



PUTUSAN

Nomor 898 K/Pdt/2013

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

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

PT. TRISETYA BALI SAKTI DEVELOPMENT, berkedudukan di Jalan Gajah Mada Nomor 137, Denpasar Bali diwakili oleh Andre Kanginnadhi selaku Direktur Perseroan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Budhi Ariyanto, SH. Advokat, beralamat di Jalan Pemandian Tentara H.138 Malang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Agustus 2010;

Pemohon Kasasi dahulu Pelawan/Terbanding;

melawan

1. **PUTRA MAS AGUNG**, bertempat tinggal di Jalan Permata Hijau A-38 Rt.005/09 Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Hakim Simamora, SH. Advokat beralamat di Jalan Kesehatan Nomor 60 E, Jakarta Pusat-10610, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Juli 2012;
2. **LOEANA KANGINNADHI**, bertempat tinggal Bukit Permai Jimbaran, Lingkungan Ubung, Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Denpasar;

Para Termohon Kasasi dahulu Terlawan I, II/Pembanding dan Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu Pelawan/Terbanding telah mengajukan perlawanan sekarang Para Termohon Kasasi dahulu Terlawan I, II/Pembanding dan Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Denpasar pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Pelawan mempunyai asset berupa satu bidang tanah yaitu SHGB Nomor 744/Desa Jimbaran seluas 20.000 m² atas nama PT. Trisetya Bali Sakti Development;

Hal. 1 dari 18 hal. Putusan Nomor 898 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa asset tanah milik Pelawan tersebut dalam poin 1 diatas rencana sebagian dijual oleh Terlawan II kepada Terlawan I dan jual beli tersebut telah dibuatkan pengikatan jual beli dibawah tangan, yang bersifat sementara, antara Terlawan I dengan Terlawan II;
3. Bahwa dalam surat pengikatan jual beli tersebut tidak ditentukan secara jelas identitas tanah dan surat bukti alas hak atas tanah objek jual beli tersebut, dan tidak adanya alas hak yang sah dari Terlawan II, sehingga pengikatan jual beli tersebut, tidak mendasarkan ex Pasal 1320 BW, sebagai suatu syarat mutlak sahnya perikatan, dimana syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal tersebut bersifat *imperative*, sehingga apabila tidak dipenuhinya persyaratan Pasal 1320 BW tersebut maka yang lahir adalah tidak sah dan cacat hukum;
4. Bahwa kemudian antara Terlawan I dengan Terlawan II, telah terjadi sengketa atas jual beli tersebut, dimana Terlawan I telah menggugat Terlawan II untuk memenuhi kesepakatan yang telah dibuatnya, yaitu Terlawan II agar menyerahkan tanah objek jual beli tersebut kepada Terlawan I, dan atas sengketa tersebut telah diperiksa dan diadili di Pengadilan Negeri Denpasar dengan Nomor Perkara 143/Pdt.G/2008/PN.Dps. dengan amar putusan sebagai berikut;

MENGADILI:

Dalam Konvensi:

- a. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- b. Menyatakan bahwa perjanjian pengikatan jual beli ex tanah KNPI dan sebagian tanah Mimpi Resort tertanggal 28 Mei 2001 adalah sah menurut hukum;
- c. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan kepada Penggugat tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 744/Desa Jimbaran seluas 20.000 m² dan tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 4038/Desa Jimbaran seluas 3.840 m²;
- d. Menghukum pula Penggugat untuk membayar sisa pembayaran jual beli tanah kepada Tergugat sebesar USD 1.118.000 (satu juta seratus delapan belas ribu US dollar);
- e. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah dilaksanakan sesuai dengan berita acara sita jaminan Nomor 143/Pdt.G/2008/PN.Dps. tertanggal 13 Oktober 2008;
- f. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Hal. 2 dari 18 hal. Putusan Nomor 898 K/Pdt/2013



Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar ongkos yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini ditaksir sebesar Rp1.690.000,- (satu juta enam ratus sembilan puluh ribu rupiah);

5. Bahwa dalam perjalanan perkara tersebut, Terlawan I telah mohon untuk meletakkan sita jaminan atas:
 - a. SHM 1304/Desa Jimbaran seluas 11.710 m² a.n:
 1. Ny, Loeana Kanginnadhi (Terlawan II);
 2. Mira Chandra / Mira Tjan;
 3. Lara Puspita Tjan;
 - b. SHM 13015/Desa Jimbaran seluas 7.590 m² a.n:
 1. Ny, Loeana Kanginnadhi (Terlawan II);
 2. Mira Chandra / Mira Tjan;
 3. Lara Puspita Tjan;
 - c. SHGB Nomor 744 / Desa Jimbaran seluas 20.000 m² atas nama PT. Trisetya Bali Sakti Development;
6. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 744 / Desa Jimbaran seluas 20.000 m² atas nama PT. Trisetya Bali Sakti Development, sebagaimana telah dipertimbangkan dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 143/Pdt.G/2008/PN.Dps. adalah tidak ada dan tidak pernah diungkapkan dalam pengikatan jual beli tersebut, sehingga Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 744/Desa Jimbaran seluas 20.000 m² atas nama PT. Trisetya Bali Sakti Development perlu dipertanyakan darimana munculnya dan sebagai bukti hak atas tanah yang mana ?
7. Bahwa dalam poin 5 tersebut diatas, telah jelas sebagian dari tanah sengketa adalah merupakan asset milik Pelawan, yaitu tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 744/Desa Jimbaran atas nama PT. Trisetya Bali Sakti Development sehingga tanah yang menjadi objek sita jaminan bukan milik Terlawan II, apalagi dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 143/Pdt.G/2008/PN.Dps. tersebut diperintahkan untuk menyerahkan tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 744/Desa Jimbaran seluas 12.000 m², mengapa yang diletakkan sita

Hal. 3 dari 18 hal. Putusan Nomor 898 K/Pdt/2013



- jaminan adalah tanah yang lain, yang bukan milik Terlawan II, akan tetapi milik Pelawan;
8. Bahwa dengan demikian tanah objek rencana jual beli Terlawan I dan Terlawan II tersebut dalam poin 1 adalah bukan milik Terlawan II, tetapi merupakan aset milik dari Pelawan, dan jual beli tersebut tanpa melibatkan atau seijin atau persetujuan dari Pelawan, dengan demikian perbuatan Terlawan I dan II yang telah melakukan rencana perbuatan jual beli tersebut dengan tanpa melibatkan atau sepengetahuan dan seijin Pelawan adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
 9. Bahwa oleh karena perbuatan rencana jual beli tersebut merupakan perbuatan melawan hukum, karena tanpa didasari alas hak yang sah dan objek surat pengikatan jual beli juga tidak jelas (sebagaimana disyaratkan oleh ex Pasal 1320 BW, maka surat pengikatan jual beli tanggal 28 Maret 2001 yang disebutkan sementara antara Terlawan I sebagai Pembeli dan Terlawan II sebagai penjual adalah cacat hukum dan oleh karenanya Surat Pengikatan Jual Beli tersebut adalah Batal demi Hukum, demikian pula terhadap segala hal surat yang berkaitan dengan rencana jual beli tersebut batal demi hukum pula;
 10. Bahwa demikian pula terhadap tanah objek sengketa sita jaminan dalam perkara Nomor 143/Pdt.G/2008/PN.Dps. secara tegas Terlawan I mengetahui dan mengakui bahwa sebagian tanah objek sita jaminan tersebut adalah bukan milik Terlawan II, akan tetapi Pelawan, sehingga oleh karenanya logis apabila Pelawan memohon dalam Provisi agar terhadap sita jaminan, berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan Nomor 143/Pdt.G/2008/PN.Dps, untuk diangkat terlebih dahulu;
 11. Bahwa, atas perbuatan rencana jual beli antara Terlawan I dan II tersebut, jelas Pelawan telah dirugikan secara moril maupun materiil yaitu:
 - a. Materiil Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
 - b. Moril/Immateriil Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah);Sehingga secara keseluruhan kerugian Pelawan adalah Rp30.000.000.000,00 (tiga puluh miliar rupiah), dan sudah sepatutnya menurut hukum Terlawan I dan II secara tanggung renteng untuk membayar kerugian Pelawan tersebut;
 12. Bahwa, oleh karena Pelawan adalah sebagai pemilik sah dari tanah sengketa sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 744/Desa Jimbaran seluas 20.000 m² atas nama PT. Trisetya Bali Sakti Development dan oleh karena dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 143/Pdt.G/2008/

Hal. 4 dari 18 hal. Putusan Nomor 898 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PN.Dps, dan dalam sita jaminan Nomor 143/Pdt.G/2008/PN.Dps Pelawan tidak dilibatkan dalam perkara tersebut, maka sudah sepatutnya menurut hukum Pelawan tidak tunduk dan patuh kepada Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 143/Pdt.G/2008/PN.Dps. tersebut;

13. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada alat bukti *authentik*, maka sudah patut menurut hukum apabila dinyatakan Putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu hukum baik *verzet*, banding maupun kasasi;
14. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan dalil yang tepat dengan didukung alat bukti yang kuat dan *authentik*, maka sudah sepatutnya Terlawan I dan II dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

Dalam Provisi;

- Mengangkat sita jaminan yang telah diletakkan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Denpasar, berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan Nomor 143.Pdt.G/2008/PN.Dps. khususnya atau aset milik Pelawan yaitu;
 - SHGB Nomor 744/Desa Jimbaran seluas 20.000 m² atas nama PT. Trisetya Bali Sakti Development;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Pelawan mohon kepada Pengadilan Negeri Denpasar agar memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- menguatkan Putusan Sela tentang Provisi;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang baik;
2. Mengabulkan perlawanan pihak ketiga/*derden verzet* Pelawan untuk seluruhnya;
3. Menyatakan Pelawan tidak tunduk dan patuh terhadap Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 143/Pdt.G/2008/PN.Dps;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa Pelawan adalah pemilik sah atas tanah;
 - SHGB Nomor 744/Desa Jimbaran seluas 20.000 m² atas nama PT. Trisetya Bali Sakti Development;
5. Menyatakan menurut hukum surat pengikatan jual beli tanggal 28 Maret 2001, yang dibuat oleh Terlawan I dan II dan segala surat yang berkaitan dengan jual beli tersebut adalah batal demi hukum;

Hal. 5 dari 18 hal. Putusan Nomor 898 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Terlawan I dan II secara tanggung renteng, untuk membayar ganti rugi, baik moril maupun materiil, yaitu sebesar Rp30.000.000.000,00 (tiga puluh miliar rupiah);
7. Menghukum Terlawan I dan II secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau;

Apabila Pengadilan Negeri Denpasar berpendapat lain mohon keadilan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Terlawan I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi Terlawan I:

Tentang *legal standing* Pelawan;

Bahwa Pelawan tidak mempunyai dasar dan alasan hukum (*legal standing*) untuk mengajukan gugatannya;

Bahwa segala sesuatu yang dikemukakan Pelawan dalam perlawanannya telah dikemukakan oleh Mira Chandra, keponakan Pelawan yang juga anak Terlawan II dalam perlawanannya yang terdaftar di Pengadilan Negeri Denpasar dibawah Nomor 490/Pdt. Plw/2008/PN . Dps;

Bahwa baik *posita* maupun *petitum* perlawanannya telah dipertimbangkan dan diadili Pengadilan Negeri Denpasar sebagaimana ternyata dalam Putusannya tertanggal 4 Mei 2009 yang kemudian oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dikuatkan dengan Putusannya tertanggal 7 Desember 2009, dibawah Nomor 121/Pdt/G/2009/PT Dps.;

Bahwa dalam pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 4 Mei 2009 Nomor 490/Pdt.Plw/2008/PN.Dps. (halaman 13-14), Majelis Hakim antara lain mengemukakan hal-hal sebagai berikut;

- Bahwa Terlawan Penyita membantah dalil yang pada pokoknya menyatakan, bahwa karena segala perbuatan hukum yang dilakukan Terlawan Tersita yang berkaitan dengan ketiga bidang tanah diatas sudah mendapat kuasa dari Pelawan.
- Bahwa untuk memperluas dalil bahwa Terlawan Tersita telah mendapat kuasa Pelawan tersebut, Terlawan Penyita telah mengajukan bukti surat bertanda T.2 berupa Akte Jual Beli Nomor 565/2002 tertanggal 13 Nopember 2002 yang dibuat dihadapan Notaris Andy Shindunata, SH dengan melampirkan Surat Kuasa Nomor: 10 tertanggal 6 Juni 2002 yang dibuat dihadapan Notaris Sugiarti Hostiadi, SH;

Hal. 6 dari 18 hal. Putusan Nomor 898 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam Surat Kuasa Nomor 10 tertanggal 6 Juni 2002 tersebut dinyatakan bahwa Loena Kanginnadhi yang bertindak untuk dan atas nama dirinya sendiri dan juga sebagai kuasa dari Mira Chandra dan Lara Puspita Tjan telah memberikan kuasa kepada Putra Mas Agung (Terlawan Penyita) untuk menjual sebagian dari sebidang tanah SHM Nomor 4038/Kelurahan Jimbaran seluas 15.000 m² dari luas seluruhnya 33.460 m²;
- Bahwa dalam jawaban Terlawan Penyita yang tidak dibantah oleh Pelawan, ternyata bahwa SHM Nomor 4038 merupakan induk dari tanah dengan SHM Nomor 11157 dan SHM Nomor 11158, selanjutnya tanah sengketa dengan SHM Nomor 11158 tersebut dipecah lagi menjadi SHM Nomor 13014 dan SHM Nomor 13015;
- Bahwa berdasarkan Pasal 1870 KUHPerdata dan Pasal 285 RBg. Akte *otentik* mempunyai kekuatan bukti yang sempurna sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya. Sedangkan yang dimaksud dengan akta *autentik* sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUH Perdata, adalah akta yang bentuknya telah ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang dan dibuat ditempat dimana akta tersebut dibuatnya;
- Bahwa bukti-bukti surat yang diajukan Pelawan, tidak ada satupun yang dapat membuktikan sebaliknya atas keotentikan Akta Jual Beli Nomor 565/2002 dan Surat Kuasa Nomor 10 tertanggal 6 Juni 2002, sehingga akta-akta tersebut mempunyai kekuatan bukti sempurna. Dengan demikian telah terbukti secara sah secara hukum bahwa Pelawan Mira Chandra telah memberikan kuasa kepada Terlawan Tersita untuk melakukan penjualan atas tanah-tanah dengan SHM Nomor 13014 dan SHM Nomor 13015 sebagai bagian dari sebidang tanah SHM Nomor 4038/Kelurahan Jimbaran;
- Bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Pelawan tidak lagi mempunyai kedudukan hukum atau *legal standing* untuk mengajukan perlawanan atas sita jaminan yang diletakkan atas tanah dengan SHM Nomor 13014 dan SHM Nomor 13015 dalam perkara perdata Nomor 143/Pdt.G/2008/PN.Dps;
- Bahwa perlawanan terhadap sita jaminan terhadap sebidang tanah dengan SHGB Nomor 744/Desa Jimbaran tertanggal 21 April 1997, seluas 20.000 m² atas nama PT. Trisetya Bali Sakti Development dalam perkara perdata Nomor 143/Pdt.G/2008/PN.Dps. Majelis berpendapat sebagai berikut:

Hal. 7 dari 18 hal. Putusan Nomor 898 K/Pdt/2013



- Bahwa berdasarkan bukti P.6 berupa Akta Risalah Rapat Nomor 4 tertanggal 1 Agustus 2001, ternyata bahwa PT. Trisetya Bali Sakti Development yang berkedudukan di Denpasar Bali tersebut telah berbentuk Badan Hukum dengan terbitnya Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia tertanggal 30 Agustus 1995, Nomor: CB-10-888-HT-01-01 TH.1995 (*vide* Pasal 7 ayat (4) UURI Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, yang menyatakan bahwa "Perseroan memperoleh status badan hukum pada tanggal diterbitkannya Keputusan Menteri mengenai pengesahan badan hukum Perseroan");
- Bahwa sebagai konsekuensi bentuk badan hukum adalah adanya pemisahan harta kekayaan perseroan, walaupun Pelawan sebagai salah satu pendiri perseroan tersebut. Dengan demikian Pelawan juga tidak mempunyai kedudukan hukum atau *legal standing* untuk mengajukan perlawanan terhadap sita jaminan yang diletakkan atas tanah dengan SHGB Nomor 744/Desa Jimbaran tertanggal 21 April 1997, dalam perkara perdata Nomor 143/Pdt.G/2008/PN.Dps;
- Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Eksepsi yang diajukan Kuasa Terlawan Penyita cukup beralasan untuk dikabulkan;
- Bahwa oleh karena Pelawan tidak mempunyai *legal standing* untuk mengajukan perlawanan terhadap sita jaminan 3 (tiga) bidang tanah dalam perkara Nomor 143/Pdt.G/2008/PN.Dps, sehingga Majelis tidak perlu lagi mempertimbangkan dalil perlawanan yang lainnya. Untuk selanjutnya perlawanan tersebut harus dinyatakan ditolak dan kepada Pelawan harus dibebani untuk membayar biaya perkara;

Bahwa Putusan Pengadilan Negeri tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar, yang dalam pertimbangan hukumnya antara lain menyatakan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa mengenai Pelawan tidak dijadikan pihak dalam perkara Perdata Nomor 143/Pdt.G/2008/PN.Dps. itu semua menjadi hak dari Penggugat siapa saja orang yang akan diposisikan menjadi pihak Tergugat, atau dengan perkataan lain hal itu menjadi hak dari Penggugat dan bukan hak dari Pelawan ini;
- Bahwa munculnya perkara Perdata Nomor 143/Pdt.G/2008/PN.Dps. adalah sebagai akibat adanya sengketa sehubungan dengan hubungan hukum yang diatur dalam bukti T.2 dimana sesuai bukti T.2 yang menyebutkan bahwa Pelawan/Pembanding telah memberi kuasa kepada Terlawan Tersita yaitu ibunya sendiri (Leoana Kanginnadhi) untuk menjual tanah-

Hal. 8 dari 18 hal. Putusan Nomor 898 K/Pdt/2013



tanah sengketa tersebut, sehingga menurut hukum Pelawan harus tunduk dan terikat dengan perjanjian yang telah dibuat oleh Penerima Kuasa tersebut tanpa syarat;

- Bahwa oleh karena itu memori banding dari Pelawan / Pemanding tersebut tidak dapat mematahkan pertimbangan-pertimbangan hukum dalam putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri, sehingga memori banding tersebut patut dikesampingkan;
- Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri tersebut, oleh karena didalam pertimbangan hukumnya telah membuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan tersebut;
- Bahwa dengan demikian maka pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, dalam mengadili perkara ini ditingkat banding sehingga putusan Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 4 Mei 2009 Nomor: 490/Pdt.Plw/2008/PN.Dps., dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;
- Bahwa oleh karena pihak Pelawan / Pemanding tetap berada dipihak yang kalah baik dalam peradilan tingkat pertama dalam tingkat banding, maka semua biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan patut dibebankan kepadanya;
- Mengingat akan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, yang diubah dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004, yang diubah dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, Pasal 285 RBg. Pasal 1868 Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 7 ayat (4) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas dan peraturan lain yang bersangkutan;

Ne Bis In Idem;

Bahwa objek perlawanan Pelawan tersebut jelas merupakan pengulangan dari perlawanan yang diajukan oleh keponakan Pelawan sendiri dengan objek yang sama, yang ternyata dari *posita* maupun *petitumnya*;

Bahwa menunjuk Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1226 K/Pdt/2001 tanggal 20 Mei 2002, yang berbunyi sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Meskipun subjeknya berbeda tetapi objeknya sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan mempunyai kekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan *Nebis in idem*;

Bahwa dalam kaitannya dengan perkara ini, Pelawan pada dasarnya mengcopy *posita petitum* perlawanan yang diajukan keponakannya Mira Chandra dan telah diadili / diputus *Judex Facti*, bukti Putusan Pengadilan Negeri Denpasar:

- Nomor 143/Pdt.G/2008/PN.Dps.tanggal 27 Nopember 2008 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 48/Pdt/2008/PT.Dps, tanggal 9 Juli 2009 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 1 Juli 2010 (masing-masing tertanda P.1, P.2 dan P.3);
- Nomor 490/Pdt.G/2008/PN.Dps.tanggal 4 Mei 2009 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 121/Pdt/2009/PT.Dps tanggal 7 Desember 2009 (masing-masing tertanda P.4 dan P.5);

Bahwa objek perkara yang dimaksud dalam perkara tersebut diatas adalah jual beli tanah antara Terlawan I dan Terlawan II yang terletak di Jimbaran seluas 30.000 m², Sertipikat Hak Milik Nomor 4038/Desa Jimbaran yang tercatat atas nama Terlawan II, Mira Chandra dan Lara Puspita Tjan dan Sertipikat HGB Nomor 744/Desa Jimbaran tercatat atas nama PT. Trisetya Bali Sakti Development;

Perkara pokok antara Terlawan I lawan Terlawan II, terdaftar dibawah Nomor 143/Pdt.G/2008/PN.Dps., yo Nomor 48/Pdt/2008/PT.Dps, yo 532 K/Pdt/2010 sedang perlawanan Mira Chandra yang terdaftar dibawah Nomor 490/Pdt.Plw/2008/PN.Dps yo. Nomor 121/Pdt.Plw/2009;

Bahwa baik Pelawan maupun Terlawan II, yang notabene adalah anak beranak tidak puas menerima putusan Pengadilan tersebut, kini diajukan lagi perlawanan masing-masing atas nama anak Terlawan II yaitu Lara Puspita Tjan, terdaftar dibawah Nomor 376/Pdt.Plw/2010/PN Dps. Dan adiknya yang mengatas namakan PT. Trisetya Bali Sakti Development;

Menimbang bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Denpasar telah memberikan Putusan Nomor 375/Pdt.Plw/2010/PN.Dps, tanggal 16 Maret 2011 dengan amar sebagai berikut:

A. Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Terlawan I untuk seluruhnya;

B. Dalam Provisi:

- Menyatakan tuntutan provisi Pelawan tidak dapat diterima;

C. Dalam Pokok Perkara:

Hal. 10 dari 18 hal. Putusan Nomor 898 K/Pdt/2013

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

1. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang benar;
2. Mengabulkan perlawanan pihak ketiga/*derden verzet* Pelawan untuk sebagian;
3. Menyatakan Pelawan tidak tunduk dan patuh terhadap Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 143/Pdt.G/2008/PN.Dps.;
4. Menyatakan menurut Hukum bahwa Pelawan adalah pemilik sah atas tanah SHGB Nomor 744/Desa Jimbaran seluas 20.000 m² atas nama PT.Trisetya Bali Sakti Development;
5. Menyatakan menurut Hukum surat Pengikatan jual beli tanggal 28 Maret 2001, yang dibuat oleh Terlawan I dan II dan segala surat yang berkaitan dengan jual beli tersebut adalah batal demi hukum;
6. Memerintahkan kepada Panitera/Jurusita Pengadilan Negeri Denpasar untuk mengangkat sita jaminan yang diletakkan diatas tanah SHGB Nomor 744/Desa Jimbaran seluas 20.000 m² atas nama PT.Trisetya Bali Sakti Development;
7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya Hukum banding atau Kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);
8. Menghukum Terlawan I dan II secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp736.000,- (tujuh ratus tiga puluh enam ribu rupiah);
9. Menolak perlawanan Pelawan untuk lain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Terlawan I/Pembanding putusan Pengadilan Negeri Denpasar tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dengan Putusan Nomor 13/PDT/2012/PT.DPS, tanggal 14 Maret 2012 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan pemeriksaan banding dari Terlawan I/Pembanding Putra Mas Agung;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 16 Maret 2011 Nomor 375/Pdt.PIw/2010/PN.Dps. yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Terlawan I untuk seluruhnya;

Dalam Provisi:

- Menyatakan Tuntutan Provisi Pelawan tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan Pelawan PT. Trisetya Bali Sakti Development bukan Pelawan yang benar;

Hal. 11 dari 18 hal. Putusan Nomor 898 K/Pdt/2013



2. Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang untuk Tingkat Banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pelawan/Terbanding pada tanggal 30 April 2012 kemudian terhadapnya oleh Pelawan/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Agustus 2010 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 4 Mei 2012 sebagaimana ternyata dari Surat Permohonan Kasasi Nomor 375/Pdt.Plw/2010/PN.DPS, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 16 Mei 2012;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi dahulu Pelawan/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Termohon Kasasi dahulu Terlawan/Pembanding pada tanggal 31 Mei 2012;
2. Turut Termohon Kasasi dahulu Terlawan II/Turut Terbanding pada tanggal 16 Mei 2012;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi dahulu Terlawan/Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 9 Agustus 2012;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Pelawan/Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa, permohonan kasasi ini, baik mengenai tenggang waktu maupun alasan diajukan Kasasi disampaikan masih dalam tenggang waktu yang dibenarkan oleh undang-undang, demikian pula dalam mengajukan memori kasasi ini juga masih dalam tenggang waktu yang telah ditetapkan oleh undang-undang sehingga oleh karena itu permohonan kasasi dan penyerahan memori kasasi ini telah diajukan secara sah menurut hukum;
2. Bahwa, dalam Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor: 13/PDT/2012/PT.DPS, telah secara nyata terdapat kekeliruan ataupun



kekhilafan dalam menerapkan hukum, baik dari hukum acara maupun dalam penerapan hukum materilnya, hal ini dapat dijelaskan secara rinci sebagai berikut:

a) Bahwa, amar Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor : 13/PDT/2012/PT.DPS, adalah sebagai berikut:

MENGADILI:

- Menerima permohonan pemeriksaan banding dari Terlawan I/Pembanding Putra Mas Agung;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 16 Maret 2011 Nomor 375/Pdt.Plw/2010/PN.Dps. yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Terlawan I untuk seluruhnya;

Dalam Provisi:

- Menyatakan tuntutan Provisi Pelawan tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan Pelawan PT. Trisetya Bali Sakti Development bukan Pelawan yang benar;
- Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

b) Bahwa, sedangkan amar Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 375/PDT.Plw/2010/PN.Dps.

MENGADILI:

A. Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Terlawan I untuk seluruhnya;

B. Dalam Provisi:

- Menyatakan tuntutan provisi Pelawan tidak dapat diterima;

C. Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang benar;
2. Mengabulkan perlawanan pihak ketiga / *derden verzet* Pelawan untuk sebagian;
3. Menyatakan Pelawan tidak tunduk dan patuh terhadap Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 143/Pdt.G/2008/PN.Dps.;

Hal. 13 dari 18 hal. Putusan Nomor 898 K/Pdt/2013



4. Menyatakan menurut hukum bahwa Pelawan adalah pemilik sah atas tanah : SHGB Nomor 744/Desa Jimbaran seluas 20.000 m² atas nama PT.Trisetya Bali Sakti Development;
5. Menyatakan menurut hukum surat pengikatan jual beli tanggal 28 Maret 2001, yang dibuat oleh Terlawan I dan II dan segala surat yang berkaitan dengan jual beli tersebut adalah batal demi hukum;
6. Memerintahkan kepada Panitera/Jurusita Pengadilan Negeri Denpasar untuk mengangkat sita jaminan yang diletakkan diatas tanah SHGB Nomor 744/Desa Jimbaran seluas 20.000 m² atas nama PT.Trisetya Bali Sakti Development;
7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding atau kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);
8. Menghukum Terlawan I dan II secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp736.000,00 (tujuh ratus tiga puluh enam ribu rupiah);
9. Menolak perlawanan Pelawan untuk lain dan selebihnya;

c) Bahwa, apabila dikaji secara cermat, Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor: 13/PDT/2012/PT.DPS, telah terjadi kesalahan dalam menerapkan hukum, untuk itu Pelawan/Terbanding/Pemohon Kasasi, mengajukan keberatan-keberatan terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor: 13/ PDT/2012/PT.DPS tersebut, yaitu sebagai berikut :

PERTAMA : bahwa, Pengadilan Tinggi Denpasar telah salah dalam melakukan penilaian terhadap alat bukti Terlawan I, yaitu surat bukti bertanda T.1-8, yaitu Akta Jual beli antara Loana Kanginnadhi dengan Putra Mas Agung, yang dibuat dihadapan Notaris Liang Budiarta, SH. dimana dalam akta tersebut tidak tertulis nomor akta, dan tanggal dibuatnya akta;

Bahwa, suatu akta *authentik* baru mempunyai keabsahan dan mempunyai nilai pembuktian sempurna apabila memenuhi syarat formil maupun syarat materii, dimana salah satu syarat tidak terpenuhi maka akta tersebut adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Syarat formil suatu akta *authentik* diantaranya adalah kedua belah pihak datang menghadap kepada Notaris, dicantumkan nomor akta,



dicantumkan tanggal dan hari saat menghadap, dan ditanda tangani oleh Notaris yang bersangkutan, dan apabila tidak terpenuhi salah satu syarat formil tersebut maka akta tersebut, secara yuridis adalah cacat hukum, sehingga akta tersebut tidak mempunyai keabsahan sebagai akta *authentik*, dengan demikian akta tersebut tidak mempunyai nilai pembuktian terhadap peristiwa hukum yang dinyatakan dalam akta tersebut;

Bahwa, bukti T.1-8, Akta Jual Beli antara Loena Kanginnadhi dengan Putra Mas Agung, yang dibuat dihadapan Notaris Liang Budiarta, SH. Oleh karena dalam akta tersebut tidak tertulis nomor akta, dan tanggal dibuatnya akta, maka akta tersebut (bukti T.1-8) tidak memenuhi syarat formil dari suatu akta *authentik*, sehingga oleh karena itu bukti T.1-8 tersebut tidak mempunyai nilai keabsahan dari suatu akta, dan secara yuridis tidak mempunyai nilai pembuktian terhadap peristiwa jual beli yang diterangkan dalam bukti T.1-8 tersebut, dengan demikian seharusnya bukti T.1-8 ini tidak perlu dipertimbangkan dan harus dikesampingkan. Namun demikian Pengadilan Tinggi Denpasar dalam putusannya Nomor: 13/PDT/2012/PT.Dps, telah melakukan suatu kesalahan dalam menilai bukti T.1-8 tersebut, yaitu dengan menyatakan sah akta jual beli tersebut (bukti T.1-8);

KEDUA : Pengadilan Tinggi Denpasar dalam Putusannya Nomor 13/PDT/2012/PT.Dps, telah salah dalam menilai Penetapan Sita Jaminan Nomor 143/Pdt.G/2008/PN.Dps (bukti P.9) dan Berita Acara Sita Jaminan Nomor 143/Pdt.G/2008/PN.Dps, (bukti P.3), hal ini dapat dijelaskan sebagai berikut:

- Bahwa, dalam Perkara Nomor 143/Pdt.G/2008/PN. Dps. Yang menjadi pokok permasalahan adalah pemenuhan prestasi dari adanya *wanprestasi*, Terlawan I (dalam perkara *a quo*) atau Penggugat dalam Perkara Nomor 143/Pdt.G/2008/PN. Dps. telah menuntut pemenuhan prestasi terhadap Pelawan

Hal. 15 dari 18 hal. Putusan Nomor 898 K/Pdt/2013



(dalam perkara *a quo*) atau Tergugat dalam perkara Nomor 143/Pdt.G/2008/PN.Dps. yaitu penyerahan sebagian tanah eks KNPI dengan Sertifikat HGB Nomor 744 / Jimbaran atas nama PT Trisetya Bali Sakti Development (Pelawan), yaitu seluas 12.000 m², dari luas keseluruhan 20.000 m²;

- Bahwa, oleh karena yang dituntut oleh Terlawan I (dalam perkara *a quo*) atau Penggugat dalam Perkara Nomor 143/Pdt.G/2008/PN. Dps. adalah pemenuhan prestasi penyerahan objek jual beli dan bukan pemenuhan prestasi pembayaran sejumlah uang ataupun pembayaran ganti rugi, maka menurut hukum yang harus diletakkan sita jaminan adalah tanah seluas objek jual beli tersebut, dan bukannya keseluruhan luas tanah, sehingga Penetapan Sita Jaminan dan Berita Sita Jaminan Nomor 143/Pdt.G/2008/PN. Dps. tersebut telah melanggar azas keadilan, kepastian hukum, dan manfaat yang merupakan tujuan suatu putusan ataupun penetapan;
- Bahwa, disamping itu Pelawan tidak pernah terlibat dalam Perkara Nomor 143/Pdt.G/2008/PN. Dps., baik sebagai pihak Tergugat maupun Turut Tergugat, sehingga oleh karena itu Pelawan bukanlah pihak Tersita, dan mengingat Sertifikat Nomor 744/Jimbaran adalah atas nama Pelawan, jadi menurut hukum sah bila Pelawan mempertahankan tanah tersebut dari peletakkan sita jaminan, karena Pelawan adalah subjek hukum yang berupa badan hukum, sehingga menurut hukum diakui mempunyai hak dan kewajiban dalam melakukan perbuatan hukum maupun berlalu lintas dalam hukum;

Bahwa, dari uraian tersebut diatas, dapatlah disimpulkan bahwa, Pengadilan Negeri Denpasar dengan melalui Penetapan Sita Jaminan dan Berita Acara Sita Jaminan Nomor: 143/Pdt.G/2008/PN. Dps. tersebut telah melampaui batas kewenangannya, oleh karena itu wajar dan patut menurut hukum bila sita jaminan terhadap tanah eks KNPI

Hal. 16 dari 18 hal. Putusan Nomor 898 K/Pdt/2013



berdasarkan Sertifikat Nomor : 744/Jimbaran luas 20.000 m² atas nama Pelawan untuk dilakukan pengangkatan sita jaminan terhadapnya, mengingat sita jaminan tersebut telah cacat hukum;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa tentang sahnya jual beli tanah objek sengketa antara Terlawan II dengan Terlawan I telah dipertimbangkan dan telah ditentukan statusnya dalam perkara terdahulu yaitu Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 143/Pdt.G/2008/PN.Dps, Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 48/PDT/2008/PT.DPS, Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 532 K/Pdt/2010;

Bahwa oleh karena jual beli tanah objek sengketa antara Terlawan II dengan Terlawan I telah dinyatakan sah, maka sita jaminan juga sah dan harus tetap dipertahankan;

Bahwa lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 jo Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 jo Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Bahwa pertimbangan Pengadilan Tinggi yang menolak perlawanan Pelawan sudah tepat dan benar dan diambil alih sebagai pertimbangan dalam tingkat kasasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi **PT. TRISETYA BALI SAKTI DEVELOPMENT** tersebut harus ditolak;



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

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan dan dalam tingkat kasasi ini;

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

MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **PT. TRISETYA BALI SAKTI DEVELOPMENT** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi dahulu Pelawan/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan dan dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu** tanggal **19 Maret 2014** oleh H. Suwardi, SH., MH. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M, dan Soltoni Mohdally, SH., MH. Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para hakim anggota tersebut dan dibantu oleh Enny Indriyastuti, SH., M.Hum. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim anggota,
t.t.d
Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.
t.t.d
Soltoni Mohdally, SH., MH.

Ketua Majelis,
t.t.d
H. Suwardi, SH., MH.

Panitera Pengganti,

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

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.
NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 18 dari 18 hal. Putusan Nomor 898 K/Pdt/2013