



**PUTUSAN**  
Nomor 2715 K/Pdt/2016

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

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

**PT. SURYARAYA INVESTAMA** (dahulu **PT. Suryaraya Idaman**), berkedudukan di Jalan D.I. Panjaitan Kav. 40, Jakarta Timur, diwakili oleh William Shane Tan, selaku Direktur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. Juniver Girsang, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Majapahit Nomor 26, Blok FGH, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 September 2015;  
Pemohon Kasasi dahulu Terlawan Penyita/Terbanding I;

**L a w a n**

- I.1 WIWI LUKMAN**, bertempat tinggal di Kokan Permata BLK A/Nomor 21, RT 016, RW 003, Kelapa Gading Barat, Kelapa Gading, Jakarta Utara;
- 2. SAMUEL DERMAWAN RUSLI**, bertempat tinggal di Jalan Pulo Mas Raya/8 RT 007, RW 011, Kayu Putih Pulo Gadung, Jakarta, keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada I Made Parwata, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Mertasari Nomor 196 Sidakarya, Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Oktober 2015;
- II.1 I WAYAN RENDA**, bertempat tinggal di Jalan Srikandi Nomor 48, Banjar Peming, Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, dalam hal ini memberi kuasa kepada I Wayan Sutha Wirawan, S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Trengguli Nomor 122, Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 September 2015;
- 2. Ahli waris almarhum I NYOMAN PANGOT yaitu: NI WAYAN JEMBOR, I WAYAN SUDIASA, I KETUT SUTAMA**, bertempat tinggal di Jalan Srikandi Nomor 48,

*Halaman 1 dari 31 hal. Put. Nomor 2715 K/Pdt/2016*



Banjar Peminge, Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta,  
Kabupaten Badung;

**3. I NYOMAN SENTI**, bertempat tinggal di Jalan Srikandi  
Nomor 48, Banjar Peminge, Kelurahan Benoa, Kecamatan  
Kuta, Kabupaten Badung;

Para Termohon Kasasi I, II dahulu Para Pelawan, Para  
Terlawan Tersita/Para Pembanding, Terbanding II, III, IV;

Dan

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BADUNG**,  
berkedudukan di Jalan Puduk Nomor 7, Denpasar Bali;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Terlawan/Turut  
Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa dalam perkara Nomor 474/PDT.G/2012/PN di Pengadilan Negeri  
Denpasar Para Pelawan tidak ikut sebagai pihak dan/atau tidak ditarik  
sebagai pihak padahal objek yang di sengkatakan adalah hak milik dari  
Para Pelawan, dan terhadap perkara *a quo* telah diputus pada tanggal 7  
Maret 2013, yang mana dalam salah satu amar putusannya berbunyi:

"Menyatakan peletakan Sita Jaminan (*conservatoir beslaag*) atas tanah  
sengketa sah dan berharga";

Bahwa terhadap putusan perkara *a quo* tersebut pada saat ini telah di  
mohonkan banding oleh Para Tergugat/Para Terlawan Tersita;

2. Bahwa Para Pelawan adalah sebagai pemilik sah atas objek sengketa  
dalam perkara Nomor 474/PDT.G/2012/PN di Pengadilan Negeri Denpasar  
yaitu atas sebidang tanah seluas 25.575 m<sup>2</sup>, terletak di Kelurahan Benoa,  
Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, sebagaimana  
tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 6466/Kelurahan Benoa, NIB  
Nomor 15434 Kelurahan Benoa, Surat Ukur tanggal 12 Desember 2000,  
Nomor 1104/2000, Luas 25.575 m<sup>2</sup> atas nama Samuel Dermawan Rusli  
dan Wiwi Lukman (Para Pelawan), dan oleh karenanya berhak untuk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan Perlawanan dalam bentuk *derden verzet* terhadap Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) tanggal 29 November 2012 Nomor 474/PDT.G/2012/PN.DPS Jo. Penetapan Pengadilan Negeri Denpasar, Tanggal 31 Oktober 2012 Nomor 474/PDT.G/2012/PN.DPS. Jo. Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 7 Maret 2013, Nomor 474/ PDT.G/2012/PN, dalam Perkara Nomor 474/PDT.G/2012/PN.DPS. di Pengadilan Negeri Denpasar, (*vide* Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 3089 K/Pdt/1991, Tanggal 28 April 1993 “Sita Jaminan yang dilakukan diatas hak milik pihak ketiga memberi hak bagi pemiliknya untuk mengajukan *derden verzet*/ Perlawanan”);

3. Bahwa Para Pelawan memperoleh bidang tanah tersebut berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 19, tanggal 9 Oktober 2006 yang dibuat dihadapan T. Francisca Teresa N., S.H. Notaris/PPAT di Kota Denpasar antara Para Terlawan Tersita sebagai Penjual dan Para Pelawan sebagai Pembeli, dan sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1 dan Pasal 2 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 19, tanggal 9 Oktober 2006, Para Pelawan dinyatakan telah membayar lunas harga jual beli bidang tanah tersebut kepada Para Terlawan Tersita, sehingga terhitung dari sejak ditandatanganinya perjanjian tersebut peralihan hak milik atas bidang tanah tersebut telah beralih dari Para Terlawan Tersita kepada Para Pelawan, dan kemudian Para Pelawan menindaklanjuti dengan membuat Akta Jual Beli Nomor 973/2012, tanggal 8 Agustus 2012 yang dibuat di hadapan Triska Damayanti, S.H. Notaris/PPAT di Kabupaten Badung, sehingga dengan demikian terbukti bahwa peralihan hak milik atas bidang tanah tersebut dilakukan jauh sebelum Juru sita Pengadilan Negeri Denpasar meletakkan Sita jaminan, dan Para Pelawan terhitung dari sejak ditandatanganinya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 19, tanggal 9 Oktober 2006 tersebut telah menguasai bidang tanah tersebut sampai saat ini serta tidak ada yang keberatan dari pihak manapun juga, sehingga dengan demikian maka Para Pelawan adalah cukup beralasan hukum dinyatakan sebagai Para Pelawan yang baik dan jujur (*vide* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 476K/1974 tanggal 14 November 1974 “ Sita Jaminan tidak dapat di lakukan terhadap barang milik pihak ke tiga”);

4. Bahwa sebelum dilakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 19, tanggal 9 Oktober 2006 yang dibuat di hadapan T. Francisca Teresa N., SH. Notaris/PPAT di Kota Denpasar maupun sebelum dibuat Akta jual beli di hadapan Triska Damayanti, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di

Halaman 3 dari 31 hal. Put. Nomor 2715 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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Badung, terhadap sertifikat bidang tanah tersebut terlebih dahulu telah dilakukan pemeriksaan di Kantor Pertanahan Kabupaten Badung dan ternyata bahwa sertifikat tersebut benar adanya sesuai dengan daftar buku tanah serta tidak terdapat catatan khusus termasuk diantaranya tidak sedang menjadi objek sengketa, tidak sedang dalam keadaan diblokir, tidak dalam keadaan disita, tidak sedang menjadi suatu jaminan dan sebagai bukti Kantor Pertanahan Kabupaten Badung membubuhkan cap atau tulisan pada sertifikat tersebut dengan kalimat “Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan” dan oleh karena proses jual beli tersebut telah dilakukan sesuai dengan prosudur hukum, sehingga sah menurut hukum, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 s/d 40 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Jo. Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Jo. Pasal 23, 26, 32 dan 38 Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960. Berdasarkan atas hal tersebut, maka sudah sepatutnya Para Pelawan sebagai pembeli yang beritikad baik menurut hukum harus dilindungi sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1341 paragraf 2 KUH.Perdata yaitu sebagai berikut:

“Hak-hak yang diperoleh pihak ketiga dengan itikad baik atas barang-barang yang menjadi objek dari tindakan yang tidak sah, harus di hormati”

**5.** Bahwa menurut hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1340 KUH Perdata, ditegaskan bahwa Perjanjian hanya mengikat kepada para pihak yang membuatnya dan hal ini juga berlaku dalam proses penyelesaian perkara di pengadilan, jadi tidak boleh merugikan pihak ketiga atau pihak lain yang tidak terlibat sebagai pihak dalam perkara yang bersangkutan (*vide* Hukum Acara Perdata M. Yahya Harahap, S.H. Halaman 299 Larangan Menyita Milik Pihak Ketiga), dan oleh karena itu sengketa perdata dalam Perkara Nomor 474/PDT.G/2012/PN. DPS. di Pengadilan Negeri Denpasar antara Terlawan Penyita sebagai Penggugat melawan Para Terlawan Tersita sebagai Para Tergugat adalah merupakan persoalan mereka sendiri dan tidak boleh membawa akibat kerugian kepada pihak ketiga yang tidak terlibat sebagai pihak dalam perkara yang bersangkutan yang dalam hal ini Para Pelawan adalah sebagai pihak ketiga dan sekaligus sebagai pemilik sah atas bidang tanah yang disitanya tersebut;

*Halaman 4 dari 31 hal. Put. Nomor 2715 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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa Para Pelawan sebagai pemilik sah atas objek yang menjadi sengketa dalam perkara Nomor 474/PDT.G/2012/PN di Pengadilan Negeri Denpasar sangat dirugikan atas diletakkan sita jaminan terhadap bidang tanah miliknya tersebut;

7. Bahwa oleh karena Perlawanan Para Pelawan didukung oleh bukti-bukti yang sangat kuat dan telah memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 180 HIR, Pasal 191 RBG, Pasal 54 RV dan SEMA Nomor 03 Tahun 1971, maka Para Pelawan mohon agar putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding dan kasasi dari Para Terlawan;

Untuk membuktikan dan menguatkan kebenaran dari pada dalil-dalil Perlawanan, dengan ini Para Pelawan mengajukan alat bukti, yaitu sebagai berikut:

1. PLW-1: foto copy salinan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 474/PDT.G/2012/PN, tanggal 7 Maret 2013 telah dileges;
2. PLW-2: foto copy Berita Acara Sita Jaminan (*conservatoir beslaag*) tanggal 29 November 2012 Nomor 474/PDT.G/2012/PN.DPS telah dileges;
3. PLW-3: foto copy Penetapan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 31 Oktober 2012 Nomor 474/PDT.G/2012/PN.DPS. telah dileges;
4. PLW-4: foto copy salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 19, tanggal 9 Oktober 2006 yang dibuat dihadapan T. Francisca Teresa N., S.H. Notaris/PPAT di Kota Denpasar, telah dileges dan telah dicocokkan dengan aslinya;
5. PLW-5: foto copy salinan Akta Jual Beli Nomor 973/2012, tanggal 8 Agustus 2012 yang dibuat dihadapan Triska Damayanti, S.H. Notaris/PPT di Kabupaten Badung, telah dileges dan telah dicocokkan dengan aslinya;
6. PLW-6: foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 6466/Kelurahan Benoa, NIB. Nomor 15434 Kelurahan Benoa, Surat Ukur tanggal 12 Desember 2000, Nomor 1104/2000, Luas 25.575 m<sup>2</sup>, atas nama Samuel Dermawan Rusli dan Wiwi Lukman (Para Pelawan), telah dileges dan telah di cocokkan dengan aslinya;

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

1. Menyatakan hukum Para Pelawan adalah sebagai Para Pelawan yang baik dan jujur;

Halaman 5 dari 31 hal. Put. Nomor 2715 K/Pdt/2016





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan hukum Para Pelawan adalah pemilik sah atas sebidang tanah seluas 25.575 m<sup>2</sup>, terletak di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 6466/Kelurahan Benoa, NIB. Nomor 15434 Kelurahan Benoa, Surat Ukur tanggal 12 Desember 2000, Nomor 1104/2000 Luas 25.575 m<sup>2</sup>, atas nama Samuel Dermawan Rusli dan Wiwi Lukman (Para Pelawan);
3. Menyatakan peletakan Sita Jaminan (*conservatoir beslaag*) atas tanah sengketa dalam perkara Nomor 474/PDT.G/2012/PN. DPS. di Pengadilan Negeri Denpasar adalah tidak sah dan tidak berharga;
4. Memerintahkan kepada Juru Sita untuk mengangkat kembali Sita jaminan (*conservatoir beslaag*) yang dilaksanakan pada tanggal 29 November 2012, Nomor 474/PDT.G/2012/PN.DPS Jo. Penetapan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 31 Oktober 2012 Nomor 474/PDT.G/2012/PN.DPS. Jo. Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 07 Maret 2013, Nomor 474/PDT.G/2012/PN dalam Perkara Nomor 474/PDT.G/2012/PN.DPS. di Pengadilan Negeri Denpasar;
5. Menghukum Turut Terlawan untuk mematuhi isi putusan, untuk selanjutnya mencoret catatan yang terdapat dalam Buku Tanah berkaitan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 6466/Kelurahan Benoa, NIB. Nomor 15434 Kelurahan Benoa, Surat Ukur tanggal 12 Desember 2000, Nomor 1104/2000 Luas 25.575 m<sup>2</sup>, atas nama Samuel Dermawan Rusli dan Wiwi Lukman (Para Pelawan), pada Kantor Pertanahan Kabupaten Badung;
6. Menghukum Terlawan Penyita dan Para Terlawan Tersita secara tanggung renteng untuk menanggung biaya perkara ini;
7. Menyatakan Keputusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij vooraad*) meskipun ada *verzet*, banding dan kasasi;

Atau:

Apa bila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa perlawanan Para Pelawan adalah *prematuur*;
  - 1.1 Bahwa terhadap perkara perdata Nomor 474/Pdt.G/2012/PN.Dps telah dimohonkan Kasasi oleh Para Terlawan Tersita kepada Mahkamah Agung RI sebagaimana tertuang didalam relas Pemberitahuan Penyataan Kasasi pada tanggal 10 Februari 2014;

Halaman 6 dari 31 hal. Put. Nomor 2715 K/Pdt/2016



1.2 Bahwa mengingat saat ini terhadap perkara Nomor 474/Pdt.G/2012/ PN.Dps masih dalam pemeriksaan di Mahkamah Agung RI dan belum memiliki kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewisde*) sementara Perlawanan Para Pelawan telah mengajukan perlawanan atas sita jaminan dalam perkara perdata Nomor 474/Pdt.G/2012/PN.Dps, sehingga mendapati hal tersebut maka akan terjadi pertentangan antara putusan Mahkamah Agung RI yang memeriksa pokok perkara dengan putusan Pengadilan Negeri Denpasar dalam memeriksa perkara ini, maka sudah selayaknya Perlawanan Para Pelawan *a quo* dinyatakan *premature*;

1.3 Bahwa menurut M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan Tahun 2005 halaman 457 menyatakan dengan tegas:

“...gugatan Penggugat belum dapat diterima untuk diperiksa sengketanya di pengadilan, karena masih prematur, dalam arti gugatan yang diajukan masih terlampau dini”;

1.4 Bahwa berdasarkan alasan hukum dan dasar hukum tersebut, terbukti dalil Para Pelawan adalah tidak berdasar hukum, dengan demikian dalil Para Pelawan tersebut haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

2. Bahwa perlawanan Para Pelawan *error in objecto*;

2.1 Bahwa Para Pelawan dalam point 2 Perlawanannya telah mendalilkan sebagai pemilik sah atas tanah objek sengketa dalam perkara Nomor 474/Pdt.G/2012/PN di Pengadilan Negeri Denpasar yaitu atas sebidang tanah seluas 25.575 m<sup>2</sup>, yang terletak di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 6466/Kelurahan Benoa, NIB Nomor 15434 Kelurahan Benoa, Surat ukur tanggal 12-12-2000, Nomor 1104/2000, luas 25.575 m<sup>2</sup> atas nama Samuel Dermawan Rusli dan Wiwi Lukman. Kemudian guna menguatkan dalilnya tersebut Para Pelawan telah melampirkan alat bukti sebagaimana termuat dalam halaman 5 surat gugatan Perlawanan yaitu berupa foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 6466/Kelurahan Benoa, NIB Nomor 15434 Kelurahan Benoa, Surat Ukur tanggal 12 Desember 2000, Nomor 1104/2000, luas 25.575 m<sup>2</sup>, atas nama Samuel Dermawan Rusli dan Wiwi Lukman;



2.2 Bahwa bidang tanah yang didalilkan oleh Para Pelawan dalam gugatan Perlawanan berbeda dengan tanah yang telah diletakan sita jaminan dalam perkara perdata Nomor 474/Pdt.G/2012/PN.Dps sebagaimana terlihat dalam surat ukur tanggal 21 Desember 2000 Nomor 1104/2000 yang terletak di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali atas nama Pemegang Hak I Wayan Renda, I Nyoman Senti dan I Nyoman Pangot, sementara bidang tanah yang didalilkan oleh Para Pelawan adalah bidang tanah berdasarkan Surat Ukur tanggal 12 Desember 2000, Nomor 1104/2000;

2.3 Bahwa terdapatnya perbedaan surat ukur tersebut, maka gugatan Para Pelawan tidak dapat diajukan kepada Terlawan Penyita yang memiliki surat ukur yang berbeda dengan Para Pelawan, sehingga gugatan *a quo* adalah *error in objecto*;

2.4 Bahwa berdasarkan alasan hukum dan dasar hukum tersebut, terbukti dalil Para Pelawan adalah tidak berdasar hukum, dengan demikian dalil Para Pelawan tersebut haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

### 3. Gugatan Para Pelawan kabur (*obscur libele*);

3.1 Bahwa didalam Perlawanan Para Pelawan tidak disebutkan batas-batas bidang tanah milik Para Pelawan yang telah diletakan sita jaminan dalam perkara Nomor 474/Pdt.G/2011/PN.DPs, hal mana penyebutan batas-batas tanah sangat penting karena terdapat perbedaan surat ukur antara bidang tanah yang didalilkan oleh Para Pelawan adalah berdasarkan Surat Ukur tanggal 12 Desember 2000, Nomor 1104/2000 sementara dengan bidang tanah yang diletakan sita Jaminan perkara perdata Nomor 474/Pdt.G/2012/PN.Dps adalah surat ukur tanggal 21 Desember 2000 Nomor 1104/2000;

3.2 Bahwa gugatan yang tidak menyebut dengan jelas letak dan batas-batas tanah sengketa berakibat gugatan tidak dapat diterima sebagaimana tertuang dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 yang kaidah hukumnya berbunyi sebagai berikut:

"Karena gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima";

3.3 Bahwa berdasarkan alasan hukum dan dasar hukum tersebut, terbukti dalil Para Pelawan adalah tidak berdasar hukum, dengan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

demikian dalil Para Pelawan tersebut haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Denpasar telah memberikan Putusan Nomor 574/Pdt.Plw/2013/PN.Dps tanggal 29 September 2014 dengan amar sebagai berikut:

A. Dalam eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Terlawan Penyita tidak dapat diterima;

B. Dalam Pokok Perkara:

- Menolak perlawanan Para Pelawan seluruhnya;
- Menyatakan Para Pelawan adalah Pelawan yang tidak jujur;
- Menyatakan Penetapan Sita Jaminan oleh Hakim Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 474/Pdt.G/2012/PN.Dps, tanggal 31 Oktober 2012, jo Berita Acara Sita Nomor 474/Pdt.G/2012/PN.Dps, tanggal 29 November 2012, adalah Penetapan Sita Jaminan yang sah dan berharga sesuai dengan Putusan dalam perkara Nomor 474/Pdt.G/2012/PN.Dps, tanggal 7 Maret 2013;
- Menghukum Para Pelawan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.756.000,00 ( satu juta tujuh ratus lima puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Pelawan putusan Pengadilan Negeri tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dengan Putusan Nomor 75/Pdt/2015/PT.Dps tanggal 9 Juli 2015 dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding/Para Pelawan tersebut;

Dalam eksepsi:

1. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar nomor: 574/Pdt.Plw/2013/PN.Dps tanggal 29 September 2014 yang dimohonkan banding tersebut;
2. Menolak Eksepsi Terbanding l/semula sebagai Penggugat / sekarang sebagai Terlawan Penyita;

Dalam Pokok Perkara:

1. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar nomor: 574/Pdt.Plw/2013/PN.Dps tanggal 29 September 2014 yang dimohonkan banding tersebut;

DENGAN MENGADILI SENDIRI:

1. Mengabulkan gugatan perlawanan Para Pembanding/semula sebagai Para Pelawan untuk sebagian;

Halaman 9 dari 31 hal. Put. Nomor 2715 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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan hukum Para Pembanding/Para Pelawan adalah sebagai Para Pelawan yang baik dan jujur;
3. -Menyatakan hukum Para Pembanding/Para Pelawan adalah pemilik sah atas sebidang tanah seluas 25.575 m<sup>2</sup>, terletak di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 6466/Kelurahan Benoa, NIB. Nomor 15434 Kelurahan Benoa, Surat Ukur tanggal 12 Desember 2000, Nomor 1104/2000 Luas 25.575 m<sup>2</sup>, atas nama Samuel Dermawan Rusli dan Wiwi Lukman (Para Pelawan);
4. Menyatakan peletakan Sita Jaminan (*conservatoir beslaag*) atas tanah sengketa dalam perkara Nomor 474/Pdt.G/2012/PN.Dps. di Pengadilan Negeri Denpasar adalah tidak sah dan tidak berharga;
5. Memerintahkan kepada Juru Sita untuk mengangkat kembali Sita jaminan (*conservatoir beslaag*) yang dilaksanakan pada tanggal 29 November 2012, Nomor 474/Pdt.G/2012/PN.Dps Jo. Penetapan Pengadilan Negeri Denpasar Tanggal 31 Oktober 2012 Nomor 474/Pdt.G/2012/PN.Dps. Jo. Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 7 Maret 2013, Nomor 474/Pdt.G/2012/PN.Dps. dalam Perkara Nomor 474/Pdt.G/2012/PN.Dps. di Pengadilan Negeri Denpasar;
6. Menghukum Turut Terbanding/Turut Terlawan untuk mematuhi isi putusan, untuk selanjutnya mencoret catatan yang terdapat dalam Buku Tanah berkaitan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 6466/Kelurahan Benoa, NIB. Nomor 15434 Kelurahan Benoa, Surat Ukur tanggal 12 Desember 2000, Nomor 1104/2000 Luas 25.575 m<sup>2</sup>, atas nama Samuel Dermawan Rusli dan Wiwi Lukman (Para Pelawan) pada Kantor Pertanahan Kabupaten Badung;
7. Menolak gugatan perlawanan Para Pembanding/semula sebagai Para Pelawan untuk selain dan selebihnya;
8. Menghukum pihak Terbanding I/semula sebagai Penggugat/sekarang sebagai Terlawan Penyita dan pihak Terbanding II, Terbanding III dan Terbanding IV/semula Para Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III/Para Terlawan Tersita I, II dan III secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Terlawan Penyita/Terbanding I pada tanggal 5 September 2015 kemudian

Halaman 10 dari 31 hal. Put. Nomor 2715 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadapnya oleh Terlawan Penyita/Terbanding I dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 September 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 22 September 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 574/Pdt.Plw/2013/PN.Dps yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 1 Oktober 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Terlawan Penyita/Terbanding I tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Para Termohon Kasasi I/Para Pelawan/Para Pembanding pada tanggal 27 Oktober 2015;
2. Para Termohon Kasasi II/Para Terlawan Tersita/Terbanding II, II, IV pada tanggal 21 Oktober 2015;
3. Turut Termohon Kasasi/Turut Terlawan/Turut Terbanding pada tanggal 25 Oktober 2015;

Bahwa kemudian Para Termohon Kasasi I/Para Pelawan/Para Pembanding dan Para Termohon Kasasi II/Para Terlawan Tersita/Terbanding II, II, IV mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar masing-masing pada tanggal 10 November 2015 dan tanggal 21 Oktober 2015;

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/Terlawan Penyita/Terbanding I dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

A. Dalam eksepsi;

1. Bahwa Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Terlawan penyita I tidak sependapat atas pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Denpasar pada halaman 18 alinea 2 menyebutkan antara lain terkutip sebagai berikut:

"....tidak menimbulkan pertentangan dalam penyelesaian perkara *a quo* dan perkara perdata Nomor 474/Pdt.G/2012/PN.Dps yang masih dalam proses kasasi, tetapi kedua perkara tersebut justru harus bersama-sama dalam penyelesaiannya, agar pemeriksaan dalam tingkat kasasi kedua

Halaman 11 dari 31 hal. Put. Nomor 2715 K/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara tersebut dapat tergambar secara gamblang dan menyeluruh posisi duduk perkara, serta kontruksi hukumnya, sehingga perkara *a quo* dapat diselesaikan secara adil, secara menyeluruh dan tidak tumpang tindih dan tidak berbenturan penyelesaiannya .....dst;

Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut, *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Denpasar Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, dengan alasan hukum dan dasar hukum antara lain sebagai berikut:

1.1. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Denpasar telah tidak memberikan pertimbangan yang cukup terhadap bukti Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Terlawan Penyita berupa akta pemberitahuan Permohonan Kasasi tanggal 10 Februari 2014 (*vide* bukti TP-1) dan putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 145/PDT/2013/PT.DPS tanggal 8 Desember 2013 (bukti TP-18).

1.2. Bahwa akta permohonan Kasasi tersebut diajukan terhadap putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 145/PDT/2013/PT.DPS tanggal 8 Desember 2013 (*vide* bukti TP-18) yang telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 474/Pdt.G/2012/PN.DPS tanggal 7 Maret 2013 yang salah satu diktumnya menyatakan; “Menyatakan Sita Jaminan adalah sah dan berharga”;

1.3. Bahwa dengan dikabulkannya sita jaminan tersebut, maka sudah selayaknya *Judex Facti* memberikan pertimbangan terhadap bukti Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Terlawan Penyita berupa Akta pemberitahuan Permohonan Kasasi tanggal 10 Februari 2014 (*vide* bukti TP-1) dan putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 145/PDT/2013/PT.DPS tanggal 8 Desember 2013 (bukti TP-18);

1.4. Bahwa tanpa memberikan pertimbangan yang cukup terhadap bukti Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Terlawan Penyita, *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Denpasar telah membatalkan Sita Jaminan yang diterbitkan atas penetapan Sita Jaminan Nomor 474/Pdt.G/2013/ PN.DPs tanggal 31 Oktober 2013 tanpa memuat alasan - alasan dan dasar – dasar serta mencantumkan Pasal-Pasal hukum tertentu atas apa yang telah dipertimbangkan tersebut (*vide* Pasal 27 ayat (1) Undang Undang Nomor 4 tahun 2004) sehingga menyebabkan terjadinya saling pertentangan diantara

Halaman 12 dari 31 hal. Put. Nomor 2715 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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan yang memeriksa pokok perkara yakni Putusan pengadilan Tinggi Denpasar perkara perdata Nomor 145/PDT/2013/PT.DPs tanggal 8 Desember 2013 (*vide* bukti TP-18) Jo. putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 474/Pdt.G/2012/PN.DPS tanggal 7 Maret 2013 dengan Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 74/PDT/2015/ PT.DPS tanggal 7 Juli 2015 yang memeriksa penetapan atas sita jaminan tanggal 31 Oktober 2013;

1.5. Bahwa mengingat terhadap perkara Nomor 474/Pdt.G/2012/PN.Dps masih dalam pemeriksaan di Mahkamah Agung RI dan belum memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisde*) sementara Para Pelawan telah mengajukan perlawanan atas sita jaminan dalam perkara perdata Nomor 474/Pdt.G/2012/PN.Dps, sehingga mendapati hal tersebut maka guna menghindari terjadi pertentangan antara putusan Mahkamah Agung RI yang memeriksa pokok perkara dengan putusan Pengadilan Tinggi Denpasar dalam memeriksa perlawanan atas sita jaminan, maka sudah selayaknya Perlawan Termohon Kasasi/Para Pembanding/Para Pelawan *a quo* dinyatakan *premature*;

1.6. Bahwa mendapati fakta tersebut, *Judex Facti* pengadilan Tinggi Denpasar telah salah dalam menerapkan hukum, maka putusan tersebut harus dibatalkan;

2. Bahwa Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Terlawan Penyita I tidak sependapat atas pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Denpasar pada halaman 19 alinea 1 dan alinea 3 yang menyebutkan antara lain terkutip sebagai berikut:

Pertimbangan hukum halaman 19 alinea 1;

“...yang diasumsikan sebagai tanah sengketa tersebut objeknya berbeda, maka menurut majelis Pengadilan Tingkat Banding, hal tersebut sudah masuk materi pokok perkara.....”;

Pertimbangan hukum halaman 19 alinea ketiga:

“.....maka yang menjadi objek tanah, letak dan batas-batasnya dalam perkara *a quo* adalah sesuai perkara perdata yang objeknya telah diletakan sita jaminan dalam perkara gugatan Nomor 474/Pdt.G/2012/PN.Dps, sehingga yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini sudah jelas dan selanjutnya apakah terhadap objek sengketa tersebut sesuai atau tidak dengan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 6466/

Halaman 13 dari 31 hal. Put. Nomor 2715 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)





Kelurahan Benoa atas nama Pembanding/semula sebagai Para Pelawan akan dibuktikan bersama-sama dengan pembuktian dalam pokok perkara...”;

Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut, *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Denpasar salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, dengan alasan hukum dan dasar hukum antara lain sebagai berikut:

2.1 Bahwa Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Terlawan Penyita telah mendalilkan di dalam Eksepsi bahwa gugatan Para Termohon Kasasi/Para Pembanding/Para Pelawan adalah gugatan *error in objecto* serta *obscuur lible*, hal mana disebabkan tanah yang diakui milik Para Termohon Kasasi/Para Pembanding/Para Pelawan didalam dalil gugatan perlawanannya terdapat perbedaan mengenai surat ukur dan juga tidak disebutkan batas-batas bidang tanahnya;

2.2 Bahwa di dalam pertimbangannya *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Denpasar menyatakan eksepsi tersebut telah memasuki pokok perkara sehingga hal tersebut akan dibuktikan bersama-sama dengan pembuktian dalam pokok perkara;

2.3 Bahwa setelah pemohon Kasasi I/Terbanding I/Terlawan Penyita I cermati di dalam pertimbangan pokok perkara *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Denpasar terkait adanya perbedaan surat ukur serta tidak disebutkannya batas-batas bidang tanah sengketa, ternyata *Judex Facti* pengadilan Tinggi Denpasar tidak memberikan pertimbangan hukum apapun sehubungan dengan apa yang Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Terlawan Penyita dalilkan di dalam Eksepsi, akan tetapi *Judex Facti* tanpa dasar dan alasan hukum telah menyimpulkan sendiri bidang tanahnya yang menjadi objek tanah sengketa dalam perkara perlawanan *a quo* nomor 574/Pdt.Plw/2013/PN.Dps dengan perkara perdata gugatan nomor 474/Pdt.G/2012/PN.Dps adalah sama sebagai tertuang dalam pertimbangannya halaman 19 yang terkutip sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa dalam pertimbangan perkara *a quo*, terdapat hal-hal yang tidak dibantah dan telah diakui masing-masing pihak, sehingga telah menjadi dalil tetap dan tidak perlu lagi dipertimbangkan majelis hakim adalah:

1. Bahwa benar Para Pembanding....dst;
2. Bahwa Para Pembanding/semula.....dst;



3. Bahwa yang menjadi objek tanah sengketa dalam perkara perlawanan *a quo* nomor 574/Pdt.Plw/2013/PN.Dps dengan perkara perdata gugatan nomor 474/Pdt.G/2012/PN.Dps adalah sama, yaitu sebidang tanah.....dst;

2.4 Bahwa mendapati fakta tersebut, *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Denpasar telah salah dalam menerapkan hukum dengan tidak memberikan pertimbangan yang cukup terhadap tanah yang menjadi objek sengketa (*vide* Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 2461 K/Pdt/1984 tanggal 10 Desember 1985), maka putusan tersebut harus dibatalkan;

**B. Dalam Pokok Perkara:**

Bahwa putusan *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dengan menyatakan Para Pelawan adalah para pelawan yang baik dan jujur;

1. Bahwa Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Terlawan Penyita I tidak sependapat atas pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Denpasar pada halaman 27 alinea 2 dan alinea 4 dan halaman 30 alinea 1 menyebutkan antara lain terkutip sebagai berikut:

Pertimbangan hukum halaman 27 alinea 2;

“.... dan mengenai harga tanah sengketa tersebut telah dibayar lunas oleh Pembeli, yaitu Para Pembanding sebagai Para Pelawan, dan setelah itu tanah sengketa oleh pihak penjual, langsung diserahkan kepada pihak Para Pembanding/Para Pelawan”;

Pertimbangan hukum halaman 27 alinea 4:

“....selama proses pengikatan jual beli tanah sengketa (*vide* bukti Plw-4) dan proses jual beli tanah sengketa berlangsung (*vide* bukti Plw-4 dan bukti Plw-5), pihak Para Pembanding/semula sebagai Para Pelawan sebagaimana dalam memori bandingnya menyatakan, tidak mengetahui apabila tanah sengketa yang sama sebelumnya dijadikan objek perjanjian pengikatan jual beli antara Terbanding II, Terbanding III, dan Terbanding IV/.....dst, maka dengan demikian, apa yang menjadi dalih bagi pihak Para Pembanding/para pelawan bisa diterima oleh Logika hukum,.....dst;

Pertimbangan hukum halaman 30 alinea 1;

“.....sehingganya Para Pembanding/semula sebagai Para Pelawan dalam perkara jual beli tanah sengketa dapat digolongkan sebagai pembeli yang beritikad baik dan terhadap pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum.....dst”;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut, *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Denpasar telah salah dalam penerapan hukum dengan alasan hukum dan dasar hukum sebagai berikut:

- 1.1 Bahwa jauh sebelum Para Termohon Kasasi/Para Pembanding/ Para Pelawan mengadakan pengikatan jual beli dengan Para Pemohon Kasasi II/Para Terbanding II/Para Terlawan Tersita sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (*vide* bukti PLW-4) kemudian dilanjutkan dengan perjanjian Jual Beli (*vide* bukti PLW-5), PT. Credo Sejahtera Internasional telah melakukan pengikatan Jual Beli atas tanah sengketa dengan Para Pemohon Kasasi II/Para Terbanding II/Para Terlawan Tersita sebagaimana tertuang dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 60 tanggal 26 Februari 1990 (*vide* bukti TP- 3a), Nomor 62 tanggal 26 Februari 1990 (*vide* bukti TP-4a), Nomor 21 tanggal 9 Maret 1990 (*vide* bukti TP-5a) yang kesemuanya dibuat dihadapan Amir Sjafrudin, S.H, Notaris di Denpasar serta telah melakukan pembayaran sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) kepada Para pemohon Kasasi II/Para Terbanding II/Para Terlawan Penyita dan sampai dengan saat ini terhadap akta-akta tersebut tidak pernah dibatalkan oleh para pihak dalam perjanjian pengikatan Jual Beli;
- 1.2 Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Antara PT. Credo Sejahtera Internasional dengan Para Pemohon Kasasi I/Para Terbanding I/Para Terlawan Tersita telah dilimpahkan haknya kepada Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Terlawan Tersita berdasarkan Perjanjian Pelimpahan Hak tanggal 6 Maret 1991 (*vide* bukti TP-5) maka sebagai hukum Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Terlawan Penyita adalah yang memiliki hak dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah sengketa.
- 1.3 Bahwa terhadap tanah sengketa kemudian telah menjadi objek sengketa dalam gugatan perdata *wanprestasi* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3110K/PDT/2010 tanggal 11 Agustus 2011 *Jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 140/PDT/2009/PT.DPS tanggal 6 Desember 2009 *Jo.* Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 331/Pdt.G/2007/PN.Dps tanggal 30 April 2008 (*vide* bukti TP-22, TP-21, TP-20) antara Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Terlawan Penyita selaku Penggugat dengan Para Pemohon Kasasi

Halaman 16 dari 31 hal. Put. Nomor 2715 K/Pdt/2016



II/Para Terbanding II/Para Terlawan Tersita selaku Tergugat, yang mana tujuan dari gugatan tersebut agar Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Terlawan Penyita melaksanakan kewajibannya menyerahkan tanah sengketa di hadapan Notaris/PPAT kepada Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Terlawan Penyita;

1.4 Bahwa terhadap perkara Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3110K/PDT/2010 tanggal 11 Agustus 2011 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 140/PDT/2009/PT.DPS tanggal 6 Desember 2009 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 331/Pdt.G/2007/PN.Dps tanggal 30 April 2008 (*vide* bukti TP-22, TP-21, TP-20), kemudian telah diputus dengan menyatakan gugatan tidak dapat diterima melalui relas pemberitahuan putusan yang diterima Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Terlawan Penyita terima pada tanggal 29 Juni 2012 (*vide* bukti TP- 23) dimana terhadap perkara diatas disebabkan kekurangan pihak dengan meninggalnya I Nyoman Senti maka harus diajukan kepada ahli warisnya yaitu Para Pemohon Kasasi II/Terbanding II/Terlawan Tersita;

1.5 Bahwa setelah mendapat pemberitahuan berdasarkan surat dari Turut Pemohon Kasasi/Turut Terbanding/Turut Terlawan Tersita Nomor 396/019.51.03/II/2012 tanggal 8 Februari 2012 (Bukti TP- 6) yang pada pokoknya terhadap tanah sengketa telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6466/Kelurahan Benoa atas nama Para Pemohon Kasasi II/Para Terbanding II/Para Terlawan Tersita, dan setelah Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Terlawan Penyita menyampaikan somasi (*vide* bukti TP-8 s/d bukti TP-12) kepada Para Pemohon Kasasi II/Terbanding II/Terlawan Tersita akan tetapi tidak mendapat tanggapan, maka Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Terlawan Penyita kembali mengajukan gugatan *wanprestasi* kepada Para Pemohon Kasasi II/Terbanding II/Terlawan Tersita pada tanggal 30 Juli 2012 sebagaimana tercatat dalam register perkara Nomor 474/Pdt.G/2013/PN.Dps *vide* bukti TP-13 dan bukti TP-14);

1.6. Bahwa jika dilihat jangka waktu antara proses jual beli tanah sengketa antara Para Termohon Kasasi/Para Pembanding/Para Pelawan dengan Para Pemohon Kasasi II/ Para Terbanding II/Para Terlawan Tersita berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 973/2012 tanggal 8 Agustus 2012 (*vide* bukti PLW-5)



dengan proses perkara gugatan perkara perdata Nomor 474/Pdt.G/2012/PN Dps pada tanggal 30 Juli 2012 maka dapat diperoleh fakta hukum bahwa terhadap objek perjanjian berupa tanah Sertifikat hak Milik Nomor 6466/Kelurahan Benoa di dalam Akta Jual Beli Nomor 973/2012 tanggal 8 Agustus 2012 (*vide* bukti PLW-5) telah menjadi objek sengketa di Pengadilan Negeri Denpasar dalam register perkara Nomor 474/Pdt.G/ 2012/PN Dps;

1.7. Bahwa selain dari pada itu jika dilihat jangka waktu antara antara Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 19 tanggal 9 Oktober 2006 yang dibuat dihadapan T. Francisca N, S.H, Notaris/PPAT di Kota Denpasar (*vide* bukti PLW-7) dengan Akta Jual Beli Nomor 973/2012 tanggal 8 Agustus 2012 (*vide* bukti PLW-5) terdapat jeda waktu yang cukup lama yakni sekitar 6 tahun antara proses pengikatan jual beli dengan proses jual beli tanah sengketa, maka tidak benar pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Denpasar, terhadap harga tanah sengketa tersebut telah dibayar lunas oleh Pembeli, yaitu Para Pembanding sebagai Para Pelawan, dan setelah itu tanah sengketa oleh pihak penjual, langsung diserahkan kepada pihak Para Pembanding/Para Pelawan;

1.8. Bahwa adalah suatu hal yang tidak masuk akal (logis), seorang Pembeli yang telah membeli sebidang tanah dan telah dibayar lunas pada saat itu juga sebagaimana tertuang dalam Akta pengikatan perjanjian Jual Beli (*vide* bukti PLW-7), dan terhadap bidang tanah tersebut telah pula diterbitkan sertifikat atas nama Penjual pada tahun 2000 (*vide* bukti TP-6), akan tetapi proses jual beli baru dilakukan 6 tahun kemudian berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 973/2012 tanggal 8 Agustus 2012 (*vide* bukti PLW-5);

1.9. Bahwa adanya jangka waktu proses jual beli baru dilakukan 6 tahun kemudian berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 973/2012 tanggal 8 Agustus 2012 (*Vide* Bukti PLW-5), disebabkan karena Para Termohon Kasasi/Para Pembanding/Para Pelawan dan Para Pemohon Kasasi II/Para Terbanding II/Para Terlawan Tersita mengetahui bahwa terhadap tanah sengketa tidak dapat diperjual belikan karena telah beralih haknya kepada Pemohon Kasasi I/ Terbanding I/Terlawan penyita dan telah menjadi objek sengketa di Pengadilan antara Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Terlawan Penyita dengan Para Pemohon Kasasi II/Para Terbanding II/ Terlawan





Tersita (lihat point 1.5) (*vide* bukti TP-22, TP-21, TP-20) dan perkara Nomor 474/Pdt.G/2012/PN.Dps (*vide* bukti TP-13);

1.10. Bahwa mendapati fakta tersebut, Para Termohon Kasasi/Para Pembanding/Para Pelawan tidak dapat dikwalifisir sebagai pembeli beritikad baik karena telah bertindak tidak cermat, tidak meneliti terlebih dahulu haknya kepada Penjual apakah proses perkara sebagaimana dimaksud dalam point 1.3 dan Point 1.5 dalam pokok perkara diatas apakah telah memperoleh kekuatan hukum tetap di Pengadilan Negeri Denpasar?, selain itu ditanyakan juga kepada Penjual apakah ada hak Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Terlawan Penyita atas tanah objek sengketa sebagaimana tertuang dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 60 tanggal 26 Februari 1990 (*vide* bukti TP- 3a), Nomor 62 tanggal 26 Februari 1990 (*vide* bukti TP-4a), Nomor 21 tanggal 9 Maret 1990 (*vide* bukti TP-5a) yang kesemuanya dibuat dihadapan Amir Sjafrudin, S.H, Notaris di Denpasar ?, dan sudah sementara menjadi pertanyaan bagi Para Termohon Kasasi/Para Pembanding/Para Pelawan untuk menanyakan kepada Para Pemohon Kasasi II/Para Terbanding II/ Para Terlawan Tersita kenapa tanah sengketa yang telah diterbitkan Sertifikat pada tahun 2000 oleh BPN dan telah dibayarkan lunas oleh Para Termohon Kasasi/Para Pembanding/Para Pelawan akan tetapi jual beli atas tanah sengketa baru dilaksanakan 6 tahun kemudian, maka berdasarkan hal-hal tersebut terbukti Para Termohon Kasasi/Para Pembanding/Para Pelawan telah ceroboh dalam melakukan pembelian tanah sengketa oleh karenanya Para Termohon Kasasi/Para Pembanding/Para Pelawan bukanlah pembeli yang beritikad baik sehingga tidak pantas untuk dilindungi sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1816 K/ Sip/1989 tanggal 22 Oktober 1992 yang kaidah hukumnya berbunyi sebagai:

“Pembeli tidak dapat dikualifisir sebagai sebagai yang beritikad baik karena pembelian dilakukan dengan ceroboh, ialah pada saat pembelian sama sekali tidak diteliti hak dan status penjual atas tanah terperkara, karenanya ia tidak pantas untuk dilindungi”;

1.11. Bahwa meskipun terhadap tanah sengketa menurut keterangan dari Para Termohon Kasasi/Para Pembanding/Para Pelawan telah dilakukan pengecekan di Badan Pertanahan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nasional dan Sertifikat telah diterbitkan atas nama Para Termohon Kasasi/Para Pembanding/Para Pelawan, namun oleh karena proses jual beli dilakukan dengan tidak wajar dengan itikad-itikad tidak jujur oleh Para Termohon Kasasi/Para Pelawan, maka perjanjian jual beli tersebut adalah batal sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 663 K/Sip 1971 tanggal 6 Agustus 1973 yang kaidah hukumnya berbunyi sebagai berikut:

“Meskipun Jual Beli tanah sudah memenuhi prosedur perundang-undangan agraria, namun harus dinyatakan batal karena didahului dan disertai dengan yang tidak wajar atau itikad-itikad tidak jujur (pembeli mengetahui bahwa tanah itu sudah dijual kepada orang lain)”;

1.12. Bahwa Pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Denpasar yang hanya mencermati Memori Banding dari Para Termohon Kasasi/ Para Pembanding/Para Pelawan kemudian dengan logika hukumnya memberikan pertimbangan bahwa Termohon Kasasi I/Para Pembanding/Para Pelawan adalah Pembeli yang beritikad baik, tanpa mencermati bahwa proses jual beli tersebut dilakukan dengan itikad-itikad yang tidak baik dan wajar serta Pembeli (Para Termohon Kasasi/Para Pembanding/Para Pelawan dengan cerobohnya membeli bidang tanah yang telah menjadi objek sengketa di Pengadilan Negeri Denpasar adalah pertimbangan yang keliru, sebaliknya pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Denpasar melihat ketidak wajaran proses jual beli tersebut telah memberikan pertimbangan yang tepat sebagaimana tertuang pada halaman 56 alinea 3 dan halaman 57 alinea 2 sebagaimana terkutip sebagai berikut:

Pertimbangan halaman 56 alinea 3:

“.....Para pelawan bukan pembeli yang beritikad baik tetapi merupakan pembeli yang tidak jujur, tidak cermat, tidak teliti bahkan dapat diduga melakukan perjanjian yang bermaksud hendak menghindari supaya tanah sengketa tidak berpindah tangan kepada Terlawan penyita....”;

Pertimbangan halaman 57 alinea 2:

“....Majelis Hakim melihat adanya proses pembuatan jual beli yang tidak logis, dilihat dari jangka waktu pembuatan Akta Jual Beli tanggal 8 Agustus 2012 (*vide* Plw-5).Bahwa pada saat pembuatan

Halaman 20 dari 31 hal. Put. Nomor 2715 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)



Akta Jual Beli tersebut tanah objek sengketa telah berjalan proses berperkara antara Terlawan penyita dengan para Pelawan tersita (Terlawan penyita Sebagai Penggugat dan para Terlawan tersita sebagai Tergugat yang dimenangkan oleh Terlawan Penyita).....”;

1.13. Bahwa mendapati fakta tersebut, *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Denpasar telah salah dalam menerapkan hukum, maka putusan tersebut harus dibatalkan;

Bahwa putusan *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku terkait Pasal 163 KUHPdata;

2. Bahwa Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Terlawan Penyita I tidak sependapat atas pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Denpasar pada halaman 32 alinea 2, halaman 35 alinea 4 dan halaman 38 alinea 3 menyebutkan antara lain terkutip sebagai berikut:

Pertimbangan hukum halaman 32 alinea 2;

“....Bukti TP-5 sebagai sandaran hak dan *legal standing* dari pihak Terbanding I/semula sebagai Penggugat sekarang sebagai Terlawan penyita apabila dibaca dan dicermati, bukti tersebut merupakan bukti dibawah tangan dan bukti TP-5 tersebut dibuat tanpa memenuhi bea matrai/ tidak ditempel materai sebagai lazimnya dalam praktek hukum membuat suatu perjanjian, bukti TP-5 tidak disaksikan seorang saksipun, dan bukti TP-5 sebagai bukti dibawah tangan telah disangkal/dibantah pihak lawan.....dst, maka bukti TP-5 tidak mempunyai nilai bukti didepan hukum terhadap pihak ketiga”;

Pertimbangan hukum halaman 35 alinea 4:

“.... Tindakan PT. Credo Sejahtera Internasional pada tanggal 6 Maret 1991 melepaskan dan kewajibannya dalam persetujuan pengikatan jual beli kepada PT. Suryaraya Investama (*vide* bukti TP-5), maka setelah diteliti dan dicermati pada bukti pendukungnya, pada bukti TP-2a,TP-2b, TP- 3a, TP-4a dan TP-4b, ternyata hal tersebut tidak diatur dan tidak disepakati dalam klausul perjanjian.....dst”;

Pertimbangan hukum halaman 38 alinea 3;

“...sebagaimana pertimbangan-pertimbangan mengenai bukti TP-5 dalam uraian tersebut diatas, Majelis Hakim pengadilan Tingkat Banding berpendapat peralihan hak berdasarkan bukti TP-5 tidak beralasan hukum dan tidak sah.”;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut, *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Denpasar telah salah dalam penerapan hukum dengan alasan hukum dan dasar hukum sebagai berikut:

2.1 Bahwa penyerahan tagihan atas nama dan benda-benda tidak bertubuh lainnya yang biasanya disebut dengan *cessie* diatur di dalam Pasal 613 KUHPerdota yang berbunyi sebagaimana terketip sebagai berikut:

“...Penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta *otentik* atau dibawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dipindahkan kepada orang lain”;

2.2 Bahwa dengan adanya frasa “atau” maka sesuai dengan ketentuan Pasal tersebut, terhadap peralihan hak dapat diberikan pilihan kepada para pihak untuk melakukan *cessie* tersebut dengan akta *otentik* maupun dilakukan dengan akta dibawah tangan yang mana keduanya adalah sah secara hukum;

2.3 Bahwa berdasarkan Akta Pelimpahan Hak tanggal 6 Maret 1991 (*vide* bukti TP-5), PT. Credo Sejahtera Internasional dan PT. Suryaraya Investama (Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Terlawan Penyita I telah menyepakati untuk mengalihkan hak PT. Credo Sejahtera Internasional atas tanah sengketa berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 60 tanggal 26 Februari 1990 (*vide* bukti TP- 3a), Nomor 62 tanggal 26 Februari 1990 (*vide* bukti TP-4a), Nomor 21 tanggal 9 Maret 1990 (*vide* bukti TP-5a) yang kesemuanya dibuat dihadapan Amir Sjafrudin, S.H, Notaris di Denpasar kepada PT. Suryaraya Investama dengan lakukan dengan akta dibawah tangan, yang telah ditanda tangani oleh masing-masing pihak serta diberi materai yang dilekatkan pada tanda tanggal salah satu tanda tangan Direktur PT. Surya Investama;

2.4 Bahwa terhadap Pelimpahan hak/Cessie tersebut telah diatur dan disepakati oleh masing-masing pihak dalam ketentuan Pasal 12 Akta perjanjian tanggal Nomor 60 tanggal 26 Februari 1990 (*vide* bukti P-3a), Akta Perjanjian Nomor 62 tanggal 26 Februari 1990 (*vide* bukti P-4a) Akta Perjanjian Nomor 21 tanggal 9 Maret 1990 (*vide* bukti P-5a) berbunyi sebagai berikut:

Pasal 12:

Halaman 22 dari 31 hal. Put. Nomor 2715 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)



1. Pada saat pembuatan Akta Pelepasan Hak yang dimaksud dalam Pasal 3 Pihak Kedua berhak menunjuk pihak lain guna dan untuk kepentingan pihak siapa pelepasan hak atas tanah tersebut dilakukan;

2. Apabila Pihak Kedua kelak menggugurkan haknya untuk menunjuk pihak lain tersebut maka segala ketentuan serta segala hak dan kewajiban Pihak kedua yang tercantum dalam perjanjian ini dengan sendirinya beralih kepada pihak yang ditunjuk oleh Pihak Kedua itu;

Dan terhadap peralihan hak sebagaimana Perjanjian Pelimpahan Hak tanggal 6 Maret 1991 (*vide* bukti TP-6) telah pula diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi II/Para Terbanding II/Para Terlawan Tersita di dalam surat somasi Para Pemohon Kasasi I/ Terbanding I/ Terlawan Penyita (*vide* bukti TP-8 s/d bukti TP- 12) akan tetapi tidak ada bantahan dari Para Pemohon Kasasi II/Para Terbanding II/ Para Terlawan Tersita sehingga sebagai hukum Para Pemohon Kasasi II/Para Terbanding II/ Para Terlawan Tersita telah mengakui adanya peralihan hak tersebut sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Pelimpahan Hak tanggal 6 Maret 1991 (*vide* bukti TP-6);

2.5 Bahwa oleh karena terhadap peralihan hak tersebut tidak pernah dibantah kebenarannya oleh PT. Credo Sejahtera Internasional tentang tanda tangan maupun menyatakan bahwa peralihan hak tersebut tidak benar adanya (*tegen bewijs*) ataupun oleh para pihak dalam perkara *a quo*, sehingga oleh karenanya kekuatan pembuktiannya akta dibawah tangan tersebut telah memenuhi pembuktian material dan formal, sehingganya jika Para Termohon Kasasi/Para Pembanding/Para Pelawan akan membantah kebenaran akta tersebut, maka harus membuktikan kebenaran bantahannya tersebut, namun sampai dengan saat ini tidak terdapat akta apapun yang dapat membantah kebenaran perjanjian peralihan hak tanggal 6 Maret 1991 tersebut sehingga oleh karenanya akta tersebut adalah sah secara hukum;

2.6 Bahwa adapun ketidakadaan saksi di dalam akta tersebut, bukanlah suatu persyaratan untuk menyatakan tidak sahnya suatu akta, karena saksi didalam perjanjian hanyalah untuk suatu pembuktian jika suatu saat terjadi sengketa antara para pihak yang membuat perjanjian tersebut akan tetapi terhadap perjanjian pelimpahan hak tanggal 6





Maret 1991 (*vide* bukti TP-6) tersebut tidak pernah disengketakan oleh para pihak yang menandatangani akta tersebut;

2.7 Bahwa mendapati fakta tersebut, Peralihan hak atas tanah sengketa kepada Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Terlawan Penyita telah sah secara hukum dan Para Pihak dalam perkara *a quo* tidak pernah membantah dan atau membuktikan dengan bukti lawan yang menyatakan akta pelimpahan hak tanggal 6 Maret 1991 (*vide* bukti TP-6) tidak sah, berdasarkan hal tersebut *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Denpasar telah salah dalam menerapkan hukum, maka putusan tersebut harus dibatalkan;

Bahwa Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 75/PDT/2015/PT.DPS tanggal 9 Juli 2015 telah salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku karena mengandung saling pertentangan/kontradiktif antara pertimbangan yang satu dengan pertimbangan lainnya;

3. Bahwa Pemohon Kasasi I/ Terbanding I/Terlawan Penyita I tidak sependapat atas pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Denpasar pada halaman 37 alinea kedua sampai dengan halaman 38 alinea 1 sebagai mana ter kutip sebagai berikut:

Pertimbangan halaman 37 alinea 2;

“.....kemudian menunggu konversi/sertifikat tanah hak milik diterbitkan oleh pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang prosesnya sampai bertahun-tahun dan dalam perkara *a quo* sampai dengan 16 tahun, maka pihak pemilik tanah dalam hal ini Terbanding II, Terbanding III dan Terbanding IV/ Semula Para Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III/Para Terlawan Tersita I, II dan II adalah pihak yang menderita kerugian, karena tidak dapat segera menikmati dan memanfaatkan secara maksimal dari uang hasil tanahnya....dst“;

Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut, *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Denpasar telah salah dalam penerapan hukum dengan alasan hukum dan dasar hukum sebagai berikut:

3.1 Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Denpasar telah keliru dalam menyatakan bahwa Para Pemohon Kasasi II/Para Terbanding II/ Para Terlawan Tersita adalah pihak yang menderita kerugian, karena tidak dapat segera menikmati dan memanfaatkan secara maksimal dari uang hasil tanahnya;



3.2 Bahwa jika *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Denpasar mencermati Pasal 2 angka 1 Akta perjanjian tanggal Nomor 60 tanggal 26 Februari 1990 (*vide* bukti P-3a), Akta Perjanjian Nomor 62 tanggal 26 Februari 1990 (*vide* bukti P-4a) Akta Perjanjian Nomor 21 tanggal 9 Maret 1990 (*vide* bukti P-5a) dan keterangan saksi David Nico Sutanto di dalam persidangan maka telah terbukti bahwa Para Pemohon Kasasi II/Para Terbanding II/Para Terlawan Tersita telah menikmati uang panjar dari pembelian tanah sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) dari Pemohon Kasasi I/ Terbanding I/Terlawan Penyita yang sebagian dari uang tersebut telah dipergunakan untuk mengurus penerbitan Sertifikat atas tanah sengketa;

3.3 Bahwa setelah diterbitkannya Sertifikat tanah sengketa, maka kewajiban Para Pemohon Kasasi II/Para Terbanding II/Para Terlawan Tersita berdasarkan Pasal 2 angka 1 untuk memberitahukan dengan surat tercatat bahwa permohonan konversi/penerbitan sertifikat tanah sengketa telah selesai diproses dan Sertifikat Hak Milik atas tanah sengketa telah diterima oleh atau hak milik atas tanah sengketa telah diterima oleh Para Pemohon Kasasi II/Para Terbanding II/Para Terlawan Tersita sehingga pelunasan pembayaran tanah sengketa dapat dilakukan oleh Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Terlawan Penyita dan kemudian melakukan perikatan atas tanah sengketa di hadapan PPAT di Denpasar;

3.4 Bahwa sampai dengan saat ini, Pemohon Kasasi II/Para Terbanding II/Para Terlawan Tersita tidak pernah memberitahukan bahwa permohonan konversi/penerbitan sertifikat tanah sengketa telah selesai diproses dan Sertifikat Hak Milik atas tanah sengketa telah diterima oleh atau hak milik atas tanah sengketa telah diterima oleh Para Pemohon Kasasi II/Para Terbanding II/ Para Terlawan Tersita, sehingga dengan inisiatif sendiri Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Terlawan Penyita melalui surat tercatat kepada BPN Badung (*vide* bukti TP-19) menanyakan informasi perihal proses konversi/ pengsertifikatan tanah sengketa dan berdasarkan Surat BPN Badung (*vide* bukti TP – 6) menyatakan bahwa terhadap permohonan Sertifikat telah dikabulkan untuk dan atas nama Para



Pemohon Kasasi II/Para Terbanding II/Para Terlawan Tersita pada tanggal 12 Desember 2000;

3.5 Bahwa jika *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Denpasar mencermati Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3110K/PDT/2010 tanggal 11 Agustus 2011 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 140/ PDT/2009/PT.DPS tanggal 6 Desember 2009 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 331/Pdt.G/2007/PN.Dps tanggal 30 April 2008 (*vide* bukti TP-22, TP-21, TP-20) dan Putusan pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 145/PDT/2013/PT.DPS tanggal 8 Desember 2013 Jo Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 474/Pdt.G/2013/PN.Dps tanggal 7 Maret 2013 (*vide* bukti TP-17) maka dapat diperoleh fakta hukum bahwa tujuan gugatan perdata dalam kedua perkara tersebut adalah agar Para Pemohon Kasasi II/ Para Terbanding II/Para Terlawan Tersita melaksanakan kewajibannya berdasarkan Akta Pengikatan Jual beli Akta perjanjian tertanggal Nomor 60 tanggal 26 Februari 1990 (*vide* bukti P-3a), Akta Perjanjian Nomor 62 tanggal 26 Februari 1990 (*vide* bukti P-4a) Akta Perjanjian Nomor 21 tanggal 9 Maret 1990 (*vide* bukti P-5a) untuk menyerahkan tanah sengketa kepada Pemohon Kasasi I/ Terbanding I/Terlawan Penyita dihadapan PPAT dan Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Terlawan Penyita melaksanakan kewajibannya untuk membayar pelunasan atas tanah sengketa;

3.6 Bahwa akan tetapi, hal tersebut tidak pernah dilaksanakan oleh Para Pemohon Kasasi II/Para Terbanding II/Para Terlawan Tersita akan tetapi guna memperoleh keuntungan yang lebih dengan telah diterbitkannya Sertifikat atas tanah sengketa, Para Pemohon Kasasi II/Para Terbanding II/Para Terlawan Tersita telah bersekongkol dengan Para Termohon Kasasi/Para Pembanding/Para Pelawan dengan menjual bidang tanah tersebut sebesar Rp8.406.000.000,00 (delapan miliar empat ratus enam juta rupiah) sehingga berdasarkan hal tersebut, maka Para Pemohon Kasasi II/Para Terbanding II/Para Terlawan Tersita telah memperoleh untung dua kali dengan berlarut-larutnya sengketa atas tanah sengketa, sementara Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Terlawan Penyita adalah pihak yang nyata-nyata dirugikan atas berlarut-larutnya sengketa atas tanah sengketa karena setelah

Halaman 26 dari 31 hal. Put. Nomor 2715 K/Pdt/2016



menyerahkan uang sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) akan tetapi tidak memperoleh haknya atas tanah sengketa sampai dengan saat ini;

3.7 Bahwa jika merujuk kembali kepada pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Denpasar tersebut, nyata-nyata terlihat adanya pertimbangan yang saling bertentangan (Kontradiksi) antara Pertimbangan halaman 37 alinea 2 yang menyatakan bahwa Para Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III/Para Terlawan Tersita I, II dan II adalah pihak yang menderita kerugian sebagai akibat belum dilakukannya pembayaran penuh atas harga tanah yang disepakati dengan pertimbangan pada halaman 41 alinea 2 yang memerintahkan PT. Credo Sejahtera Internasional telah membayar uang muka/uang panjar, mengajukan gugatan hukum ke Pengadilan Negeri menuntut pengembalian uangnya beserta ganti kerugian, pertimbangan mana berbunyi sebagaimana terutip yaitu sebagai berikut:

“....Pihak PT. Credo Sejahtera Internasional yang mempunyai hubungan hukum dengan Terbanding II, Terbanding III dan Terbanding IV/semula Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III/Para Terlawan tersita I, II dan III sesuai perjanjian pengikatan jual beli tanah sengketa (*vide* bukti TP2a,TP2-b,TP-3b, TP-4a,dan TP-4b), dan pihak PT. Credo sejahtera Internasional telah membayar uang muka/uang panjar, maka dapat mengajukan gugatan hukum ke Pengadilan Negeri menuntut pengembalian uangnya beserta ganti kerugian”;

3.8 Bahwa jika Para Pemohon Kasasi II/Para Terbanding II/ Para Terlawan Tersita merasa dirugikan sebagaimana pertimbangan hukum diatas, maka sudah sepantasnyalah Para Pemohon Kasasi II/Para Terbanding II/ Para Terlawan Tersita mengajukan tuntutan hukum ke Pengadilan Negeri guna meminta ganti kerugian, akan tetapi berdasarkan pertimbangan diatas *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Denpasar malah memerintahkan PT. Credo Sejahtera Internasional mengajukan tuntutan hukum ke Pengadilan Negeri untuk menuntut pengembalian uang beserta ganti kerugian yang telah diterima oleh Para Pemohon Kasasi II/Para Terbanding II/Para Terlawan Tersita, sehingga pertimbangan hukum tersebut menjadi membingungkan, kontradiksi dan bias sehingga tidak memenuhi



rasa keadilan, dimana *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Denpasar telah keliru memahami siapa sesungguhnya yang dirugikan dalam sengketa *a quo* dan mengajukan tuntutan atas kerugian tersebut;

3.9 Bahwa jika *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Denpasar mencermati dan memberikan pertimbangan yang cukup atas Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3110K/PDT/2010 tanggal 11 Agustus 2011 *Jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 140/PDT/ 2009/PT.DPS tanggal 6 Desember 2009 *Jo.* Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 331/Pdt.G/2007/PN.Dps tanggal 30 April 2008 (*vide* bukti TP-22, TP-21, TP-20) dan Putusan pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 145/PDT/2013/PT.DPS tanggal 8 Desember 2013 *Jo* Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 474/Pdt.G/2013/PN.Dps tanggal 7 Maret 2013 (*vide* bukti TP-17) maka dapat diperoleh fakta hukum bahwa PT. Credo Sejahtera Internasional (*in casu* Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Terlawan Penyita) adalah pihak yang dirugikan sehingganya telah melakukan tuntutan hukum kepada Para Pemohon Kasasi I/ Para Terbanding II/ Para Terlawan Tersita agar menyerahkan tanah sengketa kepada Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Terlawan Penyita dan memohon kepada Pengadilan Negeri Denpasar agar diletakan Sita Jaminan diatas tanah sengketa guna menghindari kerugian lebih lanjut dengan dialihkannya tanah sengketa oleh Para Pemohon Kasasi II/ Para Terbanding II/Para Terlawan Tersita kepada Para Termohon Kasasi/Para Pembanding/Para Pelawan;

3.10 Bahwa mendapati fakta tersebut, *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Denpasar telah salah dalam menerapkan hukum, maka putusan tersebut harus dibatalkan;

4. Bahwa oleh karena proses jual beli antara Para Termohon Kasasi/Para Pembanding/Para Pelawan dilakukan dengan itikad tidak baik, tidak wajar, tidak logis, serta telah bertentangan dengan hukum yang tujuannya jelas-jelas agar Para Pemohon Kasasi II/Para Terbanding II/Para Terlawan Tersita tidak menyerahkan tanah sengketa kepada para Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Terlawan Penyita maka Para Termohon Kasasi/Para Pembanding/Para Pelawan adalah para Pelawan yang tidak baik dan jujur sehingganya sudah sepantasnya tidak dilindungi oleh hukum dan oleh karenanya Penetapan Sita Jaminan pengadilan Negeri Denpasar Nomor 474/Pdt.G/2012/PN.Dps tanggal 31 Oktober 2012, *Jo.*

Halaman 28 dari 31 hal. Put. Nomor 2715 K/Pdt/2016





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berita Acara Sita Nomor 474/Pdt.G/2012 tanggal 29 Oktober 2012 adalah Penetapan Sita Jaminan yang sah dan berharga;

5. Bahwa setelah mencermati dengan seksama uraian dari seluruh fakta-fakta dan dasar hukum beserta alasan-alasan hukum yang dapat dibuktikan dengan sempurna (*volledge bewiys*), terbukti *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Denpasar dalam mengadili perkara *a quo* telah salah menerapkan hukum dan lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh perundang-undangan sebagaimana diatur dalam Pasal 30 huruf (b) dan (c) Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan terakhir berdasarkan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung, oleh karenanya Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 75/PDT/2015/PT.DPS tanggal 9 Juli 2015, tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan;

6. Bahwa putusan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 574/Pdt.Plw/2013/PN.Dps tanggal 29 September 2014 dalam pertimbangannya telah tepat dan benar menurut hukum dan dalam mengadili telah memenuhi rasa keadilan, sehingga sebagai hukum putusan Pengadilan Negeri Denpasar tersebut patut dikuatkan;

7. Bahwa oleh karena Para Termohon Kasasi/Para Pembanding/Para Pelawan adalah pihak yang dikalahkan, harus dihukum untuk membayar biaya perkara (*vide* Pasal 192 rbg);

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

Bahwa alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Denpasar telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Para Pelawan bukan pembeli yang beritikad baik, oleh karena terhadap objek sengketa telah lebih dahulu terjadi perjanjian jual beli antara Terlawan Tersita dengan Terlawan Penyita pada tanggal 26 Februari 1990 sedangkan jual beli antara Para Pelawan dengan Terlawan Tersita pada tanggal 9 Oktober 2006;

Bahwa disamping itu berdasarkan putusan perkara Nomor 474/Pdt.G/2012/PN.Dps tanggal 7 Maret 2013 objek sengketa sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 6466 oleh Terlawan Tersita untuk diserahkan kepada Terlawan

Halaman 29 dari 31 hal. Put. Nomor 2715 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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tersita, maka sita jaminan yang diletakkan atas objek sengketa adalah sah dan berharga;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: PT. Suryaraya Investama dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 75/Pdt/2015/PT.Dps tanggal 9 Juli 2015 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 574/Pdt.Plw/2013/PN.Dps tanggal 29 September 2014 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **PT. SURYARAYA INVESTAMA**, tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 75/Pdt/2015/PT.Dps tanggal 9 Juli 2015 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 574/Pdt.Plw/2013/PN.Dps tanggal 29 September 2014;

## MENGADILI SENDIRI:

A. Dalam eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Terlawan Penyita tidak dapat diterima;

B. Dalam Pokok Perkara:

- Menolak perlawanan Para Pelawan seluruhnya;
- Menyatakan Para Pelawan adalah Pelawan yang tidak jujur;
- Menyatakan Penetapan Sita Jaminan oleh Hakim Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 474/Pdt.G/2012/PN.Dps, tanggal 31 Oktober 2012, *jo* Berita Acara Sita Nomor 474/Pdt.G/2012/PN.Dps, tanggal 29 November 2012, adalah Penetapan Sita Jaminan yang sah dan berharga sesuai dengan Putusan dalam perkara Nomor 474/Pdt.G/2012/PN.Dps, tanggal 7 Maret 2013;

Halaman 30 dari 31 hal. Put. Nomor 2715 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-Menghukum Para Pelawan untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 16 Mei 2017 oleh Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Dr. H. Sunarto, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Jarno Budiyo, S.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Ttd./Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Panitera Pengganti,

Ttd./Jarno Budiyo, S.H.

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.....	Rp489.000,00
Jumlah .....	Rp500.000,00

Oleh karena Hakim Agung Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H., sebagai Ketua Majelis telah meninggal dunia pada hari Rabu tanggal 29 November 2017, maka putusan ini ditandatangani oleh Hakim Agung/Pembaca I: Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Hakim Agung/Pembaca II: Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.

Jakarta 21 Maret 2018

Ketua Mahkamah Agung RI.

Ttd./Prof. Dr. H. M. Hatta Ali, S.H., M.H

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG R.I.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata,

Dr. PRIM HARYADI, SH.,M.H.  
NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 31 dari 31 hal. Put. Nomor 2715 K/Pdt/2016