



**P U T U S A N**

**Nomor 132 / Pdt / 2018 / PT DPS**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHAESA**

Pengadilan Tinggi Denpasar, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada pengadilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

I DEWA AYU DIAH SURYANDARI, SST.PAR., dalam kapasitas sebagai Direktur Utama PT. DREAMLAND BALI, Perseroan yang berkedudukan di Br. Dinas Labuan Sait, Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali-Indonesia, yang dalam hal ini memberikan Kuasa kepada I Wayan Mudita, SH.M.Kn., I Gusti Ngurah Artana, SH., I Ketut Somanaya, SH., Ayu Putu Eka Susanti Dewi, SH., Made Rahayu Adiputra, SH, Para Advokat dari Kantor Hukum ANTARIKSA & ASSOCIATES, yang berkantor di Jalan By Pass Ngurah Rai No. 5 (Simpang Dewa Rucci) Komplek Pertokoan Segi Tiga Emas Kavling 12 Kuta Badung Bali Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 28 Mei 2018, disebut Pembanding semula Pelawan ;

L a w a n :

1. A. A. NGURAH AGUNG, Laki-laki, lahir di Denpasar pada tanggal 04 Januari 1952, Agama Hindu, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pensiunan, alamat Jalan Noja I Gang IV/25, Bukit Buung Denpasar, Kelurahan / Desa Kesiman Petilan, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, disebut Terbanding I semula Terlawan I ;
2. SALIT MADE SULENDRA, Laki-laki, lahir di Denpasar pada tanggal 25 Juni 1955, Agama Hindu, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai negeri Sipil, alamat Jalan Gunung Tambora 5 Celagi Gendong Denpasar, Kel/Desa Pemecutan, Kecamatan Denpasar barat, Kota Denpasar, disebut Terbanding II semula Terlawan II ;
3. ANAK AGUNG NGURAH GEDE, Laki-laki, lahir di Denpasar pada tanggal 22 September 1966, Agama Hindu, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, Pensiunan, alamat

Halaman 1 dari 26 Putusan Nomor 132/ Pdt/2018/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Imam Bonjol No. 15, Banjar/Lingkungan Celagi Gendong,  
Dusun Celagi Gendong, Desa/Kelurahan Pemecutan,  
Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, disebut  
Terbanding III semula Terlawan III ;

4. A. A. NGURAH MANIK MAHARDIKA, Laki-laki, lahir di Denpasar pada tanggal 16 Oktober 1966, Agama Hindu, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, alamat Jalan Buana Raya , Gang Buana Santi No. 2, Banjar/Lingkungan Buana Desa, Dusun Buana Desa, Desa/Kelurahan Padangsambian, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, disebut Terbanding IV semula Terlawan IV ;

Yang dalam hal ini Terbanding I semula Terlawan I, Terbanding II semula Terlawan II, Terbanding III semula Terlawan III dan Terbanding IV semula Terlawan IV diwakili oleh Nyoman Darmada, SH.MH., Advokat / Konsultan Hukum yang berkantor pada Kantor Advokat & Konsultan Hukum Nyoman Darmada & Parnerts, beralamat di Jalan Sutoyo, No. 30 A Denpasar-Bali, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 4 Juli 2018, disebut Para Terbanding semula Para Terlawan ;

1. A. A. NGURAH AGUNG, Laki-laki, umur 60 tahun, Agama Hindu, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pensiunan Pegawai Negeri Sipil, alamat Jalan Imam Bonjol 19 Puri Jambe Celagi Gendong, Kelurahan Pemecutan, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, yang dalam hal ini diwakili oleh I Gede Jelantik Purwaka, SH., Advokat / Konsultan Hukum yang berkantor pada kantor Advokat / Konsultan Hukum I GEDE JELANTIK PURWAKA, SH & REKAN, berlamat di Perumahan Citra Mas Blok C 46, Jalan Noja, Denpasar Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 13 Juli 2017, disebut Turut Terbanding I semula Turut Terlawan I ;
2. HANNO SOTH, Laki-laki, umur 49 tahun, Jabatan Direktur Utama PT. Hanno Bali alamat dulu di Jalan Lasmana/oberoi Nomor 151, Banjar Basang Kasa Seminyak, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung-Bali, disebut Turut Terbanding II semula Turut Terlawan II ;

Halaman 2 dari 26 Putusan Nomor 132/ Pdt/2018/PT 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

Pengadilan Tinggi Denpasar tersebut;

Setelah membaca berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 477/ Pdt.Bth/ 2017 / PN Dps tanggal 22 Mei 2018 dan surat – surat lain yang berhubungan dengan perkara ini ;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pelawan dengan surat perlawanannya tertanggal 15 Juni 2017 yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tercatat dalam register dengan No. 477/Pdt.Bth/2017/PN.Dps tanggal 16/6/2017 telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

### OBYEK PERKARA

Bahwa adapun yang menjadi obyek perkara dalam perkara a quo adalah:

**“Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 08 Mei 2017, Nomor 688/Pdt.G/2014/PN.Dps, tentang pelaksanaan eksekusi yaitu membongkar bangunan berupa 6 (enam) unit Villa beserta kolam renang masing-masing, 1 (satu) unit Kantor Depan (Front Office) 1 (satu) Unit Perkantoran, dan 1 (satu) Unit Pos penjagaan yang terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung Provinsi Bali, atas pelaksanaan putusan perkara No. 688/Pdt.G/2014/PN.Dps, tertanggal 1 Juni 2015”;**

**ISI AMAR PUTUSAN PERKARA NO. 688/PDT.G/2014/PN DPS, TERTANGGAL 1 JUNI 2015**

### MENGADILI

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat sebagian;
2. Menyatakan hukum bahwa surat Kesepakatan Bersama tertanggal 28 Maret 2002 yang dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II tidak sah dan batal demi hukum;
3. Menyatakan hukum bahwa surat perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 06 Januari 2005 yang dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II tidak sah dan batal demi hukum;

Halaman 3 dari 26 Putusan Nomor 132/ Pdt/2018/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang melaksanakan transaksi jual beli dan sewa menyewa Tanah Sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
5. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II membayar ganti rugi secara tanggung renteng kepada Para Penggugat sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);
6. Memerintahkan Tergugat II untuk membongkar bangunan di atas tanah sengketa berupa 6 (enam) unit Villa beserta kolam renang masing-masing, 1 (satu) unit Kantor Depan ( Front Office) 1 (satu) Unit Perkantoran, dan 1 (satu) Unit Pos penjagaan atau kalau perlu dengan bantuan aparat kepolisian;
7. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan Tanah Sengketa kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 1.631.000,- (satu juta enam ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

## FUNDAMENTUM PETENDI/POSITA

1. Bahwa Pelawan (PT. Dreamland Bali) adalah badan hukum Perseroan Terbatas dalam rangka Penanaman Modal Asing yang melakukan kegiatan usaha pada bidang usaha Jasa Akomodasi (cottage) yang berkedudukan usaha di Kabupaten Badung Provinsi Bali sebagaimana tertuang dalam Anggaran Dasar dan seluruh perubahannya dan terhadap Anggaran Dasar dan perubahan-perubahannya telah memperoleh pengesahan badan hukum dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia;
2. Bahwa pada tanggal 31 Januari 2005, Pelawan ada menyewa tanah dengan Turut Terlawan II, dengan letak tanah di Labuhan Sait, Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung Provinsi Bali;
3. Bahwa diatas tanah yang disewa tersebut, Pelawan membangun bangunan cottage (villa beserta kolam renang) dan sebelum Pelawan membangun bangunan cottage (villa beserta kolam renang) tersebut

Halaman 4 dari 26 Putusan Nomor 132/ Pdt/2018/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

terlebih dahulu telah memperoleh surat-surat dan ijin-ijin dari Pemerintah Kabupaten Badung, berupa yaitu:

- 3.1. Surat Keputusan Bupati Budang Nomor: 410.61-03/IVL/2006 tentang Pemberian Izin Lokasi Atas Tanah Untuk Pembangunan Villa oleh: PT. Dreamland Bali, tertanggal 20 Februari 2006;
- 3.2. Rekomendasi UKL/UPL dari Badang Lingkungan Hidup Kabupaten Badung Nomor: 660.1/347/LH, tanggal 24 Juni 2010;
- 3.3. Surat Bupati Badung Nomor: 556.2/2659/Diparda tanggal 30 Juli 2010 Perihal Rekomendasi Membangun Jasa Akomodasi PT. DREAMLAND BALI;
- 3.4. Surat Bupati Badung Nomor: 640/2835/Pemb. tanggal 9 Agustus 2010 Perihal Izin Dispensasi Sempadan Tebing untuk PT. DREAMLAND BALI;
- 3.5. Ijin Mendirikan Bangunan Nomor: 1189 TH. 2010, tanggal 1 September 2010 atas nama PT. DREAMLAND BALI;
4. Bahwa selanjutnya diatas tanah yang disewa tersebut Pelawan membangun bangunan berupa 6 (enam) unit Villa beserta kolam renang masing-masing, 1 (satu ) unit Kantor Depan ( Front Office) 1 (satu ) Unit Perkantoran, dan 1 (satu ) Unit Pos penjagaan;
5. Bahwa dari uraian fakta tersebut diatas Pelawan adalah pemegang hak atau yang berhak atas tanah dan bangunan berupa 6 (enam) unit Villa beserta kolam renang masing-masing, 1 (satu ) unit Kantor Depan ( Front Office) 1 (satu ) Unit Perkantoran, dan 1 (satu ) Unit Pos penjagaan;
6. Bahwa fakta tersebut tidak dapat disangkal lagi secara hukum, karena Pelawan saat ini sedang mengoperasikan dan mengusahakan 6 (enam) unit Villa beserta kolam renang masing-masing, 1 (satu ) unit Kantor Depan ( Front Office) 1 (satu ) Unit Perkantoran, dan 1 (satu ) Unit Pos penjagaan dan terhadap perjanjian sewa menyewa tanah antara Pelawan dan Turut Terlawan II serta surat-surat dan ijin yang diperoleh oleh Pelawan dari Pemerintah Kabupaten Badung terkait dengan bangunan villa tersebut masih sah dan mengikat berlaku secara hukum dan tidak pernah dibatalkan oleh suatu putusan pengadilan manapun;

Halaman 5 dari 26 Putusan Nomor 132/ Pdt/2018/PT DPS



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa sesuai dengan asas Hukum Tanah Nasional yang berasaskan pemisahan horizontal dimana pengertian tanah hanya meliputi permukaan saja, sehingga apa yang melekat atau berdiri diatas dan apa yang terkandung dibawahnya bukanlah satu kesatuan melainkan bentuk-bentuk terpisah, sehingga memberikan hak Pelawan membangun villa sebagaimana perijinan yang diperolehnya di atas tanah sewa tersebut dengan demikian bila dilakukan pembongkaran terhadap bangunan Villa milik Pelawan adalah jelas-jelas merupakan perbuatan melawan hukum;
8. Bahwa Pelawan memperoleh informasi, Ketua Pengadilan Negeri Denpasar mengeluarkan Penetapan tertanggal 8 Mei 2017, Nomor: 688/Pdt.G/2014/PN Dps, tentang pelaksanaan eksekusi yaitu membongkar bangunan berupa 6 (enam) unit Villa beserta kolam renang masing-masing, 1 (satu ) unit Kantor Depan ( Front Office) 1 (satu ) Unit Perkantoran, dan 1 (satu ) Unit Pos penjagaan yang terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung Provinsi Bali, hak milik Pelawan yang sah secara hukum;
9. Bahwa Pelawan tidaklah menjadi pihak (subyek hukum) dalam perkara Nomor: 688/Pdt.G/2014/PN Dps, sehingga Pelawan tidak dapat diperintahkan untuk terikat dan tunduk dengan putusan perkara Nomor: 688/Pdt.G/2014/PN Dps;
10. Bahwa oleh karena Pelawan tidak terikat dengan putusan perkara Nomor: 688/Pdt.G/2014/PN Dps, dan faktanya Pelawan adalah sah sebagai pemegang hak atau yang berhak atas tanah dan bangunan berupa 6 (enam) unit Villa beserta kolam renang masing-masing, 1 (satu ) unit Kantor Depan ( Front Office) 1 (satu ) Unit Perkantoran, dan 1 (satu ) Unit Pos penjagaan, maka cukup beralasan secara hukum Pelawan melakukan perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) atas Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 08 Mei 2017, Nomor 688/Pdt.G/2014/PN.Dps, tentang pelaksanaan eksekusi yaitu membongkar bangunan berupa 6 (enam) unit Villa beserta kolam renang masing-masing, 1 (satu ) unit Kantor Depan ( Front Office) 1 (satu ) Unit Perkantoran, dan 1 (satu ) Unit Pos penjagaan yang terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung Provinsi Bali;
11. Bahwa untuk itu mohon kepada yang mulia Ketua Pengadilan Negeri Denpasar atau yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini,

Halaman 6 dari 26 Putusan Nomor 132/ Pdt/2018/PT 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

menyatakan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 08 Mei 2017, Nomor 688/Pdt.G/2014/PN.Dps, tentang pelaksanaan eksekusi yaitu membongkar bangunan berupa 6 (enam) unit Villa beserta kolam renang masing-masing, 1 (satu) unit Kantor Depan ( Front Office) 1 (satu) Unit Perkantoran, dan 1 (satu) Unit Pos penjagaan yang terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung Provinsi Bali, adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan mengikat terhadap Pelawan;

12. Bahwa untuk itu pula, Pelawan mohon agar yang mulia Ketua Pengadilan Negeri Denpasar atau yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menunda melaksanakan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 08 Mei 2017, Nomor 688/Pdt.G/2014/PN.Dps, tentang pelaksanaan eksekusi yaitu membongkar bangunan berupa 6 (enam) unit Villa beserta kolam renang masing-masing, 1 (satu) unit Kantor Depan ( Front Office) 1 (satu) Unit Perkantoran, dan 1 (satu) Unit Pos penjagaan yang terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung Provinsi Bali;

13. Bahwa dengan adanya fakta-fakta hukum yang cukup beralasan tersebut Pelawan juga mohon kepada yang mulia Ketua Pengadilan Negeri Denpasar atau yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk membatalkan/mengangkat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 08 Mei 2017, Nomor 688/Pdt.G/2014/PN.Dps, tentang pelaksanaan eksekusi yaitu membongkar bangunan berupa 6 (enam) unit Villa beserta kolam renang masing-masing, 1 (satu) unit Kantor Depan ( Front Office) 1 (satu) Unit Perkantoran, dan 1 (satu) Unit Pos penjagaan yang terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung Provinsi Bali;

14. Bahwa dengan dibatalkannya/diangkatnya Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 08 Mei 2017, Nomor 688/Pdt.G/2014/PN.Dps, tentang pelaksanaan eksekusi yaitu membongkar bangunan berupa 6 (enam) unit Villa beserta kolam renang masing-masing, 1 (satu) unit Kantor Depan ( Front Office) 1 (satu) Unit Perkantoran, dan 1 (satu) Unit Pos penjagaan yang terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung Provinsi Bali, Pelawan mohon agar Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar a quo diangkat dan dikembalikan pada posisi semula;

Halaman 7 dari 26 Putusan Nomor 132/ Pdt/2018/PT DPS



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa oleh karena Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan sangat beralasan dan mempunyai dasar hukum (*vide pasal 195 ayat (6) HIR jo. Putusan MARI No. 786 K/Pdt/1988*) maka sudah sepatutnya yang mulia Ketua Pengadilan Negeri Denpasar atau yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini mengabulkan permohonan Pelawan ini;

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas Pelawan mohon kepada yang mulia Ketua Pengadilan Negeri Denpasar atau yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini dapat menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

### DALAM PROVISI:

Menunda melaksanakan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 08 Mei 2017, Nomor 688/Pdt.G/2014/PN.Dps, tentang pelaksanaan eksekusi yaitu membongkar bangunan berupa 6 (enam) unit Villa beserta kolam renang masing-masing, 1 (satu) unit Kantor Depan (Front Office) 1 (satu) Unit Perkantoran, dan 1 (satu) Unit Pos penjagaan yang terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung Provinsi Bali;

### DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan pelawan adalah pelawan yang jujur;
2. Menyatakan secara hukum, Pelawan adalah sah sebagai pemegang hak atau yang berhak atas tanah dan bangunan berupa 6 (enam) unit Villa beserta kolam renang masing-masing, 1 (satu) unit Kantor Depan (Front Office) 1 (satu) Unit Perkantoran, dan 1 (satu) Unit Pos penjagaan;
3. Memerintahkan agar Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 08 Mei 2017, Nomor 688/Pdt.G/2014/PN.Dps, tentang pelaksanaan eksekusi yaitu membongkar bangunan berupa 6 (enam) unit Villa beserta kolam renang masing-masing, 1 (satu) unit Kantor Depan (Front Office) 1 (satu) Unit Perkantoran, dan 1 (satu) Unit Pos penjagaan yang terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung Provinsi Bali, dibatalkan/diangkat sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum yang sah dan mengikat;

Halaman 8 dari 26 Putusan Nomor 132/ Pdt/2018/PT DPS





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Para Terlawan secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang muncul dalam perkara ini;

Atau :

Apabila pengadilan berpendapat lain, maka Pelawan mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas perlawanan pelawan tersebut Para Terlawan mengajukan jawabannya sebagai berikut :

## **DALAM EKSEPSI :**

### **Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang mengadili perlawanan pihak ketiga**

1. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Perkara Register No. 688/Pdt.G/2014/PN.Dps, telah berkekuatan hukum yang tetap (inkracht van gewijsde), sejak tanggal 16 Juli 2015

Bahwa merujuk pada penjelasan **Pasal 195 Reglemen Indonesia yang Diperbaharui** ("HIR") sebagai ketentuan hukum acara perdata di Indonesia, yang berbunyi sebagai berikut:

*Dalam perkara perdata oleh karena pihak yang menang telah memperoleh keputusan hakim yang menghukum pihak lawannya maka ia berhak dengan alat-alat yang diperbolehkan oleh undang-undang untuk memaksa pihak lawan guna mematuhi keputusan hakim itu. Hak ini memang sudah selayaknya, sebab kalau tidak ada kemungkinan untuk memaksa orang yang dihukum maka peradilan akan tidak ada gunanya*

*Dalam hal ini tidak ada jalan lain bagi pihak yang menang dari pada menggunakan haknya itu dengan perantaraan hakim untuk melaksanakan putusan tersebut, akan tetapi putusan itu harus benar-benar telah dapat dijalankan, telah memperoleh kekuatan pasti, artinya semua jalan hukum untuk melawan keputusan itu sudah dipergunakan, atau tidak dipergunakan karena lewat waktunya, kecuali kalau putusan itu dinyatakan dapat dijalankan dengan segera, walaupun ada perlawanan, banding atau kasasi.*

Bahwa Pasal 227 ayat (1) R.Bg., pada pokoknya menyebutkan :

Halaman 9 dari 26 Putusan Nomor 132/ Pdt/2018/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

***“ Perlawanan tidak dapat mencegah atau menunda menjalankan putusan, ”***

Bahwa Pelawan **SYAHRUL SAUTA, SE., MSC., MBA**, dalam kapasitas selaku Direktur Utama PT. Dreamland Bali hanyalah merupakan bagian dari PT Hanno Bali, sehingga oleh karenanya tidak mempunyai hubungan hukum dengan Para Terlawan.

Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan sesungguhnya hanya ingin menunda proses Eksekusi yang diajukan oleh Para Terlawan dalam Perkara Register No. 688/PDT.G/2014/PN.Dps, yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

Bahwa oleh karena Putusan Perkara No.688/Pdt.G/2014/PN.Dps telah berkekuatan hukum yang tetap dan Pelawan adalah merupakan bagian dari PT Hanno Bali dan demi tegaknya Kepastian Hukum, maka sebagaimana ketentuan Pasal 195 HIR jo Pasal 227 ayat (1) R.Bg. di **atas tidak ada upaya hukum lagi yang dapat dilakukan oleh Pelawan dan oleh karenanya Putusan Perkara No.688/Pdt.G/2014/PN.Dps harus dilaksanakan;**

2. Bahwa tenggang waktu dalam mengajukan perlawanan telah habis, berdasarkan Pasal 153 R.Bg/129 HIR pada intinya menyatakan *“Bahwa jika pemberitahuan putusan itu telah diterima oleh orang yang dikalahkan itu sendiri, maka perlawanan dapat dilakukan dalam tenggang waktu empat belas hari setelah pemberitahuan itu. Bila surat keputusan itu disampaikan tidak kepada orang yang dikalahkan itu sendiri, maka perlawanan dapat diajukan sampai dengan hari kedelapan setelah diperingatkan menurut pasal 207, atau, bila ia tidak datang menghadap untuk diberitahu meskipun telah dipanggil dengan sepatutnya, terhitung sampai dengan hari kedelapan setelah perintah tertulis seperti tersebut dalam pasal 208 dilaksanakan”*.

Bahwa aanmaning telah dilakukan oleh Ketua Pengadilan Negeri Denpasar sebanyak 2 kali yakni berturut-turut pada tanggal 25 Agustus 2016 dan 13 September 2016, dimana Para Termohon Eksekusi/Para Tergugat dalam perkara No.688/Pdt.G/2014/PN.Dps tidak pernah hadir, maka perlawanan pihak ketiga sepatutnya diajukan selama tenggang 8 hari sejak diberikan teguran/aanmaning;

Halaman 10 dari 26 Putusan Nomor 132/ Pdt/2018/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa upaya hukum derden verzet atau perlawanan pihak ketiga hanya diperbolehkan jika barang yang menjadi objek eksekusi menjadi miliknya (hak milik) dari pihak ketiga. Berdasarkan Pasal 195 (6) HIR/ 206 (6) R.Bg menyatakan bahwa : *"Jika hal menjalankan putusan itu dibantah, dan juga jika yang membantahnya itu orang lain, oleh karena barang yang disita itu diakuinya sebagai miliknya, maka hal itu serta segala perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan itu, dihadapkan kepada pengadilan negeri, yang dalam daerah hukumnya terjadi hal menjalankankan putusan itu, serta diputuskan juga oleh pengadilan itu."*

Bahwa dalil Pelawan yang menyebutkan menyewa terhadap Turut Tergugat II tidak memenuhi syarat dari sebagaimana tercantum dalam Pasal 195 (6) HIR / 206 R.Bg, sehingga sangat beralasan jika perlawanan pelawan ditolak setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima;

Sehingga dengan demikian upaya hukum yang dilakukan oleh Pelawan/Pembantah untuk mengajukan Perlawanan/Bantahan terhadap Putusan aquo adalah **tidak berdasarkan hukum dan sudah sepatutnya untuk ditolak atau tidak dapat diterima;**

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Register No. 688/Pdt.G/2014/PN.Dps, yang telah berkekuatan hukum yang tetap sejak tanggal 16 Juli 2015 adalah tepat dan berdasarkan hukum;
2. Bahwa segala sesuatu yang telah diungkapkan oleh Para Terlawan dalam bagian eksepsi mohon dianggap terulang kembali dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam bagian pokok perkara ini;
3. Bahwa Pelawan yang diwakili oleh kuasanya sebagaimana tertuang dalam Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 Juni 2017 adalah tidak sah, karena Daniel Alfredo, SH., MH. Dan Gusti Made Kartika, SH yang mewakili Pelawan dalam perkara aquo melawan Turut Terlawan II (Hanno South), sedangkan dalam perkara Register No. 703/pdt/G/2016/PN.DPS adalah menjadi kuasa dari Hanno Soth. Bagaimana mungkin dalam perkara aquo, penerima kuasa tersebut menjadi lawannya. Fakta ini menunjukkan bahwa sesungguhnya Perlawanan ini adalah merupakan rekayasa dari Pelawan untuk dapat menghambat pelaksanaan Eksekusi, sehingga dengan demikian bahwa Pelawan adalah merupakan Pelawan yang beritikad tidak baik, oleh karenanya Perlawanan aquo patut ditolak;

Halaman 11 dari 26 Putusan Nomor 132/ Pdt/2018/PT DPS



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Para Terlawan menolak dengan tegas dalil-dalil Pelawan pada poin 1 s/d 6, dengan alasan-alasan sebagai berikut :

- Bahwa dalam Perjanjian sewa menyewa tertanggal 06 Januari 2005 dan kesepakatan bersama tertanggal 28 Maret 2001, yang dibuat antara para terlawan yang saat itu diwakili oleh Turut Terlawan I dengan turut terlawan II tidak pernah memberikan hak kepada Turut Terlawan II untuk mengadakan perjanjian atau pengalihan atas obyek sengketa kepada pihak lain.
- Bahwa perjanjian dan kesepakatan bersama aquo telah dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum dalam perkara Register No. 688/Pdt.G/2014/PN.Dps, yang telah berkekuatan hukum yang tetap sejak tanggal 16 Juli 2015.
- Bahwa oleh karenanya segala perjanjian yang dibuat berdasarkan Perjanjian sewa menyewa tertanggal 06 Januari 2005 dan kesepakatan bersama tertanggal 28 Maret 2001 adalah tidak sah dan batal demi hukum.
- Sehingga oleh karenanya perlawanan patut di tolak;

5. Bahwa Para Terlawan menolak dengan tegas dalam dalil Pelawan pada poin 7, karena Pelawan tidak mempunyai hak untuk mendirikan bangunan berupa 6 (enam) unit Villa beserta kolam renang masing-masing, 1(satu) unit Kantor Depan (front Office) 1 (satu) unit Perkantoran, dan 1 (satu) unit Pos Penjagaan, oleh karena alas hak untuk mendirikan bangunan aquo adalah tidak sah dan batal demi hukum vide Putusan Perkara Register No. 688/Pdt.G/2014/PN.Dps, yang telah berkekuatan hukum yang tetap sejak tanggal 16 Juli 2015, serta telah pula diperintahkan kepada Turut Terlawan II(dahulu Tergugat II) untuk membongkar bangunan di atas tanah sengketa berupa 6 (enam) unit Villa beserta kolam renang masing-masing, 1(satu) unit Kantor Depan (front Office) 1 (satu) unit Perkantoran, dan 1 (satu) unit Pos Penjagaan atau kalau perlu dengan bantuan aparat kepolisian. Hal ini dapat dilihat dalam pertimabangan putusan perkara Register No. 688/Pdt.G/2014/PN.Dps, yang telah berkekuatan hukum yang tetap sejak tanggal 16 Juli 2015, sebagai berikut :

*"Menimbang, bahwa dengan telah cacat hukum kedua surat tersebut di atas kemudian telah terjadi penguasaan tanah objek sengketa oleh Tergugat II serta membangun diatas tanah sengketa adalah telah pula dilakukan dengan cara melawan hukum, sehingga oleh karena demikian telah beralasan hukum tanah sengketa diserahkan kepada Para*

Halaman 12 dari 26 Putusan Nomor 132/ Pdt/2018/PT 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 teruat 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 dalam keadaan kosong, dengan demikian Tergugat II harus membongkar bangunan-bangunan yang telah dilakukan diatas tanah sengketa”*

6. Bahwa terhadap dalil Pelawan yang lainnya, Para Terlawan menolak secara tegas dalil tersebut, karena pada dasarnya Pelawan adalah Pelawan yang tidak jujur dan benar dalam perkara ini;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Para Terlawan mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar berkenan untuk memeriksa, mengadili serta memberi putusan sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi Para Terlawan;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Perlawanan/Bantahan Pelawan/Pembantah untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar;
3. Menghukum Pelawan/Pembantah untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa atas Perlawanan dari Pemanding semula Pelawan Pengadilan Negeri Denpasar telah menjatuhkan putusan sebagai berikut :

## DALAM PROVISI;

- Menolak tuntutan Pelawan dalam Provisi;

## DALAM EKSEPSI;

- Menolak Eksepsi Para Terlawan untuk seluruhnya;

## DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
- Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar/ tidak jujur;
- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 6.276.000,- (enam juta dua ratus tujuh puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa atas putusan Pengadilan tersebut Pemanding semula Pelawan telah mengajukan permohonan banding dihadapan Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 28 Mei 2018 , permohonan banding mana telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding I semula Terlawan I tertanggal 9 Juli 2018, kepada Terbanding II

Halaman 13 dari 26 Putusan Nomor 132/ Pdt/2018/PT DPS





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semula Terlawan I tertanggal 02 Juli 2018 , kepada Terbanding III semula Terlawan III tanggal 9 Juli 2018, kepada Terbanding IV semula Terlawan IV tertanggal 28 Juni 2018 , kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I tertanggal 02 Juli 2018 , kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II tertanggal 02 Juli 2018 ;

Membaca memori banding dan tambahan memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Pelawan tertanggal 26 Juni 2018 dan tertanggal 18 Juli 2018 , yang diterima oleh Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 26 Juni 2018 dan tertanggal 18 Juli 2018, memori banding dan tambahan memori banding mana telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding I semula Terlawan I tertanggal 09 Juli 2018, kepada Terbanding II semula Terlawan II tertanggal 02 Juli 2018, kepada Terbanding III semula Terlawan III tertanggal 09 Juli 2018 , kepada Terbanding IV semula Terlawan IV tertanggal 02 Juli 2018 dan tertanggal 26 Juli 2018, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I tertanggal 02 Juli 2018, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II tertanggal 02 Juli 2018 dan tertanggal 30 Juli 2018 ;

Membaca kontra memori banding dari Para Terbanding semula Para Terlawan tertanggal 10 Juli 2018 yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 11 Juli 2018 , kontra memori banding mana telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding semula Pelawan tertanggal 16 Juli 2018 ;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi kepada Pembanding semula Pelawan telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara tertanggal 26 Juni 2018 dan kepada Terbanding I semula Terlawan I tertanggal 09 Juli 2018, kepada Terbanding II semula Terlawan II tertanggal 02 Juli 2018, kepada Terbanding III semula Terlawan III tertanggal 09 Juli 2018 , kepada Terbanding IV semula Terlawan IV tertanggal 28 Juni 2018 , kepada Turut Terbanding I semula Turut Terlawan I tertanggal 02 Juli 2018, kepada Turut Terbanding II semula Turut Terlawan II tertanggal 02 Juli 2018 ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Terlawan telah mengajukan memori banding yang yang isinya sebagai berikut :

## **KEBERATAN PERTAMA:**

Halaman 14 dari 26 Putusan Nomor 132/ Pdt/2018/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Pembanding semula Pelawan sangat keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 28 alinea pertama yang berbunyi:

Halaman 28 alinea pertama:

"Menimbang, bahwa dari uraian dalam dalil perlawanan Pelawan tersebut, Pelawan sama sekali tidak mendalilkan bahwa Pelawan sebagai pemilik dari sebidang tanah yang telah berdiri bangunan berupa 6 (enam) unit Villa beserta kolam renang masing-masing, 1 (satu) unit Kantor Depan ( Front Office) 1 (satu) Unit Perkantoran, dan 1 (satu) Unit Pos penjagaan, Pelawan hanyalah mendalilkan bahwa Pelawan telah menyewa tanah tersebut, begitu pula dari seluruh alat bukti.....dst, serta keterangan saksi-saksi di persidangan, namun dari seluruh alat bukti tersebut tidak satupun dapat membuktikan bahwa tanah tempat didirikannya 6 (enam) unit Villa beserta kolam renang masing-masing, 1 (satu) unit Kantor Depan ( Front Office) 1 (satu) Unit Perkantoran, dan 1 (satu) Unit Pos penjagaan, adalah benar-benar milik pelawan;

**Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut melanggar Pasal 195 ayat (6) HIR dan Pasal 206 ayat (6) Rbg yang merupakan dasar hukum dilakukan perlawanan terhadap eksekusi oleh pihak ketiga, demikian pula mengabaikan Yurisprudensi yang ada dan mengabaikan Keputusan Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia No.: KMA/032/SK/IV/2006 tentang Pemberlakuan Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan;**

**a. Dasar Hukum Perlawana Pihak Ketiga:**

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama melanggar Pasal 195 ayat (6) HIR dan Pasal 206 ayat (6) Rbg;

Bahwa adapun yang menjadi dasar hukum perlawanan pihak ketiga adalah Pasal 195 ayat (6) HIR dan Pasal 206 ayat (6) Rbg, dimana dalam ketentuan pasal tersebut tidak ada menentukan tentang hak milik tanah yang menjadi alasan untuk melakukan perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*), namun perlawanan pihak ketiga itu dapat dilakukan jika pihak ketiga itu mempunyai hak milik atas sesuatu barang yang dieksekusi;

Halaman 15 dari 26 Putusan Nomor 132/ Pdt/2018/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa adapun bunyi ketentuan masing-masing Pasal 195 ayat (6) HIR dan Pasal 206 ayat (6) Rbg adalah sbb:

Pasal 195 ayat (6) HIR berbunyi yaitu: “*Perlawanan terhadap keputusan, juga dari orang lain yang menyatakan bahwa barang yang disita miliknya, dihadapkan serta diadili seperti segala perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan oleh pengadilan negeri, yang dalam daerah hukumnya terjadi penjalanan keputusan itu*”.

**Penjelasannya:** “Menurut ayat (6) apabila timbul perlawanan terhadap keputusan itu, baik dari pihak lawan maupun dari pihak ketiga yang menyatakan bahwa barang-barang yang disita itu miliknya, maka perselisihan itu diperiksa dan diputus secara lazimnya oleh Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya terhadap eksekusi keputusan itu”;

Pasal 206 ayat (6) Rbg berbunyi: “*Perlawanan, juga yang datang dari pihak ketiga, berdasarkan hak milik yang diakui olehnya yang disita untuk pelaksanaan putusan, juga semua sengketa mengenai upaya-upaya paksa yang diperintahkan, diadili oleh pengadilan negeri yang mempunyai wilayah hukum di mana dilakukan perbuatan-perbuatan untuk melaksanakan keputusan hakim*”.

## b. Yurisprudensi MARI No.: 185/Pdt.Plw/2010/PN.Slmn:

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama mengabaikan Yurisprudensi Pertimbangan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.: 185/Pdt.Plw/2010/PN.Slmn., Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) mengatakan bahwa berdasarkan **Pasal 378 Rv** dan **Pasal 379 Rv**, untuk dapat dikabulkannya Perlawanan Pihak Ketiga diperlukan terpenuhinya 2 (dua) unsur, yaitu:

1. Adanya kepentingan dari Pihak Ketiga;
2. Secara nyata Hak Pihak Ketiga dirugikan.

Bahwa 2 (dua) unsur yang disyaratkan Yurisprudensi Pertimbangan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.: 185/Pdt.Plw/2010/PN.Slmn., terpenuhi dalam perkara a quo, yaitu:

1. Adanya kepentingan dari Pihak Ketiga:

Halaman 16 dari 26 Putusan Nomor 132/ Pdt/2018/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding sebagai Pihak Ketiga mempunyai kepentingan hukum terhadap 6 (enam) unit Villa beserta kolam renang masing-masing, 1 (satu) unit Kantor Depan (Front Office) 1 (satu) Unit Perkantoran, dan 1 (satu) Unit Pos penjagaan, karena Pembandinglah sebagai pemiliknya sebagaimana bukti P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, P-13, P-16, dan keterangan saksi Rizal Akbar Maya Poetra,SH.

## 2. Secara nyata Hak Pihak Ketiga dirugikan:

Pembanding sebagai Pihak Ketiga yang tidak terikat dengan putusan perkara perdata No.: 688/Pdt.G/2014/PN.Dps., secara nyata dirugikan dengan dilakukannya eksekusi atas 6 (enam) unit Villa beserta kolam renang masing-masing, 1 (satu) unit Kantor Depan (Front Office) 1 (satu) Unit Perkantoran, dan 1 (satu) Unit Pos penjagaan;

### c. Keputusan Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia No.: KMA/032/SK/IV/2006 tentang Pemberlakuan Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan:

Bahwa pertimbangan majelis hakim tingkat pertama telah mengabaikan Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan dimana pada halaman 101 buku tersebut secara jelas dan tegas disebutkan yaitu: *"Perlawanan terhadap Eksekusi oleh Pihak Ketiga tidak hanya dapat dilakukan atas dasar hak milik, akan tetapi juga dilakukan atas dasar hak-hak lainnya seperti Hak Pakai, HGB, HGU, Hak Tanggungan, Hak Sewa dll"*;

Bahwa Pembanding mengajukan Perlawanan Pihak Ketiga (*derden verzet*) dalam perkara a quo didasarkan adanya suatu hak yang sah yaitu mempunyai hak sewa sebagaimana dibuktikan dengan bukti P-5 dan P-5a dan juga sebagai pemilik bangunan berupa 6 (enam) unit Villa beserta kolam renang masing-masing, 1 (satu) unit Kantor Depan (Front Office) 1 (satu) Unit Perkantoran, dan 1 (satu) Unit Pos penjagaan sebagaimana bukti P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, P-13, P-16, yang dikuatkan oleh keterangan saksi-saksi atas nama Rizal Akbar Maya Poetra,SH., dan I Gusti Ngurah Made Suardika,ST.MT.;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Bahwa oleh karena Pembanding semula Pelawan mempunyai hak atas tanah dengan hak sewa dan mempunyai bangunan berupa 6 (enam) unit Villa beserta kolam renang masing-masing, 1 (satu) unit Kantor Depan (Front Office) 1 (satu) Unit Perkantoran, dan 1 (satu) Unit Pos penjagaan, maka Pembanding semula Pelawan adalah Pelawan yang jujur, dan untuk itu sudah sepatutnya perlawanan Pelawan diterima seluruhnya, sehingga pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama ini sudah sepatutnya dikesampingkan;**

## **KEBERATAN KEDUA:**

Bahwa Pembanding semula Pelawan sangat keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 28 alinea kedua dan halaman 29 alinea pertama yang berbunyi:

### Halaman 28 alinea kedua:

“menimbang, bahwa demikian juga halnya dengan dalam pertimbangan hukum putusan Nomor 688/Pdt.G/2014/PN Dps (bukti P-11 yang sama dengan bukti T-1), telah diuraikan bahwa “.....dan kemudian telah terjadi penguasaan tanah obyek sengketa oleh Tergugat II, serta membangun diatas tanah sengketa adalah telah pula dilakukan dengan cara melawan hukum,.....dan seterusnya”, yang dalam pertimbangan tersebut diuraikan secara implicit adalah yang membangun diatas tanah tersebut adalah Tergugat II (Hanno Soth) yang dalam hal ini adalah Pihak Turut Terlawan II”;

### Halaman 29 alinea pertama:

“menimbang dari uraian tersebut diatas, terungkap bahwa tanah tempat didirikannya 6 (enam) unit Villa beserta kolam renang masing-masing, 1 (satu) unit Kantor Depan (Front Office) 1 (satu) Unit Perkantoran, dan 1 (satu) Unit Pos penjagaan bukanlah milik Pelawan, maka Perlawanan pelawan tidak beralasan dan patut dinyatakan ditolak”;

Bahwa jika dicermati secara seksama pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang seperti tersebut diatas adalah merupakan persesuaian kehendak majelis sendiri (*meeting of mind*) yang dipaksa dan merupakan

Halaman 18 dari 26 Putusan Nomor 132/ Pdt/2018/PT 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

penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), dan pertimbangan hukum tersebut adalah pertimbangan hukum yang keliru dan khilaf;

Bahwa sudah sangat jelas dan terang Pembanding dalam perkara a quo bisa membuktikan sebagai pihak yang membangun 6 (enam) unit Villa beserta kolam renang masing-masing, 1 (satu) unit Kantor Depan (Front Office) 1 (satu) Unit Perkantoran, dan 1 (satu) Unit Pos penjagaan adalah pembanding sendiri sebagaimana bukti P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, P-13, P-16, dan pembangunan itu atas dasar adanya hak sewa yang dimilikinya sebagaimana bukti P-5 dan P-5a;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, Pembanding mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar c.q Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar untuk berkenan mengambil alih, memeriksa dan mengadili perkara ini dan selanjutnya memutuskan:

## **MENGADILI :**

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar perkara Nomor 477/Pdt.Bth/2017/PN.Dps, tertanggal 22 Mei 2018;

## **MENGADILI SENDIRI:**

### **DALAM PROVISI:**

Menunda melaksanakan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 08 Mei 2017, Nomor 688/Pdt.G/2014/PN.Dps, tentang pelaksanaan eksekusi yaitu membongkar bangunan berupa 6 (enam) unit Villa beserta kolam renang masing-masing, 1 (satu) unit Kantor Depan (Front Office) 1 (satu) Unit Perkantoran, dan 1 (satu) Unit Pos penjagaan yang terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung Provinsi Bali;

### **DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menyatakan pelawan adalah pelawan yang jujur;
2. Menyatakan secara hukum, Pelawan adalah sah sebagai pemegang hak atau yang berhak atas tanah dan bangunan berupa 6 (enam) unit Villa

Halaman 19 dari 26 Putusan Nomor 132/ Pdt/2018/PT DPS



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beserta kolam renang masing-masing, 1 (satu) unit Kantor Depan ( Front Office) 1 (satu) Unit Perkantoran, dan 1 (satu) Unit Pos penjagaan;

3. Memerintahkan agar Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 08 Mei 2017, Nomor 688/Pdt.G/2014/PN.Dps, tentang pelaksanaan eksekusi yaitu membongkar bangunan berupa 6 (enam) unit Villa beserta kolam renang masing-masing, 1 (satu) unit Kantor Depan ( Front Office) 1 (satu) Unit Perkantoran, dan 1 (satu) Unit Pos penjagaan yang terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung Provinsi Bali, dibatalkan/diangkat sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum yang sah dan mengikat;
4. Menghukum Para Terlawan secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang muncul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Para Terbanding semula Para Terlawan telah mengajukan kontra memori banding yang isinya sebagai berikut :

Adapun alasan-alasan Kontra Memori Banding Para Terbanding semula Para Terlawan terhadap Memori Banding Pembanding semula Pelawan adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Para Terbanding semula Para Terlawan menolak seluruh dalil yang disampaikan oleh Pembanding semula Pelawan, -----
2. Bahwa **Putusan Pengadilan Negeri Kelas IA Denpasar No.477/Pdt.Bth/2017/PN.Dps**, tertanggal 22 Mei 2018 adalah sudah tepat dan benar
3. Bahwa tentang **PENEGASAN SUBYEK HUKUM** yang mengajukan Permohonan Banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Kelas IA Denpasar No.477/Pdt.Bth/2017/PN.Dps, tertanggal 22 Mei 2018, adalah **BUKAN SUBYEK HUKUM dalam perkara yang telah diputus sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Kelas IA Denpasar No.477/Pdt.Bth/2017/PN.Dps**, tertanggal 22 Mei 2018, melainkan PIHAK LAIN yang tidak berhak dengan alasan sebagai berikut :
  - **DEWA AYU DIAH SURYANDARI, SST.PAR**, dalam kapasitasnya selaku **Direktur PT DREAMLAND BALI**, Perseroan yang berkedudukan di Br. Dinas Labuan Sait, Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, yang telah memberikan kuasa khusus, tertanggal 28 Mei 2018 kepada I

Halaman 20 dari 26 Putusan Nomor 132/ Pdt/2018/PT DPS



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wayan Mudita, SH.M.kn., I Gusti Ngurah Artana, SH., I Ketut Somanaya, SH., Ayu Putu Eka Susanti Dewi, SH., Made Rahayu Adiputra, SH., Para Advokat yang berkantor di Jalan By Pass Ngurah Rai No.5 (simpang Dewa Ruci) Komplek Pertokoan Segitiga Emas Kav.12 Kuta Badung, Bali adalah **tidak berhak mewakili PT DREAMLAND BALI**, karena sebagaimana perubahan terakhir akta pernyataan keputusan rapat tertanggal 8 Maret 2018, No.:7, yang dibuat oleh dan dihadapan I Gusti Ayu Satria Utami,SH.M.Kn., Notaris di Kabupaten Badung, Perubahan tersebut telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tertanggal 15 Maret 2018 No.: AHU-AH.01.03-0110904 adalah **bukan tentang PT DREAMLAND BALI, melainkan PERNYATAAN KEPUTUSAN RAPAT UMUM LUAR BIASA PARA PEMEGANG SAHAM PERSEROAN TERBATAS : “ PT HANNO BALI”**, yang mengangkat DEWA AYU DIAH SURYANDARI,SST.PAR, (Pembanding) sebagai Direktur. Sehingga dengan demikian perbuatan hukum yang dilakukan oleh Pembanding untuk mengajukan permohonan Banding terhadap **Putusan Pengadilan Negeri Kelas IA Denpasar No.477/Pdt.Bth/2017/PN.Dps** adalah **tidak sah dan bertentangan dengan hukum sehingga oleh karenanya PATUT DITOLAK.**-----

- Bahwa jika dilihat dari **PERNYATAAN KEPUTUSAN RAPAT UMUM LUAR BIASA PARA PEMEGANG SAHAM PERSEROAN TERBATAS : “ PT HANNO BALI”**rapat tertanggal 8 Maret 2018, No.:7yang dibuat oleh dan dihadapan I Gusti Ayu Satria Utami,SH.M.Kn., Notaris di Kabupaten Badung, Perubahan tersebut telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tertanggal 15 Maret 2018 No.: AHU-AH.01.03-0110904, sesungguhnya HANNO SOUTH (Turut Terbanding II semula Turut Terlawan II) adalah Komisaris Utama dari PT HANNO BALI bukanlah Direktur Utama PT Hanno Bali, hal ini menunjukkan bahwa Pembanding semula Pelawan adalah merupakan Pembanding yang tidak benar/tidak jujur -----
- Bahwa jika dilihat dari **PERNYATAAN KEPUTUSAN RAPAT UMUM LUAR BIASA PARA PEMEGANG SAHAM PERSEROAN TERBATAS : “ PT HANNO BALI”**rapat tertanggal 8 Maret 2018,

Halaman 21 dari 26 Putusan Nomor 132/ Pdt/2018/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.:7yang dibuat oleh dan dihadapan I Gusti Ayu Satria Utami,SH.M.Kn., Notaris di Kabupaten Badung, Perubahan tersebut telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tertanggal 15 Maret 2018 No.: AHU-AH.01.03-0110904 sesungguhnya PT DREAMLAND BALI sebagai badan hukum tidak ada, melainkan yang ada adalah PT HANNO BALI yang merupakan para pihak dalam perkara lain yang telah diputus dan telah memiliki kekuatan hukum yang tetap.

4. Bahwa terhadap keberatan Pertama dan Keberatan Kedua Pembanding semula Pelawan dapat ditanggapi sebagai berikut :

- Bahwa keberatan yang diajukan oleh Pembanding semula Pelawan telah dipertimbangkan dengan baik dan benar oleh Majelis Hakim yang telah dituangkan dalam **Putusan Pengadilan Negeri Kelas IA Denpasar No.477/Pdt.Bth/2017/PN.Dps**, tertanggal 22 Mei 2018 sehingga dengan demikian permohonan banding Pembanding semula Pelawan patut ditolak -----

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan, Para Terbanding semula Para Terlawan mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar cq Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan :

## MENGADILI

1. Menolak permohonan banding dari Pembanding ; -----
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kelas IA Denpasar No.477/Pdt.Bth/2017/PN.Dps, tertanggal 22 Mei 2018 ; -----

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa Pembanding semula Pelawan telah mengajukan permohonan banding dalam tenggang waktu dan menurut cara yang ditentukan oleh Undang – Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Pelawan telah mengajukan memori banding yang pada pokoknya menyatakan :

- Bahwa pertimbangan Pengadilan Negeri Denpasar telah melanggar pasal 195 ayat 6 HIR dan pasal 206 ayat 6 R Bg yang merupakan

Halaman 22 dari 26 Putusan Nomor 132/ Pdt/2018/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dasar hukum dilakukannya perlawanan terhadap eksekusi oleh pihak ketiga, begitu juga melanggar Keputusan KMA No. 032 / SK / IV / 2006 tentang pemberlakuan Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan;

- Bahwa putusan Pengadilan Negeri Denpasar melanggar juga yurisprudensi Mahkamah Agung No.185 / Pdt.Plw / 2010 / PN SImn yaitu 1. Adanya kepentingan pihak ketiga dan 2. Pihak ketiga dirugikan;
- Bahwa perlawanan pihak ketiga bukan saja di dasari oleh hak milik namun oleh hak – hak lainnya seperti hak pakai, HGB, HGU, hak tanggungan, hak sewa dan lain – lainnya;
- Bahwa dengan hak sewa yang dimiliki oleh Pembanding semula Pelawan (bukti P – 8, P – 9, P – 10, P – 11, P – 12, P – 13, P – 18) maka bangunan yang didirikan diatas tanah sengketa oleh Pembanding semula Pelawan tidak dapat di eksekusi oleh Terbanding semula Terlawan;

Menimbang, bahwa sebagaimana isi pokok memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Pelawan tersebut Pengadilan Tinggi berpendapat, bahwa putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.477 / Pdt.Bth / 2017 / PN.Dps tanggal 22 Mei 2018 sudah tepat dan benar namun Pengadilan Tinggi akan memberikan tambahan pertimbangan hukum sebagaimana diuraikan dibawah ini;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.032 / Sk / IV / 2006 tentang pedoman pemberlakuan Buku II sebagai pedoman tugas dan administrasi Pengadilan dan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.185 / Pdt Plw / 2010 / PN SImn yang mesyaratkan untuk mengajukan derden verset adalah harus adanya kepentingan pihak ketiga dan pihak ketiga dirugikan;

Menimbang, bahwa secara formal syarat – syarat mengajukan perlawanan terhadap eksekusi oleh pihak ketiga sebagaimana yang diuraikan tersebut diatas, sekarang apakah Pembanding semula Pelawan memenuhi syarat sebagai derden verset;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Pelawan adalah direktur dari PT.Dreamland Bali sesuai dengan akta Notaris No.4 tanggal 8 Mei 2001, Tuan Hanno Soth adalah salah satu pemilik perseroan terbatas tersebut (bukti P – 1), dalam akta notaris No. 06 tanggal 19 Nopember 2016 tentang pernyataan keputusan rapat PT. Dreamland Bali yang tercantum dalam hasil

Halaman 23 dari 26 Putusan Nomor 132/ Pdt/2018/PT DPS





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rapat tersebut komisaris utama perseroan tersebut adalah Tuan Hanno Soth ( bukti P – 3 ) , surat dari Dinas Cipta karya Pemerintah Kabupaten Badung No.1189 tahun 2010 tentang ijin mendirikan bangunan dimana ijin tersebut diberikan kepada Hanno Soth ( PT Dreamland Bali ) sesuai dengan bukti P – 10 ;

Menimbang, bahwa dari urian bukti tersebut diatas bahwa pihak ketiga sebagaimana yang disyaratkan untuk mengajukan derden verset tidak terpenuhi karena Pembanding semula Pelawan sebagai direktur PT Dreamland Bali , komisaris atau salah satu pemilik perseroan tersebut adalah tuan Hanno Soth adalah sama dengan pihak perkara yang akan dieksekusi ( perkara No.688 / Pdt .G / 2014 / PN Dps dan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 08 Mei 2017 ), oleh karena itu memori banding dari Pembanding semula Pelawan harus ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan berita acara sidang, putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.477 / Pdt Bth / 2017 / PN Dps tanggal 22 Mei 2018 , memori banding dari Pembanding semula Pelawan, kontra memori banding dari Para Terbanding semula Para Terlawan serta pertimbangan – pertimbangan tersebut diatas maka putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 477 / Pdt Bth / 2017 / PN Dps tanggal 22 Mei 2018 harus dipertahankan dan dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Pelawan tetap berada dipihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara untuk kedua tingkat pengadilan, yang ditingkat banding ditetapkan dibawah ini ;

Mengingat :

1. Undang – Undang No.48 th 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman ;
2. Undang – Undang No.2 th 1986 yg beberapa kali diubah terakhir dengan Undang – Undang No.49 th 2009 Tentang Peradilan Umum ;
3. Undang – Undang No.20 th 1947 Tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura ;
4. Reglement Tot Regeling Van Het Recht Wesen In De Gewesten Buiten Java en Madura Stb 1947 / 227 R.Bg / Hukum Acara Perdata Daerah Luar Jawa dan Madura ( khususnya pasal 199 – 205 ) ;

Halaman 24 dari 26 Putusan Nomor 132/ Pdt/2018/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Peraturan – Peraturan lain yang bersangkutan ;

## M E N G A D I L I :

1. Menerima permohonan banding yang diajukan Pembanding semula Pelawan ;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.477 / Pdt Bth / 2017/PN Dps tanggal 22 Mei 2018 , yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Pembanding semula Pelawan untuk membayar biaya perkara untuk kedua tingkat Pengadilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- ( seratus lima puluh ribu rupiah ) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar pada hari : Senin tanggal 5 Nopember 2018, oleh Kami : TJOKORDA RAI SUAMBA,SH.MH sebagai Hakim Ketua, MADE NGURAH ATMADJA,SH dan SUBYANTORO,SH masing – masing sebagai Hakim Anggota, untuk memeriksa dan mengadili perkara ini berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar No.132/ Pen.Pdt / 2018 / PT.DPS tanggal 7 Agustus 2018, putusan mana diucapkan dalam suatu sidang yang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 7 Nopember 2018 oleh Hakim Ketua Majelis , dengan didampingi oleh Hakim – Hakim Anggota, serta dibantu oleh : DEWA MADE WIDIADNYANA, SH Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua pihak yang berperkara ;

HAKIM KETUA,

T.t.d

TJOKORDA RAI SUAMBA,SH.MH

HAKIM ANGGOTA.

T.t.d

1. MADE NGURAH ATMADJA, SH.

T.t.d

2. SUBYANTORO , SH.

PANITERA PENGGANTI,

T.t.d

DEWA MADE WIDIADNYANA, SH

Halaman 25 dari 26 Putusan Nomor 132/ Pdt/2018/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Perincian Biaya – Biaya :

- |    |                 |                      |
|----|-----------------|----------------------|
| 1. | Meterai         | Rp. 6.000,-          |
| 2. | Redaksi Putusan | Rp. 5.000,-          |
| 3. | Pemberkasan     | Rp. <u>139.000,-</u> |

**J u m l a h** Rp. 150.000 ,-

( seratus lima puluh ribu rupiah )

Untuk salinan resmi

Denpasar, Nopember 2018

Panitera,

SUGENG WAHYUDI, S.H.,M.M.

NIP : 19590301198503 1006

### 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)