jalan Tukad Batanghari VI, berada di sebelah Utara, dari lokasi tanah sengketa;
- Bahwa Di sebelah Selatan dari lokasi tanah sengketa, ada bangunan ruko / warung;
- Bahwa Di sebelah Utara dari lokasi tanah sengketa, ada tempat cuci helm;
- Bahwa Pak Dony menguasai tanah tersebut pada tahun 2013 karena Pak Dony bercerita kepada Saksi bahwa ia adalah anak dari Pak Ayung. Saksi tidak melihat bagaimana cara Pak Dony menguasai tanah tersebut;
- Bahwa Transaksi yang dilakukan di Notaris adalah pada tahun 2013;
- Bahwa Saat transaksi, Saksi pernah bertemu 1 (satu) kali saja dengan Stefannie di Notaris;
- Bahwa Pak Yongky menjual tanah tersebut kepada Pak Ayung pada tahun 2012, dengan total harga (global) sejumlah Rp7.000.000.000,00 (tujuh milyar rupiah), untuk tanah seluas 12,13 (dua belas koma tiga belas) Are, bukan sejumlah Rp650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa waktu Pak Yongky menjual tanah kepada Pak Ayung, masih ada kurang bayar/ belum lunas;

Halaman 66 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/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 Setelah dilakukan penjualan tanah kepada Pak Ayung, belum terjadi pelunasan, kemudian Pak Yongky memerintahkan Saksi untuk tinggal di tanah sengketa tersebut karena ada beberapa bangunan di sana;
- Bahwa Saat ini Saksi tinggal di Barito Timur, Citarum;
- Bahwa Tempat tinggal Saksi berada di arah Timur tanah sengketa, bukan di sebelah Timur tanah sengketa. Tanah sengketa bukan berada di Barito Timur;
- Bahwa Saksi tinggal di Barito Timur, tetapi mengetahui lokasi tanah sengketa berada di Batanghari;
- Bahwa Pak Yongky dan Pak Ayung tidak ada hubungan keluarga, hanya ada hubungan antara penjual dan pembeli saja;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa nama sebenarnya dari Pak Ayung. Saksi hanya tahu nama Pak Ayung saja;
- Bahwa Saksi tidak tahu, apakah nama Pak Ayung sebenarnya adalah Roestamadjie atau bukan?;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan Pak Ayung meninggal dunia;
- Bahwa Saksi pertama kali melihat Pak Dony pada tahun 2013, di lokasi tanah sengketa;
- Bahwa Saksi pernah tinggal di lokasi tanah sengketa;
- Bahwa Saksi tinggal di lokasi tanah sengketa pada tahun 2013;
- Bahwa Saksi tinggal di lokasi tanah sengketa secara gratis atas perintah dari Pak Yongky;
- Bahwa Saksi diperintahkan oleh Pak Yongky untuk tinggal di tanah sengketa karena pembayaran dari Pak Ayung ke Pak Yongky tersebut kurang;
- Bahwa Saksi melihat Pak Dony pertama kali di tanah sengketa sekitar tahun 2014-an;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengapa Pak Dony bisa berada di tanah sengketa tersebut dan Saksi tidak tahu apakah Pak Dony ada melanjutkan transaksi Ayahnya tersebut dengan Pak Yongky atau tidak?;
- Bahwa Saksi terakhir mengetahui bahwa Objek Sengketa telah dibangun dengan bangunan baru, yaitu tahun 2016;
- Bahwa Dari tahun 2016 sampai dengan tahun 2020, Saksi tidak mengetahui perkembangan dari Objek Sengketa;
- Bahwa Saksi menempati tanah tersebut atas perintah Pak Yongky adalah dari tahun 2013 sampai dengan tahun 2019;

Halaman 67 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/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 Selama menempati tanah tersebut atas perintah Pak Yongky dari tahun 2013 sampai dengan tahun 2019, tidak ada yang memperlmasalahkan atau mengusir dan memerintahkan Saksi untuk pergi dari sana;
- Bahwa Saksi menempati Objek Sengketa atas perintah dari Pak Yongky adalah sejak akhir tahun 2012 sampai dengan tahun 2019;
- Bahwa Saksi pertama kali bertemu dengan Pak Dony pada tahun 2019, di akhir Saksi menempati lokasi tanah sengketa;
- Bahwa Dalam kurun waktu Saksi menempati tanah sengketa dari tahun 2012 sampai dengan tahun 2018, tidak ada pembayaran yang dilakukan oleh Pak Dony kepada Pak Yongky, sampai dengan sekarang;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa belum ada pembayaran yang dilakukan oleh Pak Dony kepada Pak Yongky karena kalau Pak Yongky mendapatkan uang pembayaran tersebut, maka Saksi pasti diberikan komisi;
- Bahwa Selama kurun waktu tahun 2012 sampai dengan tahun 2018, Saksi tidak melihat ada pembayaran yang dilakukan karena apabila memang ada pembayaran, Saksi pasti diberikan komisi oleh Pak Yongky;
- Bahwa Pada tahun 2019, Saksi yang ingin pergi atau keluar dari tanah tersebut karena anak-anak Saksi sudah sudah besar, sehingga Saksi kembali lagi ke rumah Saksi;
- Bahwa Pada saat pergi dari tanah sengketa, Saksi pamit dengan Pak Yongky;
- Bahwa Yang benar, Saksi bertemu dengan Pak Dony pertama kali pada tahun 2019 di lokasi tanah sengketa;
- Bahwa Pada saat Saksi pertama kali bertemu dengan Pak Dony di lokasi tanah sengketa pada tahun 2019, Saksi mengatakan kepada Pak Dony, bahwa : "Ini pembayarannya kurang, jadi Saya tinggal di sini." dan dijawab oleh Pak Dony : " Oh iya iya, silakan silakan.";
- Bahwa Saat itu Pak Dony tidak ada menjelaskan kepada Saksi tentang apa haknya terhadap tanah tersebut;
- Bahwa Saksi agak bingung dengan arah mata angin dan batas-batas tanah sengketa;
- Bahwa Saksi tahu batas-batas tanah sengketa apabila ditunjukkan gambar sebagaimana dalam Sertipikat yaitu :
- Keterangan sengketa :
- Sebelah Utara berbatasan dengan ruko-ruko

Halaman 68 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/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)





- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Tukad Batanghari
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Hak Milik
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Tukad Batanghari VI
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui bahwa dalam transaksi jual beli di Notaris tersebut, Stefannie adalah sebagai atas nama pembeli;
  - Bahwa Rumah Saksi dekat sekali dengan tanah sengketa, kira-kira  $\pm 500$  (lima ratus) meter;
  - Bahwa Saksi memang tinggal di tanah sengketa;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui bahwa Sertipikat atas nama Stefannie, kemudian Stefannie menjual kepada IR. I GUSTI GDE MASPUTRA;
  - Bahwa Selama Saksi tinggal menetap di Objek Sengketa dari tahun 2013 sampai dengan tahun 2019, tidak ada orang yang keberatan atau mengusir Saksi untuk tidak menetap di tanah tersebut;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui adanya transaksi jual beli antara Stefannie dengan IR. I GUSTI GDE MASPUTRA;
  - Bahwa Dari tahun 2013 sampai dengan tahun 2019, tidak pernah ada yang mengusir Saksi, seperti orang yang bernama Masputra atau yang lain;
  - Bahwa Sewaktu Saksi ikut serta ke Notaris Sagita, saat transaksi antara Pak Ayung dengan Pak Yongky, saat itu Saksi ada melihat Pak Yongky membawa Sertipikat asli;
  - Bahwa Sertipikat Asli tersebut diserahkan di Notaris;
  - Bahwa Sertipikat Asli tersebut atas nama Pak Yongky, bukan atas nama orang lain;
  - Bahwa Saksi tidak ada melihat nama di dalam Sertipikat tersebut;
  - Bahwa Setahu Saksi, tanah tersebut milik Pak Yongky, tetapi Saksi tidak melihat atas nama siapa di dalam Sertipikat;
- Terhadap keterangan Saksi, Para Pihak akan menanggapi masing-masing dalam kesimpulan;

## 2. Saksi I Gusti Ayu Alit Ariyani.

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I dan Tergugat II, tidak kenal dengan Tergugat I Asal/Tergugat Intervensi II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V Asal/Tergugat Intervensi III, Tergugat VI Asal/Tergugat Intervensi IV, Tergugat VII, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Para Penggugat Intervensi, tidak ada hubungan keluarga

Halaman 69 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

serta tidak terikat hubungan kerja dengan Penggugat Asal, Para Tergugat, Para Turut Tergugat dan Para Penggugat Intervensi;

- Bahwa Saksi dihadirkan sebagai Saksi dalam perkara ini karena Saksi mengetahui bahwa tanah sengketa adalah milik Pak Ayung dan Saksi pernah ke lokasi tanah sengketa. Saksi juga pernah ditawarkan untuk tinggal di tanah sengketa, tetapi Saksi tidak mau;
- Bahwa Saksi tidak tahu ada permasalahan apa yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Nama lengkap dari Pak Ayung adalah JUDIANTO ROESTAMADJI;
- Bahwa Saksi pernah bekerja dengan Pak Ayung/JUDIANTO ROESTAMADJI sampai dengan pertengahan atau akhir tahun 2012;
- Bahwa Tanah milik Pak Ayung berlokasi di Jalan Batanghari;
- Bahwa Tanah milik Pak Ayung tersebut seluas 12,13 (dua belas koma tiga belas) Are;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui batas-batas tanahnya, tetapi Saksi pernah diajak keliling di tanah tersebut, ke jalan belakangnya;
- Bahwa Ada 2 (dua) jalan di tanah tersebut yaitu jalan muka dan jalan belakang;
- Bahwa Jalan yang berada di muka tanah sengketa bernama Jalan Batanghari, sedangkan Saksi tidak tahu nama Jalan yang berada di belakang, namun setahu Saksi jalan tersebut adalah jalan besar, sehingga batas-batasnya : Sebelah Utara : Bangunan, Sebelah Selatan : Bangunan, Sebelah Timur : Jalan, Sebelah Barat : Jalan;
- Bahwa Sekitar tahun 2012, setelah Pak Ayung membeli tanah tersebut, Saksi ditawarkan untuk tinggal di tanah tersebut karena Pak Ayung mengatakan kepada Saksi : “ Gek, Saya ada membeli tanah, mau ga kamu tinggal disitu ?”, namun Saksi tidak mau;
- Bahwa Pada saat Saksi ke lokasi tanah, Saksi melihat di depannya ada bangunan berupa rumah, namun Saksi tidak masuk;
- Bahwa Setahu Saksi, rumah tersebut kosong, tidak ada yang menempati;
- Bahwa Pak Ayung meninggal dunia pada tahun 2013. Saat itu Saksi sudah tidak lagi bekerja dengan Pak Ayung;
- Bahwa Pak Dony adalah anak dari Pak Ayung;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa Pak Dony adalah anak dari Pak Ayung karena Pak Dony sering dipanggil ke rumah Pak Ayung;

Halaman 70 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pak Dony dan Pak Ayung tidak tinggal satu rumah;
  - Bahwa Pak Dony dan Pak Ayung tidak tinggal satu rumah karena Pak Dony sudah berkeluarga, sehingga ia tinggal di tempat lain;
  - Bahwa Pak Ayung pernah memperkenalkan kepada Saksi bahwa Pak Dony adalah anaknya;
  - Bahwa Saksi terakhir kali ke lokasi tanah sengketa sekitar tahun 2012-an. Setelah itu Saksi tidak tahu lagi;
  - Bahwa Pada saat bekerja dengan Pak Ayung, Saksi tidak pernah diajak ke Notaris untuk menandatangani sesuatu;
  - Bahwa Saksi tidak pernah diceritakan oleh Pak Ayung, dari siapa ia membeli tanah tersebut. Pak Ayung hanya pernah mengatakan kepada Saksi : "Gek, Saya ada beli tanah." Dengan harga berapa, Saksi juga tidak tahu;
  - Bahwa Pak Ayung tidak pernah menceritakan kepada Saksi, atas nama siapa tanah tersebut dibelinya;
  - Bahwa Saksi bekerja dengan Pak Ayung sejak tahun 2011 sampai dengan akhir tahun 2012;
  - Bahwa Saksi bekerja kalau ada tamu datang, barulah Saksi diikutsertakan;
  - Bahwa Pekerjaan Pak Ayung adalah jual beli tanah;
  - Bahwa Saksi diberitahu oleh Pak Ayung bahwa Pak Dony adalah anak dari Pak Ayung adalah pada saat Saksi bekerja dengan Pak Ayung di tahun 2011;
  - Bahwa Pak Dony biasanya ke rumah jika ada memerlukan sesuatu. Dalam 1 (satu) minggu, bisa 2 (dua) kali datang ke rumah;
  - Bahwa Saksi tidak tahu berapa umur Pak Dony pada saat ada transaksi jual beli dengan Pak Yongky. Setahu Saksi, saat itu Pak Dony sudah berkeluarga. Saksi hanya mendapatkan pemberitahuan dari Pak Ayung bahwa Pak Dony adalah anaknya, namun Saksi tidak tahu apakah hal tersebut benar atau tidak ?;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui Pak Ayung membeli tanah tersebut dari siapa. Saksi hanya pernah ditawari untuk tinggal di tanah tersebut, namun Saksi tidak mau;
- Terhadap keterangan Saksi, Para Pihak akan menanggapi masing-masing dalam kesimpulan;

Halaman 71 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/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)



Menimbang, bahwa selain bukti surat, Kuasa Tergugat I Asal/Tergugat Intervensi II juga telah mengajukan saksi yang telah disumpah menurut agamanya, yang pada pokoknya memberikan keterangan, sebagai berikut:

## 1. Saksi I Ketut Suasta Putra.

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I Asal/Tergugat Intervensi II, tidak kenal dengan Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V Asal/Tergugat Intervensi III, Tergugat VI Asal/Tergugat Intervensi IV, Tergugat VII, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Para Penggugat Intervensi, tidak ada hubungan keluarga serta tidak terikat hubungan kerja dengan Penggugat Asal, Para Tergugat, Para Turut Tergugat dan Para Penggugat Intervensi;
- Bahwa Saksi dihadirkan sebagai Saksi dalam perkara ini karena mengetahui proses jual beli tanah yang berada di Batanghari dan mengetahui adanya pelaporan di Polda Bali;
- Bahwa Setahu Saksi, permasalahan yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat adalah mengenai penyerobotan tanah;
- Bahwa Setahu Saksi, tanah tersebut adalah milik IR. I GUSTI GDE MASPUTRA;
- Bahwa Saksi kenal dengan IR. I GUSTI GDE MASPUTRA, sejak tahun 2003;
- Bahwa Tanah tersebut dibeli oleh IR. I GUSTI GDE MASPUTRA pada tahun 2014;
- Bahwa Lokasi tanah tersebut berada di Jalan Batanghari;
- Bahwa IR. I GUSTI GDE MASPUTRA membeli tanah tersebut dari IBu Stefannie;
- Bahwa Saksi sempat ke tanah tersebut dengan IR. I GUSTI GDE MASPUTRA membeli tanah tersebut dan Stefannie. Saat itu Stefannie yang tunjukan batas-batas tanahnya, yaitu sebelah Utara berbatasan dengan 3 (tiga) bangunan, sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Utama Batanghari, sebelah Selatan berbatasan dengan tanah kosong (saat itu tahun 2014), sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Batanghari VI;
- Bahwa Saksi sempat melihat, bahwa saat ini batas Selatan tanah tersebut ada berdiri warung;
- Bahwa Jual beli antara IR. I GUSTI GDE MASPUTRA dengan Stefannie dilakukan di Notaris Pak Hartono, di Jalan Sunset Road;
- Bahwa Saksi pernah ke Notaris Hartono;

Halaman 72 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Seminggu sebelum jual beli, sempat dilakukan cek lokasi. Yang ke lokasi saat itu adalah Saksi, Bu Stefannie, IR. I GUSTI GDE MASPUTRA dan anaknya bernama Agung Prastista serta satu orang teman Saksi;
- Bahwa Luas tanah yang dibeli oleh Pak Agung Masputra sekitar 12 (dua belas) Are;
- Bahwa Saat Saksi melakukan pengecekan, masih berupa tanah kosong;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa Pak Agung Masputra melaporkan pemilik CALLA ke Polda Bali;
- Bahwa Pak Agung Masputra melaporkan pemilik CALLA ke Polda Bali pada bulan Desember 2023;
- Bahwa Yang dilaporkan oleh Pak Agung Masputra terhadap pemilik CALLA adalah masaah penyerobotan tanah;
- Bahwa Pak Agung Masputra kehilangan kerikil dan terjadi pengrusakan;
- Bahwa Pak Agung Masputra ada membangun pos security di tanah miliknya dan banner;
- Bahwa Menurut Laporan, pengrusakan diduga dilakukan oleh Pak Yongky;
- Bahwa Saksi dengar dari Pak Agung Masputra, beliau mencari Pengacara. Pengacara Pak Agung Masputra sudah mensomasi sebelum dilaporkan;
- Bahwa Tanah tersebut sudah bersertipikat;
- Bahwa setelah membeli tanah tersebut, Pak Agung Masputra sempat membersihkan tanah tersebut;
- Bahwa Saat ke lokasi tanah, Saksi melihat di tanah tersebut ada rumput, banyak ilalang pendek dan tanaman pohon Singapur;
- Bahwa Pada tahun 2023, Pak Agung Masputra ada menyuruh orang untuk menjaga tanahnya tersebut karena Pak Agung Masputra menempatkan pasir, banner dan pos security di tanahnya tersebut;
- Bahwa Saksi ke lokasi tanah sengketa pada bulan Mei 2023;
- Bahwa Saksi ke lokasi tanah sengketa pada bulan Mei 2023 karena diminta untuk mengecek tanah karena Pak Agung Masputra akan membangun rumah makan di tanah tersebut;

Halaman 73 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/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 Saksi cek lokasi ke tanah sengketa berdua saja, bersama dengan teman Saksi (Saksi II Tergugat I Asal/Tergugat Intervensi II), di bulan Mei 2023;
- Bahwa Setelah di lokasi di Jalan Batanghari, Saksi kaget karena melihat ada bangunan yang berdiri dengan tulisan CALLA Resto;
- Bahwa Saksi sempat bertanya ke salah satu karyawan : “Adek, Resto ini punya siapa ?” Dan dari pihak Resto mengatakan bahwa : “Ini punya Bapak Krisna dari Tabanan (pemilik bangunan CALLA tersebut).”;
- Bahwa Menurut keterangan dari karyawan, CALLA Resto beroperasi sejak tahun 2021;
- Bahwa Setelah ke lokasi, Saksi ke rumah Pak Agung Masputra dan memberitahu bahwa ada bangunan CALLA Resto yang berdiri di atas tanah tersebut, kemudian Pak Agung Masputra mengatakan : “Nanti Saya akan mencari Pengacara untuk menyelesaikan itu.”;
- Bahwa Saksi datang ke rumah Pak Agung Masputra berdua dengan teman Saksi tersebut;
- Bahwa kenyataannya Pak Agung Masputra memang mencari Pengacara;
- Bahwa Seingat Saksi, sudah diberikan somasi pada bulan September 2023;
- Bahwa Saksi ikut ke Notaris Hartono saat jual beli dilakukan;
- Bahwa Saat itu yang hadir di Notaris Hartono, yaitu Pak Agung Masputra, anak dari Pak Agung Masputra bernama Agung Prastista, Ibu Stefannie, Saksi dan teman Saksi bernama I Wayan;
- Bahwa Seingat Saksi, pada tahun 2014 saat Saksi ke lokasi tanah, tanah yang dibeli oleh Pak Agung Masputra tersebut adalah berupa tanah kosong. Di atas Objek Sengketa tersebut Saksi tidak ada melihat bangunan. Di sebelah Selatan tanah sengketa, Saksi melihat ada pembatas lemstone (pemadatan);
- Bahwa Yang menjual Ibu Stefannie, yang membeli Pak I Gusti Gde Masputra;
- Bahwa Proses jual beli tersebut dilakukan di Notaris Pak Hartono;
- Bahwa Kapasitas Saksi adalah sebagai karyawan dari I Gusti Gde Masputra. Setiap kali I Gusti Gde Masputra membuka usaha atau membeli tanah, Saksi pasti diajak;
- Bahwa Notaris yang berada di Jalan Sunset Road tersebut bernama Pak Hartono;

Halaman 74 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/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 Saksi tidak tahu apakah yang dilakukan di Notaris Hartono tersebut berupa AJB atau PPJB ? Saat di Notaris, Saksi duduk di ruang tunggu, kemudian Saksi diperlihatkan oleh Pak I Gusti Gde Masputra sebuah Sertipikat, yang sebelumnya atas nama Stefannie, sudah dibeli oleh I Gusti Gde Masputra. Saksi tidak melihat transaksi jual belinya karena Saksi di depan di ruang tunggu;
- Bahwa Satu minggu sebelum transaksi jual beli, Saksi ada melakukan pengecekan lokasi ke Objek tanah yang berada di Batanghari;
- Bahwa Saksi yakin bahwa tanah yang berada di Batanghari tersebut adalah berupa tanah kosong;
- Bahwa Pada bulan Mei 2023 Saksi baru ke objek sengketa untuk melakukan survey karena Saksi diutus oleh Pak Agung Masputra karena beliau akan membangun rumah makan;
- Bahwa Antara tahun 2014 sampai dengan tahun 2023, Pak Agung biasanya memerintahkan Saksi untuk bersih-bersih di objek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak setiap hari disuruh bersih-bersih oleh Pak Agung Masputra. Seingat Saksi, Saksi hanya ada 2 (dua) kali bersih-bersih, setelah itu Saksi tidak pernah ke objek sengketa lagi karena Saksi bekerja di Hotel milik Pak Agung Masputra;
- Bahwa Mungkin Pak Agung Masputra tidak tahu di sana ada bangunan, sehingga pada bulan Mei 2023, memerintahkan Saksi untuk survey;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bahwa sebelum bulan Mei 2023, sudah ada bangunan yang berdiri di atas tanah sengketa;
- Bahwa Yang Saksi dengar, Pak Krisna sebagai Terlapor, Pak Agung Masputra sebagai Pelapor, tetapi saat itu Pak Agung Masputra diwakilkan oleh anaknya yaitu Anak Agung Prastista;
- Bahwa Saksi tahu tentang adanya pelaporan tersebut;
- Bahwa Saksi tahu tentang adanya pelaporan tersebut karena saat itu Saksi ada di lobby di Hotel dan akan berangkat kesana;
- Bahwa Sebelumnya, Saksi memang tidak kenal dengan Stefannie, namun waktu survey ke tanah, Saksi dikenalkan oleh Pak Agung Masputra dengan mengatakan : "Ini yang namanya Ibu Stefannie." dan Saya juga ada bertemu Stefannie di Notaris Hartono;
- Bahwa Saksi tidak tahu masalah pembayaran pembelian tanah tersebut;

Halaman 75 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/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 Yang menunjukan batas-batas tanah sengketa kepada Saksi, seminggu sebelum melakukan transaksi jual beli adalah Ibu Stefannnie;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Pak Subeki;
- Bahwa Waktu Saksi mengantarkan Pak Agung Masputra ke Notaris Hartono, Saksi di ruang tunggu, yang masuk adalah Pak Agung Masputra, Stefannie, anak dari Pak Agung Masputra yaitu Anak Agung Prastista. Waktu di mobil dalam perjalanan pulang, Saksi mendengar bahwa itu adalah Akta Jual Beli;
- Bahwa Dasar Saksi menerangkan bahwa tanah sengketa adalah milik Pak Agung Masputra karena Saksi sempat diperlihatkan Sertipikatnya;
- Bahwa Sertipikat diperlihatkan kepada Saksi, setelah dari Notaris;
- Bahwa Saksi mendapatkan penjelasan bahwa Pak Agung Masputra membeli dari Stefannie;
- Bahwa Waktu itu Saksi menunggu di ruang tunggu karena Saksi tidak bisa masuk. Saksi mendengar dari luar, Pak Hartono membacakan, saat itu membacanya cepat, tetapi ada Saksi dengar pertanyaan : "Apakah ada yang keberatan ?" dan di jawab : "Tidak ada" ;
- Bahwa Saksi tidak melihat pada saat penandatanganan Akta-Akta di Notaris;
- Bahwa Saksi tidak tahu darimana Stefannie mendapatkan tanah yang dijualnya kepada Pak Agung Masputra tersebut;
- Bahwa Bahwa Saksi tidak pernah dijelaskan mengenai perolehan tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak pernah memperhatikan riwayat kepemilikan tanah tersebut dari Sertipikat Hak Milik (SHM)nya;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah tanah tersebut didapatkan dengan cara membeli, hibah atau waris karena Saksi tidak memperhatikan Sertipikatnya;
- Bahwa Saksi pernah melihat Sertipikat Hak Milik (SHM), yang atas nama I Gusti Gde Masputra;
- Bahwa Saksi tahu dengan Stefannie karena dikenalkan;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar bahwa Stefannie mendapatkan tanah tersebut dengan cara membeli;
- Bahwa Menurut Laporan, yang melakukan penyerobotan adalah Pak Dony dan Pak Krisna (pemilik CALLA Resto);

Halaman 76 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/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 Setahu Saksi, dari tahun 2014 sampai dengan tahun 2023, tanah tersebut dikuasai oleh Pak Agung Masputra;
- Bahwa Pak Agung Masputra tidak tinggal di tanah tersebut, tetapi Sertifikatnya atas nama beliau. Dari tahun 2014 sampai dengan sekarang, Pak Agung Masputra belum pernah menyuruh orang untuk menempati tanah tersebut. Saksi tidak tahu bagaimana teknisnya Pak Agung Masputra menguasai tanah tersebut;
- Bahwa Saksi ke tanah tersebut pada bulan Mei 2023 dan sejak itu Saksi tahu bahwa di tanah tersebut sudah ada berdiri bangunan CALLA Resto. Sebelumnya Saksi tidak tahu kalau ada bangunan karena Saksi tidak pernah kesana lagi. Pada saat Saksi bersih-bersih di tanah tersebut, belum ada bangunan;
- Bahwa Yang Saksi bersihkan di tanah tersebut adalah rumput-rumput;
- Bahwa Saksi tidak tahu bahwa sekitar tahun 2020, tanah tersebut disewa oleh pihak lain;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah CALLA Resto yang berdiri di atas tanah tersebut statusnya menyewa atau sebagai pemilik tanah ?;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa Dony tersebut;
- Bahwa Batas Utara tanah sengketa, ada 3 (tiga) bangunan yang Saksi lihat;
- Bahwa yang meletakkan bahan-bahan bangunan di tanah sengketa adalah karyawan hotel;
- Bahwa Karyawan hotel meletakkan bahan-bahan bangunan di tanah sengketa pada bulan Desember, di malam hari;
- Bahwa Meletakkan bahan-bahan bangunan di tanah sengketa dilakukan di malam hari karena pagi hari sampai dengan sore hari, karyawan hotel sibuk bekerja di hotel, sehingga baru pada malam harinya karyawan hotel bisa ke sana;
- Bahwa Saat hendak berangkat ke Notaris, Saksi sempat pergi ke lokasi tanah sengketa;
- Bahwa Saksi diajak oleh Pak Agung Masputra ke Notaris adalah dalam rangka membeli objek tanah yang berada di Batanghari;
- Bahwa Saat sampai di Kantor Notaris, Saksi masuk, tetapi menunggu di ruang tunggu, tidak masuk ke ruang Notaris;
- Bahwa Jarak antara ruang tunggu dengan ruang Notaris tidak begitu jauh. Di depan pintu masuk ruang Notaris, ada ruang tunggu;

Halaman 77 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/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 Saksi mendengar Akta dibacakan, tetapi tidak melihat saat penandatanganan ;
- Bahwa Tujuan Pak Agung Masputra mengajak Saksi ke Notaris adalah dalam rangka membeli tanah objek sengketa;  
Terhadap keterangan Saksi, Para Pihak akan menanggapi masing-masing dalam kesimpulan;

## 2. Saksi I Wayan Suardana.

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I Asal/Tergugat Intervensi II, tidak kenal dengan Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V Asal/Tergugat Intervensi III, Tergugat VI Asal/Tergugat Intervensi IV, Tergugat VII, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Para Penggugat Intervensi, tidak ada hubungan keluarga serta tidak terikat hubungan kerja dengan Penggugat Asal, Para Tergugat, Para Turut Tergugat dan Para Penggugat Intervensi;
- Bahwa Yang Saksi ketahui dalam perkara ini adalah mengenai penguasaan Objek oleh pihak lain dan mengetahui bahwa tanah tersebut milik Gusti Masputra (Tergugat I) serta mengetahui adanya Laporan Polisi di Polda Bali;
- Bahwa Saksi tahu permasalahan yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat, yaitu masalah penyerobotan lahan di Jalan Batanghari;
- Bahwa Tanah tersebut adalah milik Gusti Gde Masputra;
- Bahwa Saksi tahu letak, batas-batas tanahnya. Yang menguasai, ada bangunan, setahu Saksi milik Bapak Krisna;
- Bahwa Saksi kenal dengan I Gusti Gde Masputra (Tergugat I) sejak tahun 2008;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa I Gusti Gde Masputra pernah mempunyai tanah di Jalan Tukad Batanghari;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa I Gusti Gde Masputra pernah mempunyai tanah di Jalan Tukad Batanghari adalah dari cerita I Gusti Gde Masputra kepada Saksi;
- Bahwa Seingat Saksi, Saksi pernah ke lokasi tanah tersebut pada bulan Mei tahun 2023;
- Bahwa Saksi ke lokasi tanah tersebut bersama dengan teman Saksi yang bernama Ketut Suasta Putra;
- Bahwa perintah dari Bapak Gde Masputra untuk mlihat lahan tersebut karena beliau akan berencana membuka resto di sana;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi memang datang ke lokasi tanah tersebut melihat langsung bersama dengan Ketut Suasta Putra;
- Bahwa Saksi tahu persis bahwa tanah tersebut ada di lokasi itu;
- Bahwa Saksi tahu batas-batas tanah yang Saksi lihat pada bulan Mei 2023 tersebut yaitu : Sebelah Utara berbatasan dengan Ruko dan 2 (dua) rumah pemukiman / tempat tinggal, sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Utama Batanghari, sebelah Selatan berbatasan dengan warung kecil madura dan pohon Singapur, sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Batanghari VI;
- Bahwa Setelah Saksi sampai di lokasi tanah pada bulan Mei 2023 bersama dengan Pak Ketut Suasta Putra, Saksi dan Pak Ketut Suasta Putra melihat ada bangunan besar dan di depannya ada tulisan CALLA Resto;
- Bahwa Setahu Saksi, Pak Gusti Masputra tidak pernah membangun di tanah tersebut;
- Bahwa Setelah melihat ada bangunan yang bertuliskan CALLA Resto, Saksi berinisiatif menanyakan ke dalam, tentang siapa yang mempunyai bangunan tersebut;
- Bahwa Saat itu CALLA Resto masih beroperasi;
- Bahwa Teman Saksi yang bernama Ketut Suasta Putra menanyakan kepada salah satu karyawan dari CALLA Resto : "Siapa yang punya bangunan CALLA Resto dan kapan beroperasinya?", kemudian dijawab baik oleh karyawannya, bahwa bangunan tersebut milik orang Bali bernama Pak Krisna dari Tabanan;
- Bahwa CALLA Resto beroperasi sejak tahun 2021;
- Bahwa Setelah Saksi dan teman Saksi bernama Ketut Suasta Putra mengetahui bahwa pemilik CALLA Resto adalah Krisna dari Tabanan, kemudian Saksi kembali ke rumah Gusti Gde Masputra dan Saksi melaporkan apa yang Saksi lihat di sana, bahwa ada bangunan dengan tulisan CALLA Resto;
- Bahwa Saksi ada menanyakan kepada Pak Gusti Masputra, apakah ia ada membangun di tanah tersebut ? Dan kata Pak Gusti Masputra "tidak";
- Bahwa Tanggapan Pak Gusti Masputra setelah mengetahui bahwa ada bangunan di atas tanah tersebut : "Oh ya, nanti Saya akan cari pengacara untuk somasi.";

Halaman 79 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/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 Setahu Saksi, Pak Gusti Masputra sudah melakukan somasi;
- Bahwa Saksi tahu bahwa Pak Gusti Masputra sudah melakukan somasi adalah dari Pak Agung Pras, yaitu dari anak dari Pak Gusti Masputra, sekaligus selaku Kuasa yang melaporkan;
- Bahwa Setahu Saksi, Pak Agung Masputra sudah 3 (tiga) kali melakukan somasi kepada pemilik CALLA Resto, terakhir di bulan Oktober tahun 2023;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa setelah melakukan somasi, Pak Agung Masputra juga melakukan laporan di Polda Bali;
- Bahwa Laporan di Polda Bali tersebut terkait dengan penyerobotan lahan bangunan di tanah milik Pak Gusti Masputra;
- Bahwa Laporan Polisi tersebut dilakukan pada tanggal 13 Desember 2023;
- Bahwa Saksi tidak tahu dari siapa Pak Agung Masputra membeli tanah tersebut;
- Bahwa dari informasi yang diberikan oleh Pak Agung Masputra, luas tanah tersebut lebih dari 12 (dua belas) Are;
- Bahwa Tanah tersebut adalah milik I Gusti Gde Masputra;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai asal kepemilikan atas tanah tersebut dan cara perolehannya;
- Bahwa Saksi ada hubungan pekerjaan dengan Pak Agung De Masputra karena Saksi bekerja dengan anak dari Pak Agung Gde Masputra yang memiliki perusahaan bernama PT. Manggala Putra;
- Bahwa Saksi mengetahui batas-batas dari objek sengketa karena sebelum Saksi cek lokasi tanah, Saksi ada diperlihatkan Sertifikatnya;
- Bahwa Saksi mengetahui batas-batas objek sengketa adalah dari membaca di Sertifikat dan bukan mengetahui dari lapangan;
- Bahwa Pekerjaan Saksi di perusahaan milik anak dari Pak Agung Masputra tersebut adalah security;
- Bahwa Pelaporan ke Polda Bali dilakukan pada tanggal 13 Desember 2023;
- Bahwa Pelaporannya yaitu Pak Gusti Gde Masputra, dikuasakan oleh anaknya;
- Bahwa Pelaporan di Polda Bali tersebut terkait dengan penyerobotan lahan milik Pak Gusti Gde Masputra yang ada di Batanghari;

Halaman 80 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/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 Saksi kenal dengan Gusti Gde Masputra sejak tahun 2008 dan Saksi sudah mulai bekerja dengan Gusti Gde Masputra pada tahun 2008;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa Gusti Gde Masputra memiliki tanah di Tukad Batanghari, sejak bulan Mei 2023;
- Bahwa Sebelum bulan Mei 2023, Gusti Gde Masputra tidak pernah memberitahu Saksi bahwa ia memiliki tanah di Tukad Batanghari;
- Bahwa Baru pada bulan Mei 2023, Saksi diperintah oleh Pak Gusti Gde Masputra untuk melakukan pengecekan terhadap objek tanah yang berada di Tukad Batanghari karena Pak Gusti Gde Masputra akan membangun restoran di Tukad Batanghari;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bahwa pada bulan Mei 2023, ada Gugatan dari Pak Dony kepada I Gusti Gde Masputra;
- Bahwa Dasar Saksi menerangkan bahwa tanah tersebut adalah milik I Gusti Gde Masputra karena Saksi diberitahu dan pernah melihat Sertifikatnya;
- Bahwa Yang tertera di dalam Sertipikat tersebut adalah atas nama Gusti Gde Masputra;
- Bahwa Setahu Saksi dari Pak Gusti Gde Masputra, tanah tersebut diperoleh dengan cara jual beli, namun jual beli dengan siapa, Saksi tidak tahu;
- Bahwa Saksi tidak ada menanyakan apakah bangunan yang Saksi lihat pada bulan Mei 2023 di atas tanah milik Pak Gusti Gde Masputra tersebut berupa Hak Milik atau Hak Sewa;
- Bahwa Laporan ke Polda Bali pada bulan Desember 2023 adalah terkait dengan adanya bangunan di atas tanah tersebut dan somasi yang dilakukan;
- Bahwa Saksi tidak tahu bagaimana akhir dari Laporan tersebut;
- Bahwa Saksi pernah dipanggil ke Polda Bali, terkait dengan Laporan tersebut;
- Bahwa Di Polda Bali, Saksi mengatakan bahwa itu tentang penyerobotan tanah, Sertipikat atas nama I Gusti Gde Masputra;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui secara pasti, dari siapa I Gusti Gde Masputra membeli tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar nama Stefannie, Ni Putu Sari;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui proses jual beli tanah tersebut;

Halaman 81 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/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 Saksi tidak tahu saat ini tanah tersebut dikuasai oleh siapa, karena ada bangunan. Yang jelas saat ini, di atas tanah tersebut berdiri bangunan bernama "CALLA Resto";
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa tanah tersebut adalah milik I Gusti Gde Masputra adalah dari Sertipikat dan selebihnya Saksi tidak tahu bagaimana cara I Gusti Gde Masputra menguasai tanah tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya somasi sebanyak 3 (tiga) kali, meskipun Saksi bekerja sebagai security di perusahaan milik anak dari I Gusti Gde Masputra adalah karena Saksi satu banjar dengan I Gusti Gde Masputra dan setiap ada kegiatan, Saksi diberitahukan dan Saksi disuruh untuk mengurus surat-surat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui di mana proses jual beli atas tanah tersebut dilakukan;
- Bahwa Sertipikat yang diperlihatkan kepada Saksi berupa fotokopi;
- Bahwa Penyerobotan Tanah karena adanya bangunan di atas tanah tersebut, yang dibangun oleh Bapak Krisna dari Tabanan;
- Bahwa Setahu Saksi, I Gusti Gde Masputra tidak pernah menjual atau menyewakan tanah tersebut kepada orang lain;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang menyewakan/menjual tanah tersebut kepada CALLA Resto;
- Bahwa Setahu Saksi, luas tanah tersebut adalah lebih dari 12 (dua belas) Are. Setengah dari luas tanah tersebut dibangun CALLA Resto, masih ada sisa tanah untuk tempat parkirnya;

Terhadap keterangan Saksi, Para Pihak akan menanggapi masing-masing dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat III dan Tergugat IV tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Tergugat V Asal/Tergugat Intervensi III juga telah mengajukan saksi yang telah disumpah menurut agamanya, yang pada pokoknya memberikan keterangan, sebagai berikut:

**1. Saksi Ida Bagus Oka Parwata.**

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat V Asal/Tergugat Intervensi III, tidak kenal dengan Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I, Tergugat I Asal/Tergugat Intervensi II, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat VI Asal/Tergugat Intervensi IV, Tergugat VII, Turut Tergugat I, Turut

*Halaman 82 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps*



Tergugat II dan Para Penggugat Intervensi, tidak ada hubungan keluarga serta tidak terikat hubungan kerja dengan Penggugat Asal, Para Tergugat, Para Turut Tergugat dan Para Penggugat Intervensi;

- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat V Asal/Tergugat Intervensi III karena Tergugat V Asal/Tergugat Intervensi III adalah teman Saksi;
- Bahwa Saksi mengetahui terkait bukti tertulis yang diajukan oleh Tergugat V Asal/Tergugat Intervensi III, masalah Surat Pernyataan, Surat Perjanjian dan masalah kekurangan pembayaran uang sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) karena Saksi sebagai Saksi dalam surat tersebut dan Saksi juga ada kontrol lokasi;
- Bahwa Saksi tahu yang menjadi permasalahan yang terjadi antara para pihak, tetapi detailnya, Saksi tidak tahu. Setahu Saksi masalah yang terjadi adalah mengenai jual beli tanah yang berlokasi di Batanghari;
- Bahwa Saksi mengetahui lokasi tanahnya;
- Bahwa Saksi mengetahui batas-batas tanahnya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui perjanjian jual beli atas tanah tersebut, tetapi Saksi tahu perjanjian saat ada kekurangan pembayaran;
- Bahwa Perjanjian terkait adanya kekurangan pembayaran tersebut antara Ayung dengan Pak Yongky Pattirane;
- Bahwa Saksi melihat surat perjanjian terkait adanya kekurangan pembayaran tersebut dan ikut bertanda tangan di dalam surat tersebut;
- Bahwa Kekurangan pembayaran atas tanah tersebut adalah sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
- Bahwa Surat perjanjian adanya kekurangan pembayaran sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) tersebut adalah terkait dengan tanah yang berada di Batanghari;
- Bahwa Setahu Saksi, pemilik tanah yang berada di Batanghari tersebut adalah Pak Yongky karena Pak Yongky meminta bantuan Saksi untuk menjualkan tanah tersebut;
- Bahwa Pada tahun 2012, luas tanah milik Tergugat V Asal/Tergugat Intervensi III, saat Tergugat V Asal/Tergugat Intervensi III meminta bantuan kepada Saksi untuk menjualkan tanah milik Tergugat V Asal/Tergugat Intervensi III adalah kurang lebih 12,13 (dua belas koma tiga belas) Are;
- Bahwa Saksi mengetahui batas-batas tanah tersebut, namun Saksi tidak melihat patok-patoknya. Sebelah Barat : Jalan Batanghari VI, sebelah Timur : Jalan Batanghari Induk, sebelah Utara : Tembok, pertokoan dan rumah tempat tinggal, sebelah Selatan : Tembok, rumah;

Halaman 83 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pada tahun 2012, waktu pemasaran Saksi meminta Gambar Situasi (GS) kepada Pak Yongky, Saksi melihat di lokasi Objek tanah (yang menjadi sengketa dalam perkara ini), ada 2 bangunan yang ditempati oleh Pak Oky (nama panggilan)/ Subeki (nama aslinya), yang adalah suruhan dari Pak Yongky. Kalau Ahli Giginya menyewa dengan satu orang lain yaitu Pak Brewok yang di belakang;
- Bahwa Saksi memang tidak ikut ke Notaris karena dalam jual beli tersebut, yang punya pembeli adalah Pak Oky/ Pak Subeki. Jadi Saksi ditelepon oleh Pak Yongky waktu datang dari bank (siang hari), Saksi disuruh ke rumah Pak Ayung. Kemudian pukul 17.00 WITA Saksi ke sana, saat sampai di sana sudah ada Pak Gede Sukerta, Pak Yongky dan Pak Subeki. Dari luar, kita masuk bersama-sama. Saat itu sekitar tanggal 10 Mei 2012;
- Bahwa Alamat Ayung di Jalan Merdeka II;
- Bahwa Pada saat pertama kali datang ke rumah Ayung, yang membuka pintunya adalah seorang perempuan setengah baya, kemudian Pak Ayung menyuruh untuk masuk. Baru saat itulah Saksi tahu Pak Ayung;
- Bahwa yang hadir di ruang keluarga, di rumah Pak Ayung, saat tanda tangan perjanjian yaitu Ayung (Judianto), Pak Yongky, Pak Gede Sukerta (Kuasa Hukum dari Pak Yongky), Pak Subeki/Pak Oky dan Saksi sendiri;
- Bahwa Wanita setengah baya yang membuka pintu pertama kali, saat itu posisinya di dapur;
- Bahwa Pada saat Tergugat V Asal/Tergugat Intervensi III bertanya kepada Pak Ayung perihal siapakah wanita yang membukakan pintu ? Kalau Saksi tidak salah dengar, Wanita yang membukakan pintu tersebut adalah Pembantu Rumah Tangga Pak Ayung;
- Bahwa Pada saat Saksi mendapatkan undangan ke Panjer, kurang lebih tahun 2020, Saksi lewat di tanah tersebut dan melihat ada pembangunan. Kemudian Saksi telepon Pak Yongky dan mengatakan : "Bagaimana, ada orang membangun pak, apakah sudah dijual atau bagaimana ?", lalu Pak Yongky bilang : "Tidak ada";
- Bahwa bangunan CALLA sudah mulai ada sejak tahun 2020;
- Bahwa Saksi tidak tahu dengan orang yang bernama Dony;
- Bahwa Saksi tahu dengan orang yang bernama Ayung pada saat tanda tangan perjanjian ;

Halaman 84 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/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 Saat itu yang ditandatangani yaitu Surat pernyataan (Saksi tidak tahu mengenai Surat Pernyataan, tetapi Saksi ada melihat kop suratnya) dan Surat Perjanjian;
- Bahwa yang bertanda tangan di dalam Surat Perjanjian tersebut adalah Pak Judianto, Pak Yongky, Pak Subeki dan Saksi;
- Bahwa Saksi pernah ke lokasi tanah sengketa. Awalnya Saksi sering sekali ke tanah sengketa dan sering minta kopi di tempat Pak Subeki karena pak Subeki yang menempati fasilitas di tanah tersebut;
- Bahwa Saksi sering ke lokasi tanah sengketa mulai bulan Maret 2012;
- Bahwa Setelah tahun 2012, Saksi tidak sering ke lokasi tanah sengketa, tetapi Saksi hanya diperintahkan untuk mengontrol saja;
- Bahwa Mengontrol dengan cara masuk ke lokasi tanah sengketa. Itu tahun 2012;
- Bahwa Saksi pernah ke lokasi tanah sengketa setelah tahun 2012, setelah terjadi transaksi antara Pak Yongky dengan Pak Ayung, pada bulan Mei 2012;
- Bahwa Saksi tidak tahu perjanjian jual beli dan Saksi tidak ikut karena bukan Saksi yang punya *buyernya* (pembelinya). Saksi tahu masalah jual beli dari berita yang disampaikan oleh Pak Yongky, saat ada kekurangan pembayaran uang. Saksi tahu masalah perjanjian kekurangan pembayaran uang karena Saksi menjadi Saksi dalam perjanjian tersebut;
- Bahwa Pak Ayung adalah yang membeli tanahnya Pak Yongky;
- Bahwa Saksi tidak tahu darimana Pak Yongky membeli tanah tersebut. Yang Saksi tahu, Pak Yongky ada punya tanah, kemudian Pak Yongky mengatakan kepada Saksi : "Pak Bagus tolong bantu Saya jualin tanah Saya.";
- Bahwa Saksi datang ke rumah Pak Ayung pada tanggal 10 Mei 2012;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa nama perempuan tersebut, namun setelah masuk ke rumah Pak Ayung, Saksi dan Pak Gede Sukerta ada menanyakan : Siapa perempuan itu, Isterinya ya ?, dan dijawab oleh Pak Yongky : "Oh tidak, itu pembantunya.";
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah perempuan tersebut sudah lama tinggal di rumah Pak Ayung atau tidak karena Saksi hanya 1 (satu) kali saja bertemu perempuan tersebut di rumah Pak Ayung, pada saat perempuan tersebut membukakan pintu;

Halaman 85 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak melihat ada anak kecil di rumah tersebut;
- Bahwa Pada tahun 2012, Saksi melihat Pak Oky dan Dokter Gigi ada tinggal di tanah tersebut;
- Bahwa Pak Oky tidak mengontrak karena diizinkan oleh Pak Yongky untuk tinggal dan menempati tempat tersebut. Kalau Dokter Gigi dan Pak Brewok (yang di belakang) memang mengontrak dari Pak Yongky dan atas seizin dari Pak Yongky untuk tinggal di tanah tersebut;
- Bahwa ada 3 (tiga) orang yang tinggal di tanah tersebut yaitu Pak Oky, Dokter Gigi dan Pak Brewok;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah setelah Pak Yongky menjual tanah tersebut kepada Pak Ayung, Sertifikatnya sudah dibalik nama atau tidak ? Karena Saksi tidak punya pembelinya. Yang punya pembeli adalah Pak Subeki;
- Bahwa Saksi tidak tahu bahwa awalnya di dalam bukti T.I Asal /T.II Int-4 berupa Sertipikat Hak Milik No. 8419, pemiliknya ada 3 (tiga) orang, kemudian dibeli oleh Ibu Stefanie berdasarkan Akta Jual Beli tahun 2012, kemudian dijual kepada Ir. I Gusti Gde Masputra tahun 2014, sehingga Pemegang Hak atas Sertipikat tersebut pada tahun 2014 adalah Ir. I Gusti Gde Masputra;
- Bahwa Setahu Saksi Pak Oky, Dokter Gigi dan Pak Brewok mengontrak dengan Pak Yongky;
- Bahwa Saksi tidak pernah meminta perjanjian kontrak antara Dokter Gigi dan Pak Brewok dengan Pak Yongky karena bukan ranah Saksi. Yang Saksi tahu, kenyataannya Dokter Gigi dan Pak Brewok mengontrak dari Pak Yongky. Saksi tahu karena Dokter Gigi dan Pak Brewoknya sendiri yang bercerita kepada Saksi;
- Bahwa Saksi tidak ada menanyakan berapa lama Pak Brewok dan Dokter Gigi tersebut mengontrak dari Pak Yongky;
- Bahwa Kalau Pak Brewok tinggal di tanah tersebut sampai sekitar akhir tahun 2018;
- Bahwa Itu Ahli Gigi, bukan Dokter Gigi, namanya kalau tidak salah Pak Wina, atau siapa Saksi lupa, aslinya dari Jawa. Kalau Pak Brewok menyewa di sana sampai kapan, Saksi tidak tahu, tetapi Saksi tahu persis Pak Brewok tersebut (sudah Almarhum);
- Bahwa Saksi tidak tahu nama lengkap Pak Brewok;
- Bahwa Saksi dipanggil oleh Pak Yongky dan Pak Yongky mengatakan kepada Saksi : “Pak Bagus, mohon datang nanti setelah

Halaman 86 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/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

kurang lebih jam 5 (lima)-an, nunggu di depan rumahnya Pak Ayung.“  
Sesampainya di sana, Saksi menunggu di depan bersama-sama dengan Pak Subeki, Pak Yongky dan Pak Gede Sukerta, kemudian barulah kita masuk ke rumahnya Pak Ayung;

- Bahwa Pertemuan di rumah Pak Ayung tersebut mengenai perjanjian hutang;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang membangun restoran CALLA yang Saksi lihat pada tahun 2020 tersebut. Saksi hanya melihat sepintas saja;
- Bahwa Saksi tahu bahwa tanah tersebut adalah milik Pak Yongky karena Saksi berteman dengan Pak Yongky, kemudian Saksi diberikan Gambar Situasi (GS) oleh Pak Yongky dan Saksi disuruh untuk membantu menjualkan tanahnya. Itu saja yang Saksi tahu;
- Bahwa Saksi tidak ada diberikan secara utuh Sertipikat atas tanah tersebut, Saksi hanya diberikan GSnya saja;
- Bahwa Saksi tidak pernah ditunjukkan SHMnya atau surat-surat yang berkaitan dengan tanah tersebut. Karena biasanya di lapangan, untuk jual beli tanah, yang Saksi minta pasti GSnya terlebih dahulu. Kalau sudah ada pembeli, baru Saksi meminta kelengkapannya;
- Bahwa yang akhirnya berhasil mendapatkan pembeli adalah Pak Subeki;
- Bahwa Saksi tidak tahu di mana transaksi jual belinya dilakukan dan Saksi tidak ikut dalam transaksi jual beli;
- Bahwa Saksi tahu Notaris Sagita karena Saksi sering lewat di kantor Notaris Sagita di Jalan Nusa Indah;
- Bahwa Pada tahun 2012, ada transaksi jual beli tanah antara Pak Yongky dengan Ayung (Judianto Roestamadji) dan tanah yang diperjualbelikan tersebut setahu Saksi adalah tanah milik Pak Yongky;
- Bahwa Awal Ahli Gigi dan Pak Brewok ngontrak, Saksi tidak tahu. Setelah mereka ngontrak, baru Saksi tahu. Setahu Saksi Ahli Gigi dan Pak Brewok mengontrak pada tahun 2018;
- Bahwa Ahli Gigi dan Pak Brewok tersebut mengontrak di tanah tersebut pada tahun 2018, sedangkan Saksi tahu bahwa tanah tersebut sudah dibeli oleh Judianto Roestamadji;
- Bahwa Pak Subeki juga sebagai Saksi dalam perkara ini, yang memberikan keterangan pada persidangan sebelumnya;

Halaman 87 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/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 Sewaktu Saksi menjadi Saksi dalam perjanjian hutang piutang sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) tersebut, perjanjiannya dibawa oleh Pak Yongky;
- Bahwa Selain Saksi, yang menjadi Saksi adalah Pak Subeki dan yang tanda tangan yaitu Saksi dan Pak Subeki (kami berdua);
- Bahwa Saksi benar ada bertanda tangan di dalam bukti T.V Asal /T.III Int-4 tersebut, bersama dengan Pak Subeki. Kami sebagai Saksi dalam Surat Perjanjian tersebut;
- Bahwa Sebelum Saksi bertanda tangan sebagai Saksi di dalam bukti T.V Asal /T.III Int-4 tersebut, Saksi ada membacanya terlebih dahulu. Intinya bahwa apabila dia tidak membayar uang sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), maka dinyatakan batal dan uangnya akan hangus;
- Bahwa aya hanya bertanda tangan di dalam Surat Perjanjian pada saat Pak Yongky datang dari bank. Saksi tidak ada ikut bertandatangan di dalam Surat Pernyataan sebagaimana bukti T.V Asal /T.III Int-5 tersebut. Saksi hanya melihat kop Surat Pernyataan saja;
- Bahwa Saksi bertanda tangan di dalam Surat Perjanjian, sebagaimana bukti T.V Asal /T.III Int-4 tersebut adalah pada tanggal 10 Mei 2012;
- Bahwa Saksi tidak ada menanyakan kepada Pak Yongky, siapa sebenarnya pemilik tanah tersebut karena Pak Yongky mengatakan bahwa : "Itu tanah Saksi.", sehingga Saksi percaya dengan apa yang dikatakan Pak Yongky;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa pemilik tanah sebelum Pak Yongky;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui pada tahun berapa tanah tersebut diperoleh oleh Pak Yongky;
- Bahwa Saksi sudah lupa Panjang dan Lebar tanahnya, tetapi luasnya 12,13 (dua belas koma tiga belas) Are. Batas-batasnya Saksi tahu persis, sebelah Timur : Jalan Utama Batanghari, sebelah Barat : Batanghari VI, sebelah Utara : Pertokoan dan Rumah, sebelah Selatan : Perumahan;
- Bahwa Setahu Saksi saat diperlihatkan oleh Pak Yongky untuk menjualkan tanah, sudah ada 2 (dua) bangunan pada saat dilakukan transaksi;

Halaman 88 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak ikut pada saat dilakukan transaksi tersebut karena bukan Saksi yang punya pembelinya;
- Bahwa Saksi tidak tahu para pihak yang ikut dalam transaksi tersebut;
- Bahwa yang Saksi tahu, pada saat pertemuan di rumah Ayung, Pak Yongky sudah membawa Surat Perjanjian tersebut untuk ditandatangani kedua belah pihak, dengan disaksikan oleh Kuasa Hukumnya yaitu Bapak Gede Sukerta;
- Bahwa Di dalam perjanjian tersebut, tidak ada Notaris yang ikut bertanda tangan karena dilakukan di rumah Pak Ayung, bukan di Kantor Notaris;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Notaris Kardinal;
- Bahwa Sesuai dengan instruksi dari Pak Yongky sewaktu Saksi diajak untuk tanda tangan dalam surat perjanjian, tanah tersebut dijual seharga Rp7.000.000.000,00 (tujuh milyar rupiah), tetapi baru dibayarkan sejumlah Rp6.500.000.000,00 (enam milyar lima ratus juta rupiah) oleh Pak Ayung, sehingga ada kekurangan pembayaran sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
- Bahwa Saat dibuatkan Surat Perjanjian perihal kekurangan pembayaran sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), Pak Yongky tidak ada menyerahkan Sertipikat Asli kepada Pak Ayung. Waktu transaksi, Saksi tidak ada ikut ke Notaris;
- Bahwa Saat dijual kepada Pak Ayung, ada 2 (dua) bangunan di atas tanah tersebut. Saat itu tanah tersebut ditempati oleh 3 (tiga) orang, yaitu Pak Oky, Ahli Gigi dan Pak Brewok. Sejak tahun 2012 sampai dengan akhir tahun 2018, ketiga orang tersebut tinggal di sana. Yang kemudian menempati tanah tersebut (setelah akhir tahun 2018) adalah Pak Oky dan Pak Subeki, sampai terakhir ada pembangunan CALLA tersebut (sampai tahun 2020);
- Bahwa Setahu Saksi tidak ada pihak yang keberatan, sejak tahun 2012 sampai dengan akhir tahun 2018 tanah tersebut ditempati oleh 3 (tiga) orang yaitu Pak Oky, Ahli Gigi dan Pak Brewok;
- Bahwa Dalam kurun waktu tahun 2012 sampai dengan tahun 2018, Petugas Ukur BPN tidak pernah datang ke tanah tersebut untuk melakukan pengukuran;
- Bahwa Dalam kurun waktu tahun 2012 sampai dengan tahun 2018, Saksi lebih sering kontrol jika ada waktu. Dalam seminggu bisa 4 (empat)

Halaman 89 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kali. Kalau malam hari Saksi lewat, Saksi kontrol. Kadang siang hari Saksi duduk di warung Pak Oky dan aman-aman saja, tidak pernah ada orang yang keberatan;

- Bahwa Setahu Saksi, dalam kurun waktu tahun 2012 sampai dengan tahun 2018, tidak ada orang lain yang datang ke tanah tersebut dan menunjukkan bahwa ia adalah pemiliknya;
- Bahwa Saksi tidak pernah bertanya, apakah ketiga orang yang tinggal di tanah tersebut (Pak Oky, Ahli Gigi dan Pak Brewok) pernah komplain/keberatan kepada Pak Yongky atau tidak, bahwa ada yang berkeberatan terhadap mereka tinggal di sana. Pak Yongky juga tidak pernah cerita kepada Saksi mengenai hal tersebut;
- Bahwa Penandatanganan Surat Perjanjian dan Surat Pernyataan dilakukan di rumah Pak Ayung, terkait dengan kekurangan pembayaran hutang. Saksi tidak tahu apakah saat itu ada ditegaskan mengenai balik nama atau prosedur lebih lanjut atas perjanjian tersebut atau tidak karena membahas mengenai Pernyataan kekurangan pembayaran;
- Bahwa Pak Judianto (Ayung) akan membayar sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), apabila Pak Yongky membersihkan tanah tersebut (karena ada tempat sembahyang dan tembok 2 (dua) meter) dari pemilik yang terdahulu (pemilik awal). Setelah Pak Yongky membersihkan tanah, barulah akan dibayarkan oleh Pak Ayung kekurangannya;
- Bahwa karena Saksi melihat sudah ada bangunan di atas tanah tersebut dan kata Pak Yongky tanah tersebut sudah dikontrakkan, sehingga Saksi jarang ke tanah tersebut (saat itu tahun 2020);
- Bahwa Pak Yongky mengontrakkan kepada yang punya cafe;
- Bahwa Saksi tidak melihat perjanjian kontrak antara Pak Yongky dengan pemilik cafe. Saksi tidak ikut dalam perjanjian kontrak dan hanya mendapatkan berita dari Pak Yongky;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa harga kontrak setiap tahunnya;
- Bahwa Saksi tinggal di Jalan Noja, Kesiman dan jauh dari lokasi tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa pemilik asal tanah tersebut dan Saksi tidak tahu bagaimana proses perpindahan Sertipikat tersebut, dari atas nama siapa ke atas nama siapa. Saksi hanya tahu dari Pak Yongky, bahwa tanah tersebut adalah miliknya;

Halaman 90 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/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 Dari tahun 2012 sampai dengan tahun 2018, Saksi tidak ada melihat alang-alang setinggi 2 (dua) meter tumbuh di tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat bahwa ada pihak ketiga datang ke lokasi tanah untuk memotong alang-alang tersebut;
- Bahwa Pak Oky tidak pernah bercerita kepada Saksi bahwa ada pihak ketiga atau pihak Masputra pernah datang untuk membersihkan tanah tersebut;
- Bahwa di objek tanah tersebut tidak pernah ada tumbuh alang-alang dan tidak pernah ada orang lain yang membersihkan tanah tersebut karena ada orang yang menempati dan dengan adanya 2 (dua) bangunan tersebut;
- Bahwa Saksi tidak pernah diberitahu oleh Pak Yongky bahwa sesuai dengan Akta PPJB Nomor 4, tanggal 10 Mei 2012, pembayaran telah dinyatakan lunas dan Pak Yongky telah menerima semua uang tersebut;
- Bahwa Tidak pernah ada pihak yang komplain atau keberatan terhadap tanah sengketa karena tidak pernah ada yang memberi tahu Saksi bahwa ia keberatan atau komplain. Sepanjang Saksi kontrol, memang tidak pernah ada yang komplain. Dalam seminggu Saksi kontrol sekitar 2 (dua) sampai 4 (empat) kali, dengan waktu yang berbeda-beda. Kadang tengah malam Saksi kontrol, saat Saksi pulang kerja;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah di tahun 2014 ada orang yang datang ke lokasi tanah tersebut untuk menunjukkan batas-batas dan memberitahukan orang-orang di tanah tersebut dan membuka warung, atau tidak ?;
- Bahwa Setahu Saksi, selama Saksi kontrol, tidak ada pihak yang keberatan karena tidak ada yang melaporkan kepada Saksi;
- Bahwa yang berjualan di lokasi tanah tersebut adalah Pak Subeki;
- Bahwa Lokasi berjualan Pak Subeki : Kalau menghadap Timur, lokasi jualan Pak Subeki berada di sebelah kiri. Ada 2 (dua) bangunan. 1 (satu) bangunan Ahli gigi (di sebelah kanannya), bangunan berjejer 2 (dua);
- Bahwa Sebelum Saksi bertanda tangan sebagai Saksi di dalam Surat Perjanjian kekurangan pembayaran dari Judianto Roestamadji (Pak Ayung), Saksi sempat membaca isinya, namun karena sudah lama, Saksi lupa isinya. Intinya seperti yang sudah Saksi jelaskan sebelumnya;

Halaman 91 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- Bahwa Saksi mengetahui adanya jual beli antara Pak Yongky dengan Pak Roestamadji, dari yang Saksi baca di dalam Surat Perjanjian kekurangan pembayaran tersebut;

Terhadap keterangan Saksi, Para Pihak akan menanggapi masing-masing dalam kesimpulan;

## 2. Saksi Joseph Lodjor.

- Bahwa saksi kenal kenal dengan Tergugat V Asal/Tergugat Intervensi III, tidak kenal dengan Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I, Tergugat I Asal/Tergugat Intervensi II, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat VI Asal/Tergugat Intervensi IV, Tergugat VII, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Para Penggugat Intervensi, tidak ada hubungan keluarga serta tidak terikat hubungan kerja dengan Penggugat Asal, Para Tergugat, Para Turut Tergugat dan Para Penggugat Intervensi;
- Bahwa Saksi sebagai yang mengontrol lokasi tanah;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui permasalahan apa yang terjadi antara Para Pihak dalam perkara ini;
- Bahwa Saksi mengetahui lokasi tanah objek sengketa yang berada di Batanghari;
- Bahwa Luas tanah objek sengketa  $\pm 12$  (dua belas) Are;
- Bahwa Saksi mengetahui batas-batas tanah sengketa. Sebelah Timur : Batanghari Utama, sebelah Barat : Batanghari VI, di samping-sampingnya ada Ruko dan yang tinggal di sana, di sampingnya lagi ada ruko;
- Bahwa Saksi mengontrol tanah tersebut sejak tahun 2012 sampai dengan sekarang;
- Bahwa Dari tahun 2012, di atas tanah tersebut ada bangunan lama, tempat Oky dan Dental/ Ahli Gigi;
- Bahwa Rumah bangunan lama tersebut ditempati oleh Oky dan Dental/ Ahli Gigi, di belakangnya ada tinggal Pak Brewok;
- Bahwa Saksi diperintahkan oleh Pak Yongky untuk mengontrol tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tinggal di sebelah, di belakangnya,  $\pm 400$  (empat ratus) meter dari objek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa pemilik tanah yang Saksi kontrol dari tahun 2012 sampai dengan sekarang tersebut. Saksi hanya disuruh oleh Pak Yongky;
- Bahwa Awalnya Pak Yongky yang memiliki tanah tersebut;

Halaman 92 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Buktinya hanya omongan saja, bahwa Pak Yongky mengatakan kepada Saksi, ia yang memiliki tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak pernah diperlihatkan bukti Sertipikat oleh Pak Yongky dan hanya omongan saja dari Pak Yongky, bahwa ia pemilik tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak ada diberikan upah oleh Pak Yongky untuk mengontrol tanah tersebut karena kami berteman;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah yang tinggal di tanah tersebut yaitu Pak Oky dan Ahli Gigi tersebut menyewa atau bagaimana ?;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa Anak Agung Masputra pernah menaruh batu, pasir, pos satpam dan banner di tanah tersebut. Oleh sebab itu Saksi laporkan ke Pak Yongky, bahwa ada yang menaruh batu, pasir, pos satpam dan banner di tanah tersebut, namun selanjutnya, Saksi tidak tahu;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah banner, pasir, batu dan pos satpam masih ada di tanah tersebut, atau tidak ? Karena Saksi hanya lewat saja. Setahu Saksi, pos satpamnya masih ada di tanah tersebut. Saksi kontrol tanah tersebut sampai dengan sekarang, tetapi barang tersebut sudah tidak ada lagi;
- Bahwa Saksi tidak tahu, apakah barang-barang tersebut sudah tidak ada lagi karena dirusak orang atau diambil orang ? Saksi hanya kontrol saja dan sampaikan ke Pak Yongky bahwa ada pasir, banner dan pos satpam yang ditaruh di atas tanah tersebut;
- Bahwa Saksi lupa kapan Saksi melihat ada pasir, banner dan pos satpam di tanah tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa barang-barang tersebut sudah tidak ada lagi sekitar bulan Desember;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bahwa pemilik barang yaitu Masputra melaporkan atas kehilangan/ pengrusakan barang tersebut ke Polda Bali;
- Bahwa Saksi terakhir kontrol ke tanah tersebut kemarin sore;
- Bahwa Cara Saksi mengontrol tanah tersebut : Saksi hanya lewat saja dan Saksi melihat bahwa keadaannya aman;
- Bahwa Selama Saksi menjaga di tanah tersebut, tidak ada orang yang komplain atau tidak setuju dan keberatan terhadap objek tersebut;
- Bahwa Dalam kurun waktu mengontrol tanah sengketa dari tahun 2012 sampai dengan sekarang, tidak pernah ada pihak ketiga yang

*Halaman 93 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

datang ke tanah tersebut dan menunjukkan bahwa tanah tersebut adalah miliknya dan bukan Pak Yongky;

- Bahwa Dari tahun 2012 sampai dengan sekarang, Petugas BPN tidak ada melakukan pengukuran terhadap tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Sertipikat tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Judianto Roestamadji, namun Saksi kenal dengan Pak Ayung;
- Bahwa Hubungan Pak Ayung dengan Pak Yongky adalah sebagai Pembeli dan Penjual. Penjualnya adalah Pak Yongky, sedangkan pembelinya adalah Pak Ayung;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Pak Yongky dan Pak Ayung melakukan transaksi jual beli;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa Pak Yongky dan Pak Ayung melakukan transaksi jual beli karena mendengar dari cerita Pak Yongky;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa harga tanahnya;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan batu dan pos satpam dibangun/ditaruh di sana. Hilangnya pun Saksi tidak tahu. Pada bulan Desember, Saksi melihat ada barang di tanah tersebut, namun Saksi tidak tahu kapan hilangnya;
- Bahwa Saksi baru tahu bahwa saat ini ada berdiri bangunan restoran di atas tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa pemilik restoran yang dibangun di atas tanah sengketa saat ini;
- Bahwa Saksi tidak tahu, apakah bangunan restoran tersebut disewa atau bagaimana ?;
- Bahwa Selama Saksi bertugas sebagai pengawas objek, dari tahun 2012 sampai dengan saat ini, Saksi tidak pernah melihat ada orang di sana untuk membersihkan bangunan lama;
- Bahwa Saksi tidak pernah mengetahui bahwa di tahun 2012, pernah ada orang yang komplain kepada Pak Oky dan Pak Brewok;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa sudah ada bangunan CALLA Resto yang berdiri di atas tanah tersebut saat ini;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bahwa CALLA Resto menyewa dari siapa;
- Bahwa Kalau ada waktu pasti Saksi kontrol tanah. Setiap hari pasti ada saja, tetapi jarang;

Halaman 94 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/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 Saksi tidak pernah mengetahui bahwa ada pihak dari Masputra datang, kemudian mengajukan keberatan dan mengatakan bahwa ia memiliki Sertipikat dan tanah ini adalah milik Masputra;
- Bahwa Saksi hanya melaporkan saja kepada Pak Yongky. Masalah barang-barang tersebut hilang atau tidak, Saksi tidak tahu;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah ada truk yang mengangkut barang-barang tersebut atau tidak ?;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar nama Dony;
- Bahwa Saksi hanya melihat batu, pasir dan material saja di tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak terlalu memperhatikan bangunan CALLA Resto;
- Bahwa Saksi melihat ada bangunan CALLA Resto berdiri di tanah tersebut pada bulan Desember, tetapi Saksi lupa tanggalnya;
- Bahwa Saksi tidak tahu, apakah tanggal 12 sampai 14 September, CALLA Resto tersebut sudah buka atau tidak ? Saksi hanya lewat saja sepiantas, sehingga tidak melihat ada CALLA Resto;
- Bahwa Saksi tidak pernah dipanggil oleh Reskrim Polda Bali untuk dimintai keterangannya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui adanya laporan terkait pencurian dan pengrusakan terhadap barang tersebut;
- Bahwa Pada saat terjadi pengrusakan dan pencurian barang, berupa batu, *banner* dan pos satpam tersebut, saat itu Saksi sedang bekerja dan tidak ikut di sana;

Terhadap keterangan Saksi, Para Pihak akan menanggapi masing-masing dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat VI Asal/Tergugat Intervensi IV tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak mengajukan saksi;

## DALAM GUGATAN INTERVENSI

Menimbang, bahwa di persidangan telah hadir Penggugat Intervensi, yang berdasarkan surat permohonan intervensi tanggal 23 Oktober 2023 bermaksud hendak menggabungkan diri dalam perkara ini;

*Halaman 95 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Menimbang, bahwa di persidangan Pemohonan Intervensi mengajukan permohonan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- 1. DONY YUDIANTO**, Laki-laki, WNI, NIK: 5171030510810006, Tempat/Tanggal lahir: Surabaya, 5 Oktober 1981, Agama: Kristen, Pekerjaan: Wiraswasta, Alamat: Jl. Nusa Kambangan 115 x Denpasar, Br/Link. Pengiasan, Kel.Desu Dauh Puri Kauh, Denpasar Barat, Kota Denpasar, Provinsi Bali, Selaku: **TERGUGAT INTERVENSI I** ;
- 2. IR. I GUSTI GDE MASPUTRA**, Laki-laki, WNI, NIK: 5171041008450002, Tempat/Tanggal Lahir: Denpasar, 10 Agustus 1945, Alamat: Jl. Yudistira No 41 Denpasar, Br/Link. Tainsiat, Kel/Desa Dangin Puri Kaja, Kec. Denpasar Utara, Kota Denpasar, Provinsi Bali, Selaku: **TERGUGAT INTERVENSI II** ;
- 3. YONGKI PATTIRANE**, Laki-laki, WNI, NIK; 517102300970004, Tempat/Tanggal Lahir: Ambon, 30 September 1970, Alamat: Jalan Tunjung No.1, Link. Kertha Bhuana Kaja, Desa Dangin Puri Kangin, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar, Provinsi Bali, Selaku: **TERGUGAT INTERVENSI III** ;
- 4. NOTARIS I NYOMAN SAGITA UDAYA, S.H.,M.KN.**, berkantor di Jalan Tukad Mas No. 7, Kel/Desa Dangin Puri Kelod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali, Selaku **TERGUGAT INTERVENSI IV** ;

Adapun alasan/ dalil – dalil gugatan sebagaimana lengkapnya terurai sebagai berikut :

1. Bahwa berawal dari PENGUGAT INTERVENSI mencari lokasi untuk digunakan sebagai tempat usaha restoran, dilihatlah iklan tanah yang disewakan melalui media sosial dan berminat menyewa. PENGUGAT INTERVENSI kemudian menghubungi perantara penghubung yang mengiklankan tanah tersebut, kemudian PENGUGAT INTERVENSI dipertemukan dengan TERGUGAT INTERVENSI I dan TERGUGAT INTERVENSI III untuk menyepakati nilai sewa dan jangka waktu sewa;
2. Bahwa PENGUGAT INTERVENSI adalah pemegang hak sewa atas sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 08419/ Panjer, surat ukur tanggal delapan Februari duaribu duabelas (08-02-2012) seluas 1.213 m2 (seribu duaratus tigabelas meter persegi) terletak di Kelurahan Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Propinsi Bali, dengan batas-batas sebagai berikut:

*Halaman 96 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah utara : Tanah milik;  
Sebelah Timur : Jalan Tukad Batanghari;  
Sebelah Selatan : Tanah Milik;  
Sebelah Barat : Jalan Tukad Batanghari VI;

terdaftar atas nama NI GUSTI MADE KARI, KETUT GEDE PUJIYAMA, NI PUTU SARI, berdasarkan Akta Nomor 04 Tanggal 24 Desember 2020 tentang Perjanjian Sewa Menyewa, yang dibuat dihadapan TERGUGAT INTERVENSI IV dan disaksikan oleh TERGUGAT INTERVENSI III yang menyatakan obyek tanah yang disewa oleh PENGGUGAT INTERVENSI merupakan milik TERGUGAT INTERVENSI I;

3. Bahwa secara sah dan meyakinkan PENGGUGAT INTERVENSI memiliki hak untuk menempati dan menggunakan obyek sengketa tersebut, sebagaimana dikuatkan dengan adanya Akta Nomor 04 Tanggal 24 Desember 2020 tentang Perjanjian Sewa Menyewa antara PENGGUGAT INTERVENSI dan TERGUGAT INTERVENSI I selaku ahli waris dari YUDIANTO ROESTAMADJI;

Pasal 1320 KUH Perdata:

***Agar terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi 4 (empat)***

***Syarat, yaitu:***

- a. ***Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;***
- b. ***Kecakapan untuk membuat perikatan;***
- c. ***Suatu pokok persoalan tertentu;***
- d. ***Suatu sebab yang tidak terlarang.***

Sehingga dengan demikian Akta Nomor 04 Tanggal 24 Desember 2020 tentang Perjanjian Sewa Menyewa antara PENGGUGAT INTERVENSI dan TERGUGAT INTERVENSI I selaku ahli waris dari YUDIANTO ROESTAMADJI yang dibuat di TERGUGAT INTERVENSI IV adalah sah secara hukum dan berharga.

4. Bahwa sebagai tindak lanjut dari Akta Perjanjian Sewa Menyewa PENGGUGAT INTERVENSI menyewa tanah tersebut diatas dari TERGUGAT INTERVENSI I dengan nilai Rp.1.260.000.000,- (satu milyar dua ratus enampuluh juta rupiah) yang telah dibayar lunas pada tanggal 28 Desember 2020, terhitung sejak tanggal 1 Mei 2021 dan berakhir pada tanggal 1 Mei 2036 untuk masa sewa 15 (lima belas) tahun;

Pasal 1548 KUH Perdata :

***“Sewa Menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya***

*Halaman 97 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya”;*

Pasal 1338 KUH Perdata:

*“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang - undang berlaku sebagai undang - undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan - alasan yang ditentukan oleh Undang - Undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”.*

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3201 K/ pdt/ 1991 tanggal 39 Januari 1996 menyatakan **“Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi”** dalam hal ini Pembeli dapat di-sinonimkan dengan PENYEWA.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3134 K/ Pdt/ 2010 tanggal 26 Juli 2011 menyatakan **“Bahwa Penyewa yang beritikad baik seharusnya dilindungi hukum dan perjanjian sewa menyewa tersebut tetap berlaku sampai jangka waktu yang telah diperjanjikan walau obyek sewa tersebut telah beralih kepemilikan”.**

Maka dengan demikian sangat jelas dan terang kedudukan PENGGUGAT INTERVENSI dalam obyek sengketa sebagai **pihak penyewa yang benar dan beritikad baik.**

5. Bahwa PENGGUGAT INTERVENSI menggunakan tanah yang disewa tersebut untuk tempat usaha dengan mendirikan bangunan yang bernilai Rp.2.213.968.180,- (dua milyar duaratus tigabelas juta sembilanratus enam puluh delapan ribu seratus delapan puluh rupiah) sebagai restoran yang sekarang dikenal dengan CALLA RESTO & COFFEE;

6. Bahwa PENGGUGAT INTERVENSI sangat terkejut ketika menerima somasi dari TERGUGAT INTERVENSI II tertanggal 21 September 2023, yang menyatakan sebagai pemilik atas obyek sengketa dan memerintahkan PENGGUGAT INTERVENSI untuk segera membongkar bangunan dan mengosongkan tanah dalam jangka waktu 5 (lima) hari;

7. Bahwa PENGGUGAT INTERVENSI baru mengetahui TERGUGAT INTERVENSI I mengajukan gugatan terhadap obyek sengketa yang sekarang sedang PENGGUGAT INTERVENSI sewa dan gunakan

Halaman 98 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps





sebagai tempat usaha, dengan mendalilkan TERGUGAT INTERVENSI II dan TERGUGAT INTERVENSI IV telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam melakukan peralihan hak atas jual beli tanah warisan dari milik ayah TERGUGAT INTERVENSI I di tempat TERGUGAT INTERVENSI IV, yang menyebabkan TERGUGAT INTERVENSI I mengalami kerugian dengan beralihnya harta warisan yang menjadi hak TERGUGAT INTERVENSI I terdaftar atas nama TERGUGAT INTERVENSI II;

8. Bahwa PENGUGAT INTERVENSI merasa perlu dan berkepentingan untuk mempertahankan hak PENGUGAT INTERVENSI sehingga menggabungkan diri dengan mengajukan gugatan intervensi kedalam gugatan pokok Perkara Nomor 736.Pdt.G/2023/PN.Dps di Pengadilan Negeri Denpasar;

9. Bahwa sangat berdasar hukum apa yang PENGUGAT INTERVENSI kemukakan dapat memberikan kerugian kepada PENGUGAT INTERVENSI, dan menghindari putusan yang saling bertentangan di kemudian hari;

10. Bahwa Sebagai pihak yang juga berkepentingan dalam perkara ini, terutama untuk melindungi hak - hak PENGUGAT INTERVENSI sebagai penyewa yang dilindungi hukum, maka PENGUGAT INTERVENSI memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Cq.Majelis Hakim Perkara Nomor 736/Pdt.G/2023/PN.Dps menerima gugatan intervensi PENGUGAT INTERVENSI untuk dapat masuk dalam perkara a quo sebagai pihak ketiga yang berkepentingan.

Berdasarkan alasan - alasan dan dasar tersebut diatas, **PENGUGAT INTERVENSI** sangat berkepentingan dalam perkara ini guna melindungi hak - hak PENGUGAT INTERVENSI, maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo untuk menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Menerima gugatan intervensi untuk dapat masuk dalam perkara a quo sebagai PENGUGAT INTERVENSI dalam membela kepentingannya sendiri (Tussenkomst);
2. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Intervensi PENGUGAT INTERVENSI untuk seluruhnya;
3. Menyatakan Sah secara hukum dan berharga Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 04 pada tanggal 24 Desember 2020 yang dibuat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di TERGUGAT INTERVENSI IV antara PENGGUGAT INTERVENSI dengan TERGUGAT INTERVENSI I ;

4. Menyatakan hukum PENGGUGAT INTERVENSI dalam obyek sengketa adalah sebagai **pihak penyewa yang benar dan beritikad baik sehingga wajib dilindungi oleh hukum**;

5. Menyatakan sah secara hukum PENGGUGAT INTERVENSI memiliki hak untuk menguasai/ menempati serta menggunakan Objek Sengketa sampai berakhirnya masa sewa terhitung 1 Mei 2021 sampai dengan 1 Mei 2036 ;

6. Membebankan Biaya Perkara kepada PARA TERGUGAT INTERVENSI;

Atau :

**Apabila Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya (ex aequo et bono).**

Menimbang, bahwa atas permohonan Intervensi tersebut, Kuasa Para Penggugat asal/ Tergugat I dan II Intervensi memberikan tanggapan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT Asal menolak dalil-dalil GUGATAN INTERVENSI dari PENGGUGAT INTERVENSI, terkecuali yang secara tegas diakuinya ;

2. Bahwa dalil-dalil PENGGUGAT INTERVENSI pada angka 1, 2, 3, 4 dan 5 pada gugatan intervensinya, yang pada pokoknya menyatakan : *Penggugat Intervensi telah menyewa obyek sengketa sesuai SHM No.8419/Panjer, luas 1.213 M2 berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 04 Tgl. 24 Desember 2020 yang dibuat di Notaris I NYOMAN SAGITA UDAYA, SH.Mkn, dapat TERGUGAT INTERVENSI I/PENGGUGAT Asal tanggap sebagai berikut:*

a. Bahwa antara TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT Asal dan PENGGUGAT INTERVENSI benar telah membuat dan menandatangani Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 04 Tgl. 24 Desember 2020 terkait obyek sengketa ;

b. Bahwa dasar TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT Asal menyewakan tanah obyek sengketa kepada Penggugat Intervensi adalah :

TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT Asal adalah anak kandung dan ahli waris satu-satunya yang sah dari JUDIANTO ROESTAMADJI

*Halaman 100 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/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)



almarhum sebagai pemilik dari obyek sengketa, sebagaimana dibuktikan dengan adanya dokumen otentik :

- Akta Kelahiran atas nama DONY YUDIANTO yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Catatan Sipil Kota Madya Daerah Tingkat II Surabaya, Nomor 131/WNI/1988 tertanggal 10 Juni 1988 ;
- BERITA ACARA Pemeriksaan Laboratorium Kriminalistik, Nomor : 340/KBF/2018, Jenis Bidang Pemeriksaan : DNA, Permintaan dari POLDA BALI ;
- Akta Kesaksian Ahli Waris No. 10 tertanggal 30 Agustus 2013 yang dibuat dihadapan Notaris BACHTIAR HASAN, SH ;
- Akta Keterangan Waris No. 31/VIII/Not/SBY/2013 tanggal 30 Agustus 2013, yang dibuat dihadapan Notaris BACHTIAR HASAN, SH ;

c. Bahwa dasar kepemilikan yang TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT atas obyek sengketa adalah berupa :

- Akta Pengikatan Jual Beli ( PPJB ) No. 04, tertanggal 10-05-2012
  - Akta Kuasa menjual No. 05, tertanggal 10-05-2012
- Keduanya dibuat di Notaris/PPAT I NYOMAN SAGITA UDAYA, SH ;
- SURAT PERNYATAAN yang dibuat oleh Notaris/PPAT I NYOMAN SAGITA UDAYA, SH, tertanggal 4 Nopember 2019, yang pada pokoknya menyatakan bahwa benar JUDIANTO ROESTAMADJI telah membeli tanah obyek sengketa ;

Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli ( PPJB ) No. 04, tertanggal 10-05-2012 dan Akta Kuasa menjual No. 05, tertanggal 10-05-2012 adalah merupakan PPJB LUNAS yang isinya KESEPAKATAN JUAL BELI ATAS TANAH OBYEK SENGKETA, maka oleh karena itu obyek sengketa adalah sah milik dari JUDIANTO ROESTAMADJI almarhum yang sekarang diwariskan kepada TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT Asal ;

d. Bahwa demikian obyek sengketa adalah sah hak kepemilikannya daripada TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT Asal sehingga TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT Asal berhak dan sah melakukan perbuatan hukum terkait obyek sengketa tersebut ;

3. Bahwa terkait adanya somasi sebagaimana yang diuraikan PENGGUGAT INTERVENSI pada angka 6 pada gugatan intervensinya, yang pada pokoknya menyatakan : *menerima somasi dari Tergugat Intervensi II tertanggal 21 September 2023 yang menyatakan sebagai*

*Halaman 101 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps*



pemilik atas obyek sengketa, dan

adanya gugatan terkait obyek sengketa dalam perkara No. 736/Pdt.G/2023/PN.Dps Pengadilan Negeri Denpasar, dapat ditanggapi sebagai berikut :

- Bahwa justru TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT Asal mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Denpasar sebagaimana perkara No. 736/Pdt.G/2023/PN.Dps terkait obyek sengketa untuk melindungi hak-haknya terhadap obyek sengketa dikarenakan sertifikat obyek sengketa diperjual belikan oleh STEFANNIE/TERGUGAT II Asal dengan TERGUGAT I Asal/TERGUGAT INTERVENSI II (IR. I GUSTI GDE MASPUTRA) Sedangkan obyek sengketa sejak dibeli oleh almarhum ayah PENGGUGAT Asal sudah berada dalam penguasaan PENGGUGAT Asal sampai saat disewakan kepada PENGGUGAT INTERVENSI ;
  - Bahwa TERGUGAT INTERVENSI II/TERGUGAT I Asal (IR. I GUSTI GDE MASPUTRA) yang mengaku membeli dari STEFANNIE/TERGUGAT II Asal sejak tahun 2014 sama sekali tidak tahu lokasi dan menguasai obyek sengketa, karena tanah sejak tahun 2020 sudah disewakan dan di angunkan oleh PENGGUGAT INTERVENSI, dan selama itu tidak pernah ada keberatan dari TERGUGAT INTERVENSI II/TERGUGAT I Asal (IR. I GUSTI GDE MASPUTRA), jika benar TERGUGAT INTERVENSI II/TERGUGAT I Asal (IR. I GUSTI GDE MASPUTRA) pembeli sesungguhnya seharusnya begitu mengetahui tanahnya dibangun orang lain saat itu juga melakukan keberatan, faktanya setelah PENGGUGAT Asal melakukan gugatan a quo, baru TERGUGAT INTERVENSI II/TERGUGAT I Asal (IR. I GUSTI GDE MASPUTRA) melakukan somasi kepada PENGGUGAT INTERVENSI ;
4. Bahwa untuk selain dan selebihnya, TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT Asal menolak Gugatan Intervensi dari PENGGUGAT INTERVENSI.

Demikian tanggapan dari TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT Asal terhadap Gugatan Intervensi dari PENGGUGAT INTERVENSI.

Mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex Aequo et bono*)

Menimbang, bahwa atas permohonan Intervensi tersebut, Kuasa Tergugat I Asal/Tergugat Intervensi II memberikan tanggapan pada pokoknya sebagai berikut :

*Halaman 102 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat Intervensi II menolak dengan tegas permohonan Penggugat Intervensi untuk menggabungkan diri pada perkara ini sebagai Penggugat Intervensi dengan alasan-alasan :

a. Bahwa Tergugat Intervensi II dengan Penggugat Intervensi tidak memiliki hubungan hukum yang erat dalam perkara aquo, dan hal ini sudah diakui dengan tegas oleh Penggugat Intervensi dalam jawaban Somasi/Teguran tertanggal 25 September 2023 yang menyebutkan :

“Bahwa klien kami, tidak merasa atau tidak pernah memiliki hubungan keperdataan terkait sewa menyewa atas sebidang tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 8419/Kel. Panjer, Surat Ukur tgl 08-02-2012 No. 02851/Panjer/2012, Luas 1213 M2 (seribu dua ratus tiga belas meter persegi), yang terletak di Kelurahan Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali, atas nama Insinyur I GUSTI GDE MASPUTRA. Bahwa klien kami menyewa tanah tersebut dari Tuan Dony Yudianto dengan akta notarial yang artinya merupakan pembuktian yang sempurna dalam melakukan perjanjian sewa menyewa atas sebidang tanah tersebut.” Dengan adanya pengakuan ini telah terbukti Penggugat Intervensi **tidak memiliki hubungan hukum atau hubungan keperdataan** dengan Tergugat Intervensi II, sehingga sudah sepatutnya permohonan Penggugat Rekonvensi untuk masuk sebagai pihak dalam perkara aquo yang sedang berjalan tidak dikabulkan oleh Majelis Hakim.

b. Bahwa gugatan Penggugat Intervensi juga **tidak mempunyai hubungan hukum secara langsung dengan pokok perkara terkait harta milik Tergugat Intervensi II** yang dijadikan objek sengketa dalam gugatan asal, karena gugatan asal adalah mengenai gugatan yang **berkaitan dengan hak kepemilikan tanah dan bukan masalah sewa menyewa.**

c. Bahwa **Penggugat Intervensi seharusnya mengajukan gugatan tersendiri kepada Tergugat Intervensi I**, karena hubungan sewa menyewa (Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 04 tanggal 24 Desember 2020 adalah antara Penggugat Intervensi selaku penyewa dengan Tergugat Intervensi I selaku pihak yang menyewakan.

Halaman 103 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/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)





d. Bahwa disamping itu karena gugatan intervensi yang diajukan Penggugat Intervensi ini adalah jenis **Tusenkomst** yaitu ikut sertanya pihak ketiga atas inisiatif sendiri dalam pemeriksaan sengketa perdata, dan tidak memihak salah satu pihak, baik Penggugat atau Tergugat, demi membela kepentingannya sendiri, maka dalam praktek baik Penggugat maupun Para Tergugat atau Para Turut Tergugat **asal harus ditarik semuanya** sebagai pihak dalam perkara aquo. Oleh karena **STEFANNIE (Tergugat II asal), NI PUTU SARI (Tergugat III asal), I KOMANG MAHARDIKA (Tergugat IV asal), Notaris/PPAT HARTONO, S.H.,M.Kn (Tergugat VII asal), Notaris /PPAT I GUSTI KARDINAL MADE MASWIBAWA, S.H., M.Kn, (Turut Tergugat I asal) dan KEPALA KANTOR BPN Kota Denpasar (TURUT TERGUGAT II asal)** tidak ditarik sebagai pihak, maka sudah sepatutnya permohonan dari Penggugat Intervensi untuk menggabungkan diri pada perkara ini sebagai Penggugat Intervensi tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim.

2. Bahwa keberatan atau bantahan lainnya secara lengkap akan Tergugat Rekonvensi II sampaikan dalam proses jawab menjawab nanti, apabila permohonan dari Penggugat Intervensi untuk menggabungkan diri pada perkara ini sebagai Penggugat Intervensi dikabulkan oleh Majelis Hakim.

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dikemukakan tersebut diatas, maka Tergugat Intervensi II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan sela yang amarnya berbunyi, sebagai berikut :

1. Menolak permohonan Penggugat Intervensi untuk seluruhnya ;
2. Menolak permohonan dari Penggugat Intervensi untuk menggabungkan diri pada perkara ini sebagai Penggugat Intervensi ;
3. Menghukum Penggugat Intervensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

**ATAU**

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka Tergugat Intervensi II mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas permohonan Intervensi tersebut, Tergugat V Asal/ Tergugat Intervensi III memberikan tanggapan pada pokoknya sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa benar Penggugat Intervensi adalah penyewa dari obyek a quo dalam perkara a quo hingga saat ini;
2. Bahwa masuknya Penggugat Intervensi dalam perkara a quo tidak berhubungan dengan hak kepemilikan obyek a quo, oleh karenanya Saksi selaku Tergugat V dalam perkara a quo tidak berkeberatan masuknya Pihak Intervensi untuk tujuan terangnya dalam perkara a quo;
3. Bahwa saat itu obyek a quo berada dalam penguasaan Tergugat V dikarenakan sejak dahulu Alm. Yudianto Roestamadji masih belum membayar kekurangan jual beli obyek a quo kepada Tergugat V selaku pemilik obyek a quo yang akan Tergugat V buktikan dan utarakan dalam agenda pokok perkara. Lebih lanjut dalam perjanjian antara Penggugat Intervensi dan Tergugat Intervensi I tersebut adalah dilakukan atas sepengetahuan Tergugat V.

Demikianlah Tanggapan Tergugat V atas Gugatan Intervensi yang diajukan tersebut, dan atas kebijaksanaan dan Perhatian Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksaan perkara a quo Saksi ucapkan banyak terima kasih.

Menimbang, bahwa atas permohonan Intervensi tersebut, Tergugat VI Asal/ Tergugat Intervensi IV memberikan tanggapan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat Intervensi IV menolak dalil-dalil GUGATAN INTERVENSI dari Penggugat Intervensi, terkecuali yang diakui secara tegas ;
2. Bahwa Tergugat Intervensi IV akan menanggapi atas Gugatan Intervensi hanya sebatas yang terkait/ada korelasinya terhadap Tergugat Intervensi IV ;
3. Bahwa sebagaimana yang diuraikan dalam Gugatan Intervensi, pada intinya Penggugat Intervensi menyatakan telah menyewa obyek sengketa, dapat diatnggapi sebagai berikut :
  - Bahwa berawal dari kedatangan para pihak ke Kantor Tergugat Intervensi IV yang kemudian diketahui adalah Penggugat Intervensi dengan Tergugat Intervensi I dimana menyatakan akan membuat Perjanjian Sewa Menyewa terhadap obyek sengketa ;
  - Bahwa saat itu dijelaskan obyek yang akan disewa adalah tanah milik dari Tergugat Intervensi I dengan memperlihatkan dasar kepemilikan berupa dokumen-dokumen otentik terkait obyek yaitu :

*Halaman 105 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps*



- (1) Akta Pengikatan Jual Beli ( PPJB ) No. 04, tertanggal 10-05-2012
- (2) Akta Kuasa menjual No. 05, tertanggal 10-05-2012

Keduanya dibuat di hadapan Tergugat IV selaku Notaris/PPAT, Pengikatan Jual Beli antara Tergugat VI ( Yongky ) dengan Yudianto Rustamadji ( ayah kandung Tergugat Intervensi I );

- Bahwa diperlihatkan juga dokumen-dokumen otentik terkait yaitu:
  - (1) Akta Kelahiran atas nama DONY YUDIANTO
  - (2) BERITA ACARA Pemeriksaan Laboratorium Kriminalistik
  - (3) Akta Kesaksian Ahli Waris No. 10 tertanggal 30 Agustus 2013
  - (4) Akta Keterangan Waris No. 31/VIII/Not/SBY/2013 tanggal 30 Agustus 2013

- Bahwa atas dasar dokumen-dokumen otentik tersebut dan pengetahuan Tergugat Intervensi IV yang mana Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa tersebut dibuat dihadapan Tergugat Intervensi IV Intervensi, maka kemudian Tergugat Intervensi IV membuatkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa sebagaimana yang dikehendaki oleh para pihak dengan obyeknya adalah tanah obyek sengketa a quo, yakni Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 04 tanggal 24 Desember 2020 ;

4. Bahwa untuk selain dan selebihnya menolak gugatan intervensi karena tidak ada relevansinya dengan TERGUGAT INTERVENSI IV.

Demikian Tanggapan/Jawaban dari Tergugat Intervensi IV atas Gugatan Intervensi, mohon berkenan Yang Mulia Majelis Hakim untuk Menolak Gugatan Intervensi dari Penggugat Intervensi untuk seluruhnya.

Menimbang, terhadap intervensi yang diajukan oleh Pemohon telah dijatuhkan putusan sela tanggal 13 November 2023 yang pada pokoknya sebagai berikut :

**MENGADILI:**

1. Mengabulkan permohonan pihak ketiga atas nama **KRISNA ADHITYA PARWA, TIFA DARU KASONO, S.Kom,** sebagai **Pemohon/Penggugat Intervensi** untuk bergabung dalam perkara 736/Pdt.G/2023/PN Dps;
2. Menyatakan biaya yang timbul dalam putusan sela ini akan diperhitungkan bersama-sama dengan putusan akhir;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Intervensi tersebut, pihak Penggugat Asal (Tergugat Intervensi I) telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

*Halaman 106 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT Asal menolak dalil-dalil Gugatan Intervensi dari PENGGUGAT INTERVENSI, terkecuali yang secara tegas diakuinya ;

2. Bahwa dalil-dalil PENGGUGAT INTERVENSI pada angka 1, 2, 3, 4 dan 5 pada gugatan intervensinya, yang pada pokoknya menyatakan : *Penggugat Intervensi telah menyewa obyek sengketa sesuai SHM No.8419/Panjer, luas 1.213 M2 berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 04 Tgl. 24 Desember 2020 yang dibuat di Notaris I NYOMAN SAGITA UDAYA, SH.Mkn*, dapat TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT Asal tanggapi sebagai berikut :

a. Bahwa antara TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT Asal dan PENGGUGAT INTERVENSI benar telah membuat dan menandatangani Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 04 Tgl. 24 Desember 2020 terkait obyek sengketa ;

b. Bahwa dasar TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT Asal menyewakan tanah obyek sengketa kepada PENGGUGAT INTERVENSI adalah :

(1) Dalam kedudukannya sebagai ahli waris dari JUDIANTO ROESTAMADJI almarhum sebagai pemilik dari obyek sengketa, sebagaimana dibuktikan dengan adanya dokumen otentik :

- Akta Kelahiran atas nama DONY YUDIANTO yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Catatan Sipil Kota Madya Daerah Tingkat II Surabaya, Nomor 131/WNI/1988 tertanggal 10 Juni 1988 ;
- BERITA ACARA Pemeriksaan Laboratorium Kriminalistik, Nomor : 340/KBF/2018, Jenis Bidang Pemeriksaan : DNA, Permintaan dari POLDA BALI ;
- Akta Kesaksian Ahli Waris No. 10 tertanggal 30 Agustus 2013 yang dibuat dihadapan Notaris BACHTIAR HASAN, SH ;
- Akta Keterangan Waris No. 31/VIII/Not/SBY/2013 tanggal 30 Agustus 2013, yang dibuat dihadapan Notaris BACHTIAR HASAN, SH ;

(2) Bahwa bukti kepemilikan yang TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT Asal atas obyek sengketa adalah berupa :

- Akta Pengikatan Jual Beli ( PPJB ) No. 04, tertanggal 10-05-2012;
- Akta Kuasa menjual No. 05, tertanggal 10-05-2012 ;

Halaman 107 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps



Keduanya dibuat di Notaris/PPAT I NYOMAN SAGITA UDAYA, SH  
;

- SURAT PERNYATAAN yang dibuat oleh Notaris/PPAT I NYOMAN SAGITA UDAYA, SH, tertanggal 4 Nopember 2019, yang pada pokoknya menyatakan bahwa benar JUDIANTO ROESTAMADJI telah membeli tanah obyek sengketa ;

Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli ( PPJB ) No. 04, tertanggal 10-05-2012 dan Akta Kuasa menjual No. 05, tertanggal 10-05-2012 adalah merupakan PPJB LUNAS sehingga sejak saat itu TANAH OBYEK SENGKETA sah milik dari JUDIANTO ROESTAMADJI almarhum, yang berhak diwariskan kepada TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT Asal ;

Dengan demikian atas dasar kewarisan tersebut maka TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT Asal berhak dan sah melakukan perbuatan hukum menyewakan obyek sengketa tersebut kepada PENGGUGAT INTERVENSI ;

3. Bahwa terkait adanya somasi sebagaimana yang diuraikan PENGGUGAT INTERVENSI pada angka 6 pada gugatan intervensinya, yang pada pokoknya menyatakan : *menerima somasi dari Tergugat Intervensi II tertanggal 21 September 2023 yang menyatakan sebagai pemilik atas obyek sengketa, dan adanya gugatan terkait obyek sengketa dalam perkara No. 736/Pdt.G/2023/PN.Dps Pengadilan Negeri Denpasar, dapat ditanggapi sebagai berikut :*

- Bahwa justru TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT Asal mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Denpasar sebagaimana teregister dalam perkara perdata No. 736/Pdt.G/2023/PN.Dps terkait obyek sengketa adalah untuk melindungi hak-haknya terhadap obyek sengketa dikarenakan sertifikat obyek sengketa diperjual belikan oleh STEFANNIE (TERGUGAT II Asal) dengan TERGUGAT I Asal / TERGUGAT INTERVENSI II (IR. I GUSTI GDE MASPUTRA) Sedangkan obyek sengketa sejak dibeli oleh almarhum ayah TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT Asal sudah berada dalam penguasaan TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT Asal sampai saat disewakan kepada PENGGUGAT INTERVENSI ;
- Bahwa TERGUGAT I Asal / TERGUGAT INTERVENSI II (IR. I

*Halaman 108 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps*





GUSTI GDE MASPUTRA) yang mengaku membeli dari STEFANNIE (TERGUGAT II asal) sejak tahun 2014 sama sekali tidak tahu lokasi dan menguasai obyek sengketa, karena tanah obyek sengketa sejak tahun 2020 sudah sewa dan diangunkan oleh PENGUGAT INTERVENSI, dan selama itu tidak pernah ada keberatan dari TERGUGAT I Asal / TERGUGAT INTERVENSI II (IR. I GUSTI GDE MASPUTRA), jika benar TERGUGAT I Asal / TERGUGAT INTERVENSI II (IR. I GUSTI GDE MASPUTRA) pembeli sesungguhnya, seharusnya begitu mengetahui tanahnya dibangun orang lain saat itu juga melakukan keberatan, faktanya setelah TERGUGAT INTERVENSI I / PENGUGAT Asal melakukan gugatan a quo, baru TERGUGAT I Asal / TERGUGAT INTERVENSI II (IR. I GUSTI GDE MASPUTRA) melakukan somasi kepada PENGUGAT INTERVENSI ;

4. Bahwa untuk selain dan selebihnya, TERGUGAT INTERVENSI I / PENGUGAT Asal menolak Gugatan Intervensi dari PENGUGAT INTERVENSI.

Demikian Jawaban / tanggapan dari TERGUGAT INTERVENSI I / PENGUGAT Asal terhadap Gugatan Intervensi dari PENGUGAT INTERVENSI.

Mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex Aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Intervensi tersebut, pihak Tergugat I asal (Tergugat Intervensi II) telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

**DALAM KONVENSI :**

**DALAM EKSEPSI :**

1. **Gugatan Penggugat Intervensi kekurangan pihak (*plurium litis consortium*).**

Bahwa untuk menentukan siapa-siapa yang digugat memang hak dari Penggugat Intervensi, namun demikian pihak-pihak yang digugat haruslah lengkap dan tidak boleh ada kekurangan subyek hukum. Bahwa setelah Tergugat Intervensi II cermati ternyata **gugatan Penggugat Intervensi mengandung kekurangan subyek hukum**, karena gugatan intervensi yang diajukan Penggugat Intervensi ini adalah jenis **Tusenkomst** yaitu ikut sertanya pihak ketiga atas inisiatif sendiri dalam pemeriksaan sengketa perdata, dan tidak memihak salah satu pihak,

*Halaman 109 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps*



baik Penggugat atau Tergugat, demi membela kepentingannya sendiri, maka dalam praktek baik Penggugat maupun Para Tergugat atau Para Turut Tergugat **asal harus ditarik semuanya** sebagai pihak dalam perkara aquo. Oleh karenanya **STEFANNIE (Tergugat II asal), NI PUTU SARI (Tergugat III asal), I KOMANG MAHARDIKA (Tergugat IV asal), Notaris/PPAT HARTONO, S.H.,M.Kn (Tergugat VII asal), Notaris /PPAT I GUSTI KARDINAL MADE MASWIBAWA, S.H., M.Kn, (Turut Tergugat I asal) dan KEPALA KANTOR BPN Kota Denpasar (TURUT TERGUGAT II asal)** wajib ditarik sebagai pihak. Dengan tidak ditariknya secara keseluruhan para pihak tersebut telah membuktikan gugatan dari Penggugat Intervensi kekurangan para pihak, sehingga sudah sepatutnya gugatan **Penggugat Intervensi dinyatakan tidak dapat diterima**. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 938K/Sip/1971 tanggal 4 Oktober 1972 yang mengandung kaidah hukum :

*“Sepanjang masih ada hubungan hukum antara subyek hukum dengan obyek sengketa tanah aquo, harus diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara aquo guna kejelasan dalam permasalahan”*

Dengan demikian, maka telah terbukti gugatan Penggugat Intervensi **mengandung cacat plurium litis consortium**, dan karenanya haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

**2. Bahwa Penggugat Intervensi tidak mempunyai kapasitas (legal standing) mengajukan gugatan kepada Tergugat Intervensi II.**

Bahwa Tergugat Intervensi II (Ir. I GUSTI GDE MASPUTRA) secara yuridis formal tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat Intervensi (KRISNA ADHITYA PARWA dan TIFA DARU KASONO, S.Kom) terkait dengan tanah obyek sengketa yang disewa Penggugat Intervensi, **karena Tergugat Intervensi II tidak pernah menyewakan tanah miliknya kepada Penggugat Intervensi**. Dan terkait tidak ada hubungan hukum ini juga telah diakui dengan tegas oleh Penggugat Intervensi dalam jawaban Somasi/Teguran tertanggal 25 September 2023 yang menyebutkan :



*"Bahwa klien kami, tidak merasa atau tidak pernah memiliki hubungan keperdataan terkait sewa menyewa atas sebidang tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 8419/Kel. Panjer, Surat Ukur tgl 08-02-2012 No. 02851/Panjer/2012, Luas 1213 M2 (seribu dua ratus tiga belas meter persegi), yang terletak di Kelurahan Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali, atas nama Insinyur I GUSTI GDE MASPUTRA. Bahwa klien kami menyewa tanah tersebut dari Tuan Dony Yudianto dengan akta notarial yang artinya merupakan pembuktian yang sempurna dalam melakukan perjanjian sewa menyewa atas sebidang tanah tersebut."*

Dengan adanya pengakuan ini telah terbukti Penggugat Intervensi **tidak memiliki hubungan hukum atau hubungan keperdataan dengan Tergugat Intervensi II**, sehingga **Penggugat Intervensi terbukti tidak mempunyai kapasitas (*legal standing*) mengajukan gugatan kepada Tergugat Intervensi II**, maka dari itu gugatan Penggugat Intervensi sudah **sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)**.

**Bahwa Penggugat Intervensi dalam kasus ini harus mengajukan gugatan tersendiri kepada DONY YUDIANTO (Tergugat Intervensi I) dan/atau kepada YONGKY PATTIRANE (Tergugat Intervensi III)**

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Tergugat Intervensi II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan gugatan Penggugat Intervensi dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa apa yang Tergugat Intervensi II uraikan dalam eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan merupakan satu kesatuan dengan jawaban dalam pokok perkara.
2. Bahwa Tergugat Intervensi II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat Intervensi, kecuali mengenai hal-hal yang secara tegas telah diakui kebenarannya oleh Tergugat Intervensi II.
3. Bahwa Tergugat Intervensi II menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat Intervensi angka 1, dengan alasan :

- Bahwa Penggugat Intervensi dalam mencari tanah untuk tempat usaha Restoran **kurang bersikap hati-hati**, seharusnya

Halaman 111 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps



begitu dipertemukan dengan **DONY YUDIANTO (Tergugat Intervensi I)** dan **YONGKY PATTIRANE** segera menanyakan apakah **DONY YUDIANTO (Tergugat Intervensi I)** atau **YONGKY PATTIRANE (Tergugat Intervensi III)** mempunyai bukti hak milik berupa Sertifikat Hak Milik atas tanah yang akan disewakan tersebut. Dan apabila tidak, maka Penggugat Intervensi harus tidak melanjutkan sewa menyewa tersebut.

- Bahwa apabila harga sewa menyewa tersebut dikasi dengan harga murah oleh Tergugat Intervensi I, seharusnya Penggugat Intervensi ragu-ragu sehingga ada keinginan untuk mencari tahu pemilik tanah yang sebenarnya. Oleh karena hal tersebut tidak dilakukan, maka Penggugat Intervensi adalah para penyewa yang ceroboh, sehingga tidak mendapat perlindungan hukum.

4. Bahwa Tergugat Intervensi II menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat Intervensi angka 2, dengan alasan :

- Bahwa walaupun Penggugat Intervensi mempunyai Akta Sewa Menyewa Nomor 04 tanggal 24 Desember 2020, namun oleh karena Penggugat Rekonvensi menyewa dari orang yang bukan sebagai pemilik tanah, maka Akta Sewa Menyewa Nomor 04 tanggal 24 Desember 2020 haruslah dinyatakan **tidak sah dan batal demi hukum, karena melanggar syarat obyektif sahnya suatu perjanjian, yaitu melanggar syarat suatu sebab yang halal**. Artinya **DONY YUDIANTO (Tergugat Intervensi I)** adalah orang yang tidak mempunyai alas hak yang sah atau tidak mempunyai kepatutan untuk menyewakan tanah milik orang lain (tanah milik Tergugat Intervensi II) sesuai Sertifikat Hak Milik No.8419/Kel.Panjer, Surat Ukur tanggal 08-02-2012, Luas 1213 M2 (seribu dua ratus tiga belas meter persegi), terletak di Kelurahan Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali) atas nama Ir. I GUSTI GDE MASPUTRA (Tergugat Intervensi II), **tanpa seizin pemiliknya**.

- Bahwa pada saat dibuatkan Akta Sewa Menyewa Nomor 04 tanggal 24 Desember 2020 oleh Notaris I NYOMAN SAGITA UDAYA, SH, M.Kn. **seharusnya Penggugat Intervensi menanyakan sertifikat ASLI dari tanah yang akan disewa**, karena Notaris I NYOMAN SAGITA UDAYA, SH, M.Kn. adalah

Halaman 112 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps



orang yang cukup mengetahui bahwa tanah yang disewa tersebut telah beralih menjadi atas nama orang lain, **lalu kenapa berani membuat perjanjian sewa menyewa terhadap tanah yang bukan milik DONY YUDIANTO (Tergugat Intervensi I) tersebut.**

- Bahwa pengakuan DONY YUDIANTO (Tergugat Intervensi I) yang mengaku sebagai pemilik tanah yang disewakan, maka **sebagai bentuk adanya suatu kehati-hatian dalam menyewa tanah, Penggugat Intervensi wajib menanyakan ASLI sertifikat tanah yang akan disewakan tersebut, lalu kenapa Penggugat Intervensi tidak menanyakan hal tersebut, dan kenapa pula Notaris I NYOMAN SAGITA UDAYA, SH, M.Kn. tidak memberikan informasi yang benar kepada Penggugat Intervensi.**

- Bahwa apabila Penggugat Intervensi **melanjutkan sewa menyewa karena diberikan dengan harga yang sangat murah**, maka pada prinsipnya Penggugat Intervensi mengambil risiko untuk **"melepaskan"** perlindungan atas kemungkinan terjadinya kekeliruan dan keabsahan sewa menyewa yang dilakukannya.

5. Bahwa Tergugat Intervensi II menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat Intervensi angka 3, karena sebagaimana dijelaskan pada jawaban point 4, bahwa Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 04 tanggal 24 Desember 2020, antara antara DONY YUDIANTO (Tergugat Intervensi I) selaku pihak yang menyewakan dengan Penggugat Intervensi (KRISNA ADHITYA PARWA dan TIFA DARU KASONO, S.Kom) selaku pihak penyewa, yang dibuat oleh Notaris I NYOMAN SAGITA UDAYA, SH, M.Kn. **adalah perjanjian yang tidak memenuhi syarat sah nya suatu perjanjian sebagai ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, karena dari 4 (empat) syarat tersebut, yang tidak terpenuhi dalam perjanjian sewa menyewa ini adalah syarat yang ke 4 (suatu sebab yang halal).** Bahwa DONY YUDIANTO (Tergugat Intervensi I) adalah bukan sebagai pemilik tanah yang disewakan kepada Penggugat Intervensi, dan oleh karena DONY YUDIANTO (Tergugat Intervensi I) adalah bukan sebagai pemilik tanah, **maka DONY YUDIANTO (Tergugat Intervensi I) tidak mempunyai hak untuk menyewakan tanah yang bukan miliknya**, sehingga Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 04 tanggal 24 Desember 2020, antara DONY YUDIANTO (Tergugat Intervensi I) selaku pihak yang menyewakan dengan Penggugat Intervensi (KRISNA ADHITYA PARWA

*Halaman 113 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan TIFA DARU KASONO, S.Kom) selaku pihak penyewa, yang dibuat oleh Notaris I NYOMAN SAGITA UDAYA, SH, M.Kn adalah perjanjian yang melanggar syarat obyektif Pasal 1320 KUH Perdata, dan karenanya Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 04 tanggal 24 Desember 2020, antara DONY YUDIANTO (Tergugat Intervensi I) selaku pihak yang menyewakan dengan Penggugat Intervensi (KRISNA ADHITYA PARWA dan TIFA DARU KASONO, S.Kom) selaku pihak penyewa, yang dibuat oleh Notaris I NYOMAN SAGITA UDAYA, SH, M.Kn **adalah perjanjian yang wajib dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum.**

6. Bahwa Tergugat Intervensi II menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat Intervensi angka 4, dengan alasan :

- Bahwa Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 04 tanggal 24 Desember 2020, antara antara DONY YUDIANTO (Tergugat Intervensi I) selaku pihak yang menyewakan dengan Penggugat Intervensi (KRISNA ADHITYA PARWA dan TIFA DARU KASONO, S.Kom) selaku pihak penyewa, yang dibuat oleh Notaris I NYOMAN SAGITA UDAYA, SH, M.Kn adalah perjanjian Sewa Menyewa yang tidak sah dan batal demi hukum, maka **pembayaran sewa yang sudah terlanjur dibayarkan oleh Penggugat Intervensi dapat diminta secara baik-baik agar dikembalikan oleh DONY YUDIANTO (Tergugat Intervensi I), dan apabila tidak dikembalikan, maka Penggugat Intervensi dapat mengajukan gugatan tersendiri ke pengadilan kepada DONY YUDIANTO (Tergugat Intervensi I).**
- Bahwa oleh karena Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 04 tanggal 24 Desember 2020, antara antara DONY YUDIANTO (Tergugat Intervensi I) selaku pihak yang menyewakan dengan Penggugat Intervensi (KRISNA ADHITYA PARWA dan TIFA DARU KASONO, S.Kom) selaku pihak penyewa, yang dibuat oleh Notaris I NYOMAN SAGITA UDAYA, SH, M.Kn adalah perjanjian Sewa Menyewa yang tidak sah dan batal demi hukum, maka perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada dan keadaan akan kembali seperti semula, sehingga Tergugat Intervensi II selaku pemilik yang sah atas tanah tersebut berhak menggunakan tanah miliknya kapan saja tanpa halangan dari siapapun.

Halaman 114 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/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 dalil Penggugat Intervensi yang menyebutkan **“perjanjian tetap berlaku walaupun obyek sewa telah beralih kepada pihak lain”** adalah dalil yang keliru, karena Penggugat Intervensi bukan menyewa dari Tergugat Intervensi II selaku pemilik tanah. Apabila Penggugat menyewa dari Tergugat Intervensi II dan kemudian Tergugat Intervensi II menjual tanah miliknya, maka perjanjian tersebut tetap berlaku. Namun dalam kasus ini Penggugat Intervensi menyewa tanah bukan dari pemiliknya melainkan dari Tergugat Intervensi II yang bukan sebagai pemilik, maka Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 04 tanggal 24 Desember 2020, antara DONY YUDIANTO (Tergugat Intervensi I) selaku pihak yang menyewakan dengan Penggugat Intervensi (KRISNA ADHITYA PARWA dan TIFA DARU KASONO, S.Kom) selaku pihak penyewa, yang dibuat oleh Notaris I NYOMAN SAGITA UDAYA, SH, M.Kn tidak mengikat Tergugat Intervensi II, karena sesuai ketentuan Pasal 1338 perjanjian yang dibuat oleh para pihak berlaku sebagai undang-undang dan mengikat para pihak yang membuatnya.
- Bahwa dengan tidak mengikatnya perjanjian tersebut kepada Tergugat Intervensi II, maka tidaklah tepat atau tidak adil atau bahkan melanggar hukum jika Penggugat Intervensi diberikan hak untuk menguasai dan memanfaatkan tanah milik Tergugat Intervensi tersebut, karena Tergugat II Intervensi juga membutuhkan tanah miliknya untuk tempat usaha. Penggugat Intervensi dalam kasus ini dapat melakukan upaya hukum yaitu meminta secara baik-baik agar uangnya dikembalikan dengan menghitung bunga atau mungkin denda sesuai yang disepakati antara Penggugat Intervensi dengan DONY YUDIANTO (Tergugat Intervensi I) selaku pihak yang menyewakan dengan mengaku sebagai pemilik tanah, bila perlu dengan menempuh upaya hukum pidana maupun perdata.
- Bahwa Penggugat Intervensi tidak dapat dikategorikan sebagai penyewa yang beritikad baik, karena dalam melakukan penyewaan kurang bertindak hati-hati. Seharusnya penyewa yang beritikad baik itu adalah penyewa yang bersikap hati-hati yaitu melakukan **due diligence** atau melakukan kegiatan investigasi, audit, ataupun review untuk

Halaman 115 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps



mengonfirmasi fakta dan detail terkait tanah yang akan disewa tersebut dengan tujuan untuk mengurangi resiko dengan cara-cara :

- o Meneliti terlebih dahulu asal – usul tanah yang disewa tersebut;
- o Menanyakan kepada pihak yang menyewakan (Tuan Dony Yudianto) apakah benar sebagai pemilik tanah dan apakah punya sertifikat asli atas tanah yang sewakan tersebut;
- o Menanyakan kepada pihak Notaris yang membuatkan Akta Sewa Menyewa, apakah waktu dibuatkan Akta Sewa menyewa tersebut telah ditunjukkan sertifikat aslinya, dan apakah sudah dibayar pajak atas sewa menyewanya tersebut;
- o Melakukan pengecekan ke kantor Pertanahan Kota Denpasar untuk memastikan siapa pemilik tanah yang disewa tersebut atau meneliti apakah benar Tuan Dony Yudianto sebagai pemilik tanah yang disewakan tersebut ;
- o Mencari tahu apakah sertifikatnya sedang dijadikan jaminan di bank dan apakah tanah yang disewa itu sedang ada sengketa.

Bahwa apabila langkah-langkah tersebut tidak dilakukan oleh Penggugat Intervensi, maka Penggugat Intervensi tidak dapat dikatakan sebagai penyewa yang beritikad baik, karena menurut hukum penyewa yang beritikad baik adalah penyewa yang melakukan tindakan hati-hati sebelum, pada saat dan sesudah sewa menyewa tersebut dibuat. Dalam kasus ini cenderung Penggugat Intervensi bertindak sangat ceroboh, dan penyewa yang ceroboh tidak mendapatkan perlindungan hukum.

7. Bahwa Tergugat Intervensi II menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat Intervensi angka 5, karena kembali Tergugat Intervensi II sampaikan, bahwa atas kerugian yang diderita oleh Penggugat Intervensi sebesar Rp. 2.213.968.180 dalam rangka pembangunan Restoran yang dikenal dengan CALLA RESTO & COFFEE hanya dapat dilakukan penuntutan kepada DONY YUDIANTO (Tergugat Intervensi I) selaku pihak yang menyewakan dengan mengaku sebagai pemilik tanah.

*Halaman 116 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps*



8. Bahwa Tergugat Intervensi II menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat Intervensi angka 6, dengan alasan :

- Bahwa adalah sangat wajar Tergugat Intervensi II sebagai pemilik tanah memberikan somasi/teguran kepada Penggugat Intervensi, karena Tergugat Intervensi II merasa tidak pernah menyewakan ataupun mengalihkan hak atas tanah miliknya tersebut kepada pihak lain, termasuk kepada Penggugat Intervensi.
- Bahwa oleh karena Tergugat Intervensi II tidak pernah menyewakan ataupun mengalihkan hak atas tanah miliknya tersebut kepada pihak lain, termasuk kepada Penggugat Intervensi, maka sangat wajar pula memerintahkan kepada siapa saja termasuk kepada Penggugat Intervensi yang membangun Restoran di atas tanah milik Tergugat Intervensi II tanpa seizin dari Tergugat Intervensi II selaku pemilik tanah yang sah.

9. Bahwa Tergugat Intervensi II menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat Intervensi angka 7, karena walaupun DONY YUDIANTO (Tergugat Intervensi I) mengajukan gugatan perdata 3 (tiga) tahun setelah tanah milik Tergugat Intervensi II disewakan kepada Penggugat Intervensi, bukan berarti DONY YUDIANTO (Tergugat Intervensi I) secara otomatis DONY YUDIANTO (Tergugat Intervensi I) menjadi pemilik tanah dan berhak menyewakan kepada Penggugat Intervensi. Mungkin saja gugatan ini diajukan untuk menghindari upaya hukum pidana yang mungkin dilakukan oleh Penggugat Intervensi.

10. Bahwa Tergugat Intervensi II menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat Intervensi angka 8, karena Penggugat Intervensi hanya mempunyai kepentingan hukum dengan DONY YUDIANTO (Tergugat Intervensi I) yang mengaku memiliki tanah, dan karena mengaku sebagai pemilik tanah, kemudian Penggugat Intervensi tertarik untuk menyewanya, sehingga dibuatlah perjanjian sewa menyewa tanah. Bahwa Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 04 tanggal 24 Desember 2020, antara antara DONY YUDIANTO (Tergugat Intervensi I) selaku pihak yang menyewakan dengan Penggugat Intervensi (KRISNA ADHITYA PARWA dan TIFA DARU KASONO, S.Kom) selaku pihak penyewa, yang dibuat oleh Notaris I NYOMAN SAGITA UDAYA, SH, M.Kn **hanya berlaku dan mengikat bagi para pihak yang membuatnya dan tidak berlaku mengikat terhadap Tergugat Intervensi II.**

*Halaman 117 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps*



## DALAM REKONVENSİ :

1. Bahwa Tergugat Intervensi II untuk selanjutnya mohon disebut sebagai Penggugat Rekonvensi dan Penggugat Intervensi untuk selanjutnya mohon disebut Tergugat Rekonvensi.
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi mohon agar apa yang telah dikemukakan dan diuraikan dalam konvensi juga dianggap telah termasuk dan termuat dalam Rekonvensi ini.
3. Bahwa tanah milik Penggugat Rekonvensi yang dijadikan tanah obyek sengketa dalam gugatan asal, sesuai Sertifikat Hak Milik No.8419/Kel.Panjer, Surat Ukur tanggal 08-02-2012, Luas 1213 M2 (seribu dua ratus tiga belas meter persegi), terletak di Kelurahan Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali) atas nama Ir. I GUSTI GDE MASPUTRA (Penggugat Rekonvensi) telah disewakan oleh DONY YUDIANTO (Tergugat Intervensi I Konvensi) kepada Tergugat Rekonvensi sesuai Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 04 tanggal 24 Desember 2020, antara DONY YUDIANTO (Tergugat Intervensi I Konvensi) selaku pihak yang menyewakan dengan Tergugat Rekonvensi (KRISNA ADHITYA PARWA dan TIFA DARU KASONO, S.Kom) selaku pihak penyewa, yang dibuat oleh Notaris I NYOMAN SAGITA UDAYA, SH, M.Kn **tanpa seizin dari Penggugat Rekonvensi selaku pemilik tanah**. Oleh karena itu sudah sepatutnya Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 04 tanggal 24 Desember 2020, antara DONY YUDIANTO (Tergugat Intervensi I Konvensi) selaku pihak yang menyewakan dengan Tergugat Rekonvensi (KRISNA ADHITYA PARWA dan TIFA DARU KASONO, S.Kom) selaku pihak penyewa, yang dibuat oleh Notaris I NYOMAN SAGITA UDAYA, SH, M.Kn **dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum**.
4. Bahwa oleh karena Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 04 tanggal 24 Desember 2020, antara DONY YUDIANTO (Tergugat Intervensi I Konvensi) selaku pihak yang menyewakan dengan Tergugat Rekonvensi (KRISNA ADHITYA PARWA dan TIFA DARU KASONO, S.Kom) selaku pihak penyewa, yang dibuat oleh Notaris I NYOMAN SAGITA UDAYA, SH, M.Kn dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, maka sudah sepatutnya segala perbuatan hukum apapun yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi terhadap tanah milik Penggugat Rekonvensi (tanah obyek sengketa) tanpa sepengetahuan atau seijin dari Penggugat

Halaman 118 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps





Rekonvensi adalah **tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum serta batal dengan segala akibat hukumnya.**

5. Bahwa diatas tanah milik Penggugat Rekonvensi tersebut telah didirikan bangunan Restoran oleh Tergugat Rekonvensi, sehingga atas hal tersebut kemudian Penggugat Rekonvensi memberikan surat Somasi/Teguran melalui kuasa hukumnya sebanyak 3 (tiga) kali yaitu Somasi/Teguran Pertama tanggal 21 September 2023, Somasi/Teguran Kedua tanggal 29 September 2023 dan Somasi/Teguran Ketiga tanggal 10 Oktober 2023, namun Tergugat Rekonvensi sampai saat ini belum mau mengosongkan dan membongkar bangunannya tersebut karena merasa telah menyewa dari DONY YUDIANTO (Tergugat Intervensi I Konvensi). Oleh karena itu sudah sepatutnya Tergugat Rekonvensi (KRISNA ADHITYA PARWA dan TIFA DARU KASONO, S.Kom) atau siapa saja yang menguasai tanah milik Penggugat Rekonvensi dihukum untuk mengosongkan tanah milik Penggugat dan membongkar bangunan Restoran yang dikenal CALLA RESTO & COOFFE secara lasia tanpa beban tanggungan apapun, bila perlu dengan bantuan pihak berwajib (Polisi).

6. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi menguasai dan mendirikan bangunan diatas tanah milik Penggugat Rekonvensi tanpa seizin Penggugat Rekonvensi adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi.

7. Bahwa adapun kerugian Penggugat Rekonvensi adalah kerugian materiil dapat dilihat dari perkiraan harga tanah sebesar Rp. 20.000.000.000,- (dua puluh milyar rupiah) dan kerugian immateriil akibat tercemarnya nama baik dan terkurasnya tenaga serta pikiran Penggugat Rekonvensi dapat diperkirakan kerugiannya sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) sehingga total kerugiannya adalah Rp. 20.500.000.000,- (dua puluh milyar lima ratus juta rupiah) yang harus dibayarkan secara tunai dan seketika oleh Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.

8. Bahwa untuk menghindari agar gugatan Penggugat Rekonvensi tidak illusoir, maka sangatlah wajar apabila Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim untuk **meletakkan sita jaminan terhadap bangunan milik Tergugat Rekonvensi yang berdiri diatas tanah milik Penggugat Rekonvensi yang dikenal dengan sebutan CALLA RESTO**

*Halaman 119 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps*



**& COFFEE agar tidak beroperasi sampai putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap.**

9. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan ini oleh Tergugat Rekonvensi, maka Penggugat Rekonvensi mohon agar Tergugat Rekonvensi dihukum membayar uang paksa (dwang som) kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) sehari, setiap lalai melaksanakan isi putusan terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap.

Berdasarkan uraian-uraian, penjelasan-penjelasan hukum yang didukung dengan dalil-dalil hukum sebagaimana diuraikan diatas, maka beralasan hukum jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* untuk memberikan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

**DALAM KONVENSI :**

**DALAM EKSEPSI :**

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat Intervensi II untuk seluruhnya ;
- Menyatakan gugatan Penggugat Intervensi tidak dapat diterima ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak gugatan Penggugat Intervensi untuk seluruhnya ;

**DALAM REKONVENSI :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 04 tanggal 24 Desember 2020, antara DONY YUDIANTO (Tergugat Intervensi I Konvensi) selaku pihak yang menyewakan dengan Tergugat Rekonvensi (KRISNA ADHITYA PARWA dan TIFA DARU KASONO, S.Kom) selaku pihak penyewa, yang dibuat oleh Notaris I NYOMAN SAGITA UDAYA, SH, M.Kn **tidak sah dan batal demi hukum** ;
3. Menyatakan Penggugat Intervensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan sita jaminan terhadap bangunan milik Tergugat Rekonvensi yang berdiri diatas tanah milik Penggugat Rekonvensi yang dikenal dengan sebutan CALLA RESTO & COFFEE agar tidak beroperasi sampai putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap adalah sah dan berharga ;
5. Menyatakan segala perbuatan hukum apapun yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi terhadap tanah milik Penggugat Rekonvensi (tanah obyek sengketa) tanpa sepengetahuan atau seijin dari Penggugat

*Halaman 120 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps*



Rekonvensi adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum serta batal dengan segala akibat hukumnya ;

6. Menghukum Tergugat Rekonvensi (KRISNA ADHITYA PARWA dan TIFA DARU KASONO, S.Kom) atau siapa saja yang menguasai tanah milik Penggugat Rekonvensi dihukum untuk mengosongkan tanah milik Penggugat dan membongkar bangunan Restoran yang dikenal CALLA RESTO & COOFFE secara lasia tanpa beban tanggungan apapun, bila perlu dengan bantuan pihak berwajib (Polisi) ;

7. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar kerugian materiil sebesar Rp. 20.000.000.000,- (dua puluh milyar rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) sehingga total kerugiannya adalah Rp. 20.500.000.000,- (dua puluh milyar lima ratus juta rupiah) yang harus dibayarkan secara tunai dan seketika oleh Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (dwang som) kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) sehari, setiap lalai melaksanakan isi putusan terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap;

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :**

- Menghukum Penggugat Intervensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

**Atau :**

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka Tergugat Intervensi II/Penggugat Rekonvensi mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Intervensi tersebut, pihak Tergugat V asal (Tergugat Intervensi III) telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat V menolak secara tegas dalil-dalil yang diajukan oleh Pengugat Intervensi kecuali apa-apa yang diakui secara tegas oleh Tergugat V;
2. Bahwa pada dasarnya gugatan perkara a quo berhubungan dengan sengketa kepemilikan hak antara pihak a quo yang tercantum dalam gugatan awal Penggugat. Oleh karenanya kesempatan Penggugat Intervensi masuk sebagai pihak intervensi dalam perkara a quo tidak ada kaitannya dengan sengketa hak kepemilikan obyek a quo;

*Halaman 121 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps*



3. Bahwa oleh karena alasan tersebut, Saksi selaku Tergugat V pada prinsipnya tetap mengakui adanya kedudukan hukum Penggugat Intervensi sebagai penyewa atas obyek a quo namun dalam kaitannya dengan perkara ini untuk tetap tidak disangkut pautkan dengan sengketa pokok atas kepemilikan obyek a quo;

4. Bahwa Tergugat V adalah masih Pemilik sah atas obyek a quo sebagaimana Akta Pengikatan jual beli (PPJB) No. 3 tertanggal 01 Desember 2010 dan Akta Kuasa Menjual No. 4 tertanggal 1 Desember 2010 yang mana saat itu belum dilakukan balik nama ke Tergugat V dikarenakan sertifikat obyek a quo belum dilakukan pemecahan dengan sertifikat induknya;

5. Bahwa benar selama hidupnya alm. Judianto Roestamadji berencana membeli sebidang tanah dari Saksi selaku Tergugat V sebagaimana Akta Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 4 tertanggal 10 Mei 2012 dan Akta Kuasa Menjual No. 5 tertanggal 10 Mei 2012 yang ditandatangani Saksi selaku Penjual dan alm Judianto selaku Pembeli;

6. Bahwa Tergugat V menolak secara tegas dalil-dalil Penggugat yang menyatakan obyek a quo tersebut diakui secara utuh oleh Penggugat kemudian disewakan. Senyatanya-lah Tergugat V juga ikut menguasai obyek tanah tersebut dikarenakan Penggugat menyewakan tanah tersebut atas izin juga dari Tergugat V;

7. Bahwa Tergugat V masih berhak atas obyek a quo dikarenakan pada saat pembayaran obyek aquo dari alm, Judianto Roestamadji selaku Pembeli kepada Tergugat V selaku Penjual masih ada kekurangan pembayaran sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta Rupiah) hingga saat ini yang belum dibayarkan;

8. Bahwa belum dilakukan pembayaran tersebut dikarenakan terdapat bangunan padma yang harus dibongkar terlebih dahulu. Namun kemudian setelah dipenuhi permintaan pembeli tersebut diatas, alm, Judianto Roestamadji selaku Pembeli tidak melakukan pembayaran hingga saat ini kepada Tergugat V sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta Rupiah);

9. Bahwa antara alm, Judianto Roestamadji selaku Pembeli kepada Tergugat V selaku Penjual pada hari tanggal yang sama dalam kesepakatan jual beli telah telah ditandatangani kesepakatan kekurangan sebesar Rp.500.000.000,- (Lima ratus juta Rupiah) dari kesepakatan harga jual beli sebesar Rp. 7.000.000.000,- (Tujuh miliar Rupiah) yang akan dibayarkan setelah bangunan padma dibongkar oleh Tergugat V.

Halaman 122 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps



Kemudian apabila bangunan padma selesai dibongkar, alm. Judianto Roestamadji tidak melakukan pembayaran maka telah disepakati jual beli obyek a quo tersebut dinyatakan batal dan uang yang telah masuk dinyatakan hangus sebagaimana bunyi Surat Perjanjian tertanggal 10 Mei 2012 yang disegel/warmeking oleh Tergugat VI selaku notaris antara alm, Judianto Roestamadji selaku Pembeli kepada Tergugat V selaku Penjual dan Surat Pernyataan tertanggal 10 Mei 2012 oleh Judianto Roestamadji selaku Pembeli yang memperkuat perjanjian tersebut oleh karenanya harus dinyatakan sah dan mengikat;

10. Bahwa tidak ada upaya itikad baik oleh alm, Judianto Roestamadji selaku Pembeli maupun ahliwarisnya hingga saat ini untuk menyelesaikan pembayaran tersebut. Oleh karenanya jual beli antara alm, Judianto Roestamadji selaku Pembeli kepada Tergugat V selaku Penjual haruslah dinyatakan batal dan tidak mengikat;

11. Bahwa Tergugat V menolak secara tegas seluruh akta-akta yang dibuat yang telah mengangkgangi bukti kepemilikan Tergugat V berupa Akta Pengikatan jual beli (PPJB) No. 3 tertanggal 01 Desember 2010 dan Akta Kuasa Menjual No. 4 tertanggal 1 Desember 2010;

12. Bahwa oleh karena alasan-alasan tersebut, Tergugat V memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk memutus dalam perkara a quo dengan amar sebagai berikut:

#### **Dalam Pokok Perkara:**

- 1. Menolak gugatan Penggugat Intervensi seluruhnya;**
- 2. Membebankan biaya perkara menurut hukum;**

Demikianlah **JAWABAN TERHADAP GUGATAN PENGUGAT INTERVENSI** yang diajukan tersebut, dan atas kebijaksanaan dan Perhatian Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksna perkara a quo Saksi ucapkan banyak terima kasih.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Intervensi tersebut, pihak Tergugat VI asal (Tergugat Intervensi IV) telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat Intervensi IV/Tergugat VI Asal menolak dalil-dalil Gugatan Intervensi dari Penggugat Intervensi, terkecuali yang diakui secara tegas;
2. Bahwa Tergugat Intervensi IV/Tergugat VI Asal menanggapi atas

*Halaman 123 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps*





Gugatan Intervensi hanya sebatas yang ada korelasinya terhadap Tergugat Intervensi IV/Tergugat VI Asal;

3. Bahwa sebagaimana yang diuraikan dalam Gugatan Intervensi, pada intinya Penggugat Intervensi menyatakan telah menyewa obyek sengketa, dapat diatnggapi sebagai berikut:

- Bahwa berawal dari kedatangan para pihak ke Kantor Tergugat Intervensi IV / Tergugat VI Asal, yang kemudian diketahui adalah Penggugat Intervensi dengan Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal, dimana mereka menyatakan akan membuat Perjanjian Sewa Menyewa terhadap obyek sengketa;

- Bahwa saat itu dijelaskan obyek yang akan disewa adalah tanah milik dari Tergugat Intervensi I / Penggugat Asal dengan memperlihatkan dasar kepemilikan berupa dokumen-dokumen otentik terkait obyek yaitu:

(1) Akta Pengikatan Jual Beli ( PPJB ) No. 04, tertanggal 10-05-2012;

(2) Akta Kuasa menjual No. 05, tertanggal 10-05-2012;

Keduanya dibuat di hadapan Tergugat Intervensi IV / Tergugat VI Asal selaku Notaris/PPAT, Pengikatan Jual Beli antara Tergugat Intervensi III/Tergugat V Asal (Yongky Pattirane) dengan Yudianto Rustamadj (ayah kandung Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal);

- Bahwa diperlihatkan juga dokumen-dokumen otentik terkait yaitu :

(5) Akta Kelahiran atas nama DONY YUDIANTO;

(6) BERITA ACARA Pemeriksaan Laboratorium Kriminalistik;

(7) Akta Kesaksian Ahli Waris No. 10 tertanggal 30 Agustus 2013;

(8) Akta Keterangan Waris No. 31/VIII/Not/SBY/2013 tanggal 30 Agustus 2013;

- Bahwa atas dasar dokumen-dokumen otentik tersebut dan pengetahuan Tergugat Intervensi IV/Tergugat VI yang mana Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa tersebut dibuat dihadapan Tergugat Intervensi IV/Tergugat VI Asal, maka kemudian Tergugat Intervensi IV/Tergugat VI Asal membuat Akta Perjanjian Sewa Menyewa sebagaimana yang dikehendaki oleh para pihak dengan obyeknya adalah tanah obyek sengketa a quo, yakni Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 04 tanggal 24 Desember 2020 ;

4. Bahwa untuk selain dan selebihnya menolak gugatan intervensi karena tidak ada relevansinya dengan Tergugat Intervensi IV/Tergugat VI Asal.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian Jawaban dari Tergugat Intervensi IV/Tergugat VI Asal atas Gugatan Intervensi,

Mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa Penggugat Intervensi telah mengajukan Replik, yang kemudian Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I, Tergugat I Asal/Tergugat Intervensi II, Tergugat V Asal/Tergugat Intervensi III, Tergugat VI Asal/Tergugat Intervensi IV, telah pula mengajukan Duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Kuasa Para Penggugat Intervensi telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK : 5171012706940006, atas nama Krisna Adhitya Parwa, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P.I,II Int-1;
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK : 3271041707940012, atas nama Tifa Daru Kasono, S.Kom., selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P.I,II Int-2;
3. Fotokopi Salinan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 04, tanggal 24 Desember 2020, yang dibuat di hadapan I Nyoman Sagita Udaya, S.H., Notaris Kota Denpasar, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P.I,II Int-3;
4. Fotokopi Kwitansi tanggal 28 Desember 2020, yang ditandatangani dan dimeterai oleh Dony Yudianto, sudah terima dari Bpk Krisna/Daru, uang sejumlah Rp1.260.000.000,00 (satu milyar dua ratus enam puluh juta rupiah), untuk pembayaran sewa tanah Jl. Batanghari, Panjer Dps, Jangka Waktu 15 thn 1-Mei-2021 sampai dgn 1-Mei-2036, dgn luas 1200 m2 (12 Are) telah lunas dgn nilai Rp1.260.000.000,-, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P.I,II Int-4;
5. Fotokopi Slip Transfer Tabungan Non Tunai Bank Maspion, tanggal 28 Desember 2020, dari Krisna Aditya Parwa kepada Yongky Pattirane BCA (Hasanudin) Denpasar, sejumlah Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P.I,II Int-5;
6. Fotokopi Surat Persetujuan Bangunan Gedung Nomor : SK-PBG-517101-21072022-002, tanggal 21 Juli 2022, atas nama

Halaman 125 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/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

Pemohon/Pemilik : Krisna Adhitya Parwa, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P.I,II Int-6;

7. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2021, NOP : 51.71.010.006.009-0170.0, atas nama dan alamat wajib pajak Ni Putu Sari, CS, Sesetan Gg Gumuk Sari, 5A, RT000, RW00, Sesetan, Kota Denpasar, Letak Objek Pajak Jl TK Batanghari, 14, RT000, RW00, Panjer, Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Objek Pajak Bumi Bangunan, Luas 1.213 m2, tanggal 04 Januari 2021 dan fotokopi Informasi Data Pembayaran Badan Pendapatan Daerah Pemerintah Kota Denpasar, NOP : 51.71.010.006.009-0170.0, atas nama dan alamat wajib pajak Ni Putu Sari, CS, Sesetan Gg Gumuk Sari, 5A, Sesetan, Alamat Objek Pajak Jl TK Batanghari, 14, Panjer, Luas bumi 1.213 m2, tanggal printout 04 Februari 2021, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P.I,II Int-7;

8. Fotokopi Surat Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Nomor Induk Berusaha : 0810210039449, nama pelaku usaha Krisna Adhitya Parwa, tanggal 08 Oktober 2021, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P.I,II Int-8;

9. Fotokopi Surat Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Lampiran Nomor Induk Berusaha : 0810210039449, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P.I,II Int-9;

10. Fotokopi Sertifikat Laik Operasi Nomor Sertifikat : 0828.571.2.5171.JX33.21, Nomor Registrasi : J212510791596, yang dikeluarkan oleh PT. Serkolinas Aman Nusantara, Kantor Pelayanan Wilayah Bali, Unit Pelayanan Bali Selatan, atas nama pemilik Krisna Adhitya Parwa, alamat pemilik Jl. Tukad Batanghari No. 38 RT RW, Panjer, Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Bali, daya tersambung 13200 VA, tanggal 21 Oktober 2021, dengan lampirannya berupa Diagram Instalasi, Diagram Satu Garis, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P.I,II Int-10;

11. Fotokopi dari printout Keadaan Objek Sengketa, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P.I,II Int-11;

12. Fotokopi dari print out Foto Bersama dengan Tergugat III Intervensi di Bank Maspion Cabang Denpasar selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P.I,II Int-12;

Halaman 126 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/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)

Halaman 126



**13.** Fotokopi dari print out Foto Proses Pembangunan Calla Resto & Coffee

selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P.I,II Int-13;

**14.** Fotokopi dari fotokopi Surat Keterangan Sosialisasi dan Surat Pernyataan Penyanding selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P.I,II Int-14;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut bermeterai cukup, Fotokopi bukti surat bertanda P.I,II Int-7, tersebut bermeterai cukup, berupa fotokopi dari fotokopi, tanpa diperlihatkan aslinya ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Kuasa Para Penggugat Intervensi juga telah mengajukan saksi dan ahli yang telah disumpah menurut agamanya, yang pada pokoknya memberikan keterangan, sebagai berikut:

**1. Saksi I Wayan Ginastra.**

- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat Intervensi, tidak kenal dengan Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I, Tergugat I Asal/Tergugat Intervensi II, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V Asal/Tergugat Intervensi III, Tergugat VI Asal/Tergugat Intervensi IV, Tergugat VII, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, tidak ada hubungan keluarga serta tidak terikat hubungan kerja dengan Penggugat Asal, Para Tergugat, Para Turut Tergugat dan Para Penggugat Intervensi;
- Bahwa Saksi kenal dengan KRISNA ADHITYA PARWA (Penggugat Intervensi I) dan TIFA DARU KASONO, S.Kom (Penggugat Intervensi II) karena dulu Saksi pernah bekerja sebagai Kepala tukang pada saat pembangunan CALLA Resto, namun saat ini Saksi tidak lagi bekerja pada Para Penggugat Intervensi;
- Bahwa Saksi menerangkan bagaimana awal mula objek sengketa dan bagaimana awalnya membangun CALLA Resto;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apa yang menjadi permasalahan Para Pihak dalam perkara ini;
- Bahwa Saksi sebagai tukang yang melakukan awal pembangunan CALLA Resto;
- Bahwa CALLA Resto mulai dibangun pada bulan Agustus 2021;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi membangun CALLA Resto atas perintah dari Pak Daru dan Pak Krisna;
- Bahwa Setahu Saksi, Pak Daru dan Pak Krisna adalah sebagai owner/pemilik CALLA Resto;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa pemilik tanah yang di atasnya berdiri bangunan CALLA Resto tersebut;
- Bahwa Sebelum pembangunan CALLA Resto mulai dikerjakan, Saksi sempat ke objek sengketa;
- Bahwa Saksi ke objek sengketa, dibawa oleh Pak Krisna dan Pak Daru;
- Bahwa Yang dikatakan oleh Pak Krisna dan Pak Daru terhadap objek sengketa tersebut : "Ini nanti Pak Wayan, tolong bantuin untuk membangun rumah makan.";
- Bahwa Yang Saksi lihat pada saat pertama kali ke objek sengketa, karena Saksi hanya sebentar saja ke sana, kondisinya berupa tanah kosong;
- Bahwa Seingat Saksi karena Saksi sebagai tukang saat itu, sama sekali tidak ada bangunan yang berdiri di atas tanah sengketa;
- Bahwa Tidak ada rumah yang berdiri di objek sengketa, tetapi seingat Saksi, ada puing-puing di belakang;
- Bahwa Puing-puingnya berupa bekas pembongkaran rumah;
- Bahwa Selain puing-puing berupa bekas pembongkaran rumah, yang Saksi lihat ada semak belukar di arah belakang. Dari depan sudah ada puing yang menumpuk dan belum diratakan. Puingnya sejenis tanah urug, bekas bongkaran bangunan;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang menaruh puing bekas bongkaran rumah di tanah tersebut;
- Bahwa Setelah Saksi bekerja di sana, pekerjaannya dimulai dari meratakan puing-puing berupa tanah dan bongkaran rumah;
- Bahwa Yang memerintahkan Saksi untuk mulai bekerja dengan meratakan puing-puing berupa tanah dan bongkaran rumah adalah Pak Krisna dan Pak Daru;
- Bahwa karena itu sudah lama, seingat Saksi dari mulai pengurugan sampai terjadi adanya bangunan CALLA Resto, kurang lebih sekitar 7 (tujuh) bulan. Awal dikerjakan dari bulan Agustus 2021, sampai dengan bulan Februari/Maret 2022;

Halaman 128 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi ditunjuk sebagai Kepala Tukang untuk mengepalai pekerjaan di sana;
- Bahwa Saat itu ada sekitar 9 (sembilan) sampai 11 (sebelas) orang tukang yang bekerja;
- Bahwa Selama pembangunan, sebagian besar tukang-tukang tersebut kos, tapi ada 2 (dua) sampai 3 (tiga) orang tukang yang tinggal di objek sengketa;
- Bahwa Tukang-tukang tersebut membuat bedeng untuk tempat tinggal, selama bekerja di objek sengketa, sampai dengan selesai;
- Bahwa Seingat Saksi, selama Saksi bekerja selama 7 (tujuh) bulan, sama sekali tidak ada ada pihak yang keberatan karena Saksi membangun di tanah tersebut;
- Bahwa Sebelum melakukan pembangunan CALLA Resto, Saksi pernah mendengar bahwa Pak Daru dan Pak Krisna ada melakukan sosialisasi ke tetangga sekitar/penyanding, untuk mendapatkan persetujuan membangun, tetapi kelanjutannya Saksi tidak tahu;
- Bahwa Selama 7 (tujuh) bulan bekerja di objek sengketa, walaupun libur, 2 (dua) minggu sekali, libur 1 (satu) hari. Tidak pernah satu orangpun yang datang untuk menghentikan pengerjaan CALLA dan benar-benar tidak ada yang mengganggu pada saat kami bekerja;
- Bahwa Satpol PP atau Polisi tidak pernah datang ke objek sengketa untuk menghentikan pembangunan;
- Bahwa untuk urusan sewa menyewa, Saksi tidak tahu. Saksi hanya sebatas tukang saja. Saksi tidak ada disampaikan, bahwa tanah tersebut disewa oleh Pak Daru atau Pak Krisna. Yang Saksi tahu, Pak Daru dan Pak Krisna adalah pemilik dari Resto tersebut;
- Bahwa Setelah 7 (tujuh) bulan, Saksi sempat ke lokasi, tetapi itupun jarang karena Saksi sudah keluar dari kerjaan di sana. Saksi jarang ke sana dan walaupun ke sana, jika ada maintenance/perbaikan, seperti bangunan kotor atau listrik mati;
- Bahwa Sekitar 8 (delapan) bulan setelah penyerahan bangunan CALLA Resto, Saksi ke CALLA Resto karena ada maintenance/perbaikan;
- Bahwa tidak ada kabar yang Saksi dengar, terhadap objek tersebut, CALLA Resto masih sama seperti dulu;
- Bahwa Saksi tidak tahu awal mula objek sengketa;

Halaman 129 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps



- Bahwa Saksi dengar ada wacana, bahwa meminta persetujuan penyanding untuk pendirian rumah makan tersebut. Karena Saksi hanya bekerja sebagai tukang, maka Saksi tidak bisa juga menanyakan hal tersebut;
  - Bahwa Sewatu Saksi bekerja, sempat ada keterangan bahwa sudah mendapatkan persetujuan penyanding. Ada atau tidaknya masalah penyanding, Saksi tidak tahu;
  - Bahwa Terakhir Saksi ke objek sengketa karena ada proyek penggantian lampu di CALLA Resto. Saat itu Resto masih jalan/beroperasi;
  - Bahwa Saksi tahu batas-batas objek sengketa karena dari awal Saksi pernah ke objek sengketa, dari sebelum dan setelah pengerjaan CALLA Resto. Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Raya Batanghari Induk, sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Raya Batanghari VI, sebelah Selatan ada sederatan warung makan Kang Abuy dan di belakangnya ada parkir mobil, sebelah Utara ada perumahan penduduk, di depannya ada cuci helm;
- Terhadap keterangan saksi, Para Pihak akan menanggapi masing-masing dalam kesimpulan ;

## 2. Saksi Yoga Pradita.

- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat Intervensi, tidak kenal dengan Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I, Tergugat I Asal/Tergugat Intervensi II, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V Asal/Tergugat Intervensi III, Tergugat VI Asal/Tergugat Intervensi IV, Tergugat VII, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, tidak ada hubungan keluarga serta tidak terikat hubungan kerja dengan Penggugat Asal, Para Tergugat, Para Turut Tergugat dan Para Penggugat Intervensi;
- Bahwa Saksi kenal dengan KRISNA ADHITYA PARWA (Penggugat Intervensi I) dan TIFA DARU KASONO, S.Kom (Penggugat Intervensi II) karena Saksi adalah teman dari Para Penggugat Intervensi. Dulu Saksi pernah bekerja di CALLA Resto sebagai Kepala Pelayanannya (Head Service), namun saat ini Saksi sudah tidak bekerja lagi di sana;
- Bahwa Saksi mengetahui kondisi objek sengketa dari sebelum membangun, sampai dengan sesudah membangun dan adanya



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sosialisasi untuk mendapatkan persetujuan penyangding, sebelum pembangunan;

- Bahwa Saksi kurang mengetahui apa yang menjadi permasalahan antara Para Pihak dalam perkara ini;
- Bahwa Pemilik dari CALLA Resto adalah Krisna;
- Bahwa Saksi kurang mengetahui, di atas tanah milik siapa CALLA Resto tersebut didirikan;
- Bahwa Saksi kenal dengan Krisna dan Daru, kalau tidak salah sejak tahun 2018;
- Bahwa Saksi ikut bekerja dengan Krisna mulai dari pembangunan CALLA Resto, sampai bangunan tersebut jadi pada bulan Februari 2022. Saksi juga ikut bekerja dari pembangunan karena Saksi yang menyiapkan *equipment*, dan lain-lainnya;
- Bahwa Sebelum pembangunan, Saksi pernah diajak ke objek sengketa;
- Bahwa yang mengajak Saksi ke objek sengketa sebelum pembangunan adalah Krisna;
- Bahwa yang Saksi lihat pada saat ke objek sengketa bersama dengan Krisna sebelum pembangunan yaitu ada beberapa bangunan di depan, namun di belakangnya berupa lahan kosong. Ada bangunan di belakangnya, tetapi lebih banyak di depannya (di bagian Timur objek sengketa);
- Bahwa Seingat Saksi, di bagian Timur objek sengketa tersebut ada plang Ahli Gigi;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah saat itu Ahli Gigi tersebut masih aktif beroperasi atau tidak ?;
- Bahwa di belakang objek sengketa Saksi lihat ada bangunan seperti rumah tinggal. Saat pertama kali Saksi ke objek sengketa, bangunan tersebut masih berdiri. Setelah berapa bulannya, bangunan tersebut sudah tidak ada;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang memiliki rumah di belakang objek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak tahu sewa menyewanya terhadap siapa, tetapi Saksi tahu bahwa Krisna menyewa tanah untuk CALLA Resto tersebut;
- Bahwa Krisna menyewa tanah untuk CALLA Resto tersebut selama 15 (lima belas) tahun;

Halaman 131 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/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 Krisna dan Daru memperoleh tanah yang disewanya tersebut dari online (iklan OLX);
- Bahwa Sebelum *deal* di objek sengketa, Saksi juga sambil mencari-cari tanah dan akhirnya ketemu tanah yang di Batanghari tersebut;
- Bahwa Saksi tidak ikut pada saat bertemu dengan yang menyewakan Bahwa Saksi tidak tahu dari siapa Krisna dan Daru menyewa tanah tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui terkait dengan timbunan tanah di objek sengketa;
- Bahwa Setahu Saksi, yang menimbun tanah di objek sengketa adalah dari pihak Krisna;
- Bahwa Ada menggunakan bantuan tukang untuk menimbun tanah di objek sengketa dan juga bantuan alat berat berupa excavator;
- Bahwa Pengurugan tanahnya kurang lebih dalam waktu 2 (dua) bulan-an, tapi yang pasti ada beberapa hari menggunakan excavator;
- Bahwa Pembangunan CALLA Resto tersebut sekitar 7 (tujuh) sampai 8 (delapan) bulan;
- Bahwa yang mengerjakan pembangunan CALLA Resto adalah Saksi pertama Para Penggugat Intervensi dan beberapa tukang;
- Bahwa ada kurang lebih 2 (dua) sampai 3 (tiga) orang yang tinggal di objek sengketa selama pembangunan, di dekat dapur di objek sengketa saat ini, dengan cara membuat sekat dari kayu triplek;
- Bahwa Saksi tahu bahwa Krisna dan Daru melakukan sosialisasi dengan warga sekitar, terkait dengan pembangunan CALLA Resto tersebut, tetapi Saksi tidak ikut andil saat itu;
- Bahwa CALLA Resto sudah mendapatkan izin tempat usaha;
- Bahwa Pada saat Izin Tempat Usaha dari CALLA Resto tersebut jadi, Saksi sudah selesai bekerja di sana, namun Saksi ikut pada saat proses pembuatan Izin Tempat Usahanya;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat tentang Izin Pembangunan Bangunan Gedung (PBG) dari CALLA Resto, tetapi Saksi tahu;
- Bahwa Saksi selesai bekerja di CALLA Resto pada bulan Juni 2022;
- Bahwa Dari awal bekerja sampai dengan Saksi selesai bekerja di bulan Juni 2022, tidak pernah sama sekali ada orang yang bertanya atau keberatan atas berdirinya CALLA Resto;

Halaman 132 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/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 Setahu Saksi, tidak ada yang keberatan dari penyanding atau tetangga, terkait dengan sosialisasi yang dilakukan sebelum pembangunan gedung CALLA Resto;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa tidak ada yang keberatan dari penyanding atau tetangga, terkait dengan sosialisasi yang dilakukan sebelum pembangunan gedung CALLA Resto adalah dari Krisna dan Daru;
- Bahwa di olx ada iklan, bahwa tanah tersebut disewakan;
- Bahwa Saksi tidak tahu oleh siapa tanah tersebut disewakan di olx;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang mengiklankan di olx, terkait dengan objek sengketa tersebut dan Saksi tidak pernah bertemu dengan orang tersebut;
- Bahwa Awal Saksi mengetahui kondisi objek sengketa adalah pada akhir tahun 2020 atau awal tahun 2021 dan terakhir Saksi mengetahui objek sengketa adalah 1 (satu) bulan yang lalu karena Saksi ada lewat objek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak tahu dari siapa Daru dan Krisna menyewa tanah objek sengketa tersebut dari iklan olx dan Saksi tidak pernah bertemu dengan pemilik tanah tersebut;
- Bahwa Pada saat Saksi bekerja di CALLA Resto, akhirnya Saksi sempat diceritakan bahwa Dony Yudianto adalah pemilik tanah yang disewa oleh Daru dan Krisna, di awal-awal CALLA Resto beroperasi yaitu pada bulan Februari 2022, karena Dony Yudianto sempat digratiskan makan di sana. Karena Saksi sebagai Kepala Pelayanan (Head Service), Saksi disampaikan bahwa digratiskan makan karena itu tuan rumah;
- Bahwa Pak Dony sempat makan di CALLA Resto tersebut;
- Bahwa Sebulan yang lalu, Saksi sempat lewat di depan CALLA Resto;
- Bahwa Ada beberapa permasalahan yang Saksi tahu dari Krisna;
- Bahwa Setahu Saksi, CALLA Resto tersebut masih beroperasi saat ini, dengan pemiliknya adalah Pak Krisna dan Pak Daru;
- Bahwa Saksi kurang tahu siapa Dony tersebut, yang pasti katanya tuan rumah, selaku pemilik tanah;
- Bahwa yang menerangkan bahwa Dony adalah tuan rumah, selaku pemilik tanah adalah dari bos/Pak Krisna;

Halaman 133 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu di mana Dony saat ini;
- Bahwa Saksi tidak tahu bahwa Dony terkena kasus pidana dan dihukum selama 8 (delapan) bulan;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai kelahiran Dony;
- Bahwa Saksi tidak tahu bahwa Dony pernah buron selama 11 (sebelas) tahun;
- Bahwa Saksi pernah satu kali bertemu dengan Dony, tetapi tidak pernah ngobrol. Saat Dony hendak membayar, Saksi disuruh untuk *close*/tidak usah bayar karena Pak Dony sebagai tuan rumah/pemilik tanah;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Pak Daru dan Pak Krisna pernah ditunjukkan bukti Hak Milik oleh Pak Dony atau tidak ? Saksi hanya sebatas kerja dan Saksi hanya tahu bahwa tanah tersebut adalah milik Dony, namun Dony siapa, Saksi tidak tahu;
- Bahwa Saksi pertama kali datang ke lokasi objek sengketa tersebut pada akhir tahun 2020 atau awal tahun 2021;
- Bahwa Sebelum pembangunan CALLA Resto, Saksi sempat melihat adanya bangunan. Pembangunan CALLA Resto mulai dilakukan di bulan Juli atau Agustus tahun 2021;
- Bahwa Saksi datang ke objek sengketa pertama kali pada tahun 2021, hanya untuk sekedar melihat;
- Bahwa Sebelumnya Saksi mungkin pernah ke objek sengketa, hanya sekedar lewat saja;
- Bahwa Saksi melihat ada bangunan di objek sengketa adalah di akhir tahun 2020 atau di awal tahun 2021. Mulai pengerjaan pembangunan CALLA Resto adalah di bulan Juli tahun 2021;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bahwa Krisna dan Tifa Daru selaku pemilik CALLA Resto pernah diberikan somasi ke-1, ke-2 dan ke-3 oleh Kuasa Hukum dari I Gusti Gde Masputra, selaku pemilik tanah objek sengketa;
- Bahwa Saksi pernah diberitahu oleh Krisna bahwa terkait dengan objek Calla Resto, katanya dari Pihak Pak Dony menggugat, tetapi Saksi tidak tahu menggugat siapa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui sama sekali, bahwa Krisna, Tifa Daru dan Dony Yudianto dilaporkan ke Polda Bali pada tanggal 13 Desember 2023, terkait Tindak Pidana penyerobotan barang tidak bergerak berupa tanah;

Halaman 134 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps



Terhadap keterangan saksi, Para Pihak akan menanggapi masing-masing dalam kesimpulan ;

### 3. Ahli Dr. Made Gde Subha Karma Resen, S.H., M.Kn.

- Bahwa ahli tidak kenal dengan Para Pihak, tidak ada hubungan keluarga serta tidak terikat hubungan kerja dengan Para Pihak;
- Bahwa terkait Tugas dan Kewenangan Notaris dalam membuat perjanjian/akta notariil dimana Notaris merupakan suatu jabatan yang diberikan kewenangan oleh undang – undang jabatan notaris sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta notariil/akta otentik baik berupa partij akta maupun relaas akta yang dalam hal ini disebut sebagai akta pejabat, sehingga akta yang dibuat oleh notaris ini merupakan alat bukti yang kuat dan sempurna.
- Bahwa terkait kedudukan akta sewa – menyewa yang dilakukan di hadapan notaris merupakan hubungan hukum antara para pihak sehingga hubungan hukum dalam akta sewa menyewa adalah partij akta atau akta para pihak, dimana para pihak menghadap ke notaris mengutarakan keinginannya/kehendaknya sesuai dengan 1320 syarat sahnya perjanjian, sehingga akta tersebut menjadi akta sewa menyewa. Dalam konteks teori bahwa perjanjian itu sendiri memiliki karakteristik yang khas. Ada perjanjian – perjanjian yang bersifat konsensual – cukup dengan perjanjian/kesepakatan itu sendiri, yang bersifat riil – perjanjian/kesepakatan diikuti dengan penyerahan barang, dan bersifat formil – perjanjian/kesepakatan yang mengikuti peraturan perundang – undangan. Maka dari itu akta notaris tidak akan terlepas dari ketentuan – ketentuan tersebut.
- Bahwa mengenai itikad baik yang melakukan sewa menyewa dihadapan notaris dengan yang menyewakan tanpa ditunjukan SHM asli oleh yang menyewakan maupun oleh notaris, ini merupakan perbuatan hukum yang berbeda dengan jual beli sehingga tidak ada proses publik yang memerlukan ke badan pertanahan nasional, ada karakteristik yang khas dari suatu perjanjian. Perjanjian sewa menyewa adalah suatu perjanjian yang mengikat para pihak dimana salah satu pihak menikmati penerimaan barang dan pihak yang lain mendapatkan pembayaran dikemudian. Secara konteks ada yang menerima barang dan ada yang menerima pembayaran, sesuai dengan karakteristik khas perjanjian yang berbeda dengan jual beli karena konsepnya suatu benda yang tidak

Halaman 135 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps



bergerak harus diikuti dengan proses balik nama sehingga tidak cukup dengan konteks notaris namun harus dengan PPAT karena jual beli lunas berdasarkan asas terang dan tunai sehingga memerlukan proses balik nama ke BPN dan BPN akan mengeluarkan Keputusan tata usaha negara yang bersifat kongkrit, individual dan final. Ini disebut dengan perjanjian formil. Karakteristik – karakteristik ini harus dilakukan mengingat tipe – tipe dari perjanjian – perjanjian itu berbeda – beda.

- Bahwa mengenai penyewa yang tidak ditunjukkan atau tidak meminta ditunjukkan SHM asli, adalah dapat dikategorikan penyewa beritikad baik karena pada prinsipnya di dalam ajaran - ajaran perjanjian atau itikad baik adalah kesepakatan para pihak secara moral sudah dianggap baik. Ketika dikemudian hari ada ditemukan tipu daya atau ada paksaan tentu saja ini menjadi dasar pengecualian terhadap perjanjian beritikad baik. Terkait dengan konteks dalam sewa menyewa sesuai dengan hukum perdata adalah perjanjian sewa menyewa sebenarnya tidak ada unsur publik, sehingga ketika pemberi sewa menguasai suatu barang dan menyerahkan kepada si penyewa itu merupakan bagian dari perikatan sewa menyewa.

- Bahwa kekuatan akta notariil yang dibuat dihadapan notaris ketika adanya pihak ketiga yang tidak sebagai pihak didalam akta sewa menyewa, namun pihak ketiga tersebut mengklaim bahwa obyek sewa menyewa tersebut adalah hak miliknya dengan memperlihatkan sebatas sebagai pemegang SHM. Pada prinsipnya ketika suatu akta otentik telah diterbitkan berlakulah asas *presumptio iustae causa* atau praduga sah, artinya disini ahli tidak bisa menilai apakah akta tersebut sah atau tidak sah karena menjadi kewenangan majelis hakim untuk menilai nya, namun harus dianggap sah dan menjadi batasan bagi pihak - pihak lain untuk menganulir suatu akta otentik tersebut karena akta otentik itu ada lambing negaranya dan mendapatkan kewenangan secara atribusi berdasarkan Undang - Undang Jabatan Notaris sehingga untuk saat ini ahli menyatakan akta otentik itu sah dan mengikat pihak – pihak yang lain dan jika pihak – pihak lain menganggap itu tidak sah maka harus melakukan pembuktian – pembuktian untuk menganulir asas *presumptio iustae causa* atau praduga sah tersebut.

- Bahwa terkait perbedaan penguasaan secara fisik dengan penguasaan secara yuridis mengenai konsep benda. Dalam ilmu hukum dikenal benda bergerak dan tidak bergerak, Benda bergerak yang

*Halaman 136 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps*



dikuasai fisiknya, contoh mobil second meskipun BPKB belum balik nama sepanjang masih dalam penguasaan kita itu sudah menjadi milik. Namun terhadap konsep benda tidak bergerak yang dikuasai adalah hak nya, dalam bentuk sertifikat hak milik. Karena dalam benda tidak bergerak tidak cukup hanya dengan proses jual beli saja tapi harus diikuti dengan proses balik nama. Beschikking itulah yang menentukan siapa yang empunya, kongkrit, individual dan final. Individu menunjuk kepada subyek tertentu, dalam hal ini misalnya SHM hanya WNI yang dapat memiliki SHM. Terkait dengan SHM itu ada penguasaan fisik dan penguasaan yuridis, Penguasaan yuridis adalah Penguasaan hak sedangkan penguasaan fisik itu bisa beralih kepada orang lain dengan mekanisme contohnya sewa menyewa, Fisik bisa dialihkan sementara, ketika proses peralihan sementara inilah berlaku hak perorangan yang dari awalnya hak kebendaan menjadi hak perorangan. Artinya pihak yang memiliki penguasaan yuridis itu terikat dengan hak perorangan, artinya hak perorangan memiliki kewenangan untuk melakukan hak tanggung gugat ketika hak nya dalam kurun waktu itu terganggu.

- Bahwa terkait penyewa yang melakukan sewa menyewa berdasarkan akta notariel dibuat dihadapan notaris yang dikemudian hari diketahui orang yang menyewakan tersebut bukan pemegang SHM kemudian ada pihak ketiga yang mengklaim obyek sewa menyewa tersebut adalah miliknya, Ahli melihat dalam konteks formal sepanjang orang itu memiliki akta otentik, sepanjang memiliki akta notaris dan dia menjadi para pihak disana dia memiliki kekuatan untuk mempertahankan hak perorangannya, jadi tidak dapat dikatakan adanya perbuatan melakukan penyerobotan tanah.

- Bahwa Penyewa berhak mendapatkan perlindungan hukum oleh undang – undang terkait adanya klaim dari pihak ketiga walaupun pihak ketiga tersebut tidak ada sebagai pihak dalam akta sewa menyewa. Kemudian terhadap yang melanggar haknya berhak menuntut kepada si penjual yang beritikad buruk. Situasi tersebut dapat dianalogikan jangankan sewa menyewa bahkan jual beli pun ada problematika seperti tersebut, Terkait fenomena atau konsep permasalahan itikad baik, Ada asas *aanvullende werking van de goede trouw*. Artinya itikad baik ini bisa berdampak dan mengurangi norma, ini hanya bisa dilakukan oleh majelis hakim, Meskipun itikad baik tertera dalam KUH perdata bahwa perjanjian harus dilakukan oleh itikad baik secara norma tetapi itikad baik

*Halaman 137 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps*



juga merupakan asas. Asas ini hanya dapat dilakukan oleh majelis hakim dimuka peradilan, aanvullende werking van de goede trouw Itikad baik itu dapat menambah dan mengurangi norma. Diilustrasikan ada orang yang melakukan sewa menyewa tanpa batas waktu, jika dilihat dari 1320 adalah sah tetapi berpotensi adanya unsur perbuatan melawan hukum atau unsur kejahatan disana. Sehingga dalam beberapa yurisprudensi hakim memutuskan bahwa perjanjian tanpa jangka waktu itu batal demi hukum. Dan hanya hakim yang dapat memutuskan itu. aanvullende werking van de goede trouw itikad baik dapat menambah dan mengurangi meskipun sudah dalam perjanjian yang sah pembuktian yang kuat dan sempurna.

- Bahwa terkait horizontale scheiding/pemisahan horizontal ketika dalam sewa menyewa di atas obyek tanah sengketa sudah berdiri sebuah bangunan. Penguasaan fisik adalah salah satu karakteristik dari hukum pertanahan nasional. Jika dihubungkan dengan konteks pendaftaran tanah, di Indonesia rezim pendaftaran tanah ini berstelsel negative bertendensi positif. Stelsel negative artinya negara tidak pernah menjamin kepastian hukum terhadap sertifikat hak atas tanah, Tetapi negara menjamin perbuatan – perbuatan hukum terhadap tanah tadi. Artinya Stelsel negative ini negara tidak pernah menjamin kepastian hukum terhadap sertifikat. Tetapi dalam tendensi positifnya sertifikat itu dapat menjadi alat bukti yang kuat dan sempurna tetapi tidak mutlak. Dalam konteks itu kita melihat bahwa perkembangan lebih lanjut dalam konteks hukum pertanahan karena negara hadir sebagai bezitter atau penguasa, dapat dilihat dalam pasal 2 UUPA negara mengatur hubungan hukum antara orang dengan tanah, hubungan hukum antara orang dengan orang, maupun peruntukan tanah tadi. Bahkan orang yang sudah bersertifikat saja jika tanahnya tidak dipelihara ada perpres No. 21 terkait dengan penertiban tanah terlantar bahkan hak milik sekalipun itu bisa ditertibkan. Sehingga penguasaan secara fisik dan diatasnya sudah dibangun sesuatu berlakulah asas horizontale scheiding/pemisahan horizontal. Mungkin kalau persoalan bidang tanahnya ini dipermasalahan dan ada sesuatu di atasnya secara kemanfaatan bahwa horizontale scheiding/pemisahan horizontal terkait dengan hak perorangan dan hak kebendaan terhadap bangunan tersebut penting untuk dipertahankan. Sehingga dalam konteks itikad baik aanvullende





werking van de goede trouw itu semua adalah kewenangan majelis hakim.

- Bahwa dalam hal adanya perjanjian sewa menyewa dengan jangka waktu 15 tahun kemudian ada pihak ketiga yang mengklaim obyek sewa menyewa tersebut adalah miliknya dengan memegang SHM tanpa pernah menguasai obyek, kepastian hukum terhadap perjanjian sewa menyewa tersebut walaupun sedang berlangsung atau adanya sengketa kepemilikan hak atas obyek sewa menyewa tersebut. Sebagaimana dalam ilustrasi terkait dengan riset MA tersebut bahwa harus menghormati sewa menyewa secara notariil, tapi juga harus menghormati SHM karena kedua ini berlaku asas *presumptio iustae causa* atau asas praduga sah. Ini akta otentik dan satunya adalah *beschikking* atau keputusan tata usaha negara. Ini semuanya harus dihormati. Tetapi dalam konteks pembeli beritikad baik jika dianalogikan penyewa beritikad baik, si empunya ini memiliki hak untuk melakukan gugatan terhadap si penjual ataupun si pemberi sewa yang beritikad buruk. Jadi tidak bisa dipisahkan terhadap dua hal ini atau siapa yang dimenangkan tapi si empunya si pemilik dapat menggugat atau meminta ganti kerugian terhadap si pemberi sewa yang beritikad buruk, seperti yang dijelaskan tadi *nemo plus juris transferre potest quam ipse habet*, artinya dia melakukan transaksi atau menyerahkan suatu barang yang sebenarnya dia tidak memiliki kewenangan untuk menyerahkan itu, dia tidak berhak tetapi dia melakukan itu. Makanya dari penelitian itu peradilan merasa membutuhkan untuk memberikan perlindungan kepada orang yang secara formil dia tidak bersalah atau dalam konteks perdata dia beritikad baik.

- Bahwa terkait sewa menyewa yang dikemudian hari ditemukan adanya tipu muslihat atau keadaan palsu yang dibuat oleh yang menyewakan, apakah dampak bagi pihak ketiga terkait dengan akta sewa menyewa tersebut, apakah harus tunduk dengan perjanjian akta sewa menyewa atau putusan pengadilan karena dia bukan menjadi pihak dalam akta sewa menyewa tersebut terkait dengan otentikasi akta notariil. Secara pribadi ahli tidak bisa menilai keadilan itu, tetapi berkaca dari riset yang dilakukan oleh MA bahwa si penyewa beritikad baik perlu dilindungi sehingga ada batasan – batasan bahwa 15 tahun hak perorangannya harus dipertahankan tetapi si empunya yang



sesungguhnya mempunyai atau memiliki hak meminta ganti kerugian terhadap si pemberi sewa yang beritikad buruk.

- Bahwa terkait dengan pemakaian tanah tanpa ijin yang berhak sesuai dengan perpu 51 tahun 1960 tetapi juga tidak dibenarkan jika yang berhak itu membiarkan tanahnya dalam keadaan terlantar, dikaitkan dengan UU Pokok Agraria. Dalam konteks tataran teori dan keilmuan menjadi sangat mudah untuk dijelaskan sedangkan dalam praktek sangat sulit. Sebelum berlakunya UUPA berlakulah buku ke II dalam KUH Perdata terkait dengan tanah. Dalam buku ke II KUH Perdata itu mengatur terkait dengan acquisitive verjaring lampaunya waktu memberikan hak pada seseorang, Lalu dengan berlakunya UUPA dalam dikduk 4 UUPA tersebut menghapuskan domein verjaring serta buku II KUH Perdata tidak berlaku lagi yang berlaku adalah UUPA Dimana UUPA mengatur tentang rechtsverwerking lampaunya waktu menghilangkan hak seseorang artinya tanah yang sudah kita haki sudah memiliki sertifikat pun itu dapat hilang, makanya ada peraturan pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 mengenai penertiban tanah terlantar. Sehingga terkait dengan kepemilikan terkandung pula pemeliharaan, penguasaan fisik, tidak hanya penguasaan yuridis.

- Bahwa terkait dengan karakteristik hak sewa atas tanah dengan Hak Guna Bangunan dan Hak Milik. Karakteristik sewa menyewa berpaduan pada perjanjian nominaat atau perjanjian Bernama di dalam KUH Perdata, tetapi HGB basisnya adalah hukum pertanahan karena harus didaftarkan, harus diturunkan haknya, subjeknya pun berbeda, jika badan hukum menjadi HGB, berbeda karakteristiknya. Kalau menyangkut sewa menyewa konteksnya adalah perjanjian riil.

- Bahwa terkait dengan perjanjian sewa menyewa tida ada aturan mengenai kewajiban untuk didaftarkan di BPN sebagaimana layaknya perjanjian jual beli;

- Bahwa terkait penyewa yang beritikad baik telah mendirikan bangunan diatas tanah yang disewanya tersebut kemudian mengajukan proses pengajuan ijin mendirikan Gedung yang kaitannya dengan kehadiran pemerintah/negara memberikan ijin untuk Pembangunan Gedung tersebut dengan menyatakan pemilik tanah masih berdasarkan atas data apa yang diberikan keterangan di dalam akta sewa menyewa oleh yang memberi sewa dan telah pula dilakukan sosialisasi dan data – data secara yuridis. Ahli menerangkan adanya asas akta secara harfiah

*Halaman 140 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps*



sudah menunjukkan sisi sah nya, adanya gambar burung garuda, adanya para pihak, adanya cap. Pemerintah dengan melihat akta tersebut akan menilai bahwa itu adalah sah dan harus dihormati kecuali didalam pembuktian proses persidangan.

- Bahwa terkait asas terang dan tunai dalam transaksi jual beli tanah. Kalau terang dan tunai dalam karakteristik UPPA adalah merupakan produk legislasi pertama di Indonesia. UPPA ini sangat kental dengan hukum adat atau akarnya adalah hukum adat. Terang tunai itu merupakan gambaran situasi tidak ada problem apapun kemudian tunai tidak boleh dibayar secara mencicil karena mekanismenya adalah baliknama. Beda halnya ketika kita membeli tanah tetap dibayar secara tunai tetapi menjadi HT di bank dan mencicil di bank. Prinsipnya adalah hak beralih kalau sudah balik nama.

- Bahwa terhadap kewajiban jual beli tanah yang diawali dengan PPJB. Bahwa tidak selalu harus diawali dengan PPJB kecuali dengan transaksi dengan termin dan menjadi pekerjaan notaris, sedangkan untuk akta jual beli lunas akan menjadi pekerjaan PPAT. Ini adalah dua karakteristik yang berbeda karena ketika PPJB baru merupakan perikatan jual beli belum merupakan proses publik, sedangkan AJB sudah mengarah pada proses publik.

- Bahwa terkait istilah PPJB lunas dalam suatu jual beli tanah. Menurut ahli PPJB lunas agak mubasir dan ada situasi terhadap jual beli belum ingin dibalik nama. Seharusnya PPJB itu dibuat karena adanya termin, baru merupakan perikatan saja atau ada fenomena jual beli yang bidang tanahnya belum dipecah, baru berupa perikatan yang ada sertifikat secara global namun dibeli Sebagian saja. Umumnya PPJB lunas tersebut tidak ada/mubasir, namun jika dibuat seperti itu pun tidak melanggar, artinya kehendak itu sudah terikat. Ada dua sistem hukum di dalam jual beli tanah yaitu sistem hukum benda dan system perjanjian. Sistem hukum benda adalah dwingend recht/hukum yang memaksa/tertutup. Sistem perjanjian sifatnya aanvullend recht sifatnya pelengkap, terbuka dan terbatas. Di dalam kebebasan berkontrak PPJB lunas adalah sah – sah saja tetapi jika sudah menyangkut proses balik nama pasti arahnya AJB lunas.

- Bahwa mengenai peralihan hak atas adanya PPJB lunas. Bahwa PPJB lunas belum beralih tetapi ada hak perorangan yaitu hak untuk menuntut terhadap kewajiban yang sudah dilakukan tetapi haknya dia

*Halaman 141 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps*



belum di dapat. Kepada orang yang dia ajak membuat perjanjian. Tetapi hak kebendaan sifatnya kemanapun siempunya hak itu mengikutinya dan bersifat mutlak.

- Bahwa terkait penguasaan yang merupakan karakteristik dari jual beli tanah, ketika seseorang membeli tanah namun tidak pernah tahu dan tidak pernah menguasai tanahnya selama bertahun – tahun. Ada yurisprudensi ketika berbicara gugatan terhadap bidang tanah harus di dalam gugatan menunjuk luasan dan lokasi, artinya bagaimana seseorang memiliki bidang tanah tetapi tidak mengetahui lokasinya karena dalam proses pendaftarannya akan memerlukan kontradiktoir deliminasi, dalam istilah saat ini disebut sebagai penyanding, jadi dimana batas-batas ukur dan dalam sertifikat tanah itu jelas juga data fisiknya siapa yang menunjukan/penunjuk lokasi itu siapa. Itu dikenal sebagai kontradiktoir deliminasi. Ahli menerangkan bahwa kontradiktoir itu merupakan kontradiksi jadi jangan sampai dibuat sertifikat ini adanya kontradiksi, sehingga terdapat garis putus-putus antara tanah satu dengan tanah yang lainnya.

- Bahwa terkait perlu atau tidaknya adanya penyanding/tanda tangan penyanding. Ahli menerangkan bukan tidak mendapatkan tanda tangan dari penyanding, akan tetapi penyandingnya tidak ada, tidak ditemukan dan sebagainya. Tetapi pejabat tata usaha negara memiliki kewajiban untuk mengeluarkan keputusan tata usaha negara Ketika ada dimohonkan karena ada batas waktunya jika tidak dia akan digugat secara PTUN berdasarkan UU Administrasi Negara. Sehingga posisi serba salah dari KTUN menyebabkan dalam kontradiktur deliminasi pada data fisik pada garis putus-putus dan pendaftaran tanah tetap pada rezim stelsel negative dan tendensi positif artinya jika terjadi gugatan putus silahkan saja sepanjang dapat dibuktikan bahwa ketidaksahan dari sertifikat itu dapat dibuktikan atau dikecualikan.

- Bahwa terkait ketidaksahan dari sertifikat yang bisa dianulir. Ahli menerangkan stelsel negative itu adalah negara tidak pernah menjamin kepastian hukum sertifikat, tetapi negara menjamin perbuatan hukum terhadap tanah tersebut, karena negara sendiri mengakui bahwa keberadaan negara jauh dibelakang dari keberadaan masyarakat adat/tanah adat. Maka dari itu hak ulayat masih diakui yang disebut dengan rekognisi terbatas sepanjang masih adat.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa terkait analogi adanya transaksi jual beli tanah dengan PPJB lunas namun dikemudian hari ada pihak lain yang tanpa sepengetahuan membatalkan PPJB lunas tersebut dan membuat akta pembatalan jual beli. Ahli menerangkan PPJB itu pasti diawali dari para pihak, Ketika berbicara partij akta disana terdapat hak dan kewajiban. Tidak bisa pihak ketiga ikut campur dalam pembatalan suatu perjanjian, kalau perjanjian itu berakhir karena sudah terselesaikan, sudah terbayarkan, atau objeknya hangus ataupun hilang, itu merupakan berakhirnya suatu perjanjian.
- Bahwa terkait analogi adanya pihak ketiga yang membatalkan PPJB lunas tersebut, kemudian membuat AJB atas Namanya sendiri sehingga terbit SHM. Ahli menerangkan dalam partij akta berlaku Asas pacta sunt servanda, menjadi UU untuk kedua belah pihak, bukan pihak ketiga. Jika ada seseorang sebagai pihak ketiga dengan kewenangannya atau memiliki kedudukan legal standing maka akan batal demi hukum dan termasuk perbuatan melawan hukum.
- Bahwa proses pembatalan akta oleh pihak ketiga tersebut tidak dapat dilakukan tanpa melalui proses di pengadilan. Salah satu pembatalan akta dari adanya ruang peradilan adalah Ketika ada salah satu membatalkan atau pihak lain membatalkan akta dan dia tidak memiliki kedudukan berhak untuk membatalkan tentu saja harus peradilan untuk menentukan hal itu.
- Bahwa ketika suatu minuta akta pembatalan dibuat tanpa adanya tanda tangan para pihak. Dalam UU Kenotariatan mengenal istilah verlijden. Verlijden itu adalah peresmian akta, setelah para pihak membuat perjanjian dibacakan oleh notaris ditandatangani oleh para pihak, saksi-saksi diikuti dengan notaris. Itulah proses peresmian akta untuk menjadikan akta tersebut otentik. Tetapi kalau ada akta tanpa tandatangan itu bukan merupakan akta otentik dan tantangan itu sifatnya individualisir yang menggambarkan situasi bahwa tanda tangan itu merupakan identitas dari individu tersebut
- Bahwa terkait sikap kehati – hatian dalam melakukan suatu perjanjian/perikatan. Ahli menerangkan terkait sikap kehati-hatian : ada asas fiksi hukum yang dibuat oleh UU bahwa setiap orang tahu akan hukumnya. Permasalahan inilah yang menimbulkan fiksi. Bayangkan jika orang-orang yang tidak memiliki pemahaman terkait dengan hukum melakukan hubungan hukum. Seolah-olah tau akan hukumnya inilah

*Halaman 143 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





kemudian mengapa membutuhkan representative negara hukum. Kita mengenal notaris dan PPAT. Justru sebenarnya kehati-hatian itu ditempatkan pada sisi seorang notaris ini. Karena dalam UU kenotariatan sudah ada prinsip kehati-hatian, tapi tidak ada UU pembeli/penyewa. Jika ada pasti disana akan ada prinsip kehati-hatian. Ahli memandang secara keilmuan dan praktis ini menjadi kecemasan dalam akademis memandang reviksi.

- Bahwa terkait kewajiban seseorang yang menyewakan, dan kewajiban – kewajiban dari penyewa untuk mengecek secara yuridis terhadap bukti kepemilikan tanah yang disewa. Ahli menerangkan terkait apa kewajiban-kewajiban dari penyewa : pada prinsipnya sangat luas dan abstrak tetapi dengan keberadaan notaris itu salah satu pendukung untuk menciptakan prinsip kehati-hatian. Tetapi kalau dilihat dalam konteks perjanjian pentingnya membina konstruksi hukum yang besar sederhana sekali, kemungkinan terjadi bahwa suatu sertifikat hak milik di hak tanggungan artinya orang tersebut tidak memiliki hak nya lagi dalam konteks hak tanggungan, namun bisa disewakan, atau ada fenomena tanah yang sudah disewa disewakan Kembali. Hal-hal ini yang menyebabkan kenapa keberadaan notaris menjadi penting.

- Bahwa terkait yurisprudensi beralihnya hak atas tanah sejak ditandatangani akta jual beli. Ahli menerangkan secara UU pasti banyak tendensiusnya, tetapi dalam UU Notaris itu ada bahwa notaris sebagai konsultan memberikan pemahaman sehingga itu diperluas lagi. Ketika UU Pemerintahan Daerah diganti ada beberapa kewenangan pada daerah salah satunya adalah BPHTB dan NJOP sering terjadi dalam praktek hukum bahkan persoalan pembayaran pajak Dispenda kapan itu dibayarkan BPHTB itu barulah. Bahkan banyak kejadian yang seharusnya langsung ke AJB malah menjadi PPJB, itu karena ada sistem hukum yang berbeda muncul, yaitu sistem hukum pajaknya. Jika dalam tataran konteks hukum yang baik itu lex spesialisnya, orang belum bisa melakukan jual beli jika pajaknya belum selesai.

- Bahwa terkait pemilik yang belum sempat membangun diatas tanah yang dibelinya, dapat dikatakan sebagai penelantaran tanah jika dilihat dari konteks norma, dapat dikatakan melakukan penelantaran tanah. Berdasarkan PP Nomor 20 tahun 2021 terkait dengan penertiban tanah terlantar sekarang sudah masuk kedalam ranah hak milik. Dengan norma tersebut, ada Lembaga yang akan melakukan penertiban namun

*Halaman 144 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps*



dalam prakteknya itu belum ada. Penertiban akan dilakukan dalam jangka waktu 20 tahun,. Dalam rumusan itu ada penertiban dalam jangka 20 tahun ukurannya. Ahli menerangkan dalam rumusan UU sangat mudah dijelaskan namun dalam kenyataannya tidak mudah dilaksanakan.

- Bahwa mengenai akta otentik yang menjadi suatu alat bukti yang sempurna apabila di dalam pembuatannya ada syarat – syarat sahnya perjanjian tidak terpenuhi. Ahli menerangkan terkait akta otentik apakah masih memiliki kekuatan pembuktian : prinsipnya syarat sah perjanjian Ketika secara subjektif tidak terpenuhi dia dapat dibatalkan syarat objektif batal demi hukum. Kemudian dihubungkan dengan persoalan akta otentik bahwa akta otentik itu memiliki kekuatan yang sempurna dalam pembuktian dan bersifat praduga sah. Meski tidak dapat dinilai apakah perjanjian itu salah. Prinsipnya peradilan yang memiliki kewenangan untuk menganulir perjanjian tersebut dapat batal/tidak, namun prinsipnya Ketika syarat obyektif tidak terpenuhi itu batal demi hukum syarat subjektif dapat dibatalkan.

- Bahwa terkait penyewa yang tidak beritikad baik. Pendapat ahli terhadap penyewa yang bersifat buruk : jika berbicara penyewa ibarat konsumen, terkait adanya cacat tersembunyi pasti yang menjadi korban adalah penyewa. Jika ditanyakan apakah ada penyewa beritikad buruk berpotensi ada tetapi terkait dengan hak perorangan misalnya sewa menyewa dengan termin tetapi tidak dibayar itulah penyewa yang dalam konteks perorangan beritikad buruk.

- Bahwa ketika tidak ada penyewa yang tidak melakukan prinsip kehati-hatian tidak mengecek siapa pemilik obyek yang disewanya baik menanyakan ke BPN dan menanyakan siapa pemilik SHM nya. Ahli menyatakan akan lebih baik dilakukan pengecekan namun undang – undang tidak mengharuskan untuk melakukan itu. Dalam perjanjian sewa menyewa berbeda dengan perjanjian jual beli.

- Bahwa terkait kewajiban notaris yang membuat akta sewa menyewa tanpa mengecek siapa pemilik asli dari obyek yang dilakukan sewa menyewa tersebut meskipun UU tidak mengharuskan untuk itu bagi si penyewa. Ahli menerangkan adanya perbuatan yang melawan undang – undang dan ada perbuatan yang melawan hukum . Meski tidak ada peraturan seorang notaris harus melakukan itu dalam konteks perbuatan melawan hukum bahwa bahwa setiap perbuatan yang

Halaman 145 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps



menimbulkan kerugian bagi para pihak dan mewajibkan untuk pihak untuk mengganti kerugian itu dari beberapa yurisprudensi tidak hanya bertentangan dengan UU tetapi bertentangan dengan kewajiban yang berlaku menimbulkan kerugian sehingga artinya seorang notaris berperilaku sebagai orang yang paham hukum dan memiliki analisis resiko terhadap sesuatu jangan menciptakan suatu hal dengan menganggap akta yang dibuatnya memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dibiarkan saja, inilah perluasan dari perbuatan melawan hukum ini bisa dikatakan pada notaris dan di dalam UUJN jelas dikatakan jika ada perjanjian yang menimbulkan kerugian karena kelalaian notaris maka notaris dapat diberikan sanksi untuk melakukan ganti kerugian.

- Bahwa adanya perbuatan melawan hukum oleh notaris yang telah membuat akta jual beli sehingga tanah tersebut telah beralih atas nama A, kemudian notaris tersebut membuat perjanjian sewa menyewa antara B dengan C. Dalam konteks perbuatan melawan hukum ada suatu ajaran yang menyatakan perbuatan melawan hukum karena kelalaian dan karena kesengajaan. Jika karena kesengajaannya konteksnya bukan soal keperdataan saja jika ditemukan adanya unsur mens rea maka memungkinkan ada ruang – ruang lain untuk melakukan perlindungan hukum, tetapi terkait akta yang dibuat Kembali pada asas praduga sah hanya melalui pengadilan saja yang bisa menentukan sah/tidaknya akta tersebut.

- Bahwa terkait tanah hak milik yang tidak dimanfaatkan/ditempati selama 20 tahun yang dapat menjadi tanah terlantar. Ahli menerangkan rumusan terkait tanah terlantar tidak seperti itu tetapi hak milik tersebut dapat menjadi tanah terlantar, ada banyak tanah yang akan menentukan. Pada prinsipnya tidak selalu tanah yang memiliki SHM yang dapat menjadi tanah terlantar, tanah tanpa SHM pun dapat menjadi tanah terlantar sebagaimana asas kehilangan waktu untuk memiliki suatu hak.

- Bahwa terkait tanah yang telah memiliki SHM dan dapat menjadi tanah terlantar lalu bagaimana dengan prinsip pembeli yang beritikad baik apakah dihapuskan oleh perubahan tanah yang terlantar. Ahli menerangkan hal tersebut adalah dalam konteks yang berbeda. Pembeli beritikad baik karena dia memperoleh peralihan hak tetapi tanah terlantar ini adalah tanah yang sudah bersertifikat namun pemanfaatannya tidak dilakukan jadi ini konteks yang berbeda.

*Halaman 146 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps*



- Bahwa terkait berapa lamanya jangka waktu tanah tidak dimanfaatkan untuk dapat dikatakan sebagai tanah terlantar. Ahli menerangkan kalau dalam konteks hukum pertanahan adalah 20 tahun dan dalam keperdataan 30 tahun, inilah yang dimaksud dengan banyak tanah memiliki mekanisme dan pemerintah sebagai penguasa. Memang kita memiliki SHM namun ketika ada unsur kepentingan sosial kita harus menyerahkannya.
- Bahwa terkait hak untuk menguasai tanah dari pembeli jika adanya perjanjian jual beli antara A dan B kemudian dibatalkan. Ahli menerangkan dalam konteks penguasaan fisik sepanjang ada orang yang keberatan terhadap penguasaan tersebut dapat dilakukan pengusiran. Tetapi ketika ada orang yang tidak berhak dan menguasai tanah tersebut secara terus menerus justru bisa mengajukan permohonan sebagai empunya atas tanah tersebut. Dia tidak berhak menduduki namun ketika tidak ada yang keberatan sampai memenuhi unsur penguasaan maka dia bisa memohonkan atas dasar sporadik.
- Bahwa terkait adanya perjanjian A dengan B dan sudah dibayar lunas tetapi diluar PPJB tersebut mereka membuat suatu perjanjian seperti hutang piutang. Jadi ada suatu yurisprudensi ketika ada suatu perjanjian hutang piutang dibungkus dengan perjanjian jual beli lunas berdasarkan yurisprudensi tersebut sepatutnya perjanjian jual beli lunas itu dianggap sebagai perjanjian hutang piutang dengan jaminan umum, tidak dapat berbasis pada kebebasan berkontrak. Jika dijadikan jaminan haruslah berdasarkan HT tidak boleh kebebasan berkontrak. Perjanjian semacam ini berpotensi menimbulkan problem hukum.
- Bahwa terkait perjanjian jual beli lunas PPJB dibuat di notaris kemudian dibuatkan perjanjian lain/perjanjian hutang. Ahli menerangkan bahwa itu tetap sah hanya hukum bendanya tidak dapat berjalan lagi. Berdasarkan hukum benda yang bersifat formil, meskipun misalnya sudah membeli lunas tetapi belum balik nama bagaimana bisa mengatakan bisa berhak, tetapi negara menjamin perbuatan – perbuatan hukum sehingga jika kemudian PPJB dibuat perjanjian hutang piutang maka berlaku perjanjian dengan jaminan umum.
- Bahwa terkait jika dalam perjanjian seorang notaris melakukan kesalahan di dalam akta yang dibuatnya. Ahli menerangkan yang dapat dilakukan adalah melakukan renvoi/pembenaran atau pembetulan berdasarkan pengetahuannya.

Halaman 147 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terkait jika ada penjual menjual tanahnya kepada pembeli belum lunas dan ada perjanjian antara penjual dengan pembeli tersebut yang menyatakan bahwa jika kewajiban pembeli tidak dipenuhi maka perjanjian jual beli itu siap dibatalkan dan uang yang telah dibayarkan dinyatakan hangus. Ahli menerangkan di dalam hukum hak keperdataan perorangan, haruslah dilihat perjanjian mana yang lebih dahulu dibuat dan apakah saling berhubungan maka berlakulah pernyataan tersebut. Dalam konteks hak perorangan tentu harus mendapatkan haknya namun ketika dia sendiri menganulir haknya dengan membuat perjanjian tertentu tentu saja itu mengikat bagi yang membuatnya.

- Bahwa terkait penguasaan fisik yang sampai saat ini masih dikuasai oleh penjual dikaitkan dengan analogi diatas. Ahli menerangkan sepanjang tidak terjadi peralihan hak tentu saja tanah tersebut masih menjadi milik penjual/si pemilik baik penguasaan fisik dan yuridisnya.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 16Februari 2024 sebagaimana tersebut dalam Berita Acara;

Menimbang, bahwa Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I, Tergugat I asal/ Tergugat Intervensi II , Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V asal/ Tergugat Intervensi III, Tergugat VI asal/Tergugat Intervensi IV, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II serta Kuasa Para Penggugat Intervensi telah mengajukan kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan ini, segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

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

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

### **DALAM KONVENSI**

### **DALAM EKSEPSI :**

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap gugatan Penggugat ternyata Tergugat I mengajukan eksepsi, maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat I tersebut, sebelum mempertimbangkan pokok perkara ;

Menimbang, bahwa sebagaimana diketahui eksepsi (Exceptie / exeption) pada hakekatnya ialah perlawanan dari pihak tergugat yang tidak mengenai

*Halaman 148 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pokok perkara melainkan misalnya hanya mengenai acara belaka (R. Wirjono Prodjodikoro, Hukum Acara Perdata di Indonesia 1982 : 72) ;

Menimbang, bahwa mengenai *eksepsi (tangkisan)*, Lilik Mulyadi dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata*" hal. 137 menyatakan bahwa eksepsi adalah jawaban Tergugat atau kuasanya yang tidak langsung mengenai pokok perkara, pengertian ini sejalan dengan yang dikemukakan oleh Retnowulan Sutantio, dkk, dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*" hal. 38 dan Darwan Prinst, dalam bukunya "*Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata*" hal. 149 ;

Menimbang, bahwa Hukum Acara Perdata kita sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 149 ayat 2 dan 160-162 Rbg hanyalah mengatur mengenai Eksepsi tidak berkuasanya Hakim untuk memeriksa gugatan, baik mengenai Kompetensi Relatif maupun Kompetensi Absolut ;

Menimbang, bahwa dalam eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I Majelis Hakim menilai materi eksepsi yang diajukan bukanlah eksepsi mengenai kewenangan mengadili, sehingga sesuai dengan ketentuan pasal 136 HIR / 162 RBg tentang eksepsi Tergugat I ini akan diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkaranya ;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat I pada pokoknya adalah sebagai berikut :

## **DALAM EKSEPSI :**

### **1. Gugatan Penggugat kekurangan subyek hukum (*plurium litis consortium*).**

Bahwa untuk menentukan siapa-siapa yang digugat memang hak dari Penggugat, namun demikian pihak-pihak yang digugat haruslah lengkap dan tidak boleh ada kekurangan subyek hukum. Bahwa setelah Tergugat I cermati ternyata **gugatan Penggugat mengandung kekurangan subyek hukum**, karena pada saat **STEFANNIE (Tergugat II)** menjual tanah obyek sengketa pada tanggal 02 Juli 2014 kepada **Tergugat I (Ir. I GUSTI GDE MASPUTRA)**, STEFANNIE (Tergugat II) adalah **bertindak sebagai wali ibu dari anak kandungnya yang bernama MANJA INDAH SARI, yang masih berumur 16 tahun**. Artinya secara substansi yang menjual tanah obyek sengketa itu adalah anaknya. Dengan demikian agar subyek hukum dalam gugatan ini menjadi lengkap, seharusnya **MANJA INDAH SARI** yang saat ini sudah berusia  $\pm 25$  (dua puluh lima) tahun wajib ditarik sebagai pihak, karena memiliki hubungan

*Halaman 149 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps*



hukum dengan tanah obyek sengketa yang dijualnya kepada Tergugat I.

Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 938K/Sip/1971 tanggal 4 Oktober 1972 yang mengandung kaidah hukum :

*“Sepanjang masih ada hubungan hukum antara subyek hukum dengan obyek sengketa tanah aquo, harus diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara aquo guna kejelasan dalam permasalahan”*

Dengan demikian, maka telah terbukti gugatan Penggugat mengandung cacat *plurium litis consortium*, dan karenanya haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

**2. Bahwa Penggugat tidak mempunyai kapasitas (*legal standing*) mengajukan gugatan kepada Tergugat I.**

Bahwa Tergugat I (Ir. I GUSTI GDE MASPUTRA) secara yuridis formal tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat (DONY YUDIANTO) terkait dengan tanah obyek sengketa yang dijual oleh STEFANNIE (Tergugat II) kepada Tergugat I (Ir. I GUSTI GDE MASPUTRA). Disamping itu tanah yang dijual oleh STEFANNIE (Tergugat II) kepada Tergugat I (Ir. I GUSTI GDE MASPUTRA) adalah tanah milik atas nama STEFANNIE (Tergugat II), sehingga Tergugat I (Ir. I GUSTI GDE MASPUTRA) tidak ada hubungan hukum terhadap Penggugat terkait dengan jual beli tanah obyek sengketa. Oleh karenanya Penggugat (DONY YUDIANTO) tidak mempunyai kapasitas (*legal standing*) mengajukan gugatan kepada Tergugat I (Ir. I GUSTI GDE MASPUTRA), maka dari itu gugatan Penggugat sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

**3. Gugatan Penggugat sangat kabur (*obscuur libel*).**

Bahwa gugatan Penggugat sangat kabur karena tidak secara lengkap dan utuh diuraikan mengenai akta-akta yang diuraikan dalam gugatan, antara lain :

- Pada dalil gugatan angka 3 hanya disebutkan Akta Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 04, tertanggal 10-05-2012 dan Akta Kuasa Menjual No. 05, tertanggal 10-05-2012, dibuat dihadapan Noatris/PPAT I NYOMAN SAGITA UDAYA, SH (Tergugat VI).

Halaman 150 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pada dalil gugatan angka 4 hanya disebutkan Akta Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 03, tertanggal 01-12-2010 dan Akta Kuasa Menjual No. 04, tertanggal 01-12-2010.
- Pada dalil gugatan angka 7 hanya disebutkan :
  3. Akta Pembatalan No. 11 tertanggal 18 Mei 2012 untuk membatalkan:
    - Akta Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 04, tertanggal 10-05-2012
    - Akta Kuasa Menjual No. 05, tertanggal 10-05-2012.
  4. Akta Pembatalan No. 12 tertanggal 21 Mei 2012 untuk membatalkan:
    - Akta Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 03, tertanggal 01-12-2010.
    - Akta Kuasa Menjual No. 04, tertanggal 01-12-2010.
- Pada dalil gugatan angka 10 hanya disebutkan Akta Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 04, tertanggal 02-07-2014 dan Akta Kuasa Menjual No. 05, tertanggal 02-07-2014, yang dibuat oleh Notaris HARTONO (Tergugat VII).

Jadi penyebutan akta-akta tersebut memang akan dibuktikan dalam sidang pembuktian, akan tetapi dalam dalil gugatan harus dijelaskan akta-akta tersebut, **jual beli antara siapa dengan siapa dan pembatalan jual beli antara siapa dengan siapa**. Dengan tidak diuraikannya hal-hal yang sangat penting tersebut, maka telah terbukti gugatan Penggugat sangat kabur, dan karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Tergugat I akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa oleh karena Tergugat I didalam surat jawabannya telah mengajukan beberapa *alternative* materi eksepsi, oleh karenanya Majelis Hakim akan memilih materi eksepsi mana yang paling tepat dan esensial untuk dipertimbangkan terlebih dahulu, berdasarkan pemeriksaan di persidangan;

Menimbang, bahwa oleh karena itu maka kini Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi angka 1 Gugatan Penggugat kekurangan subyek hukum (*plurium litis consortium*).

Halaman 151 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/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

Tergugat I mendalilkan bahwa untuk menentukan siapa-siapa yang digugat memang hak dari Penggugat, namun demikian pihak-pihak yang digugat haruslah lengkap dan tidak boleh ada kekurangan subyek hukum. Bahwa setelah Tergugat I cermati ternyata **gugatan Penggugat mengandung kekurangan subyek hukum**, karena pada saat **STEFANNIE (Tergugat II)** menjual tanah obyek sengketa pada tanggal 02 Juli 2014 kepada **Tergugat I (Ir. I GUSTI GDE MASPUTRA)**, STEFANNIE (Tergugat II) adalah **bertindak sebagai wali ibu dari anak kandungnya yang bernama MANJA INDAH SARI, yang masih berumur 16 tahun**. Artinya secara substansi yang menjual tanah obyek sengketa itu adalah anaknya. Dengan demikian agar subyek hukum dalam gugatan ini menjadi lengkap, seharusnya **MANJA INDAH SARI** yang saat ini sudah berusia  $\pm 25$  (dua puluh lima) tahun wajib ditarik sebagai pihak, karena memiliki hubungan hukum dengan tanah obyek sengketa yang dijualnya kepada Tergugat I. **Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 938K/Sip/1971 tanggal 4 Oktober 1972 yang mengandung kaidah hukum :**

*“Sepanjang masih ada hubungan hukum antara subyek hukum dengan obyek sengketa tanah aquo, harus diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara aquo guna kejelasan dalam permasalahan”*

Menimbang, bahwa substansi gugatan Penggugat adalah mengenai Gugatan Perbuatan Melawan Hukum. Adapun untuk menentukan ada-tidaknya perbuatan melawan hukum menurut ajaran hukum yang benar haruslah dapat ditentukan tentang “siapa” sebagai Subyek Hukum dan melakukan perbuatan melawan hukum “apa” yang ada keterkaitan diantara kedua unsur tersebut;

Menimbang, bahwa jika diteliti dan dicermati lebih lanjut tentang gugatan Penggugat tersebut, dimana Penggugat mendalilkan didalam surat gugatannya khususnya sebagaimana didalam posita gugatannya yang pada pokoknya mendalilkan ada perbuatan melawan hukum (PMH) yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II terkait adanya jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada materi eksepsi dalam jawaban Tergugat I mendalilkan bahwa pada saat **STEFANNIE (Tergugat II)** menjual tanah obyek sengketa pada tanggal 02 Juli 2014 kepada **Tergugat I (Ir. I GUSTI GDE MASPUTRA)**, STEFANNIE (Tergugat II) adalah **bertindak**

Halaman 152 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/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

sebagai wali ibu dari anak kandungnya yang bernama **MANJA INDAH SARI**, yang masih berumur **16** tahun. Bahwa **MANJA INDAH SARI** yang saat ini sudah berusia  $\pm 25$  (dua puluh lima) tahun wajib ditarik sebagai pihak;

Menimbang, bahwa **MANJA INDAH SARI** yang saat ini sudah berusia  $\pm 25$  (dua puluh lima) tahun wajib ditarik sebagai pihak, karena memiliki hubungan hukum dengan tanah obyek sengketa yang dijualnya kepada Tergugat I.

Menimbang, bahwa Majelis berpendapat bahwa suatu putusan pengadilan, khususnya dalam perkara perdata haruslah dapat menyelesaikan suatu sengketa antara pihak-pihak yang terlibat didalamnya, secara menurut hukum (*due to process of law*), adil (*fair and just trail*) dan dapat menyelesaikan dengan tuntas permasalahan dalam sengketa tersebut, serta tidak menimbulkan kekaburan dan / atau malah menimbulkan permasalahan dan sengketa baru diantara pihak-pihak yang terlibat dalam persengketaan ;

Menimbang, bahwa meskipun dalam kaedah hukum acara perdata, adalah menjadi hak dari pihak penggugat untuk menentukan subyek hukum yang menjadi pihak tergugat dalam gugatannya, namun secara kasuistis Majelis Hakim adalah berwenang untuk menentukan gugatan tersebut adalah merupakan suatu gugatan yang kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) yang apabila berdasarkan pendapat Majelis Hakim, dengan tidak digugatnya pihak tertentu yang erat kaitannya - *conditio sine quo non* - dengan pokok perkara yang sedang diperiksa akan menimbulkan kesulitan dalam pelaksanaan putusan kelak, dan / ataupun bertentangan dengan tujuan pemeriksaan perkara yang sedang disengketakan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 938K/Sip/1971 tanggal 4 Oktober 1972 yang mengandung kaidah hukum :

*"Sepanjang masih ada hubungan hukum antara subyek hukum dengan obyek sengketa tanah aquo, harus diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara aquo guna kejelasan dalam permasalahan"*

Menimbang, bahwa oleh karena itu sehubungan dengan perkara ini, dengan tidak turut digugatnya pihak lain selain Tergugat, sebagaimana didalam jawaban Tergugat khususnya pada eksepsi terkait gugatan Penggugat kurang pihak, yang mana **MANJA INDAH SARI** yang saat ini sudah berusia  $\pm 25$  (dua puluh lima) tahun wajib ditarik sebagai pihak, karena memiliki hubungan hukum dengan tanah obyek sengketa yang dijualnya kepada Tergugat I.

Halaman 153 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





Menimbang, bahwa disamping itu dilihat dari perspektif penyelesaian suatu masalah (*problem solving*), Majelis menilai sangat beralasan dan adil apabila **MANJA INDAH SARI**, diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara yang sedang diperiksa persengketaannya di depan persidangan, namun tidak dijadikan Tergugat, maka gugatan Penggugat tersebut menjadi kurang pihak (*Plurium Litis Consorsium*), sebagaimana tertuang dalam kaidah hukum yurisprudensi Putusan MA No. 1123K/Sip/1984 yang pada pokoknya Majelis Hakim berpendapat bahwa *Judex Factie* salah dalam menerapkan tata tertib beracara karena tidak menarik pihak yang memiliki koneksitas dengan perkara yang sedang diperiksa, dengan demikian orang yang ditarik sebagai pihak tidak lengkap, dan Yurisprudensi sebagaimana diputus dalam Putusan Mahkamah Agung tanggal 28 Januari 1976 No. 201 K/Sip/1974 yang menyatakan bahwa "Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa gugatan yang kurang pihak (*Plurium Litis Consorsium*), adalah termasuk salah satu bentuk gugatan yang *Error in Persona* (kekeliruan mengenai orang), yaitu *Error in Persona* (kekeliruan mengenai orang) karena adanya kurang pihak yang seharusnya diikutsertakan sebagai pihak dalam suatu sengketa ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil dari suatu gugatan, maka gugatan Penggugat tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke verklaard*), oleh karena itu Majelis Hakim berkesimpulan gugatan Penggugat mengandung cacat formal sehingga Eksepsi Tergugat I haruslah dikabulkan

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas, dalil eksepsi Tergugat I tentang hal ini dipandang beralasan menurut hukum. Oleh karena itu patut dan layak untuk diterima. Dengan demikian dalil eksepsi Tergugat I selain dan selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi ;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam pertimbangan tentang eksepsi, bahwa eksepsi Tergugat I dinyatakan dapat dikabulkan, oleh karena gugatan tersebut tidak memenuhi syarat formil suatu

Halaman 154 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan (mengandung cacat formil), dan sebagai akibatnya : “Apabila gugatan yang diajukan mengandung cacat formil, maka gugatan yang diajukan tidak sah, sehingga dengan demikian harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*)” (Vide : Hukum Acara Perdata, M. Yahya Harahap, SH., halaman 432) ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil dari suatu gugatan, maka gugatan Para Penggugat tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke verklaard*) ;

Menimbang, bahwa dengan demikian, berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*), maka mengenai materi pokok perkara sebagaimana diuraikan dalam gugatan Para Penggugat, belumlah dapat diperiksa dan diputus dalam pertimbangan putusan ini ;

## **DALAM REKONVENSİ**

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah dipertimbangkan pada bagian Kompensi dimana dinyatakan bahwa gugatan kompensi dari Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi dinyatakan tidak dapat diterima. Maka dengan demikian gugatan Rekonpensi dari Para Penggugat Rekonpensi (Tergugat I, Tergugat V Konvensi) harus pula dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk verklaard/NO*), hal ini sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 551 K/Sip/1974 tanggal 10 Juli 1975 dan Putusan No. 1527 K/Sip/1976 tanggal 2 Agustus 1977, yang pada pokoknya menyatakan Karena gugatan Rekonpensi sangat erat hubungannya dengan gugatan kompensi, dimana gugatan kompensi belum diperiksa karena dinyatakan tidak dapat diterima, maka gugatan rekonpensi mestinya tidak dapat diperiksa dan diputus (Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Cetakan Kedua, Mahkamah Agung R.I. Tahun 1993 halaman 304 dan 420);

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam pertimbangan Majelis Hakim dalam pokok perkara gugatan Penggugat Konvensi diatas telah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) maka gugatan Penggugat Rekonvensi tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

## **DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) maka

Halaman 155 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/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

Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi harus membayar ongkos – ongkos yang timbul yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan;

## **DALAM INTERVENSI**

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam pertimbangan Majelis Hakim dalam perkara pokok gugatan Penggugat Asal/Tergugat I dalam Intervensi diatas telah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*), maka gugatan Penggugat Intervensi tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap gugatan Penggugat Intervensi ternyata Tergugat I Asal/Tergugat Intervensi II mengajukan eksepsi dan gugatan Rekonvensi terhadap Penggugat Intervensi, bahwa sebagaimana dalam pertimbangan Majelis Hakim dalam perkara gugatan Penggugat Intervensi diatas telah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*), maka mengenai eksepsi Tergugat I Asal/Tergugat Intervensi II tidak perlu dipertimbangkan lagi dan gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi dalam Intervensi (Tergugat I Asal) harus pula dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk verklaard/NO*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Intervensi dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) maka Penggugat Intervensi harus membayar ongkos – ongkos yang timbul yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan;

Mengingat, Pasal 1365 KUHPerdata, Pasal-pasal dalam RBg, serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## **MENGADILI :**

### **DALAM KONVENSI**

#### **DALAM EKSEPSI :**

Mengabulkan eksepsi Tergugat I;

#### **DALAM POKOK PERKARA :**

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

#### **DALAM REKONVENSI :**

- Menyatakan gugatan Para Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

### **DALAM KONVENSI dan REKONVENSI :**

Halaman 156 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/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

- Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekovensı membayar ongkos perkaranya sebesar Rp. 6.338.000,00 (enam juta tiga ratus tiga puluh delapan ribu rupiah)

## **DALAM INTERVENSI :**

- Menyatakan gugatan Penggugat Intervensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
- Menghukum Penggugat Intervensi untuk membayar ongkos perkara sejumlah Nihil;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, pada hari Senin, tanggal 1 Juli 2024, oleh kami, I Putu Agus Adi Antara. S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua, A. A. M. Aripathi Nawaksara, S.H., M.H. dan Putu Ayu Sudariasih, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps tanggal 6 Juli 2023, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 8 Juli 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Ni Putu Ika Wijakusumariasih, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I, Kuasa Tergugat I asal/ Tergugat Intervensi II , Kuasa Tergugat III, Kuasa Tergugat IV, Tergugat V asal/ Tergugat Intervensi III, Kuasa Tergugat VI asal/Tergugat Intervensi IV,Kuasa Turut Tergugat I, dan Kuasa Turut Tergugat II tanpa dihadiri oleh Tergugat II dan Tergugat VII.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd

ttd

A. A. M. Aripathi Nawaksara, S.H., M.H.

I Putu Agus Adi Antara. S.H., M.H.

ttd

Putu Ayu Sudariasih, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Halaman 157 dari 158 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2023/PN Dps



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

Ni Putu Ika Wijakusumariasih, S.H., M.H.

Perincian biaya:

1.	Biaya pendaftaran	Rp.	30.000,00
2.	Biaya ATK	Rp.	100.000,00
3.	Biaya Penggandaan Berkas	Rp.	40.000,00
4.	Biaya Panggilan	Rp.	5.338.000,00
5.	Pemeriksaan Setempat	Rp.	750.000,00
6.	PNBP	Rp.	110.000,00
7.	Biaya Redaksi	Rp.	10.000,00
8.	Biaya Materai	Rp.	10.000,00
Jumlah		Rp.	6.338.000,00 +

(enam juta tiga ratus tiga puluh delapan ribu rupiah)