



**PUTUSAN**  
Nomor 570 K/Pdt/2016

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

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

1. **HARIJANTO KARJADI**, bertempat tinggal di Jalan Kartika Plaza, Gang Puspa Ayu 1 A, Lingkungan Temacun Kuta, Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali;
2. **PT GERIA WIJAYA PRESTIGE**, berkedudukan di Jalan Bakung Sari Nomor 1, Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Sthuti Mandala, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Suli Nomor 119 B-4 Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Agustus 2015;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Pembanding dan Turut Terbanding;

L a w a n:

1. **GODLIP PASARIBU**, bertempat tinggal di Jalan Meruya Ilir Kaveling DKI Blok VI Nomor 5, RT.006/RW.001, Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat;
2. **HARI BOEDI HARTONO**, bertempat tinggal di Jalan Ambengan Nomor 91, Surabaya, Jawa Timur;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

D a n:

1. **NI NYOMAN SUDJARNI, SH.**, Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), berkedudukan di Jalan By Pass I Gusti Ngurah Rai Nomor 2004, Kuta, Bali;
  2. **KANTOR PERTANAHAN/BPN KABUPATEN BADUNG**, berkedudukan di Jalan Dewi Saraswati Nomor 3 Seminyak, Kuta;
- Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata sekarang Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Para Penggugat telah menggugat sekarang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Termohon Kasasi sebagai Para Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Denpasar pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat I adalah pemilik dan pemegang hak atas tanah-tanah dan bangunan-bangunan Ruko yang berdiri diatasnya, setempat dan umum dikenal dengan nama "Kuta Square," sebagaimana dinyatakan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 4268/Desa Kuta, SHM Nomor 4269/Desa Kuta, SHM Nomor 4270/Desa Kuta, SHM Nomor 4271/Desa Kuta, SHM Nomor 4272/Desa Kuta, SHM Nomor 4274/Desa Kuta, SHM Nomor 4275/Desa Kuta, SHM Nomor 4276/Desa Kuta dan SHM Nomor 4277/Desa Kuta, tersebut;
2. Bahwa Penggugat II adalah Penggugat dan pemohon sita jaminan dalam perkara Nomor 490/Pdt.G/1998/PN Jkt. Pst. terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat {*vide* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 20 April 1999, Nomor 490/Pdt.G/1998/PN Jkt. Pst. *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 16 Mei 2000 Nomor 880/PDT/1999/PT DKI. *juncto* Putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 11 Juni 2002 Nomor 3140 K/Pdt/2001 *juncto* Putusan peninjauan kembali tanggal 18 April 2006 Nomor 292 PK/Pdt/2003} yang telah berkekuatan hukum tetap (*gezag van gewijsde*);
3. Tentang Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) dalam perkara Nomor 490/Pdt.G/1998/PN Jkt. Pst. {*vide* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 20 April 1999, Nomor 490/Pdt.G/1998/PN Jkt. Pst. *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 16 Mei 2000 Nomor 880/PDT/1999/PT DKI. *juncto* Putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 11 Juni 2002 Nomor 3140 K/Pdt/2001 *juncto* Putusan peninjauan kembali tanggal 18 April 2006 Nomor 292 PK/Pdt/2003};
  - 3.1. Bahwa peletakan sita jaminan dalam perkara Nomor 490/Pdt.G/1998/PN Jkt. Pst. {*vide* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 490/Pdt.G/1998/PN Jkt. Pst. *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 880/PDT/1999/PT DKI. *juncto* Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 3140 K/Pdt/2001 *juncto* Putusan peninjauan kembali Nomor 292 PK/Pdt/2003} telah dilakukan sesuai dengan hukum, didasarkan kepada dokumen-dokumen hukum sebagai berikut:
    - a. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 16 Oktober 1998 Nomor 490/Pdt.G/1998/PN Jkt. Pst. ("Penetapan KPN Jakarta Pusat tanggal 16-10-1998 Nomor 490/Pdt.G/1998/PN Jkt. Pst.");
    - b. Surat Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 16 Oktober

Halaman 2 dari 37 hal. Put. Nomor 570 K/Pdt/2016



1998 Nomor W7.Dc.Ht.5535-X.1998.03 Perihal bantuan untuk melakukan pensitaan jaminan perkara perdata Nomor 490/Pdt.G/1998/PN Jkt. Pst. ("Surat KPN Jakarta Pusat tanggal 16-10-1998 Nomor W7.Dc.Ht.5535-X.1998.03");

- c. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 28 Oktober 1998 Nomor 490/Pdt.G/1998/PN Jkt. Pst. ("Penetapan KPN Denpasar tanggal 28-10-1998 Nomor 490/Pdt.G/1998/PN Jkt. Pst.");
- d. Berita Acara Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) tanggal 30 Oktober 1998 Nomor 490/Pdt.G/1998/PN Jkt. Pst. oleh Jurusita Pengadilan Negeri Denpasar ("B.A. Sita Jaminan PN Denpasar tanggal 30-10-1998 Nomor 490/Pdt.G/1998/PN Jkt. Pst.");

3.2. Bahwa apabila Penetapan KPN Jakarta Pusat tanggal 16-10-1998 Nomor 490/Pdt.G/1998/PN Jkt. Pst. dihubungkan dengan Surat KPN Jakarta Pusat tanggal 16-10-1998 Nomor W7.Dc.Ht.5535-X.1998.03 dihubungkan pula dengan Penetapan KPN Denpasar tanggal 28-10-1998 Nomor 490/Pdt.G/1998/PN Jkt. Pst. serta dikaitkan juga dengan B.A. Sita Jaminan PN Denpasar tanggal 30-10-1998 Nomor 490/Pdt.G/1998/PN Jkt. Pst. pada pokoknya membuktikan dan oleh karenanya telah terbukti menurut hukum sebagai suatu fakta hukum yang tidak terbantahkan sebagai berikut:

- a. Bahwa benar dalam pemeriksaan tingkat pertama perkara Nomor 490/Pdt.G/1998/PN Jkt. Pst. di dan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas objek eksekusi Hak Tanggungan/Hipotek yang telah diajukan oleh Para Tergugat di Pengadilan Negeri Denpasar {*vide* Penetapan KPN Jakarta Pusat tanggal 16-10-1998 Nomor 490/Pdt.G/1998/PN Jkt. Pst.}, dengan amar pada pokoknya sebagai berikut:

"Menetapkan:"

- Mengabulkan Permohonan Penggugat untuk sebagian;
- Memerintahkan kepada Panitera/Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Pusat atau jika ia berhalangan diganti Wakilnya yang sah disertai dua orang Saksi yang memenuhi syarat yang termuat dalam Pasal 197 HIR guna melakukan Sita Jaminan atas barang-barang Milik Tergugat antara lain berupa:
  - 1. ... dan seterusnya...;
  - 2. ... dan seterusnya...;
  - 3. ... dan seterusnya...;



4. ... dan seterusnya...;

- Memohon bantuan kepada saudara Ketua Pengadilan Negeri Surabaya agar memerintahkan kepada salah seorang Pegawai yang dianggap cakap dan mampu untuk melakukan penyitaan jaminan atas:

- ... dan seterusnya...;

- Memohon bantuan kepada saudara Ketua Pengadilan Negeri Denpasar, Bali, agar memerintahkan kepada salah seorang Pegawai yang dianggap cakap dan mampu untuk melakukan penyitaan jaminan atas:

ruko-ruko Kuta Square terdiri dari:

1. Sebidang tanah hak milik Nomor 4270, Luas 74 m<sup>2</sup> (tujuh puluh empat meter persegi) ... dan seterusnya..., setempat dikenal sebagai Blok D-55;
2. Sebidang tanah hak milik Nomor 4271, Luas 56 m<sup>2</sup> (lima puluh enam meter persegi) ... dan seterusnya..., setempat dikenal sebagai Blok F-1;
3. Sebidang tanah hak milik Nomor 4272, Luas 54 m<sup>2</sup> (lima puluh empat meter persegi) ... dan seterusnya..., setempat dikenal sebagai Blok F-2;
4. Sebidang tanah hak milik Nomor 4273, Luas 56 m<sup>2</sup> (lima puluh enam meter persegi) ... dan seterusnya..., setempat dikenal sebagai Blok F-3;
5. Sebidang tanah hak milik Nomor 4274, Luas 54 m<sup>2</sup> (lima puluh empat meter persegi) ... dan seterusnya..., setempat dikenal sebagai Blok F-4;
6. Sebidang tanah hak milik Nomor 4275, Luas 54 m<sup>2</sup> (lima puluh empat meter persegi) ... dan seterusnya..., setempat dikenal sebagai Blok F-5;
7. Sebidang tanah hak milik Nomor 4276, Luas 54 m<sup>2</sup> (lima puluh empat meter persegi) ... dan seterusnya..., setempat dikenal sebagai Blok F-6;
8. Sebidang tanah hak milik Nomor 4285, Luas 52 m<sup>2</sup> (lima puluh dua meter persegi) ... dan seterusnya..., setempat dikenal sebagai Blok E-19;
9. Sebidang tanah hak milik Nomor 4290, Luas 14 m<sup>2</sup> (empat belas meter persegi) ... dan seterusnya..., setempat dikenal



sebagai Blok ...-...;

10. Sebidang tanah hak milik Nomor 4302, Luas 38 m<sup>2</sup> (tiga puluh delapan meter persegi) ... dan seterusnya..., setempat dikenal sebagai Blok E-24;
11. Sebidang tanah hak milik Nomor 4294, Luas 54 m<sup>2</sup> (lima puluh empat meter persegi) ... dan seterusnya..., setempat dikenal sebagai Blok E-12;
12. Sebidang tanah hak milik Nomor 4295, Luas 54 m<sup>2</sup> (lima puluh empat meter persegi) ... dan seterusnya..., setempat dikenal sebagai Blok E-13;
13. Sebidang tanah hak milik Nomor 4297, Luas 54 m<sup>2</sup> (lima puluh empat meter persegi) ... dan seterusnya..., setempat dikenal sebagai Blok E-15.
14. Sebidang tanah hak milik Nomor 4267, Luas 55 m<sup>2</sup> (lima puluh lima meter persegi) ... dan seterusnya..., setempat dikenal sebagai Blok D-52.
15. Sebidang tanah hak milik Nomor 4268, Luas 61 m<sup>2</sup> (enam puluh satu meter persegi) ... dan seterusnya..., setempat dikenal sebagai Blok D-53.
16. Sebidang tanah hak milik Nomor 4269, Luas 54 m<sup>2</sup> (lima puluh empat meter persegi) ... dan seterusnya..., setempat dikenal sebagai Blok D-54
17. Sebidang tanah hak milik Nomor 4266, Luas 55 m<sup>2</sup> (lima puluh lima meter persegi) ... dan seterusnya..., setempat dikenal sebagai Blok D-51.
18. Sebidang tanah hak milik Nomor 4312, Luas 33 m<sup>2</sup> (tiga puluh tiga meter persegi) ... dan seterusnya..., setempat dikenal sebagai Blok E 6-5.
19. Sebidang tanah hak milik Nomor 4296, Luas 54 m<sup>2</sup> (lima puluh empat meter persegi) ... dan seterusnya..., setempat dikenal sebagai Blok E-14.
20. Sebidang tanah hak milik Nomor 4298, Luas 78 m<sup>2</sup> (tujuh puluh delapan meter persegi) ... dan seterusnya..., setempat dikenal sebagai Blok E-16.
21. Sebidang tanah hak milik Nomor 4288, Luas 36 m<sup>2</sup> (tiga puluh enam meter persegi) ... dan seterusnya..., setempat dikenal sebagai Blok E 22-5.





22. Sebidang tanah hak milik Nomor 4300, Luas 16 m<sup>2</sup> (enam belas meter persegi) ... dan seterusnya..., setempat dikenal sebagai Blok E 22-5.

23. Sebidang tanah hak milik Nomor 4238, Luas 21 m<sup>2</sup> (dua puluh satu meter persegi) ... dan seterusnya..., setempat dikenal sebagai Blok E 6-5;

24. Sebidang tanah hak milik Nomor 4277, Luas 54 m<sup>2</sup> (lima puluh empat meter persegi) ... dan seterusnya..., setempat dikenal sebagai Blok F-7;

Demikianlah ditetapkan di Jakarta pada hari Jumat, tanggal 16 Oktober 1998, oleh Kami Pangeran Siregar, S.H., Hakim Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.”;

- b. Bahwa benar Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah meminta bantuan kepada Pengadilan Negeri Denpasar untuk melakukan pensitaan jaminan perkara perdata Nomor 490/Pdt.G/1998/PN Jkt. Pst. (delegasi pelaksanaan sita jaminan) {vide Surat KPN Jakarta Pusat tanggal 16-10-1998 Nomor W7.Dc.Ht.5535-X.1998.03};
- c. Bahwa benar Ketua Pengadilan Negeri Denpasar berdasarkan Surat KPN Jakarta Pusat tanggal 16-10-1998 Nomor W7.Dc.Ht.5535-X.1998.03 yang didasarkan kepada Penetapan KPN Jakarta Pusat tanggal 16-10-1998 Nomor 490/Pdt.G/1998/PN Jkt. Pst. telah mengeluarkan Penetapan KPN Denpasar tanggal 28-10-1998 Nomor 490/Pdt.G/1998/PN Jkt. Pst., dengan amar pada pokoknya sebagai berikut:

Menetapkan:

- Memerintahkan kepada Panitera/jurusita Pengadilan Negeri Denpasar atau jika berhalangan dapat diganti oleh Wakilnya yang sah dengan disertai oleh dua orang Saksi yang sudah dewasa serta cakap untuk melakukan sita jaminan terhadap ruko-ruko Kuta Square yang terdiri dari:
  1. Sebidang tanah hak milik Nomor 4270, Luas 74 m<sup>2</sup> (tujuh puluh empat meter persegi) ... dan seterusnya..., setempat dikenal sebagai Blok D-55.
  2. Sebidang tanah hak milik Nomor 4271, Luas 56 m<sup>2</sup> (lima puluh enam meter persegi) ... dan seterusnya..., setempat dikenal sebagai Blok F-1;
  3. Sebidang tanah hak milik Nomor 4272, Luas 54 m<sup>2</sup> (lima puluh



- empat meter persegi) ... dan seterusnya..., setempat dikenal sebagai Blok F-2;
4. Sebidang tanah hak milik Nomor 4273, Luas 56 m<sup>2</sup> (lima puluh enam meter persegi) ... dan seterusnya..., setempat dikenal sebagai Blok F-3;
  5. Sebidang tanah hak milik Nomor 4274, Luas 54 m<sup>2</sup> (lima puluh empat meter persegi) ... dan seterusnya..., setempat dikenal sebagai Blok F-4;
  6. Sebidang tanah hak milik Nomor 4275, Luas 54 m<sup>2</sup> (lima puluh empat meter persegi) ... dan seterusnya..., setempat dikenal sebagai Blok F-5;
  7. Sebidang tanah hak milik Nomor 4276, Luas 54 m<sup>2</sup> (lima puluh empat meter persegi) ... dan seterusnya..., setempat dikenal sebagai Blok F-6;
  8. Sebidang tanah hak milik Nomor 4285, Luas 52 m<sup>2</sup> (lima puluh dua meter persegi) ... dan seterusnya..., setempat dikenal sebagai Blok E-19;
  9. Sebidang tanah hak milik Nomor 4290, Luas 14 m<sup>2</sup> (empat belas meter persegi) ... dan seterusnya..., setempat dikenal sebagai Blok
  10. Sebidang tanah hak milik Nomor 4302, Luas 38 m<sup>2</sup> (tiga puluh delapan meter persegi) ... dan seterusnya..., setempat dikenal sebagai Blok E-24;
  11. Sebidang tanah hak milik Nomor 4294, Luas 54 m<sup>2</sup> (lima puluh empat meter persegi) ... dan seterusnya..., setempat dikenal sebagai Blok E-12;
  12. Sebidang tanah hak milik Nomor 4295, Luas 54 m<sup>2</sup> (lima puluh empat meter persegi) ... dan seterusnya..., setempat dikenal sebagai Blok E-13;
  13. Sebidang tanah hak milik Nomor 4297, Luas 54 m<sup>2</sup> (lima puluh empat meter persegi) ... dan seterusnya..., setempat dikenal sebagai Blok E-15;
  14. Sebidang tanah hak milik Nomor 4267, Luas 55 m<sup>2</sup> (lima puluh lima meter persegi) ... dan seterusnya..., setempat dikenal sebagai Blok D-52.
  15. Sebidang tanah hak milik Nomor 4268, Luas 61 m<sup>2</sup> (enam puluh satu meter persegi) ... dan seterusnya..., setempat



dikenal sebagai Blok D-53.

16. Sebidang tanah hak milik Nomor 4269, Luas 54 m<sup>2</sup> (lima puluh empat meter persegi) ... dan seterusnya..., setempat dikenal sebagai Blok D-54;
  17. Sebidang tanah hak milik Nomor 4266, Luas 55 m<sup>2</sup> (lima puluh lima meter persegi) ... dan seterusnya..., setempat dikenal sebagai Blok D-51.
  18. Sebidang tanah hak milik Nomor 4312, Luas 33 m<sup>2</sup> (tiga puluh tiga meter persegi) ... dan seterusnya..., setempat dikenal sebagai Blok E 6-5.
  19. Sebidang tanah hak milik Nomor 4296, Luas 54 m<sup>2</sup> (lima puluh empat meter persegi) ... dan seterusnya..., setempat dikenal sebagai Blok E-14.
  20. Sebidang tanah hak milik Nomor 4298, Luas 78 m<sup>2</sup> (tujuh puluh delapan meter persegi) ... dan seterusnya..., setempat dikenal sebagai Blok E-16.
  21. Sebidang tanah hak milik Nomor 4288, Luas 36 m<sup>2</sup> (tiga puluh enam meter persegi) ... dan seterusnya..., setempat dikenal sebagai Blok E 22-5.
  22. Sebidang tanah hak milik Nomor 4300, Luas 16 m<sup>2</sup> (enam belas meter persegi) ... dan seterusnya..., setempat dikenal sebagai Blok E 22-5.
  23. Sebidang tanah hak milik Nomor 4238, Luas 21 m<sup>2</sup> (dua puluh satu meter persegi) ... dan seterusnya..., setempat dikenal sebagai Blok E 6-5.
  24. Sebidang tanah hak milik Nomor 4277, Luas 54 m<sup>2</sup> (lima puluh empat meter persegi) ... dan seterusnya..., setempat dikenal sebagai Blok F-7.
- Memerintahkan kepada Panitera/jurusita Pengadilan Negeri Denpasar agar mengirimkan selebar dari Berita Acara Sita Jaminan tersebut diatas kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;
- Demikianlah penetapan dibuat pada tanggal 28 Oktober 1998, Ketua Pengadilan Negeri Denpasar”;
- d. Bahwa benar pada hari Jumat tanggal 30 Oktober 1998 Jurusita pada Pengadilan Negeri Denpasar dengan Surat penetapannya tertanggal 28-10-1998 Nomor 490/Pdt.G/1998/PN Jkt. Pst. telah





melaksanakan sita jaminan perkara Nomor 490/Pdt.G/1998/PN Jkt. Pst. atas ruko-ruko Kuta Square sebagaimana dimaksud Penetapan KPN Denpasar tanggal 28-10-1998 Nomor 490/Pdt.G/1998/PN Jkt. Pst. sebagaimana ternyata dalam B.A. Sita Jaminan PN Denpasar tanggal 30-10-1998 Nomor 490/Pdt.G/1998/PN Jkt. Pst;

- e. Bahwa peletakan dan pelaksanaan sita jaminan perkara nomor 490/Pdt.G/1998/PN Jkt. Pst. atas ruko-ruko Kuta Square sebagaimana dinyatakan dalam B.A. Sita Jaminan PN Denpasar tanggal 30-10-1998 Nomor 490/Pdt.G/1998/PN Jkt. Pst. berdasarkan penetapan KPN Denpasar tanggal 28-10-1998 Nomor 490/Pdt.G/1998/PN Jkt. Pst. *juncto* Penetapan PN Jakarta Pusat tanggal 16-10-1998 Nomor 490/Pdt.G/1998/PN Jkt. Pst. tersebut telah dikuatkan dan dipertahankan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam Putusan akhirnya (*vide* Putusan PN Jakarta Pusat Nomor 490/Pdt.G/1998/PN Jkt. Pst. tanggal 20 April 1999; maupun Putusan Banding (Putusan PT Jakarta Nomor 880/PDT/1999/PT DKI. tanggal 16 Mei 2000) serta Putusan Mahkamah Agung R.I. dalam tingkat Kasasi (Putusan MA RI Nomor 3140 K/Pdt/2001 tanggal 11 Juni 2002) dan dalam putusan Mahkamah Agung R.I. dalam pemeriksaan Peninjauan Kembali (Putusan MA RI Nomor 292 PK/Pdt/2003 tanggal 18 April 2006);
4. Bahwa ternyata pada tanggal 13 Desember 1999 Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Jual beli atas dan terhadap ruko-ruko Kuta Square yang terdiri dari:
- a. Sebidang tanah hak milik Nomor 4276, Luas 54 m<sup>2</sup> (lima puluh empat meter persegi) ... dan seterusnya..., setempat dikenal sebagai Blok F-7, sebagaimana dinyatakan dalam Akta Jual Beli Nomor 499//1999;
  - b. Sebidang tanah hak milik Nomor 4277, Luas 54 m<sup>2</sup> (lima puluh empat meter persegi) ... dan seterusnya..., setempat dikenal sebagai Blok F-7, sebagaimana dinyatakan dalam Akta Jual Beli Nomor 500/1999;
- Kedua Akta tersebut dibuat dihadapan Ni Nyoman Sudjani, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah ("PPAT") di Kabupaten Badung;
5. Bahwa selanjutnya ternyata pada tanggal 4 Agustus 2001 Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Jual beli atas dan terhadap Ruko-Ruko Kuta Square yang terdiri dari:
- a. Tanah HM Nomor 4268, sebagaimana dinyatakan dalam Akta Jual beli Nomor 313/2001;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Tanah HM Nomor 4269, sebagaimana dinyatakan dalam Akta Jual beli Nomor 314/2001;
- c. Tanah HM Nomor 4270, sebagaimana dinyatakan dalam Akta Jual beli Nomor 315/2001;
- d. Tanah HM Nomor 4271, sebagaimana dinyatakan dalam Akta Jual beli Nomor 317/2001;
- e. Tanah HM Nomor 4272, sebagaimana dinyatakan dalam Akta Jual beli Nomor 312/2001;
- f. Tanah HM Nomor 4274, sebagaimana dinyatakan dalam Akta Jual beli Nomor 316/2001.
- g. Tanah HM Nomor 4275, sebagaimana dinyatakan dalam Akta Jual beli Nomor 311/2001;

Kesemua Akta tersebut dibuat dihadapan Ni Nyoman Sudjani, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah ("PPAT") di Kabupaten Badung;

6. Bahwa Tergugat II telah melakukan balik nama (Pendaftaran Peralihan/perubahan) Pemegang Hak dalam masing-masing Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 4268/Desa Kuta, SHM Nomor 4269/Desa Kuta, SHM Nomor 4270/Desa Kuta, SHM Nomor 4271/Desa Kuta, SHM Nomor 4272/Desa Kuta, SHM Nomor 4274/Desa Kuta, SHM Nomor 4275/Desa Kuta, SHM Nomor 4276/Desa Kuta dan SHM Nomor 4277/Desa Kuta tersebut kepada dan telah pula dilakukan balik nama dimaksud oleh Kantor Pertanahan/BPN Kabupaten Badung;
7. Bahwa dengan demikian secara nyata Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan jual beli terhadap obyek tanah dan bangunan {vide SHM Nomor 4268/Desa Kuta, SHM Nomor 4269/Desa Kuta, SHM Nomor 4270/Desa Kuta, SHM Nomor 4271/Desa Kuta, SHM Nomor 4272/Desa Kuta, SHM Nomor 4274/Desa Kuta, SHM Nomor 4275/Desa Kuta, SHM Nomor 4276/Desa Kuta dan SHM Nomor 4277/Desa Kuta} yang masih dalam keadaan sita {vide B.A. Sita Jaminan PN Denpasar tanggal 30-10-1998 Nomor 490/Pdt.G/1998/PN Jkt. Pst. *juncto* penetapan KPN Denpasar tanggal 28-10-1998 Nomor 490/Pdt.G/1998/PN Jkt. Pst. *juncto* Penetapan PN Jakarta Pusat tanggal 16-10-1998 Nomor 490/Pdt.G/1998/PN Jkt. Pst.} tersebut, sehingga tindakan Tergugat I dan Tergugat II ini bertentangan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Pasal 100 ayat (1) yang menyatakan, "jual beli tanah dan bangunan tidak boleh dilakukan apabila tanah dan bangunan masih dalam sitaan, jaminan dan sengketa", oleh karenanya Tergugat I dan

Halaman 10 dari 37 hal. Put. Nomor 570 K/Pdt/2016



Tergugat II terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum;

8. Bahwa satu dan lain hal, bahwa baik Tergugat I maupun Tergugat II sebelum dan sesudah melakukan jual beli sebagai mana dinyatakan dalam Akta-Akta Jual Beli yang dilakukan dihadapan Ni Nyoman Sudjani, S.H., PPAT/Turut Tergugat I tersebut secara de facto, kenyataannya, tidak pernah menguasai fisik Tanah dan Bangunan dimaksud tersebut, melainkan hanya menguasai sertifikat-sertifikat tanah tersebut saja. Bahwa fisik tanah dan bangunan ruko tersebut telah dikuasai oleh Penggugat I sejak mulai dari awal yaitu mulai dari tanah kosong sampai dengan berdirinya bangunan ruko-ruko tersebut bahkan sampai dengan saat ini tidak pernah dikuasai baik oleh Tergugat I maupun oleh Tergugat II;
9. Bahwa apabila benar Tergugat memperoleh hak atas tanah dan bangunan dari penjualan lelang yang dimenangkan Tergugat I seharusnya menurut ketentuan pasal 200 ayat (11) HIR atau pasal 218 ayat (2) RIB, Tergugat I mempunyai hak yang melekat untuk melakukan eksekusi riil yang menjadi satu kesatuan dengan pelelangan, dengan mengajukan pengosongan kepada Pengadilan Negeri yang berwenang, oleh karenanya perbuatan Tergugat II membeli tanah-tanah dan bangunan-bangunan ruko in casu sebagai obyek gugatan dapat diibaratkan seperti membeli barang dalam karung;
10. Bahwa selain Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum juga terbukti pula perikatan jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II telah dilakukan dengan itikat tidak baik serta dilakukan pula dengan akal licik guna menghindar dari sita jaminan perkara Nomor 490/Pdt.G/1998/PN Jkt. Pst. {vide B.A. Sita Jaminan PN Denpasar tanggal 30-10-1998 Nomor 490/Pdt.G/1998/PN Jkt. Pst. berdasarkan penetapan KPN Denpasar tanggal 28-10-1998 Nomor 490/Pdt.G/1998/PN Jkt. Pst. *juncto* Penetapan PN Jakarta Pusat tanggal 16-10-1998 Nomor 490/Pdt.G/1998/PN Jkt. Pst.}, oleh karena itu akte-akte jual beli sebagai berikut;
  - a. Nomor 499/1999, tertanggal 13 Desember 1999;
  - b. Nomor 500/1999, tertanggal 13 Desember 1999;
  - c. Nomor 311/2001, tertanggal 4 Agustus 2001;
  - d. Nomor 312/2001, tertanggal 4 Agustus 2001;
  - e. Nomor 313/2001, tertanggal 4 Agustus 2001;
  - f. Nomor 314/2001, tertanggal 4 Agustus 2001;
  - g. Nomor 315/2001, tertanggal 4 Agustus 2001;
  - h. Nomor 316/2001, tertanggal 4 Agustus 2001;
  - i. Nomor 317/2001, tertanggal 4 Agustus 2001;



Seluruhnya dibuat dihadapan Ni Nyoman Sudjarni, Sarana Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) daerah Kuta, Bali, harus dinyatakan batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;

11. Bahwa oleh karena akte-akte diatas dinyatakan batal demi hukum atau dibatalkan, maka peralihan hak atas tanah yang telah dialihkan pada saat dalam keadaan tersita/terbebani sita jaminan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat perkara Nomor 490/Pdt.G/1998/PN Jkt. Pst. {vide Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 490/Pdt.G/1998/PN Jkt. Pst. *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 880/PDT/1999/PT DKI. *juncto* Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 3140 K/Pdt/2001 *juncto* Putusan peninjauan kembali Nomor 292 PK/Pdt/2003} pencatatan peralihan hak dan pencatatan peralihan nama pemegang hak atas tanah menjadi atas nama Hari Boedihartono, yang dilakukan oleh Turut Tergugat II sebagaimana dinyatakan dalam Sertipikat-sertipikat Hak Milik sebagai berikut:

- a. Nomor 4276/Kelurahan Kuta sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi tanggal 19 Mei 1994 Nomor 2946/1994 seluas 54 m<sup>2</sup> (lima puluh empat meter persegi);
- b. Nomor 4277/Kelurahan Kuta sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi tanggal 19 Mei 1994 Nomor 2947/1994 seluas 54 m<sup>2</sup> (lima puluh empat meter persegi);
- c. Nomor 4275/Kelurahan Kuta sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi tanggal 19 Mei 1994 Nomor 2945/1994 seluas 54 m<sup>2</sup> (lima puluh empat meter persegi);
- d. Nomor 4272/Kelurahan Kuta sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi tanggal 19 Mei 1994 Nomor 2942/1994 seluas 54 m<sup>2</sup> (lima puluh empat meter persegi);
- e. Nomor 4268/Kelurahan Kuta sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi tanggal 19 Mei 1994 Nomor 2938/1994 seluas 54 m<sup>2</sup> (lima puluh empat meter persegi);
- f. Nomor 4269/Kelurahan Kuta sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi tanggal 19 Mei 1994 Nomor 2939/1994 seluas 54 m<sup>2</sup> (lima puluh empat meter persegi);
- g. Nomor 4270/Kelurahan Kuta sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi tanggal 19 Mei 1994 Nomor 2940/1994 seluas 74 m<sup>2</sup> (tujuh puluh empat meter persegi);
- h. Nomor 4274/Kelurahan Kuta sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi tanggal 19 Mei 1994 Nomor 2944/1994 seluas 54 m<sup>2</sup> (lima puluh



empat meter persegi);

- i. Nomor 4271/Kelurahan Kuta sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi tanggal 19 Mei 1994 Nomor 294/1994 seluas 56 m<sup>2</sup> (lima puluh enam meter persegi);

Harus pula dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

12. Bahwa gugatan Para Penggugat ini didasarkan kepada dalil-dalil yang dapat dipertanggung-jawabkan disertai dengan bukti-bukti otentik, oleh karenanya adalah patut dan wajar apabila Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan mengabulkan gugatan Para Penggugat ini seluruhnya;

13. Bahwa oleh karena dasar gugatan Para Penggugat telah dilandasi dasar hukum yang sah, maka bersama ini Para Penggugat mohon ke hadapan Pengadilan agar dalam perkara *a quo* berkenan menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun Para Tergugat dan Para Turut Tergugat ada mengajukan banding, *verzet* ataupun kasasi;

14. Bahwa agar Para Tergugat dan Para Turut Tergugat mau melaksanakan isi putusan dalam perkara ini dengan tertib, maka Para Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Denpasar menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari dan dibayarkan secara tunai dan sekaligus atas kelalaian dan atau kesengajaan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat dalam melaksanakan putusan atas perkara ini dalam waktu 8 (delapan) hari setelah putusan ini dibacakan sampai dengan dibayarkannya ganti rugi kepada Para Penggugat, serta Para Tergugat dan Para Turut Tergugat dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara hingga putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

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

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat I dan Penggugat II;
3. Menyatakan semua jual beli atau peralihan hak atas tanah dan bangunan ruko dari Tergugat I kepada Tergugat II yang dibuat dihadapan Ni Nyoman Sudjarni, Sarjana Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) daerah Kuta, Bali pada tanggal 13 Desember 1999 dan pada tanggal 04 Agustus 2001 adalah merupakan peralihan hak yang dilandasi dengan itikad tidak baik;





4. Menyatakan Akta Jual Beli sebagai berikut:
  - a. Nomor 499/1999, tertanggal 13 Desember 1999;
  - b. Nomor 500/1999, tertanggal 13 Desember 1999;
  - c. Nomor 311/2001, tertanggal 04 Agustus 2001;
  - d. Nomor 312/2001, tertanggal 04 Agustus 2001;
  - e. Nomor 313/2001, tertanggal 04 Agustus 2001;
  - f. Nomor 314/2001, tertanggal 04 Agustus 2001;
  - g. Nomor 315/2001, tertanggal 04 Agustus 2001;
  - h. Nomor 316/2001, tertanggal 04 Agustus 2001;
  - i. Nomor 317/2001, tertanggal 04 Agustus 2001;

Seluruhnya dibuat dihadapan Ni Nyoman Sudjarni, Sarana Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) daerah Kuta, Bali, batal demi hukum karena peralihan hak atas tanah diatas dialihkan pada saat sedang dalam keadaan terbebani sita jaminan sebagaimana dinyatakan proses perkara dan belum mempunyai kekuatan hukum tetap;

5. Menyatakan pencatatan peralihan hak dan pencatatan peralihan nama pemegang hak atas tanah menjadi atas nama hari boedihartono, yang dilakukan oleh Turut Tergugat II sebagaimana dinyatakan dalam Sertipikat-sertipikat Hak Milik sebagai berikut:
  - a. Nomor 4276/Kelurahan Kuta sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi tanggal 19 Mei 1994 Nomor 2946/1994 seluas 54 m<sup>2</sup> (lima puluh empat meter persegi);
  - b. Nomor 4277/Kelurahan Kuta sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi tanggal 19 Mei 1994 Nomor 2947/1994 seluas 54 m<sup>2</sup> (lima puluh empat meter persegi);
  - c. Nomor 4275/Kelurahan Kuta sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi tanggal 19 Mei 1994 Nomor 2945/1994 seluas 54 m<sup>2</sup> (lima puluh empat meter persegi);
  - d. Nomor 4272/Kelurahan Kuta sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi tanggal 19 Mei 1994 Nomor 2942/1994 seluas 54 m<sup>2</sup> (lima puluh empat meter persegi);
  - e. Nomor 4268/Kelurahan Kuta sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi tanggal 19 Mei 1994 Nomor 2938/1994 seluas 54 m<sup>2</sup> (lima puluh empat meter persegi);
  - f. Nomor 4270/Kelurahan Kuta sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi tanggal 19 Mei 1994 Nomor 2940/1994 seluas 74 m<sup>2</sup> (tujuh puluh empat meter persegi);



g. Nomor 4274/Kelurahan Kuta sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi tanggal 19 Mei 1994 Nomor 2944/1994 seluas 54 m<sup>2</sup> (lima puluh empat meter persegi);

h. Nomor 4271/Kelurahan Kuta sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi tanggal 19 Mei 1994 Nomor 294/1994 seluas 54 m<sup>2</sup> (lima puluh empat meter persegi);

Semuanya tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

6. Menyatakan bahwa Penggugat I adalah pemilik dan pemegang hak atas tanah-tanah dan bangunan-bangunan Ruko yang berdiri diatasnya sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 4268/Desa Kuta, SHM Nomor 4269/Desa Kuta, SHM Nomor 4270/Desa Kuta, SHM Nomor 4271/Desa Kuta, SHM Nomor 4272/Desa Kuta, SHM Nomor 4274/Desa Kuta, SHM Nomor 4275/Desa Kuta, SHM Nomor 4276/Desa Kuta dan SHM Nomor 4277/Desa Kuta, tersebut;

7. Menyatakan sah dan berharga atas sita Jaminan terhadap dan atas tanah-tanah dan bangunan-bangunan Ruko yang berdiri diatasnya sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 4268/Desa Kuta, SHM Nomor 4269/Desa Kuta, SHM Nomor 4270/Desa Kuta, SHM Nomor 4271/Desa Kuta, SHM Nomor 4272/Desa Kuta, SHM Nomor 4274/Desa Kuta, SHM Nomor 4275/Desa Kuta, SHM Nomor 4276/Desa Kuta dan SHM Nomor 4277/Desa Kuta tersebut berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 16 Oktober 1998 Nomor 490/Pdt.G/1998/PN Jkt. Pst. *juncto* Berita Acara Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) Nomor 490/Pdt.G/1998/PN Jkt. Pst. tanggal 30 Oktober 1998 yang telah dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Denpasar, dengan segala akibat hukumnya;

8. Menyatakan tanah-tanah dan bangunan-bangunan Ruko yang berdiri diatasnya sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 4268/Desa Kuta, SHM Nomor 4269/Desa Kuta, SHM Nomor 4270/Desa Kuta, SHM Nomor 4271/Desa Kuta, SHM Nomor 4272/Desa Kuta, SHM Nomor 4274/Desa Kuta, SHM Nomor 4275/Desa Kuta, SHM Nomor 4276/Desa Kuta dan SHM Nomor 4277/Desa Kuta tersebut dalam keadaan tersita/dibebani sita jaminan yang dilaksanakan oleh jurusita Pengadilan Negeri Denpasar berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 16 Oktober 1998 Nomor 490/Pdt.G/1998/PN Jkt. Pst. *juncto* Berita Acara Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) Nomor 490/Pdt.G/1998/PN Jkt. Pst. tanggal 30 Oktober 1998 tersebut, dengan segala akibat hukumnya;

9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) sekalipun ada bantahan, banding maupun kasasi yang diajukan



oleh Terlawan;

10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari dan dibayarkan secara tunai dan sekaligus atas kelalaian dan atau kesengajaan Terlawan dalam melaksanakan putusan atas perkara ini dalam waktu 8 (delapan) hari setelah putusan ini dibacakan sampai putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan dapat dieksekusi (dilaksanakan);
11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
12. Menghukum Para Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan *a quo*;

Subsidiar:

Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II mengajukan eksepsi dan gugatan balik (rekonvensi) pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalih-dalih gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya, karena tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum, serta dipenuhi dalih-dalih penyesatan, kecuali secara tegas dan tertulis diakuinya dalam eksepsi ini;  
Pengadilan Negeri Denpasar Tidak Berwenang Memeriksa Dan Mengadili Gugatan Para Penggugat;
2. Bahwa petitum gugatan Para Penggugat mempermasalahkan pencatatan peralihan hak atas tanah dan Tergugat I kepada Tergugat II yang didalihkan melanggar hukum;
3. Bahwa atas dasar dalih Para Penggugat tersebut, maka Para Penggugat mengikut sertakan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung sebagai pihak dalam perkara *a quo*;
4. Bahwa petitum gugatan Para Penggugat yang mempermasalahkan tentang keabsahan pencatatan peralihan hak atas tanah dan Tergugat I kepada Tergugat II merupakan perbuatan hukum Tata Usaha Negara yang menghasilkan Keputusan Tata Usaha Negara yaitu terbitnya sertifikat hak atas tanah dan semula atas nama Tergugat I, selanjutnya terbit Sertifikat Hak atas tanah menjadi atas nama Tergugat II;
5. Bahwa oleh karena yang menjadi permasalahan sebagaimana dituangkan dalam petitum gugatan Para Penggugat adalah termasuk perbuatan hukum



tata usaha negara yang menghasilkan Keputusan Tata Usaha Negara berupa sertifikat hak atas tanah, maka Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Oleh karenanya gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Gugatan Para Penggugat Merupakan Pengulangan Perkara-Perkara Yang Telah Ada Sebelumnya;

6. Bahwa Para Penggugat telah kehilangan akal karena semua perkara yang telah ada sebelum perkara *a quo* diajukan Para Penggugat dalam posisi kalah dan sebagai Termohon eksekusi yaitu eksekusi pengosongan atas obyek sengketa;

Untuk menghindari eksekusi pengosongan maka Para Penggugat merekayasa dalih-dalih gugatan dengan menyembunyikan perkara-perkara yang telah ada dan semuanya mengalahkan Para Penggugat;

7. Bahwa Perkara-perkara yang telah ada yang menyangkut obyek gugatan maupun subyek gugatan dalam perkara *a quo* adalah sebagai berikut;
  - Perkara Nomor 213/Pdt.Plw/1998/PN Dps. sudah ikracht telah ada putusan peninjauan kembali, gugatan perlawanan diajukan oleh Godlip Pasaribu sebagai Pelawan (Tergugat I dalam perkara *a quo*), sedangkan Terlawan adalah PT Geria Wijaya Prestige selaku Terlawan (Penggugat II dalam perkara *a quo*);
  - Perkara Nomor 18/G/TUN/1998/PTUN Dps., diajukan oleh Penggugat I (Harijanto Karjadi) terhadap Kepala Kantor Lelang Denpasar, termasuk juga sebagai Tergugat adalah Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, obyek gugatan adalah risalah lelang atas obyek gugatan dalam perkara *a quo* (Nomor 57/Pdt.G/2014/PN Dps.), perkara tersebut telah berkekuatan hukum pasti dan telah ada putusan Peninjauan Kembali - amar putusan antara lain menolak gugatan Harijanto Karjadi;
  - Perkara Nomor 179/Pdt.Plw/2003/PN Dps., diajukan oleh Hari Boedihartono sebagai Pelawan (Tergugat II dalam perkara *a quo* Nomor 57/Pdt.G/2014/PN Dps.) terhadap PT Geria Wijaya Prestige sebagai Terlawan I (Penggugat II dalam perkara *a quo* Nomor 57/Pdt.G/2014/PN Dps.) dan Godlip Pasaribu sebagai Terlawan VII (Tergugat I dalam perkara *a quo* Nomor 57/Pdt.G/2014/PN Dps.), perkara tersebut sudah berkekuatan hukum pasti dan telah ada putusan Peninjauan Kembali, amar putusannya Perlawanan dikabulkan;
  - Perkara Nomor 207/Pdt.G/2005/PN Dps., diajukan oleh Hari Boedihartono



sebagai Penggugat (Tergugat II dalam Perkara *a quo* Nomor 57/Pdt.G/2014/PN Dps.) terhadap Hanijanto Karjadi selaku Tergugat I (Penggugat I dalam perkara *a quo* Nomor 57/Pdt.G/2014/PN Dps.) dan PT Sakautama Dewata (Perusahaan milik Penggugat I) sebagai Tergugat II, amar putusan Para Tergugat dihukum untuk mengosongkan obyek gugatan yaitu tanah dan bangunan ruko yang saat ini dijadikan obyek gugatan dalam perkara *a quo* - perkara tersebut telah berkekuatan hukum pasti;

- Perkara Nomor 146/Pdt.Plw/2012/PN Dps. diajukan oleh Harijanto Karjadi sebagai Pelawan I (Penggugat I dalam Perkara *a quo* Nomor 57/Pdt.G/2014/PN Dps.) dan PT Sakautama Dewata sebagai Pelawan II terhadap Hari Boedihartono sebagai Terlawan (Tergugat II dalam perkara *a quo* Nomor 57/Pdt.G/2014/PN Dps.), gugatan Para Pelawan di tolak dan saat ini dalam proses banding;

Dan uraian dalil-dalil diatas terbukti bahwa sebelum diajukan gugatan dalam perkara *a quo* (Nomor 57/Pdt.G/2014/PN Dps.) telah ada perkara lain yang obyek dan permasalahan serta subyek hukum/pihak-pihaknya sama; Oleh karenanya gugatan Para Penggugat dalam perkara *a quo* haruslah ditolak setidaknya-didaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

8. Bahwa gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima, karena baik obyek gugatan, masalah gugatan maupun subyek-subyek utamanya adalah sama dengan perkara-perkara yang terdahulu dan telah diputus serta telah berkekuatan hukum pasti;
9. Bahwa dalam perkara *a quo* (Nomor 57/Pdt.G/2014/PN Dps.), yang dipermasalahkan oleh Para Penggugat dalam gugatannya adalah tentang peralihan (jual beli) tanah dan bangunan ruko yang berdiri diatasnya sesuai sertifikat hak milik Nomor 4268/Desa Kuta, Nomor 4269/Desa Kuta; Nomor 4270/Desa Kuta; Nomor 4271/Desa Kuta; Nomor 4272/Desa Kuta; Nomor 4274/Desa Kuta; Nomor 4275/Desa Kuta, Nomor 4276/Desa Kuta; dan Nomor 4277/Desa Kuta yaitu antara Tergugat I dengan Tergugat II;
10. Bahwa perkara Nomor 213/Pdt.Plw/1998/PN Dps. adalah perkara perlawanan yang diajukan oleh Tergugat I (Godlip Pasaribu) terhadap PT Geria Wijaya Prestige (Penggugat II dalam perkara *a quo*/Nomor 57/Pdt.G/2014/PN Dps.).

Dengan demikian sebagai pihak dalam perkara Nomor 213/Pdt.Plw/1998/PN Dps. adalah Tergugat I (Godlip Pasaribu selaku Pelawanan) melawan Penggugat II (PT Geria Wijaya Prestige selaku Terlawan);

Oleh karena sebagai pihak maka Penggugat II tunduk akan putusan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 213/Pdt.Plw/1998/PN Dps.;

11. Bahwa perlawanan yang diajukan oleh Tergugat I dalam perkara Nomor 213/Pdt.Plw/1998/PN Dps. dengan dasar dan alasan bahwa tanah dan bangunan ruko yang berdiri diatasnya, milik Tergugat II (Godlip Pasaribu), sesuai sertifikat hak milik Nomor 4268/Desa Kuta, Nomor 4269/Desa Kuta; Nomor 4270/Desa Kuta; Nomor 4271/Desa Kuta; Nomor 4272/Desa Kuta; Nomor 4274/Desa Kuta; Nomor 4275/Desa Kuta; Nomor 4276/Desa Kuta; dan Nomor 4277/Desa Kuta tersebut, adalah milik Godlip Pasaribu (Tergugat I dalam Perkara *a quo*), sedangkan Godlip Pasaribu tidak sebagai pihak dalam perkara Nomor 490/Pdt.G/1998/PN Jkt. Pst.;

Putusan perkara Nomor 213/Pdt.Plw/1998/PN Dps. mengabulkan gugatan perlawanan Godlip Pasaribu selaku Pelawan dan sita jaminan yang telah diletakkan dalam perkara Nomor 490/IPdt.G/1998/PN Jkt. Pst., telah diangkat kembali dengan berita acara pengangkatan sita jaminan Nomor 213/Pdt.Plw/1998, tanggal 6 April 1999 Putusan perkara Nomor 213/Pdt.Plw/1998/PN Dps. telah berkekuatan hukum pasti dan telah pula diputus dalam pemeriksaan Peninjauan kembali;

12. Bahwa perkara lainnya adalah perkara perlawanan Nomor 179/Pdt.Plw/2003/PN Dps., yang diajukan oleh Tergugat II terhadap rencana eksekusi putusan perkara Nomor 490/Pdt.G/1998/PN Jkt. Pst. (register perkara eksekusi Nomor 127/2000. Eks *juncto* Nomor 490/Pdt.G/1998/PN Jkt. Pst. *juncto* Nomor 880/PDT/1999/PT DKI. *juncto* Nomor 3140 K/Pdt/2000); Dalam perkara perlawanan Nomor 179/Pdt.Plw/2003/PN Dps. selaku pihak-Pihaknya adalah:

- Pelawan: Han Boedihartono (Tergugat II dalam perkara *a quo*);

Melawan:

- Terlawan I: PT Geria Wijaya Prestige (Penggugat II dalam perkara Aiuo);
- Terlawan II: PT Bank Multicor;
- Terlawan III: PT Bank Indovest;
- Terlawan IV: PT Bank Finconesia;
- Terlawan V: PT Bank Arta Niaga Kencana;
- Terlawan VI: Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN);
- Terlawan VII: Godlip Pasaribu (Tergugat I dalam perkara *a quo*);

13. Bahwa putusan perkara Nomor 179/Pdt.Plw/2003/PN Dps. jis putusan Nomor 137/PDT/2004/PT DPS. dan putusan Nomor 2394 K/Pdt/2007 serta putusan PK Nomor 738 PK/Pdt/2012, telah berkekuatan hukum pasti dan bunyi amar putusan Peninjauan Kembali Nomor 738 PK/Pdt/2012 adalah

Halaman 19 dari 37 hal. Put. Nomor 570 K/Pdt/2016

#### 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)



sebagai berikut:

- Mengabulkan permohonan Peninjauan Kembali dan Pemohon Peninjauan Kembali: HARI BOEDIHARTONO;
- Membatalkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2394 K/Pdt/2007, tanggal 27 Februari 2009;

Mengadili Kembali:

1. Mengabulkan perlawanan Pelawan;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang benar dan baik;
3. Menyatakan Pelawan sebagai pemilik sah atas tanah-tanah dan bangunan-bangunan ruko yang berdiri di atasnya sebagaimana terurai dalam sertifikat hak milik (SHM) Nomor 4268/Desa Kuta, gambar situasi tanggal 19 Mei 1994 Nomor 2938/1994, sertifikat hak milik Nomor 4269/Desa Kuta, gambar situasi tanggal, 19 Mei 1994 Nomor 2939/1994 sertifikat hak milik (SHM) Nomor 4270/Desa Kuta, gambar situasi tanggal 19 Mei 1994 Nomor 2940/1994, sertifikat hak milik Nomor 427 1/Desa Kuta, gambar situasi tanggal, 19 Mei 1994 Nomor 2941/1994; sertifikat hak milik (SHM) Nomor 4272/Desa Kuta, gambar situasi tanggal 19 Mei 1994 Nomor 2942/1994, sertifikat hak milik Nomor 4274/Desa Kuta, gambar situasi tanggal, 19 Mei 1994 Nomor 2944/1994; sertifikat hak milik (SHM) Nomor 4275/Desa Kuta, gambar situasi tanggal 19 Mei 1994 Nomor 2945/1994, sertifikat hak milik Nomor 4276/Desa Kuta, gambar situasi tanggal, 19 Mei 1994 Nomor 2946/1994; sertifikat hak milik (SHM) Nomor 4277/Desa Kuta, gambar situasi tanggal 19 Mei 1994 Nomor 2947/1994;
4. Menyatakan tidak sah eksekusi lelang dalam Perkara Nomor 127/2002.Eks *juncto* Nomor 490/Pdt.G/1998/PN Jkt. Pst. *juncto* Nomor 888/PDT/1999/PT DKI. *juncto* Nomor 3140 K/Pdt/2000, khususnya terhadap tanah-tanah dan bangunan- bangunan ruko yang berdiri di atasnya milik Pelawan (Hari Boedihartono/Terbanding dalam perkara a quo) sebagaimana terurai dalam petitum angka 3”;
5. Menghukum Terlawan II sampai dengan Terlawan VII untuk tunduk pada isi putusan ini;
6. Menghukum Termohon PK/Terlawan I untuk membayar ongkos perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini ditetapkan sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Dalam Peninjauan Kembali Nomor 738 PK/Pdt/2012 jis Nomor 179/Pdt.Plw/2003/PN Dps. dan Nomor 137/PDT/2004/PT DPS. serta Nomor 239 K/Pdt/2007 Penggugat II adalah sebagai pihak yaitu sebagai Terlawan I,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sedangkan yang bertindak sebagai Pelawan dalam perkara tersebut adalah Tergugat II (dalam Perkara *a quo*);

Obyek gugatan dalam Perkara Nomor 179/Pdt.Plw/2003/PN Dps. jis Nomor 137/Pdt/2004/PT Dps dan Nomor 2394 K/Pdt/2007 serta Nomor 738 PK/Pdt/2012 adalah sama dengan obyek gugatan dalam perkara *a quo* (Nomor 57/Pdt.G/2014/PN Dps.) yaitu sama-sama tentang kepemilikan tanah dan bangunan ruko yang berdiri diatasnya sebagaimana terurai dalam sertifikat hak milik (SHM) Nomor 4268/Desa Kuta, gambar situasi tanggal 19 Mei 1994 Nomor 2938/1994, sertifikat hak milik Nomor 4269/Desa Kuta, gambar situasi tanggal, 19 Mei 1994 Nomor 2939/1994 sertifikat hak milik (SHM) Nomor 4270/Dea Kuta, gambar Situasi tanggal 19 Mei 1994 Nomor 2940/1994, sertifikat hak milik Nomor 4271/Desa Kuta, gambar situasi tanggal, 19 Mei 1994 Nomor 2941/1994; sertifikat hak milik (SHM) Nomor 4272/Desa Kuta, gambar situasi tanggal 19 Mei 1994 Nomor 2942/1994, sertifikat hak milik Nomor 4274/Desa Kuta, gambar situasi tanggal, 19 Mei 1994 Nomor 2944/1994; sertifikat hak milik (SHM) Nomor 4275/Desa Kuta, gambar situasi tanggal 19 Mei 1994 Nomor 2945/1994, sertifikat hak milik Nomor 4276/Desa Kuta, gambar situasi tanggal, 19 Mei 1994 Nomor 2946/1994; sertifikat hak milik (SHM) Nomor 4277/Desa Kuta, gambar situasi tanggal 19 Mei 1994 Nomor 2947/1994, yang akan dieksekusi dalam perkara Nomor 490/Pdt.G/1998/PN Jkt. Pst., jis Nomor 888/PDT/1999/PT DKI. dan Nomor 3140 K/Pdt/2000 (register eksekusi Nomor 127/2000.Eks *juncto* Nomor 490/Pdt.G/1998/PN Jkt. Pst. *juncto* Nomor 888/PDT/1999/PT DKI. dan Nomor 3140 K/Pdt/2000) atas permohonan Penggugat II (dalam perkara *a quo*) dalam perkara tersebut sebagai Pemohon eksekusi juga Penggugat; Subyek hukum/sebagai pihak dalam perkara Nomor 179/Pdt.Plw/2003/PN Dps. jis Nomor 137/PDT/2004/PT DPS. dan Nomor 2394 K/Pdt/2007 serta Nomor 738 PK/Pdt/2012 adalah sama dengan subyek hukum/sebagai pihak gugatan perkara *a quo* (Nomor 57/PdtG/2014/PN Dps.) yaitu Penggugat II (PT Geria Wijaya Prestige) dan Tergugat I (Godlip Pasaribu) dan Tergugat II (Hari Boedihartono) sama-sama sebagai pihak dalam kedua perkara tersebut (Perkara Nomor 57/Pdt.G/2014/PN Dps. dan perkara Nomor 179/Pdt.Plw/2003/PN Dps.);

Dalam perkara *a quo* (Nomor 57/Pdt.G/2014) PT Geria Wijaya Prestige sebagai Penggugat II, sedangkan Godlip Pasaribu sebagai Tergugat I dan Hari Boedihartono sebagai Tergugat II, sebaliknya dalam perkara Nomor 179/Pdt.Plw/2003/PN Dps. jis Nomor 137/PDT/2004/PT DPS. dan Nomor

Halaman 21 dari 37 hal. Put. Nomor 570 K/Pdt/2016

### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 21



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2394 K/Pdt/2007 serta Nomor 738 PK/Pdt/2012 Hari Boedihartono sebagai Pelawan, sedangkan PT Geria Wijaya Prestige (Penggugat II dalam perkara *a quo*) sebagai Terlawan I dan Godlip Pasaribu sebagai Terlawan VII (Tergugat I dalam perkara *a quo*);

14. Bahwa dalam perkara Nomor 207/Pdt.G/2005/PN Dps. sebagai Penggugat adalah Hari Boedihartono (Tergugat I dalam perkara *a quo*), sedangkan sebagai Tergugat I adalah Harijanto Karjadi (Penggugat I dalam perkara *a quo*), sebagai Tergugat II adalah PT Sakautama Dewata dan Godlip Pasaribu selaku Turut Tergugat;

Perkara Nomor 207/Pdt.G/2005/PN Dps. telah berkekuatan hukum pasti karena telah ada putusan tingkat kasasi Nomor 2141 K/Pdt/2009 yang amarnya menolak permohonan kasasi dari Harijanto Karjadi;

Dengan ditolaknya permohonan kasasi dari Harijanto Karjadi selaku Pemohon kasasi/Tergugat I asal juga Terbanding I (dalam perkara *a quo* Nomor 57/Pdt.G/2014/PN Dps. sebagai Penggugat I), maka yang dilaksanakan/mengikat adalah amar putusan tingkat banding yaitu putusan perkara Nomor 60/PDT/2006/PT DPS. tanggal, 17 Oktober 2006, yang amarnya berbunyi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I "(Harijanto Karjadi)" dan Tergugat II (PT Sakautama Dewata) telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik sah atas tanah-tanah dan bangunan-bangunan ruko yang berdiri diatasnya sesuai sertifikat hak milik Nomor 4268/Desa Kuta, sertifikat hak milik Nomor 4269/Desa Kuta, sertifikat hak milik Nomor 4270/Desa Kuta, sertifikat hak milik Nomor 4271/Desa Kuta, sertifikat hak milik Nomor 4272/Desa Kuta, sertifikat hak milik Nomor 4274/Desa Kuta, sertifikat hak milik Nomor 4275/Desa Kuta, sertifikat hak milik Nomor 4276/Desa Kuta dan sertifikat hak milik Nomor 4277/Desa Kuta;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang memperoleh hak dan padanya untuk mengosongkan tanah-tanah dan bangunan ruko berlantai III, yang berdiri diatasnya sesuai sertifikat hak milik sebagaimana terinci dibawah ini:
  - a. Sertifikat hak milik Nomor 4268/Desa Kuta Gambar Situasi Nomor tanggal 19 Mei 1994 Nomor 293 8/1994, terletak di Propinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta, Desa Kuta, setempat lebih dikenal dengan Jalan Bakung Sari I Blok D-53;

Halaman 22 dari 37 hal. Put. Nomor 570 K/Pdt/2016



- b. ... dan seterusnya...;
5. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada banding, kasasi maupun upaya hukum lain;
6. Menghukum Turut Tergugat (Godlip Pasaribu) untuk tunduk pada putusan ini;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara;
8. ... dan seterusnya;

Dari dalil-dalil tersebut diatas didapatkan fakta hukum bahwa subyek hukum sebagai pihak dalam perkara Nomor 57/Pdt.G/2014/PN Dps. adalah sama dengan subyek hukum/sebagai pihak dalam perkara Nomor 207/Pdt.G/2005/PN Dps. yaitu Hari Boedihartono, Godlip Pasaribu dan Harijanto Karjadi, ketiga-tiganya sebagai subyek hukum/sebagai pihak dalam kedua perkara tersebut;

Dari dalil-dalil tersebut diatas didapatkan pula fakta hukum bahwa kedua perkara tersebut obyek gugatannya maupun permasalahannya sama, yaitu yang menjadi obyek gugatan dan permasalahan dan kedua perkara tersebut adalah kepemilikan hak atas tanah-tanah dan bangunan ruko yang berdiri diatas tanah tersebut sesuai sertifikat hak milik Nomor 4268/Desa Kuta, sertifikat hak milik Nomor 4269/Desa Kuta, sertifikat hak milik Nomor 4270/Desa Kuta, sertifikat hak milik Nomor 4271/Desa Kuta, sertifikat hak milik Nomor 4272/Desa Kuta, sertifikat hak milik Nomor 4274/Desa Kuta, sertifikat hak milik Nomor 4275/Desa Kuta, sertifikat hak milik Nomor 4276/Desa Kuta dan sertifikat hak milik Nomor 4277/Desa Kuta;

Oleh karena pihak-pihak dalam perkara Nomor 57/Pdt.G/2014/PN Dps. sama dengan perkara-perkara yang terdahulu yang telah diputus dan telah berkekuatan hukum pasti, maka gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

15. Bahwa sekalipun dalam perkara *a quo* Para Penggugat mengikut sertakan Ni Nyoman Sudjarni, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, masing-masing sebagai Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, akan tetapi dalam dalih-dalih posisinya tidak jelas alasan diikut sertakannya Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;
- Diikut sertakannya Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dalam perkara *a quo* hanya dalih akal-akalan karena tidak jelas peran sertanya yang mendukung dalih-dalih gugatan Para Penggugat;
- Sekalipun Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II diikut sertakan dalam perkara *a quo*, akan tetapi dalam daub gugatan Para Penggugat tidak jelas peran dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, dengan demikian diikut





sertakannya Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dalam perkara *a quo* hanya sebagai dalih akal-akalan belaka, untuk menghindari gugatan Para Penggugat agar tidak dinyatakan ne bis in idem;

Oleh karena peran serta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dalam perkara *a quo* hanya sekedar akal-akalan, maka gugatan Para Penggugat dalam perkara *a quo* adalah ne bis in idem dengan perkara-perkara yang telah ada sebelumnya yang telah diputus dan telah berkekuatan hukum pasti yaitu Perkara Nomor 213/Pdt.Plw/1998/PN Dps., Perkara Nomor 179/Pdt.Plw/2003/PN Dps., Perkara Nomor 207/Pdt.G/2005/PN Dps., semuanya telah memperoleh keputusan yang telah berkekuatan hukum pasti dan perkara Nomor 146/Pdt.Plw/2013;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa Tergugat II dalam gugatan rekonvensi ini selanjutnya disebut Penggugat rekonvensi, sedangkan Penggugat I dalam rekonvensi ini selanjutnya disebut Tergugat I rekonvensi, Penggugat II dalam konvensi selanjutnya disebut Tergugat II rekonvensi atau secara bersama-sama disebut Para Tergugat rekonvensi, sedangkan Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, masing-masing selanjutnya dalam gugatan rekonvensi ini disebut Turut Tergugat I rekonvensi, Turut Tergugat II rekonvensi dan Turut Tergugat II rekonvensi atau secara bersama-sama disebut Para Turut Tergugat rekonvensi;
2. Bahwa Penggugat rekonvensi mohon agar apa yang telah terurai dalam eksepsi dan dalam pokok perkara, mohon dianggap terurai dan terulang kembali dalam gugatan rekonvensi ini;
3. Bahwa telah terbukti berdasarkan putusan perkara:
  - a. Nomor 213/Pdt.G/1998/PN Dps. jis Nomor 148/PDT/1999/PT DPS. dan Nomor 3247 K/2001 serta Nomor 313 PK/Pdt/2006;
  - b. Nomor 18/G/1998/PTUN Dps. jis Nomor 23/B/TUN/1999/PT TUN. Sby dan Nomor 310 K/TUN/1999 serta Nomor 29 PK/TUN/2002;
  - c. Nomor 179/Pdt.Plw/2003/PN Dps. jis Nomor 137/PDT/2004/PT DPS. dan Nomor 2394 K/Pdt/2007 serta Nomor 738 PK/Pdt/2012;
  - d. Nomor 207/Pdt.G/2005/PN Dps. jis Nomor 60/PDT/2006/PT DPS. dan Nomor 2141 K/Pdt/2009;
  - e. Nomor 146/Pdt.Plw/2012 *juncto* Nomor 56/PDT/2013/PT DPS.;Para Tergugat tidak lagi memiliki hak atas obyek sengketa;
4. Bahwa Para Tergugat rekonvensi secara pasti mengetahui bahwa dirinya berdasarkan hukum tidak lagi berhak atas obyek sengketa, akan tetapi Para



Tergugat rekonsensi, sekalipun mengetahui akan kedudukannya yang tidak memiliki hak atas obyek sengketa, tetap dengan sengaja Para Tergugat rekonsensi mengajukan gugatan terhadap Penggugat rekonsensi dengan tujuan untuk menghalangi eksekusi pengosongan;

Perbuatan Para Tergugat rekonsensi tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

5. Bahwa sekalipun setiap orang memiliki hak untuk mengajukan gugatan terhadap orang lain, akan tetapi hak untuk mengajukan gugatan tidak dapat dan tidak boleh digunakan apabila atas pelaksanaan hak tersebut melanggar hak orang lain dan merugikan orang lain tersebut;
6. Bahwa atas perbuatan Para Tergugat rekonsensi yang melanggar hukum tersebut sangat merugikan Penggugat, baik secara materiel maupun immateriel;
7. Bahwa kerugian Penggugat rekonsensi atas perbuatan Para Tergugat rekonsensi yang melanggar hukum tersebut terdiri dan kerugian atas biaya berperkara baik berupa:
  - uang transport dan akomodasi Rp50.000.000,00;
  - honorarium pengacara sebesar Rp150.000.000,00;

Dengan adanya gugatan sudah barang tentu mengganggu konsentrasi kerja Penggugat rekonsensi dan memberikan kesan tidak baik dalam pergaulan dimasyarakat;

Kerugian tersebut tidak dapat dinilai dengan uang setidaknya tidak kurang dan Rp25.000.000.000,00 (dua puluh lima miliar rupiah);

8. Bahwa sudah terbukti akan itikad buruk dan Para Tergugat rekonsensi yang senantiasa menghalangi eksekusi pengosongan dengan berbagai cara, pada hal sudah terbukti bahwa Para Tergugat rekonsensi tidak lagi berhak atas obyek sengketa, oleh karenanya sangatlah beralasan apabila Penggugat rekonsensi khawatir kelak Para Tergugat rekonsensi akan menghindari putusan ini, dengan cara mengasingkan harta kekayaannya kepada pihak ketiga;
9. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat tidak sia-sia, Penggugat mohon agar diletakkan sita jaminan atas harta milik Para Tergugat rekonsensi, yang untuk pertama kalinya dimohonkan sita jaminan atas:
  - Tanah dan bangunan milik Tergugat I rekonsensi, yang terletak di Jelambar Barn RT.011/RW.007 Grogol Jakarta Barat;
  - Tanah dan bangunan milik Tergugat I, yang terletak di Jalan Kartika Plaza, Gang Puspa Ayu 1A, Lingkungan Temacun Kuta, Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung;
  - Tanah dan bangunan milik Para Tergugat rekonsensi lainnya yang jenis



dan letakkan akan disampaikan kemudian;

10. Bahwa oleh karena gugatan rekonvensi dan Penggugat rekonvensi didasarkan bukti-bukti autentik, maka sudah selayaknya putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;
11. Bahwa oleh karena Para Tergugat rekonvensi sebagai pihak yang dikalahkan, maka Para Tergugat rekonvensi harus dihukum pula untuk membayar biaya perkara ini;
12. Bahwa oleh karena Turut Tergugat I rekonvensi, Turut Tergugat II rekonvensi dan Turut Tergugat III rekonvensi, merupakan pihak yang ada dalam perkara konvensi, maka untuk memenuhi formalitas gugatan, Turut Tergugat I rekonvensi, Turut Tergugat II rekonvensi dan Turut Tergugat III rekonvensi dikut sertakan sebagai pihak dalam gugatan rekonvensi dan wajib untuk tunduk isi putusan ini;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Denpasar supaya memberikan putusan sebagai berikut:

Berdasarkan dalil-dalil yang Penggugat rekonvensi sampaikan dalam posita gugatan rekonvensi diatas, Penggugat rekonvensi mohon agar kiranya Majelis Hakim Pemeriksa perkara Nomor 57/Pdt.G/2014/PN Dps. berkenan memeriksa dan mengadili gugatan rekonvensi ini dan terlebih dahulu berkenan meletakkan sita jaminan atas harta kekayaan Para Tergugat rekonvensi, untuk pertama kalinya dimohonkan sita jaminan atas:

- Tanah dan bangunan milik Tergugat I rekonvensi, yang terletak di Jelambar Baru RT.011/RW.007 Grogol Jakarta Barat;
- Tanah dan bangunan milik Tergugat I, yang terletak di Jalan Kartika Plaza, Gang Puspa Ayu IA, Lingkungan Temacun Kuta, Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung;
- Tanah dan bangunan milik Para Tergugat rekonvensi lainnya yang jenis dan letakkan akan disampaikan kemudian;

Selanjutnya memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi dan Penggugat rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Para Tergugat rekonvensi delapan hari setelah putusan perkara ini diucapkan, untuk membayar ganti rugi secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat rekonvensi uang sebesar Rp25.200.000.000,00 (dua puluh lima



miliar dua ratus juta rupiah);

4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan oleh jurusita pengadilan;
5. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;
6. Menghukum Para Tergugat rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini;
7. Menghukum Turut Tergugat I rekonpeni, Turut Tergugat II rekonvensi dan Turut Tergugat III rekonvensi untuk tunduk isi putusan perkara ini;

Atau:

Bila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Denpasar telah menjatuhkan putusan yaitu putusan Nomor 57/Pdt. G/2014/PN Dps. tanggal 18 November 2014 yang amarnya sebagai berikut:

A. Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi Tergugat II tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Para Penggugat ditolak;

B. Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

C. Dalam Konvensi Dan Rekonvensi;

- Menghukum Para Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.401.000,00 (satu juta empat ratus satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dengan putusan Nomor 64/PDT/2015/PT DPS. tanggal 2 Juli 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Turut Terbanding pada tanggal 19 Agustus 2015 kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Turut Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 Agustus 2015 diajukan permohonan kasasi secara lisan/tertulis pada tanggal 24 Agustus 2015 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi Nomor 57/Pdt.G/2014/PN Dps. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, permohonan tersebut disertai dengan/diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 31 Agustus 2015;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa setelah itu oleh Para Tergugat/Para Terbanding yang pada tanggal 16 September 2015 dan 28 Oktober 2015 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Para Penggugat/Turut Terbanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 9 November 2015;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

1. Bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Denpasar dan Pengadilan Negeri Denpasar) dalam perkara *a quo* “salah dalam menerapkan hukum” karena telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan (*vide* Pasal 30 ayat (1) huruf c Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004, dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Mahkamah Agung);
2. Bahwa Pengadilan Tinggi Denpasar dalam putusannya pada halaman 16 alinea pertama memberi pertimbangan hukum yaitu antara lain: “Menimbang, bahwa terhadap permasalahan tersebut, setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti dengan mencermati secara seksama terhadap berkas perkara berikut salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 18 November 2014 Nomor 57/Pdt.G/2014/PN Dps. berikut bukti-bukti surat maupun saksi-saksi dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding/semula Penggugat I tertanggal 5 Januari 2015 dan Kontra Memori Banding dari pihak Terbanding II/semula Tergugat II yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Denpasar tanggal 24 April 2015, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar berpendapat, bahwa “ternyata tidak ada hal-hal yang urgent dipertimbangkan lebih lanjut” karena semua keadaan yang menjadi dasar permasalahan dalam perkara *a quo* sudah dipertimbangkan secara cermat serta dengan tepat dan benar baik mengenai pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah termuat dan sudah menguraikan dengan jelas maupun semua keadaan dan alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan Pengadilan Negeri Denpasar, tanggal 18

Halaman 28 dari 37 hal. Put. Nomor 570 K/Pdt/2016





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

November 2014 Nomor 57/Pdt.G/2014/PN Dps. Oleh karena itu pertimbangan-pertimbangan hukum dalam putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar tersebut diambil alih dan dijadikan dasar di dalam pertimbangan putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sendiri pada tingkat banding terhadap perkara ini (*vide* putusan Pengadilan Tinggi Denpasar halaman 16 alinea pertama);

3. Bahwa selanjutnya *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Denpasar) dalam putusannya pada halaman 16 alinea kedua memberi pertimbangan antara lain bahwa: “berdasarkan pertimbangan tersebut di atas yang menyatakan pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama sudah dipandang cermat, tepat dan benar, maka putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 18 November 2014, Nomor 57/Pdt.G/2014/PN Dps. dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya harus dikuatkan” (*vide* putusan Pengadilan Tinggi Denpasar halaman 16 alinea ke dua);
4. Bahwa ternyata pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar di dalam putusannya pada halaman 16 (sebagaimana tersebut pada butir 2 dan 3 di atas) “telah salah menerapkan hukum” atau melanggar hukum yang berlaku, telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan *a quo*, dengan alasan-alasan sebagai berikut:
  - a. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar hanya mengambil-alih dan/atau mempertahankan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar tanpa mempertimbangkan kembali surat-surat bukti yaitu bukti P.1 A sampai dengan P.1 D dan bukti P.8, P.9 A, P.9 B, P.9 C maupun surat-surat bukti yang diajukan oleh Tergugat II (Termohon Kasasi II) yaitu bukti T.II-1 sampai dengan T.II-19 sehingga putusan *Judex Facti a quo* tidak didasarkan pada pertimbangan hukum yang memadai (*onvoldoende gemotiveerd*) dan oleh karenanya harus dibatalkan;
  - b. Bahwa obyek sengketa dalam perkara *a quo* adalah mengenai “perbuatan jual beli ruko Kuta Square atas Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 4268/Desa Kuta, SHM Nomor 4269/Desa Kuta, SHM Nomor 4270/Desa Kuta, SHM Nomor 4271/Desa Kuta, SHM Nomor 4272/Desa Kuta, SHM Nomor 4274/Desa Kuta, SHM Nomor 4275/Desa Kuta, SHM Nomor 4276/Desa Kuta, dan SHM Nomor 4277/Desa Kuta milik Para Pemohon Kasasi yang dilakukan antara Termohon Kasasi I (Godlip Pasaribu) sebagai pihak penjual dengan Termohon Kasasi II (Hari Boedi Hartono) sebagai pihak pembeli, dimana jual beli tersebut dilakukan

Halaman 29 dari 37 hal. Put. Nomor 570 K/Pdt/2016

#### 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)



secara tidak sah karena dilandasi dengan “itikad tidak baik dan melanggar ketentuan hukum yang berlaku”. Hal tersebut terbukti bahwa Tergugat I/Termohon Kasasi I (Godlip Pasaribu) sebagai pemilik/Vice President PT Bank PDFCI (*vide* bukti P.9 A, P.9 B, P.9 C dan P.10 A) juga sebagai pihak Kreditur dan sekaligus sebagai peserta dan pemenang lelang, sehingga bisa saja harga lelang tersebut direayasa oleh Pejabat Kantor Lelang Negara Denpasar dengan Peserta Lelang (Godlip Pasaribu/Termohon Kasasi I) dan hal tersebut telah terbukti bahwa Termohon Kasasi I adalah sebagai pemenang lelang dalam Pelelangan Umum yang dilakukan oleh Pejabat Kantor Lelang Negara Denpasar, maka menurut “Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor 252 K/Pdt/2002 tanggal 11 Juni 2004” Pemenang Lelang yang demikian dinyatakan tidak beritikad baik dan tidak mendapat perlindungan hukum karena pemenang lelang ternyata adalah kreditur sendiri yang membeli dengan harga jauh lebih rendah dari nilai agunan. Sehingga dengan demikian pelelangan tersebut (*vide* Risalah Lelang Nomor 47/1998 tanggal 17 Juni 1998) harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

5. Bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Denpasar) “telah salah menerapkan hukum” karena didalam pertimbangan putusannya pada halaman 71 sampai dengan 80 yang mempertimbangkan mengenai “sah tidaknya jual beli obyek perkara *a quo*” antara Termohon Kasasi I (sebagai pihak penjual) dengan Termohon Kasasi II (sebagai pihak pembeli), dimana menurut pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar dalam putusannya pada halaman 79 dan halaman 80 menyimpulkan: “bahwa jual beli tersebut adalah sah karena jual beli terhadap obyek perkara *a quo* dilakukan berdasarkan risalah lelang yang dilakukan oleh Pejabat Kantor Lelang Negara Denpasar tanggal 17 Juni 1998 adalah Risalah Lelang yang sah” dan karena itu Tergugat I (Termohon Kasasi I) yang melakukan pembelian dan melakukan peralihan hak kepada Tergugat II (Termohon Kasasi II) sesuai Pasal 41 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah sah secara hukum (*vide* putusan Pengadilan Negeri Denpasar halaman 79 alinea terakhir dan halaman 80 alinea pertama);
6. Bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Denpasar) di dalam pertimbangan putusannya pada halaman 79 sampai dengan halaman 80 sebagaimana diuraikan pada point 5 di atas hanya berdasarkan pada bukti Risalah Lelang dan tidak mempertimbangkan apakah jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I



dengan Tergugat II tersebut telah sesuai dengan ketentuan hukum atau melanggar hukum yang berlaku, dengan demikian *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Denpasar) di dalam pertimbangan putusan-nya pada halaman 71 sampai dengan 80 *a quo* “telah salah menerapkan hukum” atau melanggar ketentuan hukum yang berlaku, telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan”, karena sudah jelas terbukti bahwa “Termohon Kasasi I (Godlip Pasaribu) sebagai Vice President PT Bank PDFCI) yang merupakan Kreditur sendiri dari Para Pemohon Kasasi adalah sebagai Peserta Lelang dan sekaligus menjadi Pemenang Lelang” dalam pelelangan umum yang dilakukan oleh Pejabat Kantor Lelang Negara Denpasar (*vide* Risalah Lelang Nomor 47/1998 tanggal 17 Juni 1998) dan oleh karenanya Pelelangan tersebut menjadi cacat hukum dan harus dinyatakan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

7. Bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Denpasar) dalam putusannya pada halaman 80 alinea pertama memberi pertimbangan hukum antara lain:  
“Menimbang, bahwa berdasarkan atas pembelian lelang yang sah tersebut (lelang atas ruko) dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 4271/Desa Kuta, SHM Nomor 4274/Desa Kuta, SHM Nomor 4275/Desa Kuta, SHM Nomor 4276/Desa Kuta, dan SHM Nomor 4277/Desa Kuta tersebut, yang telah dinyatakan sebagai pelelangan yang sah dan telah dibalik nama menjadi atas nama Tergugat I dan oleh Tergugat I kemudian menjual sertipikat-sertipikat atas ruko tersebut kepada Tergugat II adalah pembelian yang sah karena dilakukan oleh orang yang berhak atas obyek sengketa tersebut”;
8. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Denpasar) pada halaman 80 sebagaimana tersebut pada point 7 di atas adalah pertimbangan hukum yang tidak benar dan keliru sehingga *Judex Facti* “telah salah menerapkan hukum”, karena Pelelangan terhadap obyek perkara adalah tidak sah menurut hukum karena Termohon Kasasi I adalah sebagai pihak Kreditur dari Para Pemohon Kasasi dan sekaligus menjadi peserta/pemenang lelang dan selanjutnya oleh Tergugat I dijual/dialihkan kepada Tergugat II dan dibalik nama menjadi atas nama Tergugat I dan oleh Tergugat I kemudian menjual dan/atau dialihkan sertipikat-sertipikat atas ruko tersebut kepada Tergugat II dan kemudian menjadi atas nama Tergugat II (Hari Boedi Hartono) yaitu berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 499/1999 dan Akta Jual Beli Nomor 500/1999 masing-masing tertanggal 13 Desember 1999, serta Akta Jual Beli Nomor 311/2001, Akta Jual Beli Nomor 312/2001, Akta Jual Beli Nomor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

313/2001, Akta Jual Beli Nomor 314/2001, Akta Jual Beli Nomor 315/2001, Akta Jual Beli Nomor 316/2001 dan Akta Jual Beli Nomor 317/2001 masing-masing tertanggal 4 Agustus 2001 yang dibuat dihadapan Notaris Ni Nyoman Sudjarni, S.H. (Turut Termohon Kasasi I), sehingga peralihan hak terhadap obyek perkara *a quo* menjadi tidak sah menurut hukum karena pada saat Pendaftaran Peralihan Hak atas obyek perkara *a quo* masih merupakan Obyek Sengketa di Pengadilan dan hal tersebut terbukti dari surat-surat bukti yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi (*vide* bukti P.1A, P.1B, P.1C, P.1D, P.2A, P.2B, P.2C dan P.2D). Dan apalagi pada saat terjadinya jual beli terhadap obyek perkara antara Tergugat I (Termohon Kasasi I) dengan Tergugat II (Termohon Kasasi II) dalam status “Sita Jaminan” dalam perkara perdata Nomor 490/Pdt.G/1998/ PN Jkt. Pst. (*vide* bukti P.2A, P.2B, P.2C dan P.2D) dan pada saat terjadinya jual beli atas obyek perkara *a quo* antara Tergugat I dengan Tergugat II tersebut perkara masih berjalan di tingkat banding (*vide* bukti P.1-B) dan di tingkat kasasi (*vide* bukti P.1-C), sehingga dengan demikian jual beli dan/atau peralihan hak terhadap obyek perkara antara Tergugat I dengan Tergugat II sudah patut dan adil tidak mendapat perlindungan hukum dan harus dinyatakan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

9. Bahwa *Judex Facti* “telah salah menerapkan hukum pembuktian”, khususnya dalam memberikan penerapan hukum pembuktian terhadap surat bukti bertanda: P.2 B, P.2 C dan P.2 D yaitu Penetapan Sita Jaminan Nomor 490/Pdt.G/1998/PN Jkt. Pst. yang memerintahkan untuk meletakkan sita jaminan dan menyatakan bahwa sita tersebut adalah sah dan berharga;

Bahwa *Judex Facti* tidak memberikan pertimbangan yang cukup dalam menerapkan hukum pembuktian terhadap surat bukti P.2 B, P.2 C dan P.2 D jika dibandingkan dengan pertimbangan yang diterapkan terhadap surat bukti yang diajukan oleh Tergugat II yaitu surat bukti bertanda T.II-1 tentang putusan sela dalam perkara Nomor 213/Pdt.Plw/1998/PN Dps. tanggal 13 Februari 1999 tentang mengangkat sita jaminan dalam perkara Nomor 490/Pdt.G/1998/PN Jkt. Pst., dimana penerapan hukum pembuktian yang diterapkan oleh *Judex Facti* atas penghargaan penilaian terhadap bukti P.2 B, P.2 C dan P.2 D tidak sebanding jika dibandingkan dengan penghargaan penilaian terhadap bukti T.II-1 yakni berupa foto copy putusan sela pengangkatan sita jaminan dalam perkara Nomor 213/Pdt.Plw/1998/PN Dps. tanggal 13 Februari 1999;

Bahwa perbedaan penghargaan penilaian dalam memberikan pertimbangan

Halaman 32 dari 37 hal. Put. Nomor 570 K/Pdt/2016

#### Disclaimer

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



seolah-olah secara apriori *Judex Facti* telah memberikan proteksi awal kepada Tergugat II/Termohon Kasasi II jika dengan telah dilakukan pengangkatan sita jaminan maka jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I/Termohon Kasasi I dengan Tergugat II/Termohon Kasasi II adalah sah menurut hukum sehingga Tergugat II/Termohon Kasasi II harus dilindungi undang-undang sebagai pembeli yang beritikad baik, padahal jika *Judex Facti* memberikan pertimbangan yang cukup dan seksama terhadap surat bukti P.2 B, P.2 C dan P.2 D maka bukti T.II-1 dapat dipatahkan, dengan argumentasi pengangkatan sita jaminan sebagaimana dalam putusan sela Nomor 213/Pdt.Plw/1998/PN Dps. tanggal 13 Februari 1999 “tidak dengan sendirinya obyek sita telah bersih dari sitaan, justru sita jaminan sebagaimana dalam surat bukti P.2 B, P.2 C dan P.2 D tetap melekat dengan dinyatakan sah dan berharga dalam putusan tanggal 20 April 1999 Nomor 490/Pdt.G/1998/PN Jkt. Pst. (*vide* surat bukti P.1 A);

Apalagi Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusannya tanggal 16 Mei 2000 Nomor 880/PDT/1999/PT DKI. maupun putusan Mahkamah Agung R.I. tetap mempertahankan sita jaminan yang telah diletakkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam putusannya tanggal 11 Juni 2002 Nomor 3140 K/Pdt/2001 (*vide* bukti P.1 C);

Dengan demikian pertimbangan *Judex Facti* tersebut di atas nyata-nyata telah salah dalam menerapkan hukum karena telah mengesampingkan surat bukti bertanda P.1 A sampai dengan P.1D dan bukti P.2 A sampai dengan P.2 D yang justru memberikan putusan berbalik dengan pertimbangan *Judex Facti* yakni menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah dilakukan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 30 Oktober 1998;

Bahwa dengan diajukannya surat bukti T.II-1 justru menampakkan itikad tidak baik dari Tergugat II/Termohon Kasasi II karena pada saat jual beli tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya (obyek perkara), Tergugat II/Termohon Kasasi II dengan sadar telah mengetahui jika tanah dan bangunan ruko yang berdiri di atasnya dibeli masih dalam status perkara, terutama yang menyangkut perkara pokok Nomor 490/Pdt.G/1998/PN Jkt. Pst. yang pada saat itu belum mem-punyai kekuatan hukum tetap;

Bahwa disamping itu pula jika surat bukti T.II-20 sampai dengan T.II-28 dihubungkan dengan surat bukti P.1 A sampai dengan P. 1 C dan bukti P.2 A sampai dengan P.2D, maka sangat jelas nampak dalam perkara *a quo Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum karena Tergugat II/Termohon Kasasi II dengan sadar dan sengaja melakukan transaksi jual beli terhadap





obyek perkara (tanah beserta bangunan yang ada di atasnya) yaitu jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II terhadap obyek sengketa masih dalam status perkara serta dibebani sita jaminan, sehingga tindakan ini bertentangan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yakni Pasal 100 ayat (1) yang menyatakan: bahwa jual beli tanah dan bangunan tidak boleh dilakukan apabila tanah dan bangunan masih dalam sitaan, jaminan dan sengketa. Oleh karena dalam perkara *a quo* tanah dan bangunan ruko Kuta Square yang dibeli oleh Tergugat II/Termohon Kasasi II adalah jelas tidak sah dan harus dinyatakan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

10. Bahwa disamping itu pula Pendaftaran Peralihan Hak atas obyek perkara yang bersangkutan dari atas nama Pemohon Kasasi I (Harijanto Karjadi) menjadi atas nama Tergugat I dan kemudian menjadi atas nama Tergugat II (Hari Boedi Hartono) masih merupakan Obyek Sengketa di Pengadilan (*vide* bukti P.1 A sampai dengan P.2 D), maka berdasarkan ketentuan Pasal 45 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Kepala Kantor Pertanahan (i.c. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung/Turut Termohon Kasasi II) tidak boleh melakukan Pendaftaran Peralihan Hak terhadap obyek perkara, sehingga peralihan hak atas obyek perkara dari atas nama Tergugat I (Godlip Pasaribu) menjadi atas nama Tergugat II (Hari Boedi Hartono) sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 4268/Desa Kuta, SHM Nomor 4269/Desa Kuta, SHM Nomor 4270/Desa Kuta, SHM Nomor 4271/Desa Kuta, SHM Nomor 4272/Desa Kuta, SHM Nomor 4274/Desa Kuta, SHM Nomor 4275/Desa Kuta, SHM Nomor 4276/Desa Kuta, dan SHM Nomor 4277/Desa Kuta (*vide* bukti T.II-20 sampai dengan T.II-28) adalah “tidak sah menurut hukum” dan harus dinyatakan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat (*vide* Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor 318 K/TUN/2000, tanggal 19 Maret 2002);

11. Bahwa *Judex Facti* telah “salah dalam menerapkan hukum” karena tidak pernah mempertimbangkan surat bukti yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi yaitu surat bukti bertanda P.10-A, P.10-B, P.10 C dan P.11 perihal: Pemberitahuan Pengalihan Hak atas Piutang PT Bak PDFCI kepada Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) yang ditujukan kepada PT Geria Wijaya Prestige (Pemohon Kasasi II), dan hal ini membuktikan bahwa Termohon Kasasi I (Godlip Pasaribu) tidak mempunyai hak lagi untuk menuntut secara langsung hutang-hutang kepada Para Pemohon Kasasi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(*vide* bukti P.10 A sampai dengan P.10 C) dan apalagi pihak Para Pemohon Kasasi telah membayar lunas atas hutang-hutang kepada Bank Sindikasi (termasuk kepada PT Bank PDFCI) hal tersebut sesuai dengan surat bukti P.11 yaitu Bukti Setor Pembayaran dan Pelunasan yang dilakukan oleh PT Geria Wijaya Prestige (Pemohon Kasasi I) via PT Bank Permata yang ditujukan kepada rekening atas nama Pemegang Rekening BPPN/PPAK 6;

12. Bahwa dengan demikian sejak Bank-bank sindikasi tersebut (i.c. PT Bank PDFCI/Godlip Pasaribu) dibawah kendali dan pengawasan BPPN, sehingga menurut ketentuan Pasal 40 dari Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1999, maka:

- a. Segala hak dan kewenangan Direksi dan/atau Vice President, Komisaris, Pemegang Saham, Rapat Umum Pemegang Saham beralih kepada Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN);
- b. Direksi dan/atau Vice President, Komisaris dan/atau Pemegang Saham dilarang melakukan tindakan hukum apapun, kecuali tindakan hukum tertentu yang disetujui oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN);

Bahwa dari ketentuan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1999 tersebut berarti BPPN diberikan kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum yang bertindak sebagai pemegang kuasa menurut hukum (*legal mandatory*) atau sebagai perwakilan menurut hukum (*legal representative*) dari Bank-bank yang telah berada dibawah kendali dan pengawasan BPPN, dengan demikian pihak Godlip Pasaribu/Termohon Kasasi I sebagai *Vice President* PT Bank PDFCI tidak mempunyai hak lagi mengajukan tagihan-tagihan kepada Debitur (i.c. Para Pemohon Kasasi) dan/atau perbuatan hukum lain seperti penyerahan dan pengalihan piutang atau perjanjian jual beli seperti dalam perkara *a quo* tanpa seijin atau persetujuan dari BPPN, sehingga dengan demikian jual beli atas obyek sengketa yang dilakukan antara Tergugat I/Termohon Kasasi I dengan Tergugat II/Termohon Kasasi II adalah “tidak sah menurut hukum dan harus dinyatakan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat” (*vide* Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor 037 K/N/2001 tanggal 2 November 2001, *juncto* putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 021/PKPU/2000/PN Niaga Jkt. Pst., *juncto* Nomor 78/Pailit/2000/PN Niaga Jkt. Pst. tanggal 6 September 2001);

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

Halaman 35 dari 37 hal. Put. Nomor 570 K/Pdt/2016

### Disclaimer

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



Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti dengan seksama memori kasasi tanggal 31 Agustus 2015, dihubungkan dengan kontra memori kasasi tanggal 9 November 2015 serta pertimbangan *Judex Facti*, dalam hal ini putusan Pengadilan Tinggi Denpasar yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar, tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Tergugat I membeli tanah objek sengketa melalui penjualan umum/lelang kemudian objek sengketa dibaliknamakan kepadanya, sehingga kepemilikan Tergugat I adalah sah menurut hukum;

Bahwa kemudian objek sengketa dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II melalui prosedur dan tatacara yang diatur dalam hukum pertanahan, maka objek sengketa telah beralih secara sah kepada Tergugat II;

Bahwa para Tergugat I dan II adalah pembeli yang beriktikad baik karenanya harus dilindungi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau Undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: HARIJANTO KARJADI dan kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi sebagai pihak yang kalah harus dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

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

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. **HARIJANTO KARJADI** dan 2. **PT GERIA WIJAYA PRESTIGE** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari Selasa tanggal 31 Mei 2016 oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H. dan Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H. Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Para Hakim Anggota tersebut dan Febry Widjajanto, S.H., M.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd.

Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

Ttd.

Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd.

Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Febry Widjajanto, S.H., M.

Biaya-biaya Kasasi:

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

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung Republik Indonesia  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr.PRI PAMBUDI TEGUH, S.H.,M.H.  
NIP.1961 0313 1988 03 1003

Halaman 37 dari 37 hal. Put. Nomor 570 K/Pdt/2016

#### 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)