



PUTUSAN

Nomor 656 K/Pdt.Sus-Pailit/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata khusus permohonan pernyataan pailit pada tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

ROBERT WILLIAM FOREMAN, Warga Negara Asing (Irlandia) bertempat tinggal di 21 Second Avenue Baylands, Bangor, Northern Ireland, Bt 20 5 JZ dalam hal ini memberi kuasa kepada Markus Sajogo, SH., dan kawan-kawan, Para Advokad/Pengacara beralamat di Surabaya, Jalan Untung Suropati 64, Surabaya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Juli 2013,

Pemohon Kasasi dahulu Pelawan;

terhadap

ALBERT RIYADI SUWONO, SH.,M.Kn., Kurator Dalam Perkara Nomor 09/Pailit/2013/PN. Niaga.Sby bertempat tinggal di Jalan Bukit Pakis Timur Blok J No. 22 Surabaya ;

Termohon Kasasi dahulu Terlawan;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pemohon Pailit/Pelawan telah mengajukan permohonan pernyataan pailit di depan persidangan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya, pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa seorang bernama Siti Ristati Isja Sadar, S.H., ditulis juga ST. Ristati Isja Sadar, SH., atas kemauannya sendiri telah mengajukan permohonan agar dinyatakan pailit melalui Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya dan menyerahkan secara sukarela tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 8766/Kelurahan Kerobokan atas nama ST. Ristati Isja Sadar, SH., terletak di Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali sebagai "harta pailit". Permohonan tersebut telah dikabulkan Pengadilan sesuai Putusan Nomor 09/PAILIT/2013/PN.Niaga.Sby. tanggal 7 Mei 2013 dengan amar: "Menyatakan Pemohon Pailit Siti Ristati Isja Sadar, SH., (ditulis juga ST. Ristati Isja Sadar, SH.) dalam keadaan pailit dengan segala akibat hukumnya".



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam putusan pailit tersebut telah ditunjuk dan ditetapkan Terlawan sebagai Kurator yang akan membereskan dan mengurus harta pailit pemohon pailit atau sebagai pengurus apabila terjadi Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) dalam perkara tersebut;

Bahwa sebagai akibat dari putusan pailit tersebut, telah dilakukan penyegelan oleh Terlawan terhadap:

- Villa Bala Dewa 2. Umalas 2. Jalan Bumbak Gang P. Karimata, Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 8766/Kelurahan Kerobokan atas nama ST. Ristati Isja Sadar. Sarjana Hukum beserta seluruh asset bergerak yang ada di dalamnya, yang terletak di Villa Bala Dewa 2, Umalas 2, Jalan Bumbak Uang P. Karimata, Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali sesuai Penetapan Nomor 09/PAILIT/2013/PN.Niaga.Sby. tanggal 5 Juni 2013 di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya, dan Berita Acara Penyegelan Perkara Nomor 09/PAILIT/2013/PN.Niaga Sby. tanggal 08 Juli 2013; (bukti: P-1);

Bahwa objek yang disegel tersebut di atas sebenarnya bukan harta pailit dari ST. Ristati Isja Sadar, SH., (dalam pailit), melainkan objek tersebut adalah milik dan hak Pelawan;

Bahwa Pelawan, warga Negara Irlandia (Northern Ireland) adalah pemilik yang sah atas Villa Bala Dewa 2. Umalas 2. Jalan Bumbak Gang P. Karimata, Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 8766/Kelurahan Kerobokan tertulis atas nama ST. Ristati Isja Sadar, SH., beserta seluruh asset bergerak yang ada di dalamnya, yang terhadapnya telah dilakukan penyegelan atas permohonan Terlawan.

Oleh karena Pelawan tinggal di Irlandia, maka pembangunan villa mulai dari pengurusan ijin, kontraktor, bahan-bahan dan semua yang berkaitan dengan villa, diserahkan dan diurus oleh pihak lain, namun segala pembiayaan adalah dari Pelawan sebagai pemilik villa (bukti P-2).

Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 1996 tentang Persyaratan Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh orang asing, Pelawan sebagai orang asing dapat membeli dan memiliki rumah i.c. villa di Indonesia;

Bahwa villa milik Pelawan tersebut berdiri di atas tanah, sebagaimana ternyata dari Sertifikat Hak Milik Nomor 8766/Kelurahan Kerobokan tertulis atas nama ST. Ristati Isja Sadar, SH., (bukti P-2);

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa walaupun tanah dibeli oleh Pelawan, namun Sertifikat Hak Milik Nomor 8766/Kelurahan Kerobokan tertulis atas nama ST. Ristati Isja Sadar, SH., sambil menunggu berlakunya peraturan dari Pemerintah Republik Indonesia yang membolehkan seorang warga Negara asing mempunyai tanah di Indonesia. Pada saat mana ST. Ristati Isja Sadar, SH., telah berjanji dan mengikat diri untuk mengalihkan tanah menjadi atas nama Pelawan.

Sejak awal dibeli hingga saat ini asli Sertifikat Hak Milik Nomer 8766/Kelurahan Kerobokan selalu berada dan dipegang oleh Pelawan. Asli sertifikat tersebut akan ditunjukkan di persidangan pada saat pembuktian (vide bukti P-3).

Pada Pasal 10 Akta Nomor 74 pengakuan hutang dengan memakai jaminan dibuat di hadapan Eddy Nyoman Winarta, SH., Notaris di Kabupaten Badung, yang dilampirkan sebagai bukti P-5, disepakati bahwa:

"Apabila kelak ada perubahan peraturan perundang-undangan mengenai kepemilikan tanah bagi orang asing, maka ST. Ristati Isja Sadar, SH., berjanji dan mengikat diri untuk membantu Pelawan mengalihkan haknya kepada Pelawan".

Dengan demikian, jelas bahwa Pelawan adalah pihak yang mempunyai hak atas tanah tersebut;

Bahwa sambil menunggu berlakunya peraturan dari Pemerintah Indonesia yang membolehkan orang asing i.c. Pelawan memiliki tanah hak milik di Indonesia khususnya di Provinsi Bali, Pelawan dan ST. Ristati Isja Sadar, SH., telah membuat dan menandatangani akta-akta di hadapan Eddy Nyoman Winarta, SH., Notaris Kabupaten Badung, pada tanggal 17 April 2008. yang merupakan pengakuan sempurna dari ST. Ristati Isja Sadar, SH., bahwa Pelawan adalah pemilik yang sah atas villa dan mempunyai hak atas tanah, yang untuk tanah dianggap dan disepakati akan diberlakukan sebagai tanah yang disewa oleh Pelawan untuk jangka waktu 25 (dua puluh lima) tahun dengan perpanjangan 3 x 25 tahun dan berakhir pada tahun 2108 (dua ribu seratus delapan) dan kesepakatan serta pengakuan lainnya.

Akta-akta tersebut adalah:

- Akta Nomor 73 sewa menyewa tanah, akta yang dibuat secara notariil dengan objek sewa sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 8766/Kelurahan Kerobokan atas nama ST. Ristati Isja Sadar, SH., dan bangunan yang akan didirikan oleh dan atas biaya Pelawan meliputi jangka waktu sewa selama 25 (dua puluh lima tahun) dan perpanjangan otomatis selama 3 x 25 tahun sehingga akan berakhir pada tahun 2108 (tahun dua ribu seratus delapan);

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

- Akta Nomor 74 pengakuan hutang dengan memakai jaminan, dalam akta yang dibuat secara notariil tersebut ST. Ristati Isja Sadar, SH., mengakui telah menerima pinjaman dari Pelawan sebesar Rp2.750.000.000.00 (dua miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah). Nilai pinjaman tersebut adalah nilai harga pembelian tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 8766/Kelurahan Kerobokan yang dibeli oleh Pelawan dan atas nama ST. Ristati Isja Sadar. SH., tanah kemudian "dijaminakan" kepada Pelawan. Pembayaran kembali pinjaman hanya dapat dilakukan dengan cara penjualan tanah oleh Pelawan dan hasil penjualan diterima oleh Pelawan. Pada Pasal 10 Akta disepakati bahwa: "Apabila kelak ada perubahan peraturan perundang-undangan mengenai kepemilikan tanah bagi orang asing, maka ST. Ristati Isja Sadar. SH., berjanji dan mengikat diri untuk membantu Pelawan mengalihkan haknya kepada Pelawan";
- Akta Nomor 75 pernyataan dan kuasa, dalam akta yang dibuat secara notariil tersebut. ST. Ristati Isja Sadar. SH., mengakui bahwa uang pembelian tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 8766/Kelurahan Kerobokan berikut bangunan adalah uang Pelawan, karenanya memberikan kuasa yang tidak dapat dicabut kembali kepada Pelawan untuk melakukan segala tindakan hukum terhadap tanah dan bangunan tersebut;
- Akta Nomor 76 kuasa menyewakan, akta yang dibuat secara notariil tersebut memberikan hak kepada Pelawan untuk menyewakan tanah dan bangunan yang akan didirikan tidak terkecuali disewakan kepada Pelawan sendiri (bukti-bukti P-4, P-5, P-6 dan P-7);

Dari akta-akta tersebut di atas terbukti bahwa Pelawan adalah pemilik yang sah atas bangunan villa yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 8766/ Kelurahan Kerobokan atas nama ST. Ristati Isja Sadar, S.H., terhadap tanah mana diberlakukan hak sewa oleh Pelawan hingga tahun 2108 (dua ribu seratus delapan) atau sampai dengan adanya peraturan pemerintah yang membolehkan orang asing mempunyai tanah hak milik di Indonesia sebagaimana diuraikan di atas.

Selain Pelawan adalah pemilik atas villa berdasarkan bukti P-2. dan mempunyai hak sewa atas tanah hingga tahun 2108 berdasarkan bukti P-4. Pelawan juga mempunyai hak tagih kepada ST. Ristati Isja Sadar; SH., sebesar Rp2.750.000.000.00 (dua miliar tujuh ratus lima puluh ribu rupiah), berdasarkan bukti P-5);

Hal ini perlu mendapat perhatian Terlawan (selaku kurator) (vide bukti-bukti P-4, P-5, P-6 dan P-7);

Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomer 8766/Kelurahan Kerobokan pernah dibebani hak tanggungan atas nama Pelawan sebagai pemegang hak dengan hak tanggungan

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

sebesar Rp2.750.000.000.00 (dua miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) yang adalah senilai harga pembelian tanah yang dibeli Pelawan pada waktu itu. Namun karena Pelawan kemudian bermaksud untuk menjual objek tersebut, maka telah dilakukan roya;

Bahwa perlu dikemukakan, bahwa permohonan kepailitan yang diajukan oleh ST. Ristati Isja Sadar, SH., dan dikabulkan oleh Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya sesuai Putusan Nomor 09/Pailit/2013/PN.Niaga Sby. tanggal 7 Mei 2013, penuh dengan kejanggalan-kejanggalan antara lain berdasarkan hal-hal berikut:

- Permohonan pailit dimohon sendiri oleh ST. Ristati Isja Sadar, SH., agar pengadilan menyatakannya pailit dengan segala akibat hukumnya;
- Permohonan pailit disertai dengan "menyerahkan secara suka rela" Tanah dan Bangunan sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik No. 8766/Kelurahan Kerobokan yang dikatakan sebagai "harta pailit" untuk dibagikan kepada PT. Bank Perkreditan Rakyat Tata Anjung Sari, Lembaga Perkreditan Desa (LPD) Desa Adat Seminyak Erwin Dan Stefanus SH., yang diakui sebagai "kreditornya";
- "Hutang" kepada kreditornya tersebut tanpa menggunakan jaminan apapun, sebab asli Sertifikat Hak Milik Nomer 8766/Kelurahan Kerobokan sejak awal dan hingga saat ini berada dan dipegang oleh Pelawan sebagai pemilik yang sebenarnya;
- Hutang kepada Bank ataupun kepada Lembaga Perkreditan Desa apalagi dalam jumlah hutang hingga Rp3.000.000.000.00 (tiga miliar rupiah) tanpa jaminan apapun adalah suatu hal yang tidak rasional.

Menurut informasi, dalam persidangan kepailitan. ST. Ristati Isja Sadar, SH., mendalilkan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomer 8766/Kelurahan Kerobokan dijaminan kepada Lembaga Perkreditan Desa tersebut, sehingga tidak dapat ditunjukkan di persidangan dan dipercaya oleh Majelis Hakim yang memeriksa.

Lembaga Perkreditan Desa (LPD) Desa Adat Seminyak sengaja dibuat untuk tidak hadir di persidangan kepailitan agar tidak dapat dikonfirmasi tentang sertifikat.

Lembaga Perkreditan Desa (LPD) Desa Adat Seminyak sengaja dibuat untuk tidak hadir di persidangan kepailitan agar tidak dapat dikonfirmasi tentang sertifikat.

Padahal asli sertifikat tersebut ada pada Pelawan;

- Jumlah hutang hingga Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) diberikan oleh suatu lembaga tingkat desa (tanpa maksud untuk mendiskreditkan) apalagi tanpa bunga dan tanpa jaminan adalah suatu hal yang di luar nalar;

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

- Lembaga Perkreditan Desa (LPD) Desa Adat Seminyak, dengan jumlah "hutang" terbesar, sengaja dibuat tidak hadir di persidangan perkara kepailitan, agar tidak usah melampirkan bukti-bukti, namun "hutang" tetap diakui;
- Jumlah "hutang" dibuat sedemikian rupa agar setelah ditambah dengan biaya-biaya kepailitan dapat senilai dengan harga tanah dan bangunan yang diakui sebagai harta pailit, tanpa perlu lagi melakukan investigasi untuk penyegelan terhadap kemungkinan adanya harta kekayaan ST. Ristati Isja Sadar, SH., yang sesungguhnya, sebagaimana seharusnya dalam kasus kepailitan;
- ST. Ristati Isja Sadar, SH., sengaja tidak mengungkapkan adanya akta-akta Bukti: P-4, P-5, P-6 dan P-7 sebagai bukti-bukti yang berlaku dan mengikat secara hukum, karena pengungkapan akta-akta tersebut akan menggagalkan rencana "kepailitannya". Berdasarkan akta-akta tersebut Pelawan adalah pemilik sah atas bangunan villa dan mempunyai hak sewa selama 100 (seratus) tahun atau hingga tahun 2108 (tahun dua ribu seratus delapan) atas objek yang didalilkan sebagai "harta pailit", sehingga "harta pailit" yang didalilkan tidak akan mungkin dapat dijual kepada orang lain, apalagi dimasukkan sebagai "harta pailit", karena memang bukan harta pailit;

Bahwa berdasarkan kejanggalan-kejanggalan tersebut Pelawan menengarai bahwa permohonan pailit tersebut merupakan konspirasi dan rekayasa semata dengan memanfaatkan lembaga kepailitan dan memanfaatkan pengadilan dengan tujuan untuk memiliki secara melawan hukum bangunan milik Pelawan dan tanah yang diatasnamakan ST. Ristati Isja Sadar, SH.,.

Karenanya, Pelawan masih mereservir haknya untuk melaporkan kasus ini secara pidana melalui kepolisian setempat;

Bahwa oleh karena villa dan segala asset bergerak yang ada di dalamnya yang terhadapnya telah dilakukan penyegelan sesuai Penetapan Nomer 09/PAILIT/2013/PN.Niaga Sby. tanggal 5 Juni 2013 di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya dan Berita Acara Penyegelan Perkara Nomor 09/PAILIT/2013/PN.Niaga Sby. tanggal 08 Juli 2013 bukan merupakan harta pailit dari ST. Ristati Isja Sadar, SH., (dalam pailit), melainkan adalah hak dan milik Pelawan, maka penyegelan tersebut adalah tidak sah dan tidak berharga, karenanya haruslah diangkat;

Bahwa Pelawan haruslah dinyatakan sebagai Pelawan yang benar dan jujur dan dinyatakan sebagai pemilik dari bangunan villa dan seluruh asset bergerak yang ada di

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

dalamnya dan pemegang hak sewa atas tanahnya hingga tahun 2108 (tahun dua ribu seratus delapan).

Sedangkan Terlawan harus diperintahkan untuk mengeluarkan objek sebagaimana tercantum dalam Penetapan Nomer 09/PA1LIT/2013/PN.Niaga Sby. tanggal 5 Juni 2013 di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya dan Berita Acara Penyegelelan Perkara Nomor 09/PAILIT/2013/ PN.Niaga.Sby. tanggal 08 Juli 2013 tersebut dari harta pailit ST. Ristati Isja Sadar, SH., (dalam pailit) dan mengangkat penyegelelan tersebut dengan ketentuan (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000.00 (sepuluh juta rupiah) sehari untuk setiap hari keterlambatan Terlawan melaksanakan putusan perkara ini;

Bahwa mengingat adanya kekhawatiran bagi Pelawan bahwa penyegelelan tersebut akan diikuti dengan tindakan hukum lanjutan termasuk penjualan di muka umum (lelang) ataupun penjualan di bawah tangan serta tindakan hukum lain yang dapat berakibat peralihan atau perubahan status atau perubahan kepemilikan atas objek penyegelelan, maka Pelawan mohon dalam provisi agar Terlawan diperintahkan untuk menghentikan segala tindakan hukum apapun terhadap objek penyegelelan selama proses perlawanan ini berlangsung;

Bahwa Perlawanan ini dilandasi atas bukti-bukti otentik dan juga merupakan perselisihan tentang hak kepunyaan, sehingga sesuai ketentuan Pasal 180 IUR. putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun diajukan banding, kasasi, verzet ataupun permohonan Peninjauan Kembali;

Bahwa, berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Pemohon mohon kepada Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat agar memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

Memerintahkan kepada Terlawan untuk menghentikan segala tindakan hukum apapun termasuk tindakan penjualan baik di muka umum (lelang) maupun penjualan di bawah tangan dan segala tindakan hukum terkait yang dapat berakibat peralihan atau perubahan status atau perubahan kepemilikan atas:

- Villa Bala Dewa 2, Umalas 2, Jalan Bumbak Gang P. Karimata, Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomer 8766/Kelurahan Kerobokan atas nama ST. Ristati Isja Sadar, SH., beserta seluruh asset bergerak yang ada di dalam yang terletak di Villa Bala Dewa 2, Umalas 2, Jalan Bumbak Gang P. Karimata, Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta-Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali selama proses perlawanan ini masih berlangsung;

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

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan perlawanan Pelawan seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan adalah pelawan yang benar dan jujur;
3. Menyatakan Pelawan adalah pemilik atas bangunan:
 - Villa Bala Dewa 2, Umalas 2, Jalan Bumbak Gang P. Karimata, Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomer 8766/Kelurahan Kerobokan atas nama ST. Ristati Isja Sadar, Sarjana Hukum beserta seluruh Asset bergerak yang ada di dalamnya, yang terletak di Villa Bala Dewa 2, Umalas 2. Jalan Bumbak Gang P. Karimata, Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali;
4. Menyatakan sah dan mengikat Akta-Akta Nomor 73,74,75,76 antara Pelawan dan ST. Ristati Isja Sadar,SH., yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Eddy Nyoman Winarta, SH., Notaris di Kabupaten Badung;
5. Menyatakan Pelawan adalah pembeli sekaligus penyewa beritikad baik atas tanah sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomer 8766/ Kelurahan Kerobokan atas nama ST. Ristati Isja Sadar, SH., Sarjana Hukum dan mempunyai hak atas tanah tersebut hingga tahun 2108 (dua ribu seratus delapan);
6. Menyatakan penyegelan atas objek sebagaimana tercantum dalam Penetapan Nomor 09/PAILIT/2013/PN.Niaga Sby. tanggal 5 Juni 2013 di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya dan Berita Acara Penyegelan Perkara Nomor 09/PAILIT/2013/PN.Niaga Sby. tanggal 08 Juli 2013. berupa:
 - Villa Bala Dewa 2. Umalas 2. Jalan Bumbak Gang P. Karimata, Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 8766/Kelurahan Kerobokan atas nama: ST. Ristati Isja Sadar, Sarjana Hukum beserta seluruh asset bergerak yang ada yang ada di dalamnya yang terletak di Villa Bala Dewa 2, Umalas 2, Jalan Bumbak Gang P. Karimata, Kelurahan. Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali.
Adalah tidak sah dan tidak berharga dan memerintahkan Terlawan untuk mengangkat penyegelan tersebut;
7. Membatalkan Penetapan Nomor 09/PAILIT/2013/PN.Niaga Sby. tanggal 5 Juni 2013 di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya dan Berita Acara Penyegelan Perkara Nomor 09/PAILIT/2013/PN.Niaga.Sby. tanggal 08 Juli 2013;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Memerintahkan Terlawan untuk mengeluarkan dari harta pailit ST. Ristati Isja Sadar, SH., (dalam pailit), objek sebagaimana tercantum dalam Penetapan Nomor 09/PAILIT/2013/PN.Niaga.Sby. tanggal 5 Juni 2013 di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya dan Berita Acara Penyegehan Perkara Nomor 09/PAILIT/2013/PN.Niaga.Sby. tanggal 08 Juli 2013;
9. Menghukum Terlawan untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000.00 (sepuluh juta rupiah) sehari untuk setiap hari keterlambatan Terlawan melaksanakan putusan perkara ini;
10. menguatkan putusan dalam provisi;
11. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun diajukan banding, kasasi, verzel atau permohonan peninjauan kembali;
12. Membebaskan untuk membayar biaya perkara kepada Terlawan;

Setidak-tidaknya mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo el bono*);

Menimbang, bahwa terhadap permohonan pernyataan pailit tersebut, Termohon mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

A. Gugatan perlawanan yang diajukan Pelawan adalah kabur dan tidak jelas (*obscur libel*) karena:

Bahwa menurut hukum di Indonesia, subjek hukum pemegang hak atas tanah (hak milik) adalah perorangan dan berkebangsaan Warga Negara Indonesia (*Vide*. Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menentukan:

“Hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik”;

Bahwa dengan demikian, jelaslah pelawan sebagai Warga Negara Asing (Irandia) tidak berhak memiliki hak milik atas tanah (Hak Milik Nomor 8766/ Kelurahan Kerobokan) sehingga gugatan Pelawan tidak jelas karena mendalilkan (*Vide*. posita ke-3, ke-4, ke-5) bahwa Tanah Hak Milik Nomor 8766/ Kelurahan Kerobokan adalah milik Pelawan yang sah jelas tidak sesuai dan bertentangan dengan hukum di Indonesia;

Bahwa dalil-dalil gugatan Pelawan sangat tidak jelas dimana dalam posita point 5, dan point 7 gugatan Pelawan didalilkan bahwa tanah dan bangunan Villa Mala Dewa 2 (HM Nomor 8766/Kelurahan Kerobokan) adalah milik Pelawan namun sungguh tidak jelas, Pelawan juga mendalilkan bahwa Pelawan adalah penyewa dan juga pihak yang pernah memberikan pinjaman uang (kredit) kepada debitor Siti Ristati Isja Sadar, SH., (Dalam Pailit) dengan mana jaminan hak tanggungan atas Hak Milik Nomor 8766/ Kelurahan Kerobokan?;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa kalau memang benar, pernah terjadi utang-piutang antara Pelawan dengan debitor pailit Siti Ristati Isja Sadar, SH., (dalam pailit) dengan jaminan Hak Tanggungan Hak Milik Nomer 8766/Kerobokan. maka jelaslah kalau Tanah dan Bangunan berserta turutan-lurutannya Villa Bala Dewa 2. Umalas 2. Jalan Bumbak. Gang. P. Karimala. Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali (HM Nomer 8766/ Keronokan) yang menjadi objek jaminan hak tanggungan adalah milik debitor pailit karena secara hukum, hanya pemilik tanah dan bangunan yang dapat memberikan jaminan hak tanggungan atas apa yang ia miliki sendiri, hal ini sejalan dengan asas hukum "*nemo plus juris*" (seseorang tidaklah dapat melakukan perbuatan hukum kepemilikan atas suatu barang yang melebihi dari apa yang ia miliki);

Bahwa *legal standing* Pelawan dalam gugatan Pelawan Nomor 21/Plw. Pailit/2013/PN-Niaga.Sby. jo. 09/Pailit/2013/PN-Niaga.Sby. Tanggal 25 Juli 2013 membingungkan dan kabur karena disatu sisi Pelawan mendalilkan sebagai pemilik dan kemudian mendalilkan sebagai penyewa dan disisi lain sebagai kreditor pemegang jaminan?;

Bahwa "andaikata" Pelawan adalah pemilik mana mungkin sebagai pemilik barang harus menyewa barang yang dimilikinya sendiri? Atau "andaikata" Pelawan sebagai kreditor yang pernah memegang hak tanggungan atas suatu barang mana mungkin memegang jaminan kebendaan hak tanggungan atas barang yang dimilikinya sendiri?;

Bahwa materi gugatan perlawanan Pelawan tidak jelas dan banyak kebobohan dan bertentangan dengan hukum, oleh karenanya, mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Niaga Pada Pengadilan Negeri Surabaya menolak gugatan Pelawan untuk seluruhnya atau menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

Bahwa petitum ke-5 dari gugatan Pelawan sangat kontradiktif dimana sesungguhnya Pelawan dan para pengacaranya tidak jelas menentukan *legal standing* yang sebenarnya dimiliki oleh Pelawan dimana dalam petitum ke-5 tertulis "menyatakan Pelawan adalah pembeli sekaligus penyewa beritikad baik atas tanah sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 8766/ Kelurahan Kerobokan atas nama ST. Ristati Isja Sadar, Sarjana Hukum dan mempunyai hak atas tanah tersebut hingga tahun 2108 (dua ribu seratus delapan);

Bahwa frasa "pembeli sekaligus penyewa" dalam petitum ke-5 tersebut jelas menunjukkan untuk kesekian kalinya Pelawan tidak jelas *legal standing*-nya karena pembeli tidaklah mungkin juga sebagai penyewa karena perbuatan hukum sebagai

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)



pembeli atas suatu barang dapat melakukan perbuatan kepemilikan atas barang yang dibelinya sehingga tidak perlu menyewa lagi. sedangkan perbuatan hukum sewa menyewa dimana dilakukan atas benda yang bukan merupakan milik dari penyewa karena tidaklah mungkin seseorang menyewa suatu barang yang merupakan miliknya sendiri;

Bahwa frasa "mempunyai hak atas tanah tersebut" jelaslah Pelawan sebagai Warga Negara Asing (Irlandia) bukan merupakan subjek hukum yang berhak memiliki dan memegang hak milik atas sebidang tanah di Wilayah Negara Republik Indonesia sebagaimana diatur dalam Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomer 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria;

Bahwa dengan demikian, jelaslah Pelawan dan para pengacaranya telah mengalami kesesatan hukum yang perlu membaca dan memperelajari ketentuan hukum di Indonesia;

B. Gugatan perlawanan yang diajukan Pelawan adalah salah alamat atau salah pihak (*error in persona*) karena:

Bahwa dalam dalil gugatannya point 9 dan poin 10 tentang perkara kepailitan Nomor 09/Pailit/2013/PN-Niaga.Sby. yang telah diputuskan oleh Majelis Hakim Pengadilan Niaga Pada Pengadilan Negeri Surabaya dengan susunan Majelis Hakim sebagai berikut Titik Tejaningsih, SH., M.Hum. sebagai Ketua Majelis Sriyatmo Joko Sungkowo, SH., dan Unggul Ahmadi, SH., MH., masing-masing sebagai anggota Majelis Hakim dianggap Pelawan dan para pengacara-nya sebagai konspirasi dan rekayasa?;

Bahwa Terlawan bukan sebadai pihak yang berperkar dalam perkara permohonan Pernyataan Pailit Nomor 09/Pailit/2013/PN-Niaga.Sby. sehingga dalil-dalil Pelawan dan para pengacara-nya (E.L. Sajogo, SH., Nurani Sugianto, SH., Erni Setyari, SH.,) point 9 dan point 10 adalah salah alamat, salah pihak (*error in persona*), sangat bodoh, membabi buta dan berlebihan sehingga mohon kiranya Majelis Hakim menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima seluruhnya;

Bahwa Pelawan dan para pengacara Pelawan (E.L. Sajogo, SH., Nurani Sugianto, SH., dan Erni Setyati, SH.,) sudah menghina wibawa dan ke-objektifan Majelis Hakim Pengadilan Niaga Pada Pengadilan Negeri Surabaya dengan mendalilkan kejanggalan-kejanggalan (konspirasi dan rekayasa) dalam permohonan pernyataan pailit yang telah diputus dan menjadi Putusan yang berkekuatan hukum tetap sehingga mohon kiranya pengadilan menyatakan Pelawan sebagai Pelawan yang tidak benar dan beritikad buruk;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Putusan Pernyataan Pailit Nomor 09/Pailit/2013/PN-Niaga.Sby. Tanggal 07 Mei 2013 telah mempertimbangkan syarat-syarat kepailitan sebagaimana Pasal 2 ayat (1) dan fakta yang dapat dibuktikan secara sederhana sebagaimana Pasal 8 ayat (4) UU Nomor 37/2004, sehingga tidak ada kejanggalan yang dapat dibuktikan secara normatif, ilmiah maupun akademik, sehingga tuduhan dan sikap Pelawan dan Para Pengacaranya (E.I. Sajogo, SH., Nurani Sugianto, SH., dan Erni Setyati, SH.,) adalah sikap penghinaan terhadap Pengadilan (*contempt of court*);

Bahwa sesuai asas hukum "*res judicata pro veritate habetur*" yang berarti "isi suatu putusan berlaku sebagai yang benar, apa yang telah diputus Hakim harus dianggap benar", maka dalil-dalil Pelawan dan para pengacaranya (E.I. Sajogo, SH., Nurani Sugianto, SH., dan Erni Setyati, SH.,) tentang kejanggalan-kejanggalan dan rekayasa atas Putusan Nomor 09/Pailit/2013/PN-Niaga.Sby. Tanggal 07 Mei 2013 yang telah berkekuatan hukum tetap haruslah dikesampingkan dan merupakan dalil yang sangat bodoh, sangat tidak bernilai dan memalukan;

II. Jawaban:

Bahwa pada prinsipnya, Terlawan menolak segala dalil-dalil yang diajukan dalam gugatan perlawanan Pelawan;

Bahwa Terlawan adalah kurator atas debitor pailit Siti Ristati Isja Sadar, SH., (disebut/ditulis juga ST. Ristati Isja Sadar, Sarjana Hukum) yang ditunjuk dan ditetapkan dalam amar Putusan Majelis Hakim Pengadilan Niaga Pada Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 09/Pailit/2013/PN-Niaga.Sby. tanggal 07 Mei 2013 yang telah berkekuatan hukum tetap;

Bahwa dalam amar Putusan Majelis Hakim Pengadilan Niaga Pada Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 09/Pailit/2013/PN-Niaga.Sby. Tanggal 07 Mei 2013 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut telah diputuskan bahwa tanah dan bangunan berserta turutan-turutannya yang setempat dikenal dan terletak di Villa Bala Dewa 2, Umalas 2, Jalan Bumbak Gang. P. Karimata, Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, sebagai harta pailit yang berada dalam sita umum akibat kepailitan sejak Pukul 00.00 WIB pada hari dan tanggal putusan pailit diucapkan;

Bahwa memperhatikan amar putusan tersebut. Terlawan selaku kurator langsung membuat daftar harta pailit yang disetujui Hakim Pengawas, dimana ketika itu kurator juga memperoleh kiriman berupa 1 (satu) lembar surat keterangan Pendaftaran Tanah No. 81/2013 Tanggal 11 April 2013 yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kabupaten Badung yang pada intinya menjelaskan keadaan buku tanah Hak Milik No. 8766/

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

Kelurahan Kerobokan adalah benar atas nama ST. Ristati Isja Sadar, Sarjana Hukum yang tidak lain adalah debitor pailit;

Bahwa sesuai dengan prinsip "*paritas creditorium*" dalam proses kepailitan, dan ketentuan Pasal 1131 KUHPerdara yang menentukan "segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan", maka wajar dan patut Terlawan memasukkan asset tersebut dalam daftar harta pailit guna pemberesan lebih lanjut;

Bahwa ketika Terlawan sempat mendatangi tempat harta pailit Villa Bala Dewa 2. Umalas 2, Jalan Bumbak Gang. P. Karimata, Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, ternyata dijaga dan dikuasai oleh orang-orang yang tidak dikenal Terlawan dan kemudian Terlawan mengadakan pendekatan guna menjelaskan tentang kepailitan, namun ternyata tidak dapat diterima, dan karena kurator (Terlawan) merasa kondisi kurang kondusif karena Terlawan bukan diwilayah yang dikenal oleh Terlawan (mengingat letak/lokasi harta pailit berada dilingkungan pedesaan yang adatnya masih sangat kental, sehingga Terlawan khawatir akan timbul hal-hal yang tidak diinginkan), dan keamanan harta pailit terancam maka Terlawan segera mengajukan permohonan penyegelan harta pailit guna menegaskan dan mengamankan harta pailit sesuai peraturan perundang-undangan;

Bahwa tindakan Terlawan melaksanakan penyegelan bersama-sama Juru Sita pada hari Senin tanggal 08 Juli 2013 adalah tindakan hukum guna melaksanakan Penetapan Pengadilan sehingga mengikat dan sah menurut hukum;

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia No. 37 tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yang menentukan: "semua penetapan mengenai pengurusan dan/atau pemberesan harta pailit ditetapkan oleh Pengadilan dalam tingkat terakhir, kecuali undang-undang ini menentukan lain", maka Penetapan Pengadilan Niaga Pada Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 09/Pailit/2013/PN-Niaga.Sby. Tanggal 05 Juni 2013 yang telah dilaksanakan oleh Juru Sita sebagaimana Berita Acara Penyegelan Nomor 09/Pailit/2013/PN-Niaga.Sby. tanggal 08 Juli 2013 maka dikarenakan penetapan tersebut adalah mengenai penyegelan harta pailit yang merupakan bagian dari tindakan pengurusan harta pailit guna menegaskan sita umum dan mengamankan harta pailit tersebut, maka petitum ke 6, 7 dan 8 dari gugatan Pelawan haruslah ditolak karena penetapan penyegelan harta pailit menurut hukum di Indonesia tidak terbuka upaya hukum lagi dan ditetapkan pada tingkat terakhir;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Terlawan juga telah memegang Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 156/2013 tanggal 21 Juni 2013 dan Surat keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 198/2013 tanggal 23 Juli 2013 yang keduanya dikeluarkan Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, yang mana jelas-jelas tertulis pemegang hak atas Tanah Hak Milik Nomor 8766/Kelurahan Kerobokan adalah debitor pailit ST. Ristati Isja Sadar, Sarjana Hukum;

Bahwa menanggapi point 4 posita gugatan Pelawan, yang menggunakan dasar hukum Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomer 7 Tahun 1996 tentang persyaratan pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing maka Terlawan setelah ketentuan tersebut maka Terlawan menyimpulkan bahwa orang asing hanya boleh membangun diatas tanah hak pakai atas tanah Negara (vide. Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 7 Tahun 1996 tentang persyaratan pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang menentukan: "orang asing yang kehadirannya di Indonesia memberi manfaat bagi pembangunan nasional dapat memiliki sebuah rumah tempat tinggal atau hunian dalam bentuk rumah dengan hak atas tanah tertentu atau satuan rumah susun yang dibangun di atas tanah hak pakai atas tanah Negara), sedangkan dalam dalil-dalil gugatan Pelawan, Pelawan mendalilkan bahwa dirinya membangun dan memiliki bangunan diatas tanah hak milik atas tanah Negara tanpa adanya perjanjian tertulis dengan pemilik tanah (debitor pailit) lagi pula memperhatikan Ijin Mendirikan Bangunan No. 126 Tahun 2011 jelas-jelas atas nama: ST. Ristati Isja Sadar, SH., yang merupakan debitor pailit sehingga andaikata benar bangunan villa itu milik Pelawan mengapa ijin mendirikan bangunan atas nama pemilik tanah Hak Milik Nomor 8766/kerobokan yaitu ST. Ristati Isja Sadar, SH., bukan nama Pelawan sendiri?;

Bahwa persyaratan Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 7 Tahun 1996. menegaskan hak untuk pemilikan rumah tinggal adalah kepada Warga Negara Asing yang kehadirannya memberi manfaat bagi Pembangunan Nasional, menjadi pertanyaan manfaat apa yang sudah diberikan Pelawan Robert William Foreman bagi Pembangunan Nasional???? Menurut hemat Terlawan, setelah mempelajari surat gugatan perlawanan Pelawan, maka Terlawan dapat menyimpulkan Pelawan Robert William Foreman secara beritikad buruk telah melakukan penyelundupan hukum (*ius contra legem*) di Indonesia sehingga seolah-olah dirinya dapat memiliki asset hak milik di Indonesia padahal hal tersebut telah secara tegas dilarang dalam peraturan perundang-undangan;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa jelas ijin Mendirikan Bangunan Nomor 126 Tahun 2011 Tanggal 10 Februari 2011 membuktikan bahwa yang mengelola, membangun dan memiliki tanah dan bangunan villa tersebut adalah debitor pailit sendiri sebagai pemilik sehingga wajar dan patut ketika terjadi kepailitan maka asset villa tersebut menjadi pertanggung jawaban (*halftung*) atas segala utang-utang debitor pailit guna membayar para kreditornya sesuai ketentuan Pasal 1131 KUHPerdara;

Bahwa memperhatikan dalil-dalil gugatan Pelawan jelaslah Pelawan sebagai Warga Negara Asing telah melakukan penyelundupan hukum (*ius contra legem*) guna membuat perbuatan hukum-perbuatan hukum yang jelas dilarang dilakukan menurut hukum di Indonesia;

Bahwa mohon kiranya Pengadilan menolak gugatan pelawan untuk seluruhnya karena segala sesuatu penyelundupan hukum (*ius contra legem*) yang dibuat oleh Pelawan sebagai Warga Negara Asing dengan berusaha memiliki hak milik atas tanah di Indonesia adalah bentuk penjajahan bangsa asing terhadap kedaulatan Negara Kesatuan Indonesia;

Tentang harta pailit dan bukan harta pailit:

Bahwa Terlawan sebagai kurator telah mengkuualifikasi/mendata tentang hukum dan fisik tanah dan bangunan berserta turutan-turutannya yang setempat dan terletak di Villa Bala Dewa 2. Umalas 2. Jalan Bumbak Gang P. Karimata, Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara Badung, Prov. Bali sebagaimana diuraikan dalam SHM Nomor 8766/Kelurahan Kerobokan atas nama: ST. Ristati Isja Sadar, Sarjana Hukum sebagai harta pailit dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

a. Amar butir ke-3 Putusan Pengadilan Niaga Pada Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 09/Pailit/2013/PN-Niaga.Sby. tanggal 07 Mei 2013 yang telah berkekuatan hukum tetap sebagai berikut:

3. Menyatakan harta kekayaan sebagaimana terurai dalam posita angka 10. milik Pemohon Pailit Siti Ristati Isja Sadar, SH., (ditulis juga ST. Ristati Isja Sadar, Sarjana Hukum) dalam keadaan sita umum (*gerechtelijk beslag*) akibat kepailitan sejak Pukul 00.00 WIB pada hari dan tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan;

b. Posita angka 10 permohonan pernyataan pailit sebagai berikut:

Bahwa harta Pemohon Pailit yang dapat dijadikan pertanggung jawaban secara yuridis (*halftung*) atas perikatan (utang-utang) tersebut adalah tanah dan bangunan milik Pemohon Pailit/debitor sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 8766/Kel. Kerobokan atas nama ST. Ristati Isja Sadar, Sarjana Hukum Surat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ukur tanggal 10-2-1999 No. 116/1999. NIB: 0140.3, Terletak di Kelurahan Kerobokan, kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali;

- c. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 81/2013 tanggal 11 April 2013;
- d. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 156/2013 Tanggal 21 Juni 2013;
- e. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 198/2013 Tanggal 23 Juli 2013;
- f. Risalah Lelang Eksekusi Harta Pailit Nomor 137/2013 Tanggal 09 Juli 2013;
- g. Risalah Lelang Eksekusi Harta Pailit Nomor 158/2013 tanggal 25 Juli 2013;

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 21 Undang-Undang Republik Indonesia No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yang menentukan: "kepailitan meliputi seluruh kekayaan debitor pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan serta segala sesuatu yang diperoleh selama kepailitan;

Bahwa setelah mempelajari dalil-dalil gugatan Pelawan, sama sekali tidak ditemukan perbuatan hukum (peralihan hak) antara debitor pailit Siti Ristati Isja Sadar, SH., (dalam pailit) dengan Pelawan sebelum putusan pernyataan pailit diucapkan sehingga dalil-dalil Pelawan yang mendalilkan tanah dan bangunan yang terletak di Villa Bala Dewa 2. Umalas 2. Jalan Bumbak Gang P. Karimata, Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung adalah milik Pelawan jelaslah terbantahkan dan tidak terbukti menurut hukum di Indonesia;

Bahwa Pelawan tidak pernah meminta kepada Terlawan selaku kurator untuk memverifikasi hak-haknya yang didalilkan dalam gugatan Pelawan dan hingga perkara inipun Pelawan juga tidak berusaha memverifikasi hak-haknya kepada Terlawan selaku kurator sehingga haruslah Pelawan dianggap demi hukum telah melepaskan segala haknya sebagai kreditor konkuren dalam Perkara Kepailitan Nomor 09/Pailit/2013/PN-Niaga.Sby;

Bahwa dengan adanya gugatan perlawanan Pelawan ini menunjukkan Pelawan dan para pengacaranya tidak mengajukan haknya dalam rapat kreditor pencocokan piutang sebagaimana dimaksud Pasal 26 ayat (1) Jo. Pasal 27 Pasal 36 ayat (1) Jo. Pasal 36 ayat (3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 37 tahun 2004 tentang kepailitan dan penundaan kewajiban pembayaran utang yang menentukan, sebagai berikut:

- Pasal 26 ayat (1) menentukan: "selama berlangsungnya kepailitan tuntutan untuk memperoleh pemenuhan perikatan dari harta pailit yang ditujukan terhadap debitor pailit, hanya dapat diajukan dengan mendaftarkannya untuk dicocokkan";
- Pasal 36 ayat (1) menentukan: "dalam hal pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan, terdapat perjanjian timbal balik yang belum atau baru sebagian dipenuhi,



pihak yang mengadakan perjanjian dengan debitor dapat meminta kepada kurator untuk memberikan kepastian tentang kelanjutan pelaksanaan perjanjian tersebut dalam jangka waktu yang disepakati oleh kurator dengan pihak tersebut";

- Pasal 36 ayat (3) menentukan: "apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) kurator tidak memberikan jawaban atau tidak bersedia melanjutkan pelaksanaan perjanjian tersebut, maka perjanjian berakhir dan pihak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menuntut ganti rugi dan akan diperlakukan sebagai kreditor konkuren";

Bahwa segala perikatan adalah jatuh tempo dan dapat ditagih ketika debitor dinyatakan dalam keadaan pailit dengan segala akibat hukumnya, sehingga dalil sewa menyewa harta pailit yang didalihkan dalam gugatan Pelawan hingga tahun 2108 adalah telah jatuh tempo demi hukum ketika putusan pailit diucapkan tanggal 07 Mei 2013 sehingga walaupun Pelawan mau menuntut haknya dapat diajukan dengan mendaftarkannya kepada Terlawan selaku kurator dan dijadikan sebagai kreditor konkuren kalau tagihan tersebut diakui tetapi dalam kenyataannya Ptidak pernah mengajukan dan mendaftarkannya kepada kurator tetapi malah mengajukan gugatan perlawanan guna menguasai dan memiliki harta pailit secara melawan hukum;

Bahwa Terlawan sebagai kurator yang memiliki pengalaman dalam proses pemberesan harta pailit pernah beberapa kali mengajukan gugatan pada Pengadilan Niaga Pada Pengadilan Negeri Surabaya (vide. Putusan Nomor 01/Plw.Pailit/2013/PN-Niaga.Sby. tanggal 01 April 2013 dengan susunan Majelis Hakim Sriyatmo Joko Sungkowo, SH., sebagai Ketua Majelis Hakim Titik Tedjaningsih, SH., M.Hum. dan Suko Triyono, SH.,MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota dan Vide. Putusan Nomor 04/Pailit/ 2013/PN-Niaga.Sby. tanggal 09 April 2013 dengan susunan Majelis Hakim Bambang Kustopo, SH.,MH., sebagai Ketua Majelis Hakim Suko Triyono, SH., MH. dan Sriyatmo Joko Sungkowo, SH., masing-masing sebagai Hakim anggota) putusan-putusan mana tentang status harta pailit demi kepastian hukum dimana harta pailit sebelum terjadinya keadaan pailit pernah diperjanjikan untuk dijual belikan dengan mana debitor membuat pengikatan jual beli dengan pihak ketiga, dalam kasus-kasus tersebut. Pengadilan menggunakan ketentuan Pasal 34 Jo. Pasal 36 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 dalam memutuskannya. sehingga menyatakan harta tersebut merupakan harta pailit karena belum terjadi peralihan hak (jual beli dihadapan PPAT) dan mempertimbangkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang terbit setelah putusan pailit diucapkan yang menunjukkan asset tersebut atas nama debitor pailit, sehingga bertitik tolak dari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengalaman dan Putusan-Putusan Pengadilan terdahulu tersebut, maka mohon kiranya Majelis Hakim dalam perkara *in casu* juga menggunakan dasar hukum yang sama khususnya Pasal 36 dalam menyelesaikan dan memutuskan perkara *in casu*, apalagi dalam perkara *in casu* tidak adanya ikatan jual beli antara Pelawan dengan debitor pailit namun cuman perjanjian sewa menyewa yang mana bukan merupakan perjanjian yang bertujuan mengalihkan hak;

Bahwa tentang dalil Pelawan yang mendalilkan tanah dan bangunan dari villa tersebut dibelikan oleh Pelawan, menurut hukum di Indonesia, dimana suatu barang dipegang dan dikuasai secara hukum oleh seseorang sebagai miliknya maka barang tersebut adalah milik pemegang barang kecuali pemegang barang menyerahkan barang tersebut kepada orang lain apalagi dalam perkara *in casu* jelas-jelas yang tertulis namanya sebagai pemegang hak adalah debitor sendiri. masalah barang tersebut dibelikan oleh siapa bukan merupakan kajian dalam proses kepailitan namun vanu dikaji dalam proses kepailitan dan perkara *in casu* adalah milik siapa barang tersebut, apabila barang tersebut adalah milik debitor yang dibuktikan dari pengakuan debitor dan dokumen-dokumen yang ada terutama dokumen di Kantor Pertanahan maka jelaslah asset tersebut adalah harta pailit, terlebih dalam posita ke-6 gugatan pelawan yang mendalilkan : "sambil menunggu berlakunya peraturan dari Pemerintah Republik Indonesia yang memperbolehkan seorang Warga Negara Asing mempunyai tanah di Indonesia. Pada saat mana ST. Ristati Isja Sadar, SH., telah berjanji dan mengikatakan diri untuk mengalihkan tanah menjadi atas nama Pelawan "andaikata" benar terdapat janji seperti itu, maka jelaslah Siti Ristati Isja Sadar, SH., adalah pihak pemilik/pemegang hak sehingga dirinya dapat berjanji/menjajikan barang yang dimilikinya kepada pihak Pelawan dan selain itu., bukankah dengan keadaan pailit ST. Ristati Isja Sadar. SH., (dalam pailit) maka perjanjian tersebut adalah berakhir demi hukum karena kepailitan dan bilamana Pelawan merasa dirugikan dapat mengajukan tagihan kepada kurator dan akan diberlakukan sebagai kreditor konkuren sebagaimana ketentuan Pasal 36 ayat (1) dan ayat (3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomer 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU;

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 2011 dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomer 1068 K/Pdt/2008 dengan susunan Majelis Hakim Agung Dr. Harifin A. Tumpa SH., MH., sebagai Ketua Majelis I Made Tara, SH., dan M. Hatta Ali, SH., MH., masing-masing sebagai anggota Majelis Hakim dengan kaidah hukum pembatalan suatu lelang yang telah dilakukan berdasarkan adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tidak dibatalkan", sehingga dengan

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

demikian Risalah Lelang Eksekusi Harta Pailit Nomor 137/2013 tentang 09 Juli 2013 dan Risalah Lelang Eksekusi Harta Pailit Nomor 158/2013 tanggal 25 Juli 2013 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan karena berdasarkan putusan yang berirah-irah "demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" dan telah berkekuatan hukum tetap, sehingga dalil Pelawan bahwa tanah dan bangunan berserta turutan-turutannya yang setempat dan terletak di Villa Bala Dewa 2. Umalas 2. Jalan Bumbak, Gang P. Karimata. Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara. Badung. Prov. Bali bukan harta pailit terbantahkan karena oleh kurator/Terlawan sudah beberapa kali dilaksanakan lelang eksekusi harta pailit sehingga secara otomatis demi hukum Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Denpasar telah mengakui asset tersebut sebagai harta pailit, dimana KPKNL Denpasar pastilah telah memeriksa dokumen-dokumen kepemilikan yang ada dan tercatat pada buku tanah di Kantor Pertanahan dan dokumen-dokumen permohonan lelang yang diajukan Terlawan sebagai kurator;

Bahwa menanggapi posita gugatan Pelawan point 13. jelas bertentangan dengan hukum kepailitan karena berdasarkan ketentuan Pasal 8 ayat (7) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yang menentukan: "putusan atas permohonan pernyataan pailit sebagaimana dimaksud pada ayat (6) yang memuat secara lengkap pertimbangan hukum yang mendasari putusan tersebut harus diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum dan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun terhadap putusan tersebut diajukan suatu upaya hukum". Selain itu. Terlawan mengutip pendapat DR. M. Hadi Shubhan, SH., MH., CN., (Ahli Hukum Kepailitan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya) dalam bukunya berjudul: "*Hukum Kepailitan Prinsip, Norma, dan Praktik di Peradilan*", Penerbit: Kencana Prenada Media Group Jakarta, 2009. halaman 163 demikian: "bahwa *ratio legis* dari pemberlakuan putusan pailit secara serta merta adalah bahwa kepailitan pada dasarnya sebagai alat untuk mempercepat likuidasi terhadap harta-harta debitor untuk digunakan sebagai pembayaran utang-utangnya. Demikian pula, kepailitan adalah sarana untuk menghindari perebutan harta kekayaan debitor pailit dari eksekusi yang tidak legal dari para kreditor serta menghindari dari perlombaan memperoleh harta kekayaan debitor dimana akan berlaku siapa cepat akan dapat dan kreditor yang datang terlambat tidak akan kebagian harta kekayaan tersebut dan juga untuk menghindari penguasaan harta kekayaan debitor dari kreditor yang memiliki kekuatan baik kekuatan fisik maupun kekuasaan sehingga kreditor lemah tidak kebagian harta kekayaan debitor tersebut. Disamping itu pula, pemberlakuan putusan

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)



pailit secara serta merta tidak memiliki implikasi negatif yang dalam berkaitan dengan pemberesan harta kekayaan untuk membayar utang-utang kreditor terhadap debitor";

Bahwa posita gugatan Pelawan point 13 bertentangan dengan hukum maka haruslah dikesampingkan dan ditolak;

Bahwa menanggapi posita gugatan Pelawan point 14 justru Terlawanlah yang dapat membuktikan secara otentik dan sempurna bahwa Hak Milik Nomor 8766/ Kelurahan Kerobokan adalah Harta Pailit karena milik dari ST. Ristati Isja Sadar, SH., sebagai pemegang hak yang mana secara jelas tertulis pada sertipikat dan buku tanah yang terdaftar pada Kantor Pertanahan Kabupaten Badung dan hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 1 jo. Pasal 21 Undang-Undang Republik Indonesia No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang;

Bahwa dalil-dalil Pelawan yang mengaku-ngaku sebagai pemilik atas asset villa dan barang-barang didalamnya adalah kebohongan belaka yang tidak dapat dibuktikan secara otentik, namun sesuai dengan fakta-fakta hukum jelaslah asset villa tersebut adalah bagian dari harta kekayaan debitor pailit;

Tentang segala kuasa adalah berakhir demi hukum akibat kepailitan:

Bahwa dalam posita gugatan Pelawan ke-7 halaman 4 diuraikan adanya kuasa yang pernah dibuat oleh debitor pailit, menanggapi hal tersebut. Terlawan mengutip pendapat ahli hukum Rachmad Setiawan, SH., MH., dalam bukunya yang berjudul "*Hukum Perwakilan Dan Kuasa Suatu Perbandingan Hukum Indonesia Dan Hukum Belanda Saat Ini*". Penerbit: PT. Tatanusa 2005 Jakarta, halaman 63 demikian: "kuasa berakhir karena pailitnya pemberi kuasa. Ketentuan ini bersifat hukum memaksa sehingga tindakan penerima kuasa tidak dapat mengikat boedel pailit setelah putusan kepailitan. Bahkan pihak lawan yang tidak mengetahui adanya putusan kepailitan juga tidak dilindungi yang berakibat perikatan pihak lawan dan penerima kuasa tetap tidak mengikat boedel pailit. Alasan bagi semuanya itu adalah kepailitan memiliki karakter penyitaan umum", dan berdasarkan ketentuan Pasal 1813 KUHPerdara yang menentukan: "Pemberian kuasa berakhir dengan ditariknya kembali kuasanya si kuasa, dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh si kuasa, dengan meninggalnya, pengampuannya, atau pailitnya si pemberi maupun si kuasa; dengan perkawinannya si perempuan yang memberikan atau menerima kuasa". maka jelaslah segala kuasa-kuasa apapun yang pernah diberikan oleh debitor pailit Siti Ristati Isja Sadar, SH., (dalam pailit) kepada Pelawan adalah berakhir demi hukum;

Bahwa dalam perkara perlawanan kepailitan lainnya yaitu dalam Putusan Pengadilan Niaga Pada Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 01/Plw.Pailit/ 2013/PN-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Niaga.Sby. tanggal 01 April 2013 dengan susunan Majelis Hakim Sriyatmo Joko Sungkowo, SH., sebagai Ketua Majelis Hakim, Titik Tedianingsih, SH., M.Hum. dan Suko Triyono, SH., MH., masing-masing sebagai Anggota Majelis Hakim amar putusan ke-4 halaman 84 sebagai berikut: "menyalakan Kuasa Untuk Menjual Nomor 133 tanggal 31 Agustus 2010 dihadapan Anita Anggawidiaia SH., Notaris di Surabaya sebagai kuasa yang berakhir demi hukum akibat kepailitan pemberi kuasa sejak Putusan Pernyataan Pailit Nomor 06/PKPU/2011/PN-Niaga.Sby. tanggal 20 Oktober 2011 diucapkan berdasarkan Pasal PSIS KUHPerdala" begitu pula dalam Putusan Pengadilan Niaga Pada Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 04/Pailit/2013/PN-Niaga.Sby. Tanggal 09 April 2013 dengan susunan Majelis Hakim Bambang Kustopo, SH., MH., sebagai Ketua Majelis Hakim Suko Triyono, SH., MH., dan Sriyatmo Joko Sungkowo, SH., masing-masing sebagai Anggota Majelis Hakim amar putusan ke-5 halaman 43 sebagai berikut: menyatakan Kuasa Menjual Nomor 05 tanggal 27 April 2009 yang dibuat dihadapan Sri Sutiyah, SH. Notaris di Jakarta telah berakhir demi hukum berdasarkan Pasal 1813 KUHPerdada." sehingga kaidah hukum putusan-putusan tersebut adalah segala kuasa berakhir demi hukum sejak putusan pernyataan pailit diucapkan berdasarkan Pasal 1813 KUHPerdada, memperhatikan kaidah hukum tersebut, patut dan layaklah Majelis Hakim dalam perkara *in casu* juga mempertimbangkan pertimbangan hukum dalam perkara-perkara kepailitan lainnya yang serupa yang telah diputuskan sebelumnya sehingga konsistensi hukum tercipta dari putusan-putusan Hakim sebagai salah satu referensi hukum dalam penegakkan hukum di Indonesia;

Bahwa karena pokok permasalahan dalam perkara *in casu* adalah terletak pada "apakah Penetapan Pengadilan Niaga Pada Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 09/PAILIT/2013/PN-NIAGA.SBY. tanggal 05 Juni 2013 dapat dilakukan upaya hukum berdasarkan Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004? dan "apakah tanah dan bangunan berserta turutan-turutannya (Hak Milik Nomor 8766/Kelurahan Kerobokan atas nama: ST. Ristati Isja Sadar. Sarjana Hukum) adalah harta pailit ataukah bukan?", maka setelah memperhatikan dan mempelajari gugatan pelawan dan dihubungkan dengan fakta-fakta hukum yang dimiliki Terlawan selaku kurator, maka jelaslah Penetapan Pengadilan Nomor 09/Pailit/2013/PN-Niaga.Sby. tanggal 05 Juni 2015 tersebut dan dapat diajukan upaya lagi karena merupakan penetapan ditingkat terakhir dan asset tanah dan bangunan berserta turutan-turutannya yang terletak di Villa Bala Dewa 2. Umalas 2. Jalan Bumbak Gang P. Karimata, Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali tersebut adalah harta pailit yang secara hukum harus segera dilakukan pengurusan dan pembersihan harta pailit,

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

maka haruslah Pengadilan menolak gugatan Pelawan untuk seluruhnya, menyatakan Pelawan sebagai Pelawan yang tidak benar dan beritikad buruk menyatakan Terlawan sebagai kurator yang benar dan beritikad baik dan menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara ini;

Bahwa berdasarkan Pasal 66 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yang menentukan: "pengadilan wajib mendengar pendapat Hakim Pengawas, sebelum mengambil suatu putusan mengenai pengurusan dan pemberesan", maka mohon kiranya Pengadilan dapat mendengar terlebih dahulu pendapat Hakim Pengawas tentang perkara *in casu* sebelum memutus perkara *in casu*

Bahwa terhadap permohonan pernyataan pailit tersebut Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya telah memberikan putusan Nomor 21/Plw/Pailit/2013/PN.Niaga.Sby. jo. Nomor 09/Pailit/2013/PN.Niaga.Sby. tanggal 19 September 2013, yang amarnya sebagai berikut:

I Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi-eksepsi Terlawan;

II Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi Pelawan;

III Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan menolak gugatan Pelawan untuk seluruhnya;
- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini yang hingga kini ditaksir sebesar Rp1.586.000,00 (satu juta lima ratus delapan puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya tersebut diberitahukan kepada Pelawan pada tanggal 20 September 2013, terhadap putusan tersebut Pelawan melalui kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Juli 2013 mengajukan permohonan kasasi pada tanggal 26 September 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor Reg.Nomor /Kas/Pailit/PN.Niaga Surabaya Nomor 21/Plw.Pailit/ 2013/PN.Niaga Surabaya jo. Nomor 09/Pailit/2013/PN.Niaga Surabaya yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri/Niaga Surabaya, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri/Niaga Surabaya pada tanggal 26 September 2013 itu juga;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa memori kasasi tersebut telah disampaikan kepada Terlawan pada tanggal 30 September 2013, kemudian Termohon Kasasi/Terlawan mengajukan kontra memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri/Niaga Surabaya pada tanggal 2 Oktober 2013;

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

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dalam memori kasasinya adalah:

A. Majelis Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya (*Judex Facti*) dalam putusan perkara *a quo* telah salah menerapkan hukum dan melanggar Hukum Agraria yang berlaku, dengan mempertimbangkan dan memutuskan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 8766/Kelurahan Kerobokan atas nama ST. Ristati Isja Sadar, Sarjana Hukum, merupakan sertifikat atas tanah dan bangunan:

1. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya (*Judex Facti*) dalam perkara *a quo* telah salah mempertimbangkan Sertifikat Hak Milik Nomor 8766/Kelurahan Kerobokan atas nama ST. Ristati Isja Sadar, Sarjana Hukum sebagai sertifikat hak atas tanah dan bangunan.

Padahal Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (Undang-Undang Pokok Agraria) hanya mengatur tentang hak-hak atas tanah, air dan ruang angkasa serta pendaftaran tanah, sehingga sertifikat yang diterbitkan oleh instansi terkait (Badan Pertanahan atau Kantor Pertanahan) adalah sertifikat hak atas tanah. B

bukan sertifikat atas tanah dan bangunan;

2. Bahwa pendapat saksi ahli Dr. Agus Sekarmadji, S.H., MH. ahli hukum pertanahan dari Universitas Airlangga yang disitir oleh Majelis Hakim dalam perkara *a quo* hanyalah berkisar pada tanah dan kepemilikannya oleh Warga Negara Indonesia dan tidak boleh dimiliki oleh Warga Negara Asing.

Pendapat saksi ahli Dr. Agus Sekarmadji, S.H.,MH., yang disitir *Judex Facti* adalah:

"..... Bahwa proses pelaksanaan dalam jual beli dalam hukum pertanahan harus jelas subjeknya misalnya hak milik hanya boleh dimiliki Warga Negara Indonesia dan badan hukum tertentu yang ditentukan oleh pemerintah, sehingga kalau terjadi jual beli maka yang boleh membeli hanya yang memenuhi syarat



sebagai subjek hak atas tanah dan Hukum Pertanahan di Indonesia tidak melihat darimana asal muasal uang guna pembelian suatu tanah, namun hanya melihat apakah subjek yang membeli telah memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah ataukah tidak dan tidak boleh suatu hak milik atas tanah dimiliki oleh Warga Negara Asing dengan meminjam nama Warga Negara Indonesia" (vide halaman 58 putusan *a quo*);

3. Bahwa demikian pula pendapat dari saksi ahli Dr. Hadi Subhan, SH., MH.,CN., yang juga disitir oleh *Judex Facti* dalam putusan *a quo*, hanya menjelaskan seputar sertifikat tanah dan surat keterangan pendaftaran tanah (SKPT) yang mencantumkan siapa pemegang hak atas tanahnya.

Pendapat saksi ahli Dr. Hadi Subhan, S.H., MH.,CN., yang disitir oleh *Judex Facti* adalah :

" Yang menyatakan bahwa dalam mengkaji suatu barang sebagai harta pailit ataukah bukan dapat dilihat dengan dua cara yang lazim, yaitu apabila benda tersebut adalah benda terdaftar seperti tanah dan bangunan maka dapat dimintakan SKPT dari Kantor Pertanahan Setempat (BPN) siapa pemegang hak atas tanahnya apabila tercantum nama debitor maka dapat dimasukkan dalam daftar harta pailit sebagai harta pailit oleh kurator dan apabila benda bergerak maka mengacu pada ketentuan Pasal 1977 KUHPerdara, maka siapa yang menguasai barang itu, dialah dianggap sebagai pemilik barang bergerak tersebut (*bezt*)" (vide halaman 58-59 Putusan *a quo*);

4. Bahwa pendapat kedua saksi ahli yang digunakan *Judex Facti* sebagai dasar utama pertimbangan putusannya sebagaimana yang tercantum pada halaman 58-59 putusan, merupakan penjelasan tentang tanah dan bukan tentang bangunan.

Maka adalah berlebihan dan tanpa dasar hukum dan bukti apapun kalau *Judex Facti* dalam pertimbangannya dengan berlandaskan pada pendapat kedua saksi ahli tersebut telah menyimpulkan sendiri seakan-akan tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 8766/ Kelurahan Kerobokan tertulis atas nama ST. Ristati Isja Sadar, Sarjana Hukum, adalah milik ST. Ristati Isja Sadar, Sarjana Hukum.

Sertifikat Hak Milik Nomor 8766/Kelurahan Kerobokan atas nama ST. Ristati Isja Sadar, SH., merupakan sertifikat atas tanah, bukan sertifikat atas tanah dan bangunan.

Pertimbangan *Judex Facti* atas dasar pendapat kedua saksi ahli adalah:



"Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka beralasan bagi Majelis untuk berpendapat karena Sertifikat Hak Milik Nomor 8766/Kelurahan Kerobokan tertulis atas nama ST. Ristati Isja Sadar, Sarjana Hukum dan dikaitkan dengan keberadaan Pelawan adalah seorang Warga Negara Asing sesuai dengan ketentuan Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria yang bersangkutan tidak dapat menjadi subjek hukum hak milik di Indonesia karenanya Majelis Hakim berpendapat bahwa tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 8766/Kelurahan Kerobokan atas nama ST. Ristati Isja Sadar, Sarjana Hukum terletak di Kelurahan Kerobokan Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali adalah milik Debitur pailit ST. Ristati Isja Sadar, Sarjana Hukum dan bukan milik Pelawan, karenanya dapat dimasukkan dalam daftar harta pailit".

"Menimbang bahwa karena telah terbukti bahwa tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik 8766/Kelurahan Kerobokan atas nama ST. Ristati Isja Sadar, Sarjana Hukum terletak di Kelurahan Kerobokan Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali adalah milik Debitur pailit ST. Ristati Isja Sadar, Sarjana Hukum dan karenanya dapat dimasukkan sebagai dalam daftar harta pailit maka beralasan pula untuk berpendapat penyegelan harta pailit atas tanah dan bangunan beserta turutan-turutannya di Villa Bala Dewa 2, Umalas 2, Jalan Bumbak, Gang P. Karimata, Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Badung, Bali (SHM Nomor 8766/Kerobokan atas nama ST. Ristati Isja Sadar, Sarjana Hukum) sesuai dengan Penetapan Majelis Hakim Nomor 09/Pailit/2013/PN-Niaga.Sby. tanggal 05 Juni 2013 dan Berita Acara Penyegelan Nomor 09/Pailit/2013/PN-Niaga.Sby. tanggal 08 Juli 2013 adalah sah menurut hukum". (vide halaman 59 putusan *a quo*);

5. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* dalam putusan *a quo* terbukti telah menyimpulkan secara salah pendapat kedua saksi ahli dengan berpendapat seakan-akan hak atas tanah sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 8766/Kelurahan Kerobokan atas nama ST. Ristati Isja Sadar, Sarjana Hukum adalah milik ST. Ristati Isja Sadar, Sarjana Hukum, meliputi juga bangunan yang berdiri di atasnya (dalam hal ini Villa Bala Dewa 2) sehingga tanah dan juga bangunan *a quo* dianggap sebagai "harta pailit" dan penyegelan dianggap sah, *quod non*;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa dengan demikian pertimbangan *Judex Facti* yang berpendapat tanah dan bangunan *a quo* sebagai harta pailit dan penyegelan yang dilakukan adalah sah merupakan pendapat yang salah menerapkan hukum dan melanggar Hukum Agraria Indonesia yang berlaku yang mengatur tentang sertifikat sebagai hak atas tanah, bukan atas tanah dan bangunan;
7. Bahwa oleh karenanya, putusan *a quo* haruslah dibatalkan pada tingkat kasasi di Mahkamah Agung RI;

B. *Judex Facti* dalam putusan perkara *a quo*, telah salah menerapkan dan melanggar asas pemisahan horizontal yang berlaku dalam ketentuan Hukum Agraria Indonesia, dan secara salah mempertimbangkan bahwa orang Warga Negara Asing tidak boleh mempunyai rumah di Indonesia.

8. Bahwa *Judex Facti* dengan pertimbangan pada halaman 59 Putusan *a quo* sebagaimana disitir di atas, telah menyimpulkan secara salah dengan beranggapan bahwa oleh karena Pemohon Kasasi/Pelawan sebagai seorang Warga Negara Asing tidak dapat menjadi subjek hukum hak milik, maka dianggap bangunan yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 8766/Kelurahan Kerobokan seakan-akan secara otomatis menjadi milik ST. Ristati Isja Sadar, S.H. berdasarkan sertifikat *a quo*.

Padahal Hukum Agraria Indonesia mengenal asas pemisahan horizontal, dan seorang Warga Negara Asing tidak dilarang bahkan diperbolehkan mempunyai rumah di Indonesia;

9. Bahwa sesuai asas pemisahan horizontal yang berlaku dalam Hukum Agraria Indonesia, adalah dimungkinkan bahwa pemilik bangunan adalah orang yang berbeda dengan pemegang hak atas tanahnya;
10. Bahwa saksi ahli Dr. Agus Sekarmadji, SH., MH., menegaskan bahwa berdasarkan asas pemisahan horizontal pemilik bangunan dapat berbeda dengan pemilik tanah.
Saksi menegaskan pula bahwa orang asing dapat memiliki bangunan rumah di Indonesia;
11. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 jo. Nomor 8 Tahun 1996, sebagai peraturan pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 1996, tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia, ditentukan bahwa orang asing dapat membangun

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)



dan mempunyai rumah di Indonesia sekalipun tidak lagi berkedudukan di Indonesia;

12. Bahwa berdasarkan bukti-bukti yang telah dilampirkan dalam perkara perlawanan bertanda Bukti P-2 s/d P-18 dan saksi fakta bernama Yanwar, telah dibuktikan bahwa bangunan rumah Villa Bala Dewa 2 terletak di atas tanah hak milik Sertifikat Hak Milik Nomor 8766/ Kelurahan Kerobokan atas nama ST. Ristati Isja Sadar, Sarjana Hukum, adalah bangunan villa milik Pemohon Kasasi/ Pelawan.

Bukti-bukti kepemilikan tersebut tidak pernah disangkal kebenarannya oleh Termohon Kasasi/Terlawan.

Dengan memiliki rumah di Indonesia dalam hal ini Villa Bala Dewa 2, Pemohon Kasasi/Pelawan tidak melakukan pelanggaran peraturan apapun;

13. Bahwa *Judex Facti* telah salah mempertimbangkan dan salah menafsirkan Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (Undang-Undang Pokok Agraria) dengan berpendapat Warga Negara Asing tidak dapat menjadi subjek hak milik atas tanah dan seakan-akan secara otomatis juga tidak dapat menjadi subjek hak milik atas bangunan di Indonesia.

Atas dasar pertimbangan dan penafsiran yang salah tersebut, *Judex Facti* secara salah pula telah mempertimbangkan bahwa tanah dan bangunan adalah milik Debitor pailit ST. Ristati Isja Sadar, Sarjana Hukum.

Karena pendapat yang salah seakan-akan orang asing tidak boleh mempunyai rumah di Indonesia, maka *Judex Facti* telah tidak mempertimbangkan sama sekali bukti-bukti kepemilikan Pemohon Kasasi/Pelawan yang justru membuktikan kepemilikan Pelawan adalah pemilik atas bangunan Villa Bala Dewa 2 yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 8766/Kelurahan Kerobokan;

14. Bahwa dengan demikian terbukti *Judex Facti* telah salah menerapkan dan melanggar ketentuan hukum agraria yang berlaku di Indonesia tentang berlakunya asas pemisahan horizontal atau tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya dapat dimiliki oleh subjek yang berbeda dan orang asing dalam hal ini Pemohon Kasasi/Pelawan diperbolehkan untuk mempunyai bangunan rumah dalam hal ini Villa Bala Dewa 2 di Indonesia;

15. Bahwa oleh karenanya, putusan *a quo* haruslah dibatalkan pada tingkat kasasi di Mahkamah Agung RI;



C. Putusan *Judex Facti* merupakan putusan yang kurang pertimbangan (*onvoldoende gemotiveerd*), Karena tidak mempertimbangkan kepemilikan Pemohon Kasasi/Pelawan atas bangunan villa dan hak sewa atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 8766/Kelurahan Kerobokan, padahal sesuai peraturan yang berlaku, orang asing boleh mempunyai rumah di Indonesia dan dapat menjadi pemegang hak sewa tanah

16. Bahwa berdasarkan asas pemisahan horizontal yang telah dikemukakan di atas, dan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 jo. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 jo. Nomor 8 Tahun 1996, yang menegaskan bahwa warga negara asing diperbolehkan memiliki bangunan rumah di atas tanah hak sewa di Indonesia, maka *Judex Facti* semestinya mempertimbangkan segala bukti-bukti dan dalil dan fakta persidangan tentang kepemilikan Pemohon Kasasi/Pelawan atas Villa Bala Dewa 2 yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 8766/Kelurahan Kerobokan atas nama ST. Ristati Isja Sadar, Sarjana Hukum;

17. Bahwa Pasal 44 dan 45 Undang Undang Pokok Agraria membolehkan orang asing menjadi pemegang hak sewa atas tanah orang lain untuk keperluan bangunan.

Maka *Judex Facti* semestinya mempertimbangkan segala bukti-bukti, dalil dan fakta persidangan tentang hak sewa atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 8766/Kelurahan Kerobokan yang dipunyai Pemohon Kasasi/Pelawan hingga tahun 2108;

18. Bahwa putusan *Judex Facti* telah lalai untuk memperhatikan dan menimbang fakta yang disertai bukti-bukti sebagai berikut:

1. Bukti-bukti kepemilikan Villa Bala Dewa 2

- a. Pemohon Kasasi/Pelawan terbukti adalah pemilik Villa Bala Dewa 2, Umalas 2, Jalan Bumbak Gang P. Karimata, Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali;
- b. Dari Bukti-Bukti P-2 s/d P-18 yang dilampirkan Pemohon Kasasi/Pelawan dan keterangan saksi fakta bernama Yanwar membuktikan bahwa Pemohon Kasasi/Pelawan adalah pemilik Villa Bala Dewa 2 tersebut, yang membiayai segala hal dan kepentingan yang menyangkut Villa Bala Dewa 2 mulai dari pembangunan, pembelian bahan-bahan material, jasa kontraktor, jasa konsultan, seluruh perlengkapan, perabot, inventaris dan seluruh asset yang terdapat di dalam villa, renovasi,



pajak, asuransi, pemeliharaan/*maintenance*, pengelolaan, gaji staf dan karyawan dan pengeluaran lain tanpa kecuali;

- c. Pemohon Kasasi/Pelawan terbukti adalah pembeli beritikad baik sekaligus pemilik atas seluruh aset bergerak yang terdapat di dalam Villa Bala Dewa 2.

Dari Bukti-Bukti P-2 s/d P-18, selain pemilik Villa Bala Dewa 2, Pemohon Kasasi/Pelawan adalah juga pemilik atas seluruh aset bergerak yang ada di dalam Villa Bala Dewa 2, termasuk perlengkapan villa berupa barang-barang elektronik, perabot rumah tangga, inventaris dan barang-barang pribadi keperluan sehari-hari meliputi pakaian, dokumen-dokumen, dan perlengkapan lain karena Villa Bala Dewa 2 adalah milik dan tempat tinggal Pemohon Kasasi/Pelawan di Indonesia. Barang-barang pribadi tersebut dibeli dan merupakan barang bergerak milik seluruh keluarga Pemohon Kasasi/Pelawan. Adalah tidak rasional apabila barang-barang tersebut (antara lain pakaian keluarga dan foto-foto pribadi keluarga) dianggap oleh *Judex Facti* milik debitur pailit yang notabene masih lajang dan belum mempunyai keluarga.

Dengan dilakukan penyegelan Pemohon Kasasi/Pelawan tidak dapat memasuki villa.

Pemohon Kasasi/Pelawan sudah mengajukan ijin untuk memasuki villa miliknya dan mengambil barang-barang pribadinya melalui surat kepada Termohon Kasasi/Terlawan dan Hakim Pengawas, namun sama sekali tidak ada jawaban.

Pemohon Kasasi/Pelawan mohon kepada Mahkamah Agung RI untuk memberikan keadilan kepada Pemohon Kasasi/Pelawan sekaligus memohon kepada Mahkamah Agung RI untuk melindungi kepentingan Pemohon Kasasi/Pelawan sebagai pembeli yang beritikad baik atas barang-barang bergerak tersebut;

- d. ST. Ristati Isja Sadar, Sarjana Hukum bukan pemilik Villa Bala Dewa 2, terbukti dari pernyataannya sendiri maupun dari bukti-bukti lain, antara lain:

- Bukti P-2.1 berupa e-mail tanggal 26 September 2012 dari ST. Ristati Isja Sadar, Sarjana Hukum kepada Pemohon Kasasi/Pelawan membuktikan pengakuan bahwa ST. Ristati Isja Sadar, Sarjana Hukum hanyalah pengelola Villa Bala Dewa 2 dan segala sesuatunya



harus dilaporkan kepada Pemohon Kasasi/ Pelawan dan bahkan minta sejumlah dana dari Pemohon Kasasi/Pelawan;

- Bukti P-2B berupa sebagian bukti transfer uang untuk dibayarkan kepada supplier dari Pemohon Kasasi/Pelawan sebagai pemilik kepada ST. Ristati Isja Sadar, Sarjana Hukum sebagai pengelola, dan tidak sebaliknya;
- Bukti P-6 berupa akta pernyataan dan kuasa Akta Nomor 75 tanggal 17 April 2008 yang mengikat dan sebagai pengakuan sempurna dari ST. Ristati Isja Sadar, Sarjana Hukum bahwa uang untuk membangun villa adalah uang pribadi dari Pemohon Kasasi/Pelawan (Robert William Foreman);
- Bukti P- 11A s/d P-11C berupa laporan keuangan yang menyangkut pengeluaran dan pendapatan sewa Villa Bala Dewa 2 dibuat oleh ST. Ristati Isja Sadar, Sarjana Hukum dan dilaporkan kepada Pemohon Kasasi/Pelawan sebagai pemilik villa.
Bukti dan pengakuan bahwa sebagai bukan pemilik, yang bersangkutan punya kewajiban untuk mempertanggung jawabkan keuangan villa yang diurusnya kepada pemiliknya;
- Bukti P-12 mencantumkan nama Pemohon Kasasi/Pelawan sebagai pemilik Villa Bala Dewa 2 dan ST. Ristati Isja Sadar, Sarjana Hukum hanya sebagai *contact person* dalam rencana penjualan Villa Bala Dewa;
- Bukti P-15 berupa *website* Villa Bala Dewa 2, www.villabaladewadua.com yang dapat diakses semua orang menunjukkan villa mewah Bala Dewa 2 dan memperkenalkan para staf villa termasuk ST. Ristati Isja Sadar, Sarjana Hukum sebagai salah satu staf villa berfoto bersama staf lainnya;
- Keterangan Saksi Yanwar yang mengetahui pembangunan villa, mengetahui dan menegaskan bahwa ST. Ristati Isja Sadar, Sarjana Hukum bekerja untuk bagian *maintenance/* pemeliharaan Villa Bala Dewa 2 milik Pemohon Kasasi/Pelawan Saksi Yanwar juga menerangkan dan menegaskan bahwa dirinyalah yang memantau seluruh pembangunan Villa Bala Dewa 2 untuk kepentingan Pemohon Kasasi/Pelawan dan selama proses pembangunan tersebut



telah menerima pembiayaan dari Pemohon Kasasi/Pelawan sebagai kuasa Pemohon Kasasi/Pelawan;

- e. Mohon perhatian Mahkamah Agung RI bahwa Termohon Kasasi/ Terlawan sama sekali tidak pernah membantah bukti-bukti kepemilikan yang diajukan Pemohon Kasasi/Pelawan;
- f. Termohon Kasasi/Terlawan selama proses persidangan juga tidak mengajukan satupun saksi fakta ataupun bukti tertulis yang dapat membantah kebenaran dalil-dalil dan/atau bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pelawan;

Semakin jelas bahwa *Judex Facti* telah menjatuhkan putusannya dengan tidak memperhatikan fakta dan bukti-bukti yang telah diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pelawan dan hanya menggantungkan pertimbangannya pada keterangan saksi ahli (yang seharusnya hanya menjadi petunjuk) yang diajukan Termohon Kasasi/Terlawan tanpa diikuti keterangan saksi fakta dan bukti tertulis yang dapat membantah bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pelawan;

2. Bukti-bukti hak sewa atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 8766/ Kelurahan Kerobokan atas nama ST. Ristati Isja Sadar, Sarjana Hukum hingga tahun 2108

- a. Pemohon Kasasi/Pelawan mempunyai hak sewa atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 8766/Kelurahan Kerobokan atas nama ST. Ristati Isja Sadar, Sarjana hukum, selama 25 (dua puluh lima) tahun terhitung sejak tanggal 27 Februari 2008, dengan ketentuan:

- Perpanjangan hak sewa secara otomatis selama 3 x 25 tahun (tiga kali dua puluh lima tahun) atau akan berakhir pada tanggal 27 Februari 2108 (tahun dua ribu seratus delapan) (vide bukti P-3);
- Uang sewa telah dibayar lunas di muka (vide bukti P-3);
- Hak sewa adalah sebagai kompensasi atas harga pembelian tanah yang dibayar oleh Pemohon Kasasi/Pelawan sebesar Rp2.750.000.000,00 (dua miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) yang diperhitungkan sebagai utang yang hanya dapat dibayar kembali melalui penjualan tanah dan seluruh harga tanah diterima oleh Pemohon Kasasi/Pelawan (vide bukti P-4);
- Apabila kelak ada perubahan peraturan perundang-undangan mengenai kepemilikan tanah bagi orang asing, maka ST. Ristati Isja



Sadar, Sarjana Hukum mengikatkan diri untuk mengalihkan haknya kepada Pemohon Kasasi/Pelawan.

Ketentuan dalam Penjanjian sewa menyewa *a quo* jelas merupakan pengakuan ST. Ristati Isja Sadar, Sarjana Hukum bahwa ia sebenarnya bersedia untuk menyerahkan tanah tersebut kepada Pemohon Kasasi/Pelawan sebagai pihak yang lebih berhak (vide bukti P-4);

- b. Sebagai pemegang hak sewa yang sah hingga tahun 2108, Pemohon Kasasi/Pelawan sejak awal hingga saat ini memegang asli Sertifikat Hak Milik Nomer 8766/Kelurahan Kerobokan atas nama ST. Ristati Isja Sadar, Sarjana Hukum, yang telah diperlihatkan di persidangan (vide bukti P-3).

Pada persidangan tanggal 2 September 2013 dalam acara pembuktian, Pemohon Kasasi/Pelawan telah memperlihatkan kepada Majelis Hakim dokumen asli Sertifikat Hak Milk Nomor 8766/Kelurahan Kerobokan yang memang sejak awal dipegang oleh Pemohon Kasasi/Pelawan, namun tiba-tiba Termohon Kasasi/Terlawan mengambil untuk melarikan sertifikat tersebut keluar ruang sidang dan keluar gedung pengadilan, sehingga sidang diskors. Pada saat Termohon Kasasi/Terlawan kembali ke ruang sidang, sertifikat tersebut diminta untuk dikembalikan kepada Majelis Hakim namun Termohon Kasasi/Terlawan bersikukuh untuk tidak menyerahkan sertifikat yang diminta, dengan dalih bahwa Termohon Kasasi/Terlawan adalah kurator. Sertifikat bahkan disimpan sendiri dan tidak dibawa kembali ke ruang sidang sehingga sidang diskors lagi untuk kedua kalinya dengan perintah agar sertifikat diambil kembali. Setelah sekian lama Termohon Kasasi/Terlawan kembali dan tetap bersikukuh mempertahankan sertifikat. Baru setelah salah satu Hakim Anggota Majelis marah dan menggebrak meja, sertifikat baru dikembalikan dan oleh Majelis Hakim diserahkan kembali kepada Pemohon Kasasi/Pelawan.

Kejadian ini menurut kami merupakan penghinaan terhadap wibawa Pengadilan (*contemp of court*).

Selain fakta terjadinya penghinaan terhadap wibawa Pengadilan yang dilakukan oleh Termohon Kasasi/Termohon patut juga dipertanyakan mengapa Termohon Kasasi/Terlawan di satu sisi begitu menggebu-



gebu untuk merebut satu-satunya sertifikat dari Pemohon Kasasi/Pelawan namun di sisi yang lain begitu tersinggung dan menolak informasi yang disampaikan oleh Pemohon Kasasi/Pelawan akan keberadaan harta lain yang seharusnya wajib turut disita oleh Termohon Kasasi/Terlawan? (vide berita acara persidangan perkara *a quo* tanggal 2 September 2013) (vide Dalil Nomor 45 & 46 halaman 13 duplik Terlawan);

c. Mengenai hal-hal tersebut di atas Termohon Kasasi/Terlawan juga tidak membantah bukti-bukti yang diajukan Pemohon Kasasi/Pelawan;

19. Bahwa dengan demikian terbukti hak milik Pemohon Kasasi/Pelawan atas Villa Bala Dewa 2 dan asset yang terdapat di dalamnya dan terbukti hak sewa Pemohon Kasasi/Pelawan atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 8766/Kelurahan Kerobokan dan terbukti objek tersebut bukan harta pailit Debitor Pailit ST. Ristati Isja Sadar, Sarjana Hukum, sehingga penyegelan yang dilakukan adalah tidak sah;
20. Bahwa dengan tidak mempertimbangkan sama sekali bukti-bukti yang dilampirkan oleh Pemohon Kasasi/Pelawan, padahal berdasarkan peraturan agraria yang berlaku di Indonesia, Pemohon Kasasi/Pelawan sebagai orang asing diperbolehkan memegang hak sewa atas tanah untuk keperluan bangunan dan diperbolehkan mempunyai bangunan di atas tanah hak sewa, sehingga hak sewa dan kepemilikan Pemohon Kasasi/Pelawan atas Villa Bala Dewa 2 seharusnya dipertimbangkan dan dibenarkan, maka putusan *Judex Facti* merupakan putusan yang kurang pertimbangan (*onvoldoende gemotiveerd*), dan tidak mencerminkan keadilan bagi pihak yang seharusnya mendapatkan perlindungan hukum;
21. Bahwa oleh karena berdasarkan bukti-bukti yang dilampirkan dan saksi fakta yang diajukan sudah terbukti bahwa Pemohon Kasasi/Pelawan adalah pemilik Villa Bala Dewa 2 dan pemegang hak sewa atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 8766/Kelurahan Kerobokan atas nama ST. Ristati Isja Sadar, Sarjana Hukum hingga Tahun 2108, maka Villa Bala Dewa 2 bukan merupakan harta pailit, sehingga putusan *Judex Facti* yang secara salah mempertimbangkan villa dan tanah *a quo* adalah termasuk harta pailit dan penyegelan dianggap sah haruslah dibatalkan dan gugatan perlawanan sepatutnya dikabulkan;
22. Bahwa oleh karenanya Putusan *a quo* haruslah dibatalkan pada tingkat kasasi di Mahkamah Agung RI;



23. Bahwa dengan menunjuk pada putusan Mahkamah Agung Nomor 981 K/Sip/1972 tanggal 31 Oktober 1974 yang telah diterbitkan sebagai yurisprudensi yang memutuskan :

"Dalam hal keputusan Pengadilan Tinggi dibatalkan, Mahkamah Agung dapat mengadili sendiri baik mengenai pengetrapan hukum maupun penilaian hasil pembuktiannya".

Maka Pemohon Kasasi/Pelawan mohon agar Mahkamah Agung RI berkenan memeriksa dan mempertimbangkan seluruh bukti-bukti bertanda P-1 s/d P-18 dan keterangan saksi fakta bernama Yanwar;

- D. *Judex Facti* telah lalai menerapkan ketentuan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman Khususnya Pasal 5 Ayat (1) bahwa hakim wajib menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat

24. Bahwa dimasukkannya tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 8766/Kelurahan Kerobokan atas nama ST. Ristati Isja Sadar, S.H. dan bangunan Villa Bala Dewa 2 yang berdiri di atas tanah tersebut serta seluruh asset bergerak yang terdapat di dalamnya, sebagai "harta pailit" dan kemudian dilakukan penyegelan, adalah berawal dari adanya Putusan Pailit Nomor 09/Pailit/2013/PN.Niaga Sby., tanggal 05 Juni 2013;

25. Bahwa putusan pailit tersebut dijatuhkan atas permohonan yang diajukan oleh Debitor Pailit ST. Ristati Isja Sadar, Sarjana Hukum sendiri agar dinyatakan dalam keadaan pailit dengan segala akibat hukumnya dan menyerahkan sendiri "secara sukarela" sebagai "harta pailit" tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 8766/Kelurahan Kerobokan atas nama ST. Ristati Isja Sadar, SH.,.

Tanah dan bangunan tersebut yang dikenal dengan nama Villa Bala Dewa 2 kemudian diputuskan sebagai satu-satunya "harta pailit" dan tidak ada harta pailit yang lain.

Kemudian dilakukan penyegelan pada tanggal 08 Juli 2013 sesuai Berita Acara Penyegelan Nomor Perkara 09/Pailit/2013/PN.Niaga Sby. (vide bukti P-1);

26. Bahwa oleh karena Villa Bala Dewa 2 dan seluruh asset bergerak yang terdapat di dalamnya adalah milik Pemohon Kasasi/Pelawan, dan Pemohon Kasasi/Pelawan mempunyai hak sewa atas tanahnya hingga tahun 2108, maka diajukanlah gugatan perlawanan ini;



27. Bahwa selama persidangan ternyata dengan jelas setidaknya patut ditengarai bahwa permohonan pailit atas permintaan Debitor Pailit ST. Ristati Isja Sadar, SH., sendiri sebenarnya merupakan rekayasa semata agar dapat memiliki harta kekayaan Pemohon Kasasi sebagai orang asing yang berinvestasi di Indonesia, dengan memanfaatkan "kemudahan" prosedur kepailitan.

Kenyataan dan ditenggarai adanya kepailitan rekayasa yang dilakukan oleh Debitor Pailit tersebut terbukti dari fakta berikut:

- Dalam kepailitan terungkap hanya ada satu-satunya "harta pailit" yaitu tanah dan villa Bala Dewa 2 milik Pemohon Kasasi/Pelawan yang dipercayakan pengelolaannya kepada Debitor Pailit;
- "Harta Pailit" satu-satunya diserahkan dengan "penuh suka rela" oleh Debitor Pailit dalam permohonan kepailitannya dan oleh Termohon Kasasi/Terlawan sebagai Kurator ditetapkan sebagai "satu-satunya Harta Pailit";
- Dimasukkannya "hutang" pada Lembaga Perkreditan Desa (lembaga kredit untuk tingkat desa) sebagai pihak yang memiliki hutang terbesar, yaitu sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah), tanpa jaminan yang jelas adalah suatu hal yang tidak rasional.

Sungguh di luar nalar pula apabila Lembaga Perkreditan Desa (LPD) Desa Adat Seminyak, kreditur dengan jumlah "hutang" terbesar, justru tidak hadir di persidangan perkara kepailitan, agar tidak usah melampirkan bukti-bukti.

Patut dipertanyakan, dengan jaminan apa ST. Ristati Isja Sadar, Sarjana Hukum bisa memperoleh kredit tersebut? Terlebih mengingat fakta bahwa "satu-satunya" harta yang didalilkan dimiliki adalah tanah yang sertifikatnya ada pada Pemohon Kasasi/Pelawan?.

Ketidajelasan "hutang" dengan jaminan yang tidak jelas semakin menambah kegagalan pengajuan kepailitan yang diajukan oleh debitor pailit sendiri;

- Tidak ada upaya Kurator untuk mengamankan harta pailit seperti uang atau rekening Bank, perhiasan, dokumen, surat berharga dan lainnya yang masih dimiliki Debitor Pailit, sebagaimana ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, khususnya ketentuan Pasal 21 dan Pasal 98;
- Pemohon Kasasi/Pelawan sudah berupaya melakukan investigasi dan mendapatkan fakta bahwa Debitor Pailit mempunyai sejumlah kekayaan atas namanya, antara lain rumah tinggal di Perum Bale Residence C-19, Jalan



Gunung Wayang, Kerobokan Kuta Utara, Badung dan asset bergerak yang terdapat di dalamnya asset bergerak yang terdapat di dalam rumah Jalan Nangka GG. Nuri II/8, Dusun Umasari, Desa Dangri Kaja, Denpasar, Mobil merek GEELY MK Nomor Polisi DK789 AH, Motor Honda Vario Nomor Polisi DK 7952 OF, Motor Honda Scoopy Nomor Polisi DK 3189 AI.

Bahkan Debitor Pailit adalah pemilik perseroan terbatas PT. Tau Masugie Manenungeng yang bergerak dalam bidang perdagangan barang/pengecer dan jasa property, sebagaimana ternyata dari Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) atas namanya yang fotocopynya dilampirkan sebagai bukti perkara ini. (vide bukti P-10 dan P-16);

- Adanya Harta Pailit yang sesungguhnya ini sudah diberitahukan kepada Kurator baik dalam persidangan perkara ini maupun secara tersendiri dengan surat kepada Kurator dan Hakim Pengawas perkara kepailitan tersebut. Namun sama sekali tidak ada tanggapan apalagi tindak lanjut untuk dimasukkan dalam harta pailit;
- Sangat tidak rasional kalau Debitor Pailit mengaku pemilik villa mewah Villa Bala Dewa 2 yang kemewahan interior dan eksteriornya dapat diunduh melalui website www.villabaladewadua.com yang dibangun dengan biaya lebih dari 4 (empat) miliar rupiah belum termasuk perlengkapan dan harga tanahnya, tetapi mengaku dan dianggap tidak punya serupiah pun uang atau rekening Bank yang seharusnya diamankan Kurator sebagai "harta pailit" yang sesungguhnya (vide bukti P-15, P-18 dan bukti-bukti pembangunan dan pembiayaan villa).

Kepailitan Debitor Pailit tidak memenuhi ketentuan Pasal 21 Undang-Undang Kepailitan bahwa Kepailitan seharusnya meliputi kekayaan Debitor pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan serta segala sesuatu yang diperoleh selama kepailitan. Juga tidak memenuhi ketentuan Pasal 1131 KUHPerdara bahwa segala kebendaan si berutang baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perorangan;

- Terdapat kepailitan dengan modus serupa di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya yang juga diajukan sendiri oleh Debitor Pailit dengan penyerahan sekarela "harta pailit" yang ternyata juga merupakan harta kekayaan milik seorang Warga Negara Asing dan diajukan perlawanan.



Tidak menutup kemungkinan akan terdapat kepailitan-kepailitan rekayasa lain, apabila Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya tetap mentolerir kasus serupa dan tidak melakukan antisipasi sejak awal;

28. Bahwa *Judex Facti* yang dalam perkara ini adalah Majelis Hakim yang sama dengan Majelis Hakim yang memutus perkara Kepailitan Nomor 09/Pailit/2013/PN.Niaga Sby. dengan adanya perkara ini dengan jelas menjadi mengetahui, memahami dan mengalami sendiri hal-hal rekayasa yang dikemukakan di atas, maka seharusnya berani melakukan terobosan dan menemukan hukum (*rechtsvinding*) sebagaimana ketentuan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, demi tegaknya hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat, dengan memberikan perlindungan hukum dan keadilan bagi pemilik sesungguhnya dari apa yang didalilkan sebagai "harta pailit", yaitu perlindungan dan keadilan bagi Pemohon Kasasi/Pelawan sebagai korban kepailitan rekayasa;
29. Bahwa ketentuan Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman menentukan:
- "Hakim dan hakim konstitusi wajib menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat".
- Penjelasan:
- "Ketentuan ini dimaksudkan agar putusan hakim dan hakim konstitusi sesuai dengan hukum dan rasa keadilan masyarakat"
- Hal ini sejalan dengan pendapat Pakar hukum Prof. DR. Wirjono Prodjodikoro, S.H. dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata di Indonesia*" Cetakan IX, Sumur Bandung, Bandung, tahun 1982, halaman 16, mengatakan bahwa:
- "Hukum acara Perdata tidak boleh mengakibatkan hakim terpaksa menjatuhkan putusan yang sebenarnya bertentangan dengan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat";
30. Bahwa oleh karena terbukti putusan *Judex Facti* telah mengabaikan ketentuan Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman *a quo*, maka putusan *Judex Facti* haruslah dibatalkan;
31. Bahwa dengan demikian terbukti putusan *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dan melanggar hukum yang berlaku, khususnya Pasal 21, 44, 45 dan ketentuan Pendaftaran Tanah Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah RI Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia jo.



Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 1996 tentang Persyaratan Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing jo. Nomor 8 (tentang Perubahan Pasal 4), dan lalai menerapkan Hukum Pembuktian dan Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman dan ketentuan-ketentuan lain terkait.

Maka Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya Nomer 21/Plw/2013/PN.Niaga.Sby. jo. Nomer 09/Pilit/2013/PN.Niaga. Sby, tanggal 19 September 2013 haruslah dibatalkan dalam tingkat kasasi di Mahkamah Agung RI;

32. Bahwa karena Pemohon Kasasi/Pelawan telah dapat membuktikan dallil-dalil perlawanannya, maka Pemohon Kasasi/Pelawan mohon agar Mahkamah Agung RI berkenan membatalkan Putusan *Judex Facti a quo* dan mengadili sendiri perkara ini dengan mengabulkan seluruh petitum perlawanan termasuk permohonan provisi sebagaimana yang dimohonkan;
33. Bahwa dimohonkan kepada Mahkamah Agung RI sebagai Pengadilan Negara Tertinggi dari semua Lingkungan Peradilan, agar dapat menjadi tanggul terakhir yang memberikan perlindungan hukum dan keadilan bagi Pemohon Kasasi/Pelawan untuk tidak menjadi korban permainan Debitor Pailit yang merekayasa diri agar dinyatakan pailit atas permohonan sendiri dengan "menyerahkan secara sukarela" harta kekayaan milik Pemohon Kasasi/Pelawan sebagai orang asing yang berinvestasi di Indonesia (Bali) dan selama ini mempercayakan miliknya untuk dikelola oleh Debitor Pailit tersebut.

Mengingat banyaknya permohonan kepailitan rekayasa yang dimohonkan oleh Debitor Pailit sendiri dengan mendalilkan dan mencantumkan satu saja "harta pailit" tunggal berupa tanah dan bangunan, yang kemudian terbukti tanah dan bangunan tersebut bukan "harta pailit" melainkan milik orang lain yang beritikad baik dan tidak ada kaitannya dengan kepailitan, sementara Debitor Pailit sendiri tetap leluasa melenggang dengan harta kekayaan yang sesungguhnya miliknya namun tidak terjangkau karena memang sengaja tidak terjangkau kepailitan, maka dengan segala hormat dan dengan segala kerendahan hati dan sedikitpun tanpa maksud menggurui atau mencampuri kewenangan hakim, kami kuasa Pelawan mohon Mahkamah Agung RI sebagai Pengadilan Negara Tertinggi dari semua lingkungan Peradilan dapat menemukan hukum (*rechtsvinding*) dan terobosan hukum, sebagaimana



ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman khususnya Pasal 5 ayat (1) yang menentukan:

"Hakim dan Hakim Konstitusi wajib menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat".

Hal ini agar lembaga keadilan pada khususnya dan lembaga peradilan pada umumnya tidak terus menerus dimanfaatkan oleh oknum-oknum semacam ST. Ristati Isja Sadar, SH., yang mencari keuntungan secara tidak halal dengan cara tercela yang sangat merugikan pihak-pihak yang beritikad baik seperti Pelawan, demi menjaga kewibawaan Pengadilan dan kewibawaan bangsa Indonesia di mata dunia internasional, khususnya demi menjaga citra baik dan martabat Pulau Dewata Bali sebagai sumber devisa terutama melalui sektor pariwisata dan investasi.

Ada tendensi kuasa kasus keadilan semacam Perkara Nomer 09/ Pilit/20132/ PN.Niaga.Sby. akan semakin menjamur di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya, sebagai Pengadilan Niaga yang kewenangannya melingkupi wilayah hukum Provinsi Bali, jika tidak ada pemecahannya mulai sekarang;

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

mengenai keberatan ke-1 sampai ke-3

Bahwa keberatan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 26 September 2013 dan kontra memori kasasi tanggal 2 Oktober 2013 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti*, dalam hal ini Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa alasan-alasan kasasi dapat dibenarkan karena Pengadilan Niaga Surabaya telah salah dalam menerapkan hukum sebab tidak memberikan pertimbangan yang cukup terhadap bukti- bukti yang diajukan oleh para pihak dalam persidangan dengan uraian sebagai berikut:

- a. Bahwa dalam persidangan Pelawan mengajukan bukti- bukti berupa 18 (delapan belas) surat dan 1 (satu) saksi dibawah sumpah, bukti- bukti mana kecuali bukti surat yaitu P-3/ T-1 5 tidak dipertimbangkan sama sekali;
- b. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 45 huruf b UU No. 5 Tahun 1960 jo. pasal 1 dan 2 PP No. 41 Tahun 1996 kepemilikan terhadap bangunan oleh warga negara asing yang bertempat tinggal di Indonesia dapat dibenarkan;



c. Bahwa sesuai dengan bukti- bukti yang diajukan oleh Pelawan berupa surat bertanda P-1 sampai dengan P-18 serta keterangan 1 (satu) saksi dibawah sumpah Pelawan telah dapat membuktikan dalil perlawanannya yaitu bahwa bangunan/villa objek sengketa adalah miliknya yang sah, sebaliknya dari bukti- bukti yang diajukan oleh Terlawan berupa surat bertanda T-1 sampai dengan T-1 7 tidak satupun dari bukti- bukti tersebut yang sah dan kuat menunjukkan bahwa bangunan berupa vila yang berdiri diatas tanah obyek sengketa adalah milik debitur (ST. Ristati Isja Sadar), dan oleh karena itu bangunan vila dalam perkara *a quo* bukan merupakan boedel pailit;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini P III yaitu Hakim Agung H. Djafni Djamal, SH.,MH., telah berbeda pendapat (*dissenting opinion*) dengan pertimbangan sebagai berikut:

Alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, karena dalam hal ini putusan Pengadilan Niaga Surabaya ternyata tidak salah menerapkan hukum dan telah memberi pertimbangan yang cukup karena dari fakta-fakta persidangan ternyata Pelawan tidak berhasil membuktikan dalil perlawanannya dimana objek perkara yaitu Villa Bala Dewa 2, Umalas 2, Jalan Bumbak, Gang P. Karimata, Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Bali adalah atas nama ST. Ristati Isja Sadar bukan atas nama Pelawan sebagaimana tertera dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 8766/ Kelurahan Kerobokan.

Menimbang, bahwa oleh karena terjadi perbedaan pendapat, maka berdasarkan ketentuan Pasal 30 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 jo Nomor 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung pendapat mayoritas yang berlaku dalam perkara *a quo*.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Robert William Foreman tersebut dan membatalkan putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 21/Plw/Pailit/2013/PN.Niaga.sby. jo. Nomor 09/Pailit/20132/PN.Niaga. Sby. tanggal 19 September 2013, selanjutnya Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini dengan amar sebagaimana akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dikabulkan, maka Termohon Kasasi harus dihukum untuk membayar semua biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

MENGADILI

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **ROBERT WILLIAM FOREMAN** tersebut;

Membatalkan putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 21/Plw/Pailit/2013/PN.Niaga.sby. jo. Nomer 09/Pailit/20132/ PN.Niaga.Sby. tanggal 19 September 2013;

MENGADILI SENDIRI

1. Mengabulkan perlawanan Pelawan seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang benar dan jujur;
3. Menyatakan Pelawan adalah pemilik atas bangunan:
 - Villa Bala Dewa 2, Umalas 2, Jalan Bumbak Gang P. Karimata, Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomer 8766/Kelurahan Kerobokan alas nama ST. Ristati Is.Ia Sadar, Sarjana Hukum beserta seluruh Asset bergerak yang ada di dalamnya, yang terletak di Villa Bala Dewa 2, Umalas 2. Jalan Bumbak Gang P. Karimata, Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali;
4. Menyatakan sah dan mengikat Akta-Akta Nomor 73. 74. 75. 76 antara Pelawan dan ST. Ristati Isja Sadar; SH., yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Eddy Nyoman Winarta, SH., Notaris di Kabupaten Badung;
5. Menyatakan Pelawan adalah pembeli sekaligus penyewa beritikad baik atas tanah sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 8766/ Kelurahan Kerobokan atas nama ST. Ristati Isja Sadar, SH., Sarjana Hukum dan mempunyai hak atas tanah tersebut hingga tahun 2108 (dua ribu seratus delapan);
6. Menyatakan penyesgelan atas objek sebagaimana tercantum dalam Penetapan Nomor 09/PAILIT72013/PN.Niaga Sby. tanggal 5 Juni 2013 di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya dan Berita Acara Penyesgelan Perkara Nomor 09/PAILIT72013/PN.Niaga Sby. tanggal 08 Juli 2013. berupa:
 - Villa Bala Dewa 2. Umalas 2. Jalan Bumbak Gang P. Karimata, Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali,

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

sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 8766/Kelurahan Kerobokan atas nama: ST. Ristati Isja Sadar, Sarjana Hukum beserta seluruh Asset bergerak yang ada yang ada di dalamnya yang terletak di Villa Bala Dewa 2, Umalas 2, Jalan Bumbak Gang P. Karimata, Kelurahan. Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali.

Adalah tidak sah dan tidak berharga dan memerintahkan Terlawan untuk mengangkat penyegehan tersebut;

7. Membatalkan Penetapan Nomor 09/PAILIT/2013/PN.Niaga Sby. tanggal 5 Juni 2013 di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya dan Berita Acara Penyegehan Perkara Nomor 09/PAILIT/2013/PN.Niaga.Sby. tanggal 08 Juli 2013;
8. Memerintahkan Terlawan untuk mengeluarkan dari harta pailit ST. Ristati Isja Sadar, SH., (dalam pailit), objek sebagaimana tercantum dalam Penetapan Nomor 09/PAILIT/2013/PN.Niaga.Sby. tanggal 5 Juni 2013 di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya dan Berita Acara Penyegehan Perkara Nomor 09/PAILIT/2013/PN.Niaga.Sby. tanggal 08 Juli 2013;
9. Menghukum Termohon Kasasi/Kreditor untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ditetapkan sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);

Menghukum Termohon Peninjauan Kembali (Terlawan) untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan kasasi ini yang ditetapkan sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada Mahkamah Agung pada hari Senin tanggal 23 Juli 2014 oleh **H. Djafni Djamal, SH.,MH.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Syamsul Ma'arif, SH.,LL.M.,PhD.**, dan **Dr. Nurul Elmiyah, SH.,MH.**, Hakim-Hakim Agung, masing-masing sebagai Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua dengan dihadiri oleh Anggota-Anggota tersebut dan dihadiri oleh **Ninil Eva Yustina, SH.,MHum.**, Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak.

Anggota-Anggota,

ttd./

Syamsul Ma'arif, SH.,LL.M.,PhD.,

ttd./

Dr. Nurul Elmiyah, SH.,MH.,

K e t u a,

ttd./

H. Djafni Djamal, SH.,MH.,

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)



Panitera Pengganti,

ttd./

Ninil Eva Yustina, SH.,MHum.,

Biaya-biaya:

1	Meterai	:	Rp	6.000,00
2	Redaksi	:	Rp	5.000,00
3	Administrasi Kasasi	:	<u>Rp4.989.000,00</u>	+

Jumlah : Rp5.000.000,00

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n. PANITERA
PANITERA MUDA PERDATA KHUSUS

Rahmi Mulyati, SH.,MH.,
NIP: 19591207 1985 12 2002