



**PUTUSAN**  
Nomor 4635 K/Pdt/2023

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

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

**HARRISON ANTHONY JAMES**, bertempat tinggal di Villa Ramadewa, Seminyak, Kuta, Badung, Bali, dalam hal ini memberi kuasa kepada Suriantama Nasution, S.E., S.H., M.M., M.B.A., M.H., BKP., Advokat pada Kantor Hukum Satu Pintu Solusi, beralamat di Jalan By Pass Ngurah Rai 156, Sanur, Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Juli 2021;

Pemohon Kasasi;

**L a w a n :**

1. **PT PUNDISARANA SATRIA**, yang diwakili oleh Direktur Utama, Rohmad alias Rohmad Hadiwijoyo, berkedudukan di Jalan Aditiyawarman, Nomor 40, Melawai, Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan, DKI Jakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Suroso, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Firma Hukum International Bali, berkantor di Jalan Tukad Balian, Perumahan Nuansa Tukad Balian, Nomor B1, Dusun Wirasatya, Desa Sidakarya, Denpasar Selatan, Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 September 2022;
2. **ROHMAD alias ROHMAD HADIWIJOYO**, bertempat tinggal di Jalan Lebak Bulus I/1, RT 004, RW 004, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, Provinsi DKI, Jakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Suroso, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Firma Hukum International Bali, berkantor di Jalan

Halaman 1 dari 13 hal. Put. Nomor 4635 K/Pdt/2023



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tukad Balian, Perumahan Nuansa Tukad Balian, Nomor B1, Dusun Wirasatya, Desa Sidakarya, Denpasar Selatan, Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 September 2022;

3. **DAVID SALMAN**, bertempat tinggal di Jalan Lebak Bulus I/1, RT 004, RW 004, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Suroso, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Firma Hukum International Bali, berkantor di Jalan Tukad Balian, Perumahan Nuansa Tukad Balian, Nomor B1, Dusun Wirasatya, Desa Sidakarya, Denpasar Selatan, Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 September 2022;

4. **KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN BADUNG**, yang diwakili oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, I Made Daging, A. Ptnh., M.H., berkedudukan di Jalan Dewi Saraswati, Nomor 3, Seminyak, Kuta, Kabupaten Badung, Bali, dalam hal ini memberi kuasa kepada Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, berkantor di Jalan Dewi Saraswati, Nomor 3, Seminyak, Kuta, Badung, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Januari 2022;

Para Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Denpasar untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Halaman 2 dari 13 hal. Put. Nomor 4635 K/Pdt/2023

#### 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

Dapat Dilaksanakan Terlebih Dahulu (Provisi):

- Menyatakan berharga meletakkan sita jaminan terhadap tanah dan bangunan bidang tanah dan Villa Ramadewa di atas:
  - (a) Sertipikat Tanah dengan Hak Guna Bangunan Nomor 10, terdaftar atas nama PT Pundisarana Satria, dikeluarkan oleh Kantor/Badan Pertanahan di Kabupaten Badung, pada tanggal 29 Oktober 2002, NIB 00133/Seminyak, dan Surat Ukur Nomor 94/2001 tanggal 20 November 2001, dengan luas 267 m<sup>2</sup> (dua ratus enam puluh tujuh meter persegi), dengan batas-batas: utara dengan tanah milik, selatan dengan jalan, barat dengan tanah milik, dan timur dengan tanah hak milik; dan
  - (b) Sertipikat Tanah dengan Hak Guna Bangunan Nomor 9, terdaftar atas nama PT Pundisarana Satria, dikeluarkan oleh Kantor/Badan Pertanahan di Kabupaten Badung, pada tanggal 29 Oktober 2002, NIB 00148/Seminyak dan Surat Ukur Nomor 100/2001 tanggal 20 November 2001, dengan luas 585 m<sup>2</sup> (lima ratus delapan puluh lima meter persegi), dengan batas-batas: utara dengan tanah milik, selatan dengan tanah milik, barat dengan tanah milik dan timur dengan tanah milik; dan
  - (c) Sertipikat Tanah dengan Hak Guna Bangunan Nomor 3, terdaftar atas nama PT Pundisarana Satria, dikeluarkan oleh Kantor/Badan Pertanahan di Kabupaten Badung, pada tanggal 29 Oktober 2002, NIB 00137/Seminyak dan Surat Ukur Nomor 78/2001 tanggal 20 November 2001, dengan luas 145 m<sup>2</sup> (seratus empat puluh lima meter persegi), dengan batas-batas: utara dengan tanah milik, selatan dengan jalan, barat dengan tanah milik dan timur dengan jalan; dan
  - (d) Sertipikat Tanah dengan Hak Guna Bangunan Nomor 7, terdaftar atas nama PT Pundisarana Satria, dikeluarkan oleh Kantor/Badan Pertanahan di Kabupaten Badung, pada tanggal 29 Oktober 2002, NIB 00128/Seminyak dan Surat Ukur Nomor 86/2001 tanggal 20 November 2001, dengan luas 384 m<sup>2</sup> (tiga ratus delapan puluh

Halaman 3 dari 13 hal. Put. Nomor 4635 K/Pdt/2023



empat meter persegi), dengan batas-batas: utara dengan tanah milik, selatan dengan jalan, barat dengan tanah milik dan timur dengan jalan; dan

- (e) Sertipikat Tanah dengan Hak Guna Bangunan Nomor 11, terdaftar atas nama PT Pundisarana Satria, dikeluarkan oleh Kantor/Badan Pertanahan di Kabupaten Badung, pada tanggal 29 Oktober 2002, NIB 00136/Seminyak dan Surat Ukur Nomor 77/2001 tanggal 20 November 2001, dengan luas 113 m<sup>2</sup> (seratus tiga belas meter persegi), dengan batas-batas: utara dengan tanah milik, selatan dengan tanah milik, barat dengan tanah milik dan timur dengan tanah milik;

Dalam Putusan:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan demi hukum dokumen dan atau perjanjian di bawah tangan oleh Tergugat I dan atau Tergugat III dengan Penggugat, Surat Kuasa, Surat Kuasa Menyewakan, Surat Kuasa Menjual, dan Perjanjian Sewa Bangun adalah cacat hukum dan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
4. Menyatakan demi hukum dokumen di bawah tangan oleh Tergugat I, dan atau Tergugat II dengan Penggugat, "Pembatalan Perjanjian dan Pembayaran Kompensasi Villa Ramadewa" adalah cacat hukum dan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II dan Tergugat III membayar kerugian kepada Tergugat sebesar Rp30.000.000.000,00 (tiga puluh miliar rupiah);
6. Menyatakan berharga meletakkan sita jaminan terhadap bidang tanah dan Villa Ramadewa di atas:
  - (a) Sertipikat Tanah dengan Hak Guna Bangunan, nomor 10, terdaftar atas nama PT Pundisarana Satria, dikeluarkan oleh Kantor/Badan Pertanahan di Kabupaten Badung, pada tanggal 29 Oktober 2002,

Halaman 4 dari 13 hal. Put. Nomor 4635 K/Pdt/2023



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

NIB 00133/Seminyak, dan Surat Ukur nomor 94/2001 tanggal 20 November 2001, dengan luas 267 m<sup>2</sup> (dua ratus enam puluh tujuh meter persegi), dengan batas-batas: utara dengan tanah milik, selatan dengan jalan, barat dengan tanah milik dan timur dengan tanah hak milik; dan

- (b) Sertipikat Tanah dengan Hak Guna Bangunan Nomor 9, terdaftar atas nama PT Pundisarana Satria, dikeluarkan oleh Kantor/Badan Pertanahan di Kabupaten Badung, pada tanggal 29 Oktober 2002, NIB 00148/Seminyak dan Surat Ukur nomor 100/2001 tanggal 20 November 2001, dengan luas 585 m<sup>2</sup> (lima ratus delapan puluh lima meter persegi), dengan batas-batas: utara dengan tanah milik, selatan dengan tanah milik, barat dengan tanah milik dan timur dengan tanah milik, dan
- (c) Sertipikat Tanah dengan Hak Guna Bangunan Nomor 3, terdaftar atas nama PT Pundisarana Satria, dikeluarkan oleh Kantor/Badan Pertanahan di Kabupaten Badung, pada tanggal 29 Oktober 2002, NIB 00137/Seminyak dan Surat Ukur Nomor 78/2001 tanggal 20 November 2001, dengan luas 145 m<sup>2</sup> (seratus empat puluh lima meter persegi), dengan batas-batas: utara dengan tanah milik, selatan dengan jalan, barat dengan tanah milik dan timur dengan jalan, dan
- (d) Sertipikat Tanah dengan Hak Guna Bangunan Nomor 7, terdaftar atas nama PT Pundisarana Satria, dikeluarkan oleh Kantor/Badan Pertanahan di Kabupaten Badung, pada tanggal 29 Oktober 2002, NIB 00128/Seminyak dan Surat Ukur nomor 86/2001 tanggal 20 November 2001, dengan luas 384 m<sup>2</sup> (tiga ratus delapan puluh empat meter persegi), dengan batas-batas: utara dengan tanah milik, Selatan dengan jalan, Barat dengan tanah milik dan Timur dengan jalan, dan
- (e) Sertipikat Tanah dengan Hak Guna Bangunan Nomor 11, terdaftar atas nama PT Pundisarana Satria, dikeluarkan oleh Kantor/Badan Pertanahan di Kabupaten Badung, pada tanggal 29 Oktober 2002,

Halaman 5 dari 13 hal. Put. Nomor 4635 K/Pdt/2023

#### 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)



NIB 00136/Seminyak dan Surat Ukur nomor 77/2001 tanggal 20 November 2001, dengan luas 113 m<sup>2</sup> (seratus tiga belas meter persegi), dengan batas-batas: utara dengan tanah milik, selatan dengan tanah milik, barat dengan tanah milik dan timur dengan tanah milik;

7. Menyatakan hukum dan memerintahkan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung mencoret nama Tergugat I pada:

- (a) Sertipikat Tanah dengan Hak Guna Bangunan, nomor 10, terdaftar atas nama PT Pundisarana Satria, dikeluarkan oleh Kantor/Badan Pertanahan di Kabupaten Badung, pada tanggal 29 Oktober 2002, NIB 00133/Seminyak, dan Surat Ukur Nomor 94/2001 tanggal 20 November 2001, dengan luas 267 m<sup>2</sup> (dua ratus enam puluh tujuh meter persegi), dengan batas-batas: utara dengan tanah milik, selatan dengan jalan, barat dengan tanah milik dan timur dengan tanah hak milik, dan
- (b) Sertipikat Tanah dengan Hak Guna Bangunan Nomor 9, terdaftar atas nama PT Pundisarana Satria, dikeluarkan oleh Kantor/Badan Pertanahan di Kabupaten Badung, pada tanggal 29 Oktober 2002, NIB 00148/Seminyak dan Surat Ukur Nomor 100/2001 tanggal 20 November 2001, dengan luas 585 m<sup>2</sup> (lima ratus delapan puluh lima meter persegi), dengan batas-batas: utara dengan tanah milik, selatan dengan tanah milik, barat dengan tanah milik dan timur dengan tanah milik, dan
- (c) Sertipikat Tanah dengan Hak Guna Bangunan Nomor 3, terdaftar atas nama PT Pundisarana Satria, dikeluarkan oleh Kantor/Badan Pertanahan di Kabupaten Badung, pada tanggal 29 Oktober 2002, NIB 00137/Seminyak dan Surat Ukur Nomor 78/2001 tanggal 20 November 2001, dengan luas 145 m<sup>2</sup> (seratus empat puluh lima meter persegi), dengan batas-batas: utara dengan tanah milik, selatan dengan jalan, barat dengan tanah milik dan timur dengan jalan, dan
- (d) Sertipikat Tanah dengan Hak Guna Bangunan Nomor 7, terdaftar

Halaman 6 dari 13 hal. Put. Nomor 4635 K/Pdt/2023





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama PT Pundisarana Satria, dikeluarkan oleh Kantor/Badan Pertanahan di Kabupaten Badung, pada tanggal 29 Oktober 2002, NIB 00128/Seminyak dan Surat Ukur Nomor 86/2001 tanggal 20 November 2001, dengan luas 384 m<sup>2</sup> (tiga ratus delapan puluh empat meter persegi), dengan batas-batas: utara dengan tanah milik, selatan dengan jalan, barat dengan tanah milik dan timur dengan jalan, dan

(e) Sertipikat Tanah dengan Hak Guna Bangunan Nomor 11, terdaftar atas nama PT Pundisarana Satria, dikeluarkan oleh Kantor/Badan Pertanahan di Kabupaten Badung, pada tanggal 29 Oktober 2002, NIB 00136/Seminyak dan Surat Ukur nomor 77/2001 tanggal 20 November 2001, dengan luas 113 m<sup>2</sup> (seratus tiga belas meter persegi), dengan batas-batas: utara dengan tanah milik, selatan dengan tanah milik, barat dengan tanah milik dan timur dengan tanah milik dan menggantinya menjadi Suriantama Nasution;

8. Menyatakan hukum bahwa Tergugat I sebagai *nominee* (orang yang ditunjuk nama) adalah batal demi hukum dan karenanya mengembalikan status manfaat perdata (*beneficiary ownership*) bidang tanah kepada Penggugat dan mengganti *nominee* Penggugat menjadi Suriantama Nasution;

9. Memerintahkan Tergugat IV melakukan pemblokiran atas bidang tanah dan Villa Ramadewa di atas;

(a) Sertipikat Tanah dengan Hak Guna Bangunan Nomor 10, terdaftar atas nama PT Pundisarana Satria, dikeluarkan oleh Kantor/Badan Pertanahan di Kabupaten Badung, pada tanggal 29 Oktober 2002, NIB 00133/Seminyak, dan Surat Ukur Nomor 94/2001 tanggal 20 November 2001, dengan luas 267 m<sup>2</sup> (dua ratus enam puluh tujuh meter persegi), dengan batas-batas: utara dengan tanah milik, selatan dengan jalan, barat dengan tanah milik dan timur dengan tanah hak milik, dan

(b) Sertipikat Tanah dengan Hak Guna Bangunan Nomor 9, terdaftar atas nama PT Pundisarana Satria, dikeluarkan oleh Kantor/Badan

Halaman 7 dari 13 hal. Put. Nomor 4635 K/Pdt/2023

## 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)



Pertanahan di Kabupaten Badung, pada tanggal 29 Oktober 2002, NIB 00148/Seminyak dan Surat Ukur nomor 100/2001 tanggal 20 November 2001, dengan luas 585 m<sup>2</sup> (lima ratus delapan puluh lima meter persegi), dengan batas-batas: utara dengan tanah milik, selatan dengan tanah milik, barat dengan tanah milik dan timur dengan tanah milik, dan

- (c) Sertipikat Tanah dengan Hak Guna Bangunan Nomor 3, terdaftar atas nama PT Pundisarana Satria, dikeluarkan oleh Kantor/Badan Pertanahan di Kabupaten Badung, pada tanggal 29 Oktober 2002, NIB 00137/Seminyak dan Surat Ukur Nomor 78/2001 tanggal 20 November 2001, dengan luas 145 m<sup>2</sup> (seratus empat puluh lima meter persegi), dengan batas-batas: utara dengan tanah milik, selatan dengan jalan, barat dengan tanah milik dan timur dengan jalan, dan
- (d) Sertipikat Tanah dengan Hak Guna Bangunan Nomor 7, terdaftar atas nama PT Pundisarana Satria, dikeluarkan oleh Kantor/Badan Pertanahan di Kabupaten Badung, pada tanggal 29 Oktober 2002, NIB 00128/Seminyak dan Surat Ukur Nomor 86/2001 tanggal 20 November 2001, dengan luas 384 m<sup>2</sup> (tiga ratus delapan puluh empat meter persegi), dengan batas-batas: utara dengan tanah milik, selatan dengan jalan, barat dengan tanah milik dan timur dengan jalan, dan
- (e) Sertipikat Tanah dengan Hak Guna Bangunan Nomor 11, terdaftar atas nama PT Pundisarana Satria, dikeluarkan oleh Kantor/Badan Pertanahan di Kabupaten Badung, pada tanggal 29 Oktober 2002, NIB 00136/Seminyak dan Surat Ukur Nomor 77/2001 tanggal 20 November 2001, dengan luas 113 m<sup>2</sup> (seratus tiga belas meter persegi), dengan batas-batas: utara dengan tanah milik, selatan dengan tanah milik, barat dengan tanah milik dan timur dengan tanah milik, sampai Penggugat mencabut blokirnya;

10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar seluruh kerugian materiil sebesar Rp30.000.000.000,00 (tiga puluh miliar

Halaman 8 dari 13 hal. Put. Nomor 4635 K/Pdt/2023





rupiah) dan kerugian *immateriil* Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) secara tanggung renteng secara tunai dan sekaligus;

11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap harinya apabila lalai melaksanakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap atas perkara ini;
12. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun terdapat upaya hukum terhadap putusan ini;

Atau:

Bahwa apabila Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Denpasar *c.q.* Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat IV mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

1. Gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*);
2. Gugatan Penggugat salah subjek;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Denpasar telah memberikan Putusan Nomor 1198/Pdt.G/2021/PN Dps, tanggal 18 Januari 2023 dengan amar sebagai berikut:

1. Menyatakan Pengadilan Negeri Denpasar secara kompetensi absolut tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini sebesar Rp3.970.000,00 (tiga juta sembilan ratus tujuh puluh ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding, putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dengan Putusan Nomor 45/Pdt/2023/PT DPS, tanggal 16 Maret 2023;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 3 Mei 2023, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Juli 2021, diajukan permohonan kasasi pada



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 5 Mei 2023, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 36/Akta.Pdt.Kasasi/2023/PN Dps, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal itu juga;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 5 Mei 2023 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi Pemohon Kasasi/Penggugat;
2. Memutuskan karenanya Pengadilan Negeri Denpasar berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, maka terhadap pokok perkara dari gugatan Penggugat perlu diperiksa dan dipertimbangkan lebih lanjut;
3. Memerintahkan Pengadilan Negeri Denpasar melanjutkan memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, pokok perkara dari gugatan Penggugat perlu diperiksa dan dipertimbangkan lebih lanjut;

Atau:

Bahwa apabila Majelis Hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia Yang Mulia yang memeriksa perkara *a quo c.q.* Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 23 Mei 2023 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa setelah meneliti memori kasasi tanggal 5 Mei 2023 dan kontra memori kasasi tanggal 23 Mei 2023 dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Denpasar yang telah menguatkan putusan *judex facti*/Pengadilan Negeri Denpasar,

Halaman 10 dari 13 hal. Put. Nomor 4635 K/Pdt/2023



Mahkamah Agung berpendapat *judex facti* tidak salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III adalah hubungan hukum Perjanjian Sewa Bangun tertanggal 7 September 2004, dimana di dalam Pasal 14 dalam perjanjian tersebut yang secara jelas dan tegas menyatakan bahwa apabila ada sengketa di antara para pihak akan diselesaikan di Badan Arbitrase Nasional (BANI) di Jakarta, maka sudah tepat dan benar pertimbangan *judex facti* klausula tersebut berlaku terhadap mereka yang berjanji sehingga sesuai ketentuan Pasal 1338 KUHPdata yang menyebutkan bahwa perjanjian berlaku dan mengikat sebagai undang-undang bagi pihak yang membuat perjanjian tersebut;

Bahwa itu karena para pihak yang bersengketa dalam perkara ini telah terikat serta terkait dengan perjanjian klausula arbitrase, maka kepada mereka terikat dalam perjanjian klausula arbitrase tersebut, sehingga penyelesaiannya harus melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia di Jakarta oleh karena itu Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *judex facti*/Pengadilan Tinggi Denpasar dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi HARRISON ANTHONY JAMES tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang 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;

Halaman 11 dari 13 hal. Put. Nomor 4635 K/Pdt/2023



**MENGADILI:**

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **HARRISON ANTHONY JAMES** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 21 Desember 2023 oleh Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., dan Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Anggota tersebut dan Fiona Imnazwen, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd.

Ttd.

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Ttd.

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.



Panitera Pengganti,

Ttd.

Fiona Imnazwen, S.H., M.H.

**Biaya-biaya Kasasi:**

1. M e t e r a i.....	Rp 10.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp480.000,00
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata,

**ENNID HASANUDDIN**  
NIP. 19590710 198512 1 001

Halaman 13 dari 13 hal. Put. Nomor 4635 K/Pdt/2023