



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

NOMOR : 477/Pdt.Bth/2017/PN Dps.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara Perdata pada peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam perkara gugatan antara :

SYAHRUL SAUTA, SE., MSC, MBA., dalam kapasitas sebagai Direktur Utama PT.

DREAMLAND BALI, Perseroan yang berkedudukan di Br. Dinas Labuan Sait, Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali-Indonesia, yang dalam hal ini memberikan Kuasa kepada I Wayan Mudita, Sh.M.kn., I Gusti Ngurah Artana, SH., Daniel Alfredo, SH., MH., I Gusti Made Kartika, SH., Para Advokat dari Kantor Hukum ANTARIKSA & ASSOCIATES, yang berkantor di Jalan By Pass Ngurah Rai No. 5 (Simpang Dewa Rucci) Komplek Pertokoan Segi Tiga Emas Kavling 12 Kuta Badung Bali Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 Juni 2017, selanjutnya disebut sebagai : **Pelawan;**

Melawan :

1. A. A. NGURAH AGUNG, Laki-laki, lahir di Denpasar pada tanggal 04 Januari 1952, Agama Hindu, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pensiunan, alamat Jalan Noja I Gang IV/25, Bukit Buung Denpasar, Kelurahan/ Desa Kesiman Petilan, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, selanjutnya disebut sebagai : **Terlawan I;**
2. SALIT MADE SULENDRA, Laki-laki, lahir di Denpasar pada tanggal 25 Juni 1955, Agama Hindu, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai negeri Sipil, alamat Jalan Gunung Tambora 5 Celagi Gendong Denpasar,

Hal 1 dari 31 hal Putusan Nomor 477/Pdt.Bth/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kel/Desa Pemecutan, Kecamatan Denpasar barat, Kota Denpasar,

selanjutnya disebut sebagai : **Terlawan II**;

3. ANAK AGUNG NGURAH GEDE, Laki-laki, lahir di Denpasar pada tanggal 22

September 1966, Agama Hindu, Kewarganegaraan Indonesia,

Pekerjaan Karyawan Swasta, Pensiunan, alamat Jalan Imam Bonjol No.

15, Banjar/Lingkungan Celagi Gendong, Dusun Celagi Gendong,

Desa/Kelurahan Pemecutan, Kecamatan Denpasar Barat, Kota

Denpasar, selanjutnya disebut sebagai : **Terlawan III**;

4. A. A. NGURAH MANIK MAHARDIKA, Laki-laki, lahir di Denpasar pada tanggal 16

Oktober 1966, Agama Hindu, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan

Wiraswasta, alamat Jalan Buana Raya , Gang Buana Santi No. 2,

Banjar/Lingkungan Buana Desa, Dusun Buana Desa, Desa/Kelurahan

Padangsambian, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar,

selanjutnya disebut sebagai : **Terlawan IV**;

Yang dalam hal ini Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III dan Terlawan IV

diwakili oleh I Nyoman Wisnu, SH., Nyoman Darmada, SH.MH., L. Any

Prima Andari, SH., dan Pande Made Kresna Wijaya, SH., Advokat /

Konsultan Hukum dan Advokat Magang, pada Kantor Advokat /

Konsulan Hukum WISNU LAW FIRM, beralamat di Jalan Diponegoro

Pertokoan Suci Plaza, Lantai I, Blok A, No. 27 Denpasar-Bali,

berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 13 Juli 2017, selanjutnya

disebut sebagai : **Para Terlawan**;

1. A. A. NGURAH AGUNG, Laki-laki, umur 60 tahun, Agama Hindu,

Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pensiunan Pegawai Negeri

Sipil, alamat Jalan Imam Bonjol 19 Puri Jambe Celagi Gendong,

Kelurahan Pemecutan, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar,

yang dalam hal ini diwakili oleh I Gede Jelantik Purwaka, SH.,Advokat /

Konsultan Hukum yang berkantor pada kantor Advokat / Konsultan

Hal 2 dari 31 hal Putusan Nomor 477/Pdt.Bth/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hukum I GEDE JELANTIK PURWAKA, SH & REKAN, berlatam di Perumahan Citra Mas Blok C 46, Jalan Noja, Denpasar Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 13 Juli 2017, selanjutnya disebut sebagai : **Turut Terlawan I**;

2. HANNO SOTH, Laki-laki, umur 49 tahun, Jabatan Direktur Utama PT. Hanno Bali alamat dulu di Jalan Lasmana/oberoi Nomor 151, Banjar Basang Kasa Seminyak, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung-Bali, selanjutnya disebut sebagai : **Turut Terlawan II**;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca berkas perkara;

Telah mendengar keterangan saksi-saksi;

Telah meneliti dan membaca bukti-bukti surat yang diajukan di persidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Pelawan dengan surat perlawanannya tertanggal 15 Juni 2017 yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tercatat dalam register dengan No. 477/Pdt.Bth/2017/PN.Dps tanggal 16/6/2017 telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

OBJEK PERKARA

Bahwa adapun yang menjadi obyek perkara dalam perkara a quo adalah:

“Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 08 Mei 2017, Nomor 688/Pdt.G/2014/PN.Dps, tentang pelaksanaan eksekusi yaitu membongkar bangunan berupa 6 (enam) unit Villa beserta kolam renang masing-masing, 1 (satu) unit Kantor Depan (Front Office) 1 (satu) Unit Perkantoran, dan 1 (satu) Unit Pos penjagaan yang terletak di Desa

Hal 3 dari 31 hal Putusan Nomor 477/Pdt.Bth/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung Provinsi Bali, atas

pelaksanaan putusan perkara No. 688/Pdt.G/2014/PN.Dps, tertanggal 1

Juni 2015”;

**ISI AMAR PUTUSAN PERKARA NO. 688/PDT.G/2014/PN
DPS, TERTANGGAL 1 JUNI 2015**

MENGADILI

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat sebagian;
2. Menyatakan hukum bahwa surat Kesepakatan Bersama tertanggal 28 Maret 2002 yang dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II tidak sah dan batal demi hukum;
3. Menyatakan hukum bahwa surat perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 06 Januari 2005 yang dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II tidak sah dan batal demi hukum;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang melaksanakan transaksi jual beli dan sewa menyewa Tanah Sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
5. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II membayar ganti rugi secara tanggung renteng kepada Para Penggugat sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);
6. Memerintahkan Tergugat II untuk membongkar bangunan di atas tanah sengketa berupa 6 (enam) unit Villa beserta kolam renang masing-masing, 1 (satu) unit Kantor Depan (Front Office) 1 (satu) Unit Perkantoran, dan 1 (satu) Unit Pos penjagaan atau kalau perlu dengan bantuan aparat kepolisian;

Hal 4 dari 31 hal Putusan Nomor 477/Pdt.Bth/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan Tanah Sengketa kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 1.631.000,- (satu juta enam ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

FUNDAMENTUM

1. Bahwa Pelawan (PT. Dreamland Bali) adalah badan hukum Perseroan Terbatas dalam rangka Penanaman Modal Asing yang melakukan kegiatan usaha pada bidang usaha Jasa Akomodasi (cottage) yang berkedudukan usaha di Kabupaten Badung Provinsi Bali sebagaimana tertuang dalam Anggaran Dasar dan seluruh perubahannya dan terhadap Anggaran Dasar dan perubahan-perubahannya telah memperoleh pengesahan badan hukum dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia;
2. Bahwa pada tanggal 31 Januari 2005, Pelawan ada menyewa tanah dengan Turut Terlawan II, dengan letak tanah di Labuhan Sait, Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung Provinsi Bali;
3. Bahwa diatas tanah yang disewa tersebut, Pelawan membangun bangunan cottage (villa beserta kolam renang) dan sebelum Pelawan membangun bangunan cottage (villa beserta kolam renang) tersebut terlebih dahulu telah memperoleh surat-surat dan ijin-ijin dari Pemerintah Kabupaten Badung, berupa yaitu:
 - 3.1. Surat Keputusan Bupati Budang Nomor: 410.61-03/III/IL/2006 tentang Pemberian Izin Lokasi Atas Tanah Untuk Pembangunan Villa oleh: PT. Dreamland Bali, tertanggal 20 Februari 2006;

Hal 5 dari 31 hal Putusan Nomor 477/Pdt.Bth/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3.2. Rekomendasi UKL/UPL dari Badan Lingkungan Hidup Kabupaten Badung Nomor: 660.1/347/LH, tanggal 24 Juni 2010;
- 3.3. Surat Bupati Badung Nomor: 556.2/2659/Diparda tanggal 30 Juli 2010 Perihal Rekomendasi Membangun Jasa Akomodasi PT. DREAMLAND BALI;
- 3.4. Surat Bupati Badung Nomor: 640/2835/Pemb. tanggal 9 Agustus 2010 Perihal Izin Dispensasi Sempadan Tebing untuk PT. DREAMLAND BALI;
- 3.5. Ijin Mendirikan Bangunan Nomor: 1189 TH. 2010, tanggal 1 September 2010 atas nama PT. DREAMLAND BALI;
4. Bahwa selanjutnya diatas tanah yang disewa tersebut Pelawan membangun bangunan berupa 6 (enam) unit Villa beserta kolam renang masing-masing, 1 (satu) unit Kantor Depan (Front Office) 1 (satu) Unit Perkantoran, dan 1 (satu) Unit Pos penjagaan;
5. Bahwa dari uraian fakta tersebut diatas Pelawan adalah pemegang hak atau yang berhak atas tanah dan bangunan berupa 6 (enam) unit Villa beserta kolam renang masing-masing, 1 (satu) unit Kantor Depan (Front Office) 1 (satu) Unit Perkantoran, dan 1 (satu) Unit Pos penjagaan;
6. Bahwa fakta tersebut tidak dapat disangkal lagi secara hukum, karena Pelawan saat ini sedang mengoperasikan dan mengusahakan 6 (enam) unit Villa beserta kolam renang masing-masing, 1 (satu) unit Kantor Depan (Front Office) 1 (satu) Unit Perkantoran, dan 1 (satu) Unit Pos penjagaan dan terhadap perjanjian sewa menyewa tanah antara Pelawan dan Turut Terlawan II serta surat-surat dan ijin yang diperoleh oleh Pelawan dari Pemerintah Kabupaten Badung terkait dengan bangunan villa tersebut masih sah dan mengikat berlaku secara hukum dan tidak pernah dibatalkan oleh suatu putusan pengadilan manapun;

Hal 6 dari 31 hal Putusan Nomor 477/Pdt.Bth/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa sesuai dengan asas Hukum Tanah Nasional yang berasaskan pemisahan horizontal dimana pengertian tanah hanya meliputi permukaan saja, sehingga apa yang melekat atau berdiri diatas dan apa yang terkandung dibawahnya bukanlah satu kesatuan melainkan bentuk-bentuk terpisah, sehingga memberikan hak Pelawan membangun villa sebagaimana perijinan yang diperolehnya di atas tanah sewa tersebut dengan demikian bila dilakukan pembongkaran terhadap bangunan Villa milik Pelawan adalah jelas-jelas merupakan perbuatan melawan hukum;
8. Bahwa Pelawan memperoleh informasi, Ketua Pengadilan Negeri Denpasar mengeluarkan Penetapan tertanggal 8 Mei 2017, Nomor: 688/Pdt.G/2014/PN Dps, tentang pelaksanaan eksekusi yaitu membongkar bangunan berupa 6 (enam) unit Villa beserta kolam renang masing-masing, 1 (satu) unit Kantor Depan (Front Office) 1 (satu) Unit Perkantoran, dan 1 (satu) Unit Pos penjagaan yang terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung Provinsi Bali, hak milik Pelawan yang sah secara hukum;
9. Bahwa Pelawan tidaklah menjadi pihak (subyek hukum) dalam perkara Nomor: 688/Pdt.G/2014/PN Dps, sehingga Pelawan tidak dapat diperintahkan untuk terikat dan tunduk dengan putusan perkara Nomor: 688/Pdt.G/2014/PN Dps;
10. Bahwa oleh karena Pelawan tidak terikat dengan putusan perkara Nomor: 688/Pdt.G/2014/PN Dps, dan faktanya Pelawan adalah sah sebagai pemegang hak atau yang berhak atas tanah dan bangunan berupa 6 (enam) unit Villa beserta kolam renang masing-masing, 1 (satu) unit Kantor Depan (Front Office) 1 (satu) Unit Perkantoran, dan 1 (satu) Unit Pos penjagaan, maka cukup beralasan secara hukum Pelawan melakukan perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) atas Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 08 Mei 2017, Nomor 688/Pdt.G/2014/PN.Dps, tentang pelaksanaan eksekusi yaitu membongkar bangunan berupa 6 (enam) unit Villa beserta kolam renang masing-masing, 1 (satu) unit Kantor Depan (Front Office) 1 (satu) Unit Perkantoran, dan 1 (satu)

Hal 7 dari 31 hal Putusan Nomor 477/Pdt.Bth/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Unit Pos penjagaan yang terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan,
Kabupaten Badung Provinsi Bali;

11. Bahwa untuk itu mohon kepada yang mulia Ketua Pengadilan Negeri Denpasar atau yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, menyatakan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 08 Mei 2017, Nomor 688/Pdt.G/2014/PN.Dps, tentang pelaksanaan eksekusi yaitu membongkar bangunan berupa 6 (enam) unit Villa beserta kolam renang masing-masing, 1 (satu) unit Kantor Depan (Front Office) 1 (satu) Unit Perkantoran, dan 1 (satu) Unit Pos penjagaan yang terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung Provinsi Bali, adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan mengikat terhadap Pelawan;
12. Bahwa untuk itu pula, Pelawan mohon agar yang mulia Ketua Pengadilan Negeri Denpasar atau yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menunda melaksanakan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 08 Mei 2017, Nomor 688/Pdt.G/2014/PN.Dps, tentang pelaksanaan eksekusi yaitu membongkar bangunan berupa 6 (enam) unit Villa beserta kolam renang masing-masing, 1 (satu) unit Kantor Depan (Front Office) 1 (satu) Unit Perkantoran, dan 1 (satu) Unit Pos penjagaan yang terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung Provinsi Bali;
13. Bahwa dengan adanya fakta-fakta hukum yang cukup beralasan tersebut Pelawan juga mohon kepada yang mulia Ketua Pengadilan Negeri Denpasar atau yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk membatalkan/mengangkat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 08 Mei 2017, Nomor 688/Pdt.G/2014/PN.Dps, tentang pelaksanaan eksekusi yaitu membongkar bangunan berupa 6 (enam) unit Villa beserta kolam renang masing-masing, 1 (satu) unit Kantor Depan (Front Office) 1 (satu) Unit Perkantoran, dan 1 (satu)

Hal 8 dari 31 hal Putusan Nomor 477/Pdt.Bth/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Unit Pos penjagaan yang terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan,
Kabupaten Badung Provinsi Bali;

14. Bahwa dengan dibatalkannya/diangkatnya Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 08 Mei 2017, Nomor 688/Pdt.G/2014/PN.Dps, tentang pelaksanaan eksekusi yaitu membongkar bangunan berupa 6 (enam) unit Villa beserta kolam renang masing-masing, 1 (satu) unit Kantor Depan (Front Office) 1 (satu) Unit Perkantoran, dan 1 (satu) Unit Pos penjagaan yang terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung Provinsi Bali, Pelawan mohon agar Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar a quo diangkat dan dikembalikan pada posisi semula;
15. Bahwa oleh karena Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan sangat beralasan dan mempunyai dasar hukum (*vide pasal 195 ayat (6) HIR jo. Putusan MARI No. 786 K/Pdt/1988*) maka sudah sepatutnya yang mulia Ketua Pengadilan Negeri Denpasar atau yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini mengabulkan permohonan Pelawan ini;

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas Pelawan mohon kepada yang mulia Ketua Pengadilan Negeri Denpasar atau yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini dapat menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

Menunda melaksanakan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 08 Mei 2017, Nomor 688/Pdt.G/2014/PN.Dps, tentang pelaksanaan eksekusi yaitu membongkar bangunan berupa 6 (enam) unit Villa beserta kolam renang masing-masing, 1 (satu) unit Kantor Depan (Front Office) 1 (satu) Unit Perkantoran, dan 1 (satu) Unit Pos penjagaan yang terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung Provinsi Bali;

DALAM POKOK PERKARA:

Hal 9 dari 31 hal Putusan Nomor 477/Pdt.Bth/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan pelawan adalah pelawan yang jujur;
2. Menyatakan secara hukum, Pelawan adalah sah sebagai pemegang hak atau yang berhak atas tanah dan bangunan berupa 6 (enam) unit Villa beserta kolam renang masing-masing, 1 (satu) unit Kantor Depan (Front Office) 1 (satu) Unit Perkantoran, dan 1 (satu) Unit Pos penjagaan;
3. Memerintahkan agar Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 08 Mei 2017, Nomor 688/Pdt.G/2014/PN.Dps, tentang pelaksanaan eksekusi yaitu membongkar bangunan berupa 6 (enam) unit Villa beserta kolam renang masing-masing, 1 (satu) unit Kantor Depan (Front Office) 1 (satu) Unit Perkantoran, dan 1 (satu) Unit Pos penjagaan yang terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung Provinsi Bali, dibatalkan/diangkat sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum yang sah dan mengikat;
4. Menghukum Para Terlawan secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang muncul dalam perkara ini;

Atau :

Apabila pengadilan berpendapat lain, maka Pelawan mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari ini persidangan yang telah ditetapkan Pelawan datang menghadap Kuasa Hukumnya ke persidangan I Wayan Mudita, SH., I Gusti Ngurah Artana, SH., Daniel Alfredo, SH.MH., Gusti Made Kartika, SH sedangkan Para Terlawan datang menghadap Kuasa Hukumnya I Nyoman Wisnu, SH., Nyoman Darmada, SH.MH., L. Any Prima Andari, SH., dan Pande Made Kresna Wijaya, SH, sedangkan Turut Terlawan I datang menghadap Kuasa Hukumnya I Gede Jelantik Purwaka, SH., sedangkan Turut Terlawan II tidak datang menghadap dalam persidangan walapun telah dipanggil secara sah dan patut oleh Jurusita;

Hal 10 dari 31 hal Putusan Nomor 477/Pdt.Bth/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim maupun Hakim Mediator yang ditunjuk, yaitu Sdr. Sri Wahyuni Ariningsih, SH.MH., telah dengan sungguh-sungguh mendamaikan para pihak, tapi tidak berhasil sebagaimana surat laporan mediator tanggal 23 Oktober 2017;

Menimbang, bahwa oleh karena perdamaian tidak berhasil maka pemeriksaan dilanjutkan dengan pembacaan surat perlawanan, dimana dengan dibacaknya surat perlawanan tersebut, Pelawan menyatakan tetap pada perlawanannya;

Menimbang, bahwa atas perlawanan pelawan tersebut Para Terlawan mengajukan jawabannya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang mengadili perlawanan pihak ketiga

1. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Perkara Register No. 688/Pdt.G/2014/PN.Dps, telah berkekuatan hukum yang tetap (inkracht van gewijsde), sejak tanggal 16 Juli 2015

Bahwa merujuk pada penjelasan **Pasal 195 Reglemen Indonesia yang Diperbaharui** ("HIR") sebagai ketentuan hukum acara perdata di Indonesia, yang berbunyi sebagai berikut:

Dalam perkara perdata oleh karena pihak yang menang telah memperoleh keputusan hakim yang menghukum pihak lawannya maka ia berhak dengan alat-alat yang diperbolehkan oleh undang-undang untuk memaksa pihak lawan guna mematuhi keputusan hakim itu. Hak ini memang sudah selayaknya, sebab kalau tidak ada kemungkinan untuk memaksa orang yang dihukum maka peradilan akan tidak ada gunanya

Dalam hal ini tidak ada jalan lain bagi pihak yang menang dari pada menggunakan haknya itu dengan perantaraan hakim untuk melaksanakan

Hal 11 dari 31 hal Putusan Nomor 477/Pdt.Bth/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan tersebut, akan tetapi putusan itu harus benar-benar telah dapat dijalankan, telah memperoleh kekuatan pasti, artinya semua jalan hukum untuk melawan keputusan itu sudah dipergunakan, atau tidak dipergunakan karena lewat waktunya, kecuali kalau putusan itu dinyatakan dapat dijalankan dengan segera, walaupun ada perlawanan, banding atau kasasi.

Bahwa Pasal 227 ayat (1) R.Bg., pada pokoknya menyebutkan :

“ Perlawanan tidak dapat mencegah atau menunda menjalankan putusan, ”

Bahwa Pelawan **SYAHRUL SAUTA, SE., MSC., MBA**, dalam kapasitas selaku Direktur Utama PT. Dreamland Bali hanyalah merupakan bagian dari PT Hanno Bali, sehingga oleh karenanya tidak mempunyai hubungan hukum dengan Para Terlawan.

Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan sesungguhnya hanya ingin menunda proses Eksekusi yang diajukan oleh Para Terlawan dalam Perkara Register No. 688/PDT.G/2014/PN.Dps, yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

Bahwa oleh karena Putusan Perkara No.688/Pdt.G/2014/PN.Dps telah berkekuatan hukum yang tetap dan Pelawan adalah merupakan bagian dari PT Hanno Bali dan demi tegaknya Kepastian Hukum, maka sebagaimana ketentuan Pasal 195 HIR jo Pasal 227 ayat (1) R.Bg. di **atas tidak ada upaya hukum lagi yang dapat dilakukan oleh Pelawan dan oleh karenanya Putusan Perkara No.688/Pdt.G/2014/PN.Dps harus dilaksanakan;**

2. Bahwa tenggang waktu dalam mengajukan perlawanan telah habis, berdasarkan Pasal 153 R.Bg/129 HIR pada intinya menyatakan *“Bahwa jika pemberitahuan putusan itu telah diterima oleh orang yang dikalahkan itu sendiri, maka perlawanan dapat dilakukan dalam tenggang waktu empat belas hari setelah pemberitahuan itu. Bila surat keputusan itu disampaikan tidak kepada orang yang dikalahkan itu sendiri, maka perlawanan dapat diajukan sampai dengan hari kedelapan setelah diperingatkan menurut pasal 207, atau, bila ia tidak datang*

Hal 12 dari 31 hal Putusan Nomor 477/Pdt.Bth/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menghadap untuk diberitahu meskipun telah dipanggil dengan sepatutnya, terhitung sampai dengan hari kedelapan setelah perintah tertulis seperti tersebut dalam pasal 208 dilaksanakan”.

Bahwa aanmaning telah dilakukan oleh Ketua Pengadilan Negeri Denpasar sebanyak 2 kali yakni berturut-turut pada tanggal 25 Agustus 2016 dan 13 September 2016, dimana Para Termohon Eksekusi/Para Tergugat dalam perkara No.688/Pdt.G/2014/PN.Dps tidak pernah hadir, maka perlawanan pihak ketiga sepatutnya diajukan selama tenggang 8 hari sejak diberikan teguran/aanmaning;

3. Bahwa upaya hukum derden verzet atau perlawanan pihak ketiga hanya diperbolehkan jika barang yang menjadi objek eksekusi menjadi miliknya (hak milik) dari pihak ketiga. Berdasarkan Pasal 195 (6) HIR/ 206 (6) R.Bg menyatakan bahwa : ***“Jika hal menjalankan putusan itu dibantah, dan juga jika yang membantahnya itu orang lain, oleh karena barang yang disita itu diakuinya sebagai miliknya, maka hal itu serta segala perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan itu, dihadapkan kepada pengadilan negeri, yang dalam daerah hukumnya terjadi hal menjalankankan putusan itu, serta diputuskan juga oleh pengadilan itu.”***

Bahwa dalil Pelawan yang menyebutkan menyewa terhadap Turut Tergugat II tidak memenuhi syarat dari sebagaimana tercantum dalam Pasal 195 (6) HIR / 206 R.Bg, sehingga sangat beralasan jika perlawanan pelawan ditolak setidaknya tidaknya tidak dapat diterima;

Sehingga dengan demikian upaya hukum yang dilakukan oleh Pelawan/Pembantah untuk mengajukan Perlawanan/Bantahan terhadap Putusan aquo adalah **tidak berdasarkan hukum dan sudah sepatutnya untuk ditolak atau tidak dapat diterima;**

DALAM POKOK PERKARA

Hal 13 dari 31 hal Putusan Nomor 477/Pdt.Bth/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Register No. 688/Pdt.G/2014/PN.Dps, yang telah berkekuatan hukum yang tetap sejak tanggal 16 Juli 2015 adalah tepat dan berdasarkan hukum;
2. Bahwa segala sesuatu yang telah diungkapkan oleh Para Terlawan dalam bagian eksepsi mohon dianggap terulang kembali dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam bagian pokok perkara ini;
3. Bahwa Pelawan yang diwakili oleh kuasanya sebagaimana tertuang dalam Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 Juni 2017 adalah tidak sah, karena Daniel Alfredo, SH., MH. Dan Gusti Made Kartika, SH yang mewakili Pelawan dalam perkara aquo melawan Turut Terlawan II (Hanno South), sedangkan dalam perkara Register No. 703/pdt/G/2016/PN.DPS adalah menjadi kuasa dari Hanno Soth. Bagaimana mungkin dalam perkara aquo, penerima kuasa tersebut menjadi lawannya. Fakta ini menunjukkan bahwa sesungguhnya Perlawanan ini adalah merupakan rekayasa dari Pelawan untuk dapat menghambat pelaksanaan Eksekusi, sehingga dengan demikian bahwa Pelawan adalah merupakan Pelawan yang beritikad tidak baik, oleh karenanya Perlawanan aquo patut ditolak;
4. Bahwa Para Terlawan menolak dengan tegas dalil-dalil Pelawan pada poin 1 s/d 6, dengan alasan- alasan sebagai berikut :
 - Bahwa dalam Perjanjian sewa menyewa tertanggal 06 Januari 2005 dan kesepakatan bersama tertanggal 28 Maret 2001, yang dibuat antara para terlawan yang saat itu diwakili oleh Turut Terlawan I dengan turut terlawan II tidak pernah memberikan hak kepada Turut Terlawan II untuk mengadakan perjanjian atau pengalihan atas obyek sengketa kepada pihak lain.
 - Bahwa perjanjian dan kesepakatan bersama aquo telah dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum dalam perkara Register No. 688/Pdt.G/2014/PN.Dps, yang telah berkekuatan hukum yang tetap sejak tanggal 16 Juli 2015.
 - Bahwa oleh karenanya segala perjanjian yang dibuat berdasarkan Perjanjian sewa menyewa tertanggal 06 Januari 2005 dan kesepakatan bersama tertanggal 28 Maret 2001 adalah tidak sah dan batal demi hukum.

Hal 14 dari 31 hal Putusan Nomor 477/Pdt.Bth/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sehingga oleh karenanya perlawanan patut di tolak;

5. Bahwa Para Terlawan menolak dengan tegas dalam dalil Pelawan pada poin 7, karena Pelawan tidak mempunyai hak untuk mendirikan bangunan berupa 6 (enam) unit Villa beserta kolam renang masing-masing, 1(satu) unit Kantor Depan (front Office) 1 (satu) unit Perkantoran, dan 1 (satu) unit Pos Penjagaan, oleh karena alas hak untuk mendirikan bangunan aquo adalah tidak sah dan batal demi hukum vide Putusan Perkara Register No. 688/Pdt.G/2014/PN.Dps, yang telah berkekuatan hukum yang tetap sejak tanggal 16 Juli 2015, serta telah pula diperintahkan kepada Turut Terlawan II(dahulu Tergugat II) untuk membongkar bangunan di atas tanah sengketa berupa 6 (enam) unit Villa beserta kolam renang masing-masing, 1(satu) unit Kantor Depan (front Office) 1 (satu) unit Perkantoran, dan 1 (satu) unit Pos Penjagaan atau kalau perlu dengan bantuan aparat kepolisian. Hal ini dapat dilihat dalam pertimabangan putusan perkara Register No. 688/Pdt.G/2014/PN.Dps, yang telah berkekuatan hukum yang tetap sejak tanggal 16 Juli 2015, sebagai berikut :

*“Menimbang, bahwa dengan telah cacat hukum kedua surat tersebut di atas kemudian telah terjadi penguasaan tanah objek sengketa oleh Tergugat II serta membangun diatas tanah sengketa adalah telah pula dilakukan dengan cara melawan hukum, sehingga oleh karena demikian telah beralasan hukum tanah sengketa diserahkan kepada Para Penggugat **dalam keadaan kosong**, dengan demikian Tergugat II harus membongkar bangunan-bangunan yang telah dilakukan diatas tanah sengketa”*

6. Bahwa terhadap dalil Pelawan yang lainnya, Para Terlawan menolak secara tegas dalil tersebut, karena pada dasarnya Pelawan adalah Pelawan yang tidak jujur dan benar dalam perkara ini;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Para Terlawan mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar berkenan untuk memeriksa, mengadili serta memberi putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Hal 15 dari 31 hal Putusan Nomor 477/Pdt.Bth/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima eksepsi Para Terlawan;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Perlawanan/Bantahan Pelawan/Pembantah untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar;
3. Menghukum Pelawan/Pembantah untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU

Apabila hakim berpendapat lain, Para Terlawan mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa atas perlawanan pelawan, Turut Terlawan I tidak mengajukan jawaban;

Menimbang, bahwa atas jawaban Para Terlawan, Pelawan telah mengajukan replik tertanggal 3 Januari 2018, yang dibacakan pada tanggal 10 Januari 2018, selanjutnya Para Terlawan mengajukan duplik tertanggal 17 Januari 2018;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil perlawanannya, pelawan mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Foto copy sesuai dengan asli Akta Pendirian PT. DREAMLAND BALI, Nomor 4, tanggal 8 Mei 2001, bermaterai cukup diberi tanda bukti P-1;
2. Foto copy sesuai dengan asli Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Nomor : C-01277 HT.01.01.TH.2001 Tentang Pengesahan Akta Pendirian Perseroan Terbatas, tanggal 29 Mei 2001, bermaterai cukup diberi tanda bukti P-2;
3. Foto Copy sesuai dengan asli Turunan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. DREAMLAND BALI Nomor : 06, tanggal 19 Nopember 2016, bermaterai cukup diberi tanda bukti P-3;
4. Foto copy sesuai dengan asli surat perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. DREAMLAND BALI, Nomor AHU-AH.01.03-0101309, tanggal 23 November 2016 yang dikeluarkan oleh Direktur Jendral

Hal 16 dari 31 hal Putusan Nomor 477/Pdt.Bth/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Administrasi Hukum Umum Kementerian Hukum dan Hak Asasi manusia
Republik Indonesia, bermaterai cukup diberi tanda bukti P-4;

5. Foto copy sesuai dengan asli Perjanjian sewa menyewa tanah yang dibuat dan ditandatangani antara PT. Hanno Bali dengan PT. Dreamland Bali pada tanggal 31 Januari 2005 (dalam Bahasa Inggris), bermaterai cukup diberi tanda bukti P-5;
6. Foto copy sesuai dengan asli Terjemahan Perjanjian sewa menyewa tanah yang dibuat dan ditandatangani antara PT. Hanno Bali dengan PT. Dreamland Bali pada tanggal 31 Januari 2005, bermaterai cukup diberi tanda bukti P-5A
7. Foto copy sesuai dengan foto copy Surat Keputusan Bupati Badung Nomor : 410.61-03/III/IL/2006 tentang pemberian izin Lokasi Atas Tanah Untuk Pembangunan Villa oleh PT. DREAMLAND BALI, tertanggal 20 Februari 2006, bermaterai cukup diberi tanda bukti P-6;
8. Foto copy sesuai dengan asli Rekomendasi UKL/UPL Nomor : 660.1/347/LH, tanggal 24 Juni 2010, yang dikeluarkan oleh Kepala Badan Lingkungan Hidup Kabupaten Badung, bermaterai cukup diberi tanda bukti P-7;
9. Foto copy sesuai dengan asli surat perihal : Rekomendasi Membangun Jasa Akomodasi, Nomor 556.2/2659/Diparda, tertanggal 30 Juli 2010, yang dikeluarkan oleh Bupati Badung, bermaterai cukup diberi tanda bukti P-8;
10. Foto copy sesuai dengan asli surat perihal : Dispensasi Sempadan Tebing Nomor : 640/2835/Pemb., tanggal 9 Agustus 2010, yang dikeluarkan oleh Bupati Badung, bermaterai cukup diberi tanda bukti P-9;
11. Foto copy sesuai dengan asli Ijin Mendirikan Bangunan Nomor : 1189 TH. 2010, tanggal 1 September 2010, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Cipta Karya Kabupaten Badung, bermaterai cukup diberi tanda bukti P-10;
12. Foto copy sesuai dengan asli Surat Setoran Pajak Daerah, dengan jumlah pembayaran sebesar Rp. 28.854.083,00, bermaterai cukup diberi tanda bukti P-11;

Hal 17 dari 31 hal Putusan Nomor 477/Pdt.Bth/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Foto copy sesuai dengan asli Surat Setoran Pajak Daerah, dengan jumlah pembayaran sebesar Rp. 32.827.029,00, bermaterai cukup diberi tanda bukti P-12;
14. Foto copy sesuai dengan asli Surat Setoran Pajak Daerah, dengan jumlah pembayaran sebesar Rp. 30.700.501,00, bermaterai cukup diberi tanda bukti P-13;
15. Foto copy dari print out Putusan Perkara Perdata Nomor 688/Pdt.G/2014/PN Dps, tertanggal 1 Juni 2015, bermaterai cukup diberi tanda bukti P-14;
16. Foto copy sesuai dengan asli Legal Opinion yang dibuat dan disusun oleh Rizal Akbar Maya Poetra, SH., Advokat yang berkantor pada Kantor Hukum Akbar Law Firm, alamat Jalan A. Yani No. 169 Denpasar, Bali, 80115 (dalam Bahasa Inggris), bermaterai cukup diberi tanda bukti P-15;
17. Foto copy sesuai dengan asli Terjemahan Legal Opinion (Pendapat Hukum) yang dibuat dan disusun oleh Rizal Akbar Maya Poetra, SH., Advokat yang berkantor pada Kantor Hukum Akbar Law Firm, alamat Jalan A Yani No. 169 Denpasar, Bali, 80115, bermaterai cukup diberi tanda bukti P-15A;
18. Foto copy sesuai dengan asli Izin Prinsip Penanaman Modal Asing No. 2091/1/IP/PMA/2017, Nomor Perusahaan: 05765.2011, nama perusahaan : PT. Dreamland Bali, tanggal 24 Mei 2017, bermaterai cukup diberi tanda bukti P-16;

Menimbang, bahwa disamping mengajukan bukti surat, Pelawan telah pula mengajukan saksi-saksi sebagai berikut :

1. Saksi **RIZAL AKBAR MAYA POETRA, SH.**, dibawah sumpah dalam persidangan memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :
 - Bahwa saksi tahu dengan PT. Dreamland Bali sekitar tahun 2005;
 - Bahwa saksi tahu dengan PT. Dreamland Bali karena saksi pernah diminta untuk membuat legal opinion untuk PT. Hanno Bali dan PT. Dreamland Bali;
 - Bahwa untuk bukti P-15 yang ditunjukkan dalam persidangan saksi menyatakan kenal dan tahu;

Hal 18 dari 31 hal Putusan Nomor 477/Pdt.Bth/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa legal opinion yang saksi buat, berkaitan dengan pameran produk property penjualan villa;
- Bahwa dokumen yang menjadi dasar legal opinion saksi tidak ingat;
- Bahwa IMB saksi ingat dan itu merupakan salah satu dokumen yang menjadi dasar legal opinion;
- Bahwa seingat saksi PT. Dreamland memiliki banyak usaha dibidang property di daerah Pecatu;
- Bahwa pada saat itu PT. Hanno Bali dan PT. Dreamland diwakili oleh Wayan Tana;
- Bahwa saksi pernah datang ke lokasi pada tahun 2004 dan pada waktu itu villa belum ada;
- Bahwa kesimpulan dari legal opinion yang saksi buat tersebut semua persyaratan sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku;
- Bahwa saksi bekerja sebagai legal opinion di PT. Dreamland Bali dari tahun 2004 sampai dengan tahun 2008;
- Bahwa diperlihatkan bukti surat P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10 dan saksi menyatakan mengetahui dan pernah melihat bukti-bukti surat tersebut;
- Bahwa PT. Dreamland memperoleh hak untuk membangun saksi tidak ingat, karena mengenai masalah ijin langsung dari Jakarta;
- Bahwa saksi pernah ke obyek sengketa bersama dengan Wayan Tana tahun 2005 belum ada bangunan dan tidak ada orang lain disana yang mengakui sebagai pemilik;
- Bahwa saksi hanya melihat lokasi namun saksi tidak ingat tentang perjanjian siapa dengan siapa;
- Bahwa pada saat saksi ke lokasi tidak ada orang yang melarang;
- Bahwa pada saat saksi ke lokasi, saksi tidak tanya tentang kepemilikan dan saksi tidak tahu ;

Hal 19 dari 31 hal Putusan Nomor 477/Pdt.Bth/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa bukti surat P-15 dan bukti surat P-15a diperlihatkan dalam persidangan dan saksi menyatakan pernah melihat bukan dia yang membuatnya dan saksi hanya sebatas mengetahui saja;
- Bahwa sejak saksi membuat legal opinion dari dulu sampai sekarang tidak ada yang keberatan dan baru sekarang ini saksi diminta atau dipanggil sebagai saksi;
- Bahwa kapan dibuat sewa menyewa saksi tidak ingat;
- Bahwa saksi tidak ingat antara siapa dengan siapa perjanjian dilakukan;
- Bahwa seingat saksi, I Wayan Tana kapasitasnya saat itu adalah Direktur PT. Dreamland;
- Bahwa legal opinion sudah dibuat sepuluh tahun lalu, jadi secara spesifik saksi tidak ingat lagi tentang dokumen-dokumen perjanjian yang dibuat ;
- Bahwa batas-batas lokasi saksi tidak ingat lupa;
- Bahwa produk-produk property jenisnya yang ditawarkan atau dijual antara lain menjual villa;
- Bahwa saksi kelokasi pada tahun 2004-2005 atas inisiatif bersama-sama dengan I Wayan Tana dengan tujuan untuk melihat fisiknya;
- Bahwa yang dipamerkan adalah villa-villa, dan ada brosurnya;

2. Saksi I GUSTI NGURAH MADE SUARDIKA, ST.MT.,

dibawah sumpah dalam persidangan memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi tidak kenal dengan para pihak;
- Bahwa saksi hadir dalam persidangan ini karena ditunjuk untuk mewakili Kepala Dinas Perijinan Kabupaten Badung ;
- Bahwa bukti surat P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, P-12 dan P-13 diperlihatkan dalam persidangan kepada saksi dan saksi menjelaskan belum pernah lihat baru ini saksi lihat, karena Badan Pelayanan Perijinan Terpadu dibentuk pada

Hal 20 dari 31 hal Putusan Nomor 477/Pdt.Bth/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tahun 2013 dan dirubah namanya pada tahun 2016 menjadi Penanaman Modal

Pelayanan Terpadu Satu Pintu;

- Bahwa terhadap bukti-bukti surat yang ditunjukkan dalam persidangan ini terbit sebelum BPPT dibentuk oleh karena itu Instansi yang mengeluarkan perijinan tersebut yang seharusnya memberi penjelasan;
- Bahwa jika Ijin Mendirikan Bangunan maka yang dipanggil untuk menjelaskan adalah Dinas Cipta Karya;
- Bahwa jika Ijin tentang UKL/UPL maka yang dipanggil untuk menjelaskan Dinas Lingkungan Hidup;
- Bahwa mengenai arsip-arsip yang berkaitan dengan Dinas tersebut ada pada Instansi tersebut;
- Bahwa saksi pernah melakukan koordinasi kepada Dinas Cipta Karya dan Dinas Lingkungan Hidup namun belum memperoleh hasil dari Dinas tersebut;
- Bahwa adapun syarat-syarat untuk mengajukan permohonan Ijin Mendirikan Bangunan pada Kantor PMPTSP Kabupaten Badung adalah syarat diri, surat pernyataan dokumen, surat kuasa, gambar tempat, denah, hak atas tanah dan lain-lain;
- Bahwa hak atas tanah tidak perlu harus memiliki tanah, hak sewapun dapat mengajukan permohonan IMB villa dan tidak perlu juga akta Notaris perjanjian dibawah tanganpun bisa sebagai syarat untuk mengajukan permohonan ijin IMB villa;
- Bahwa semua ijin-ijin ada batas waktu berlakunya;
- Bahwa saksi tidak tahu tentang biaya-biaya ijin IMB;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya Para Terlawan

mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Foto copy sesuai dengan asli Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 688/Pdt.G/2014/PN.Dps tanggal 1 Juni 2015, bermaterai cukup diberi tanda bukti T-1;

Hal 21 dari 31 hal Putusan Nomor 477/Pdt.Bth/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Foto copy sesuai dengan turunan resmi Putusan Pengadilan negeri Denpasar No. 703/Pdt.Bth/2016/PN.Dps tanggal 4 Januari 2017, bermaterai cukup diberi tanda bukti T-2;
3. Foto copy dari foto copy kutipan percakapan Whats APP (WA) antara staf PT. Dreamland Bali dengan Kuasa Hukum, bermaterai cukup diberi tanda bukti T-3;
4. Foto copy dari foto copy Sertifikat Hak Milik No. 2407 Desa Pecatu, Surat Ukur tanggal 10-07-2008 No. 1755/Pecatu/2008 dengan luas 11.1000 m2 atas nama Pura Luhur Uluwatu Jurit, bermaterai cukup diberi tanda bukti T-4;

Menimbang, bahwa Para Terlawan tidak mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa Turut Terlawan I tidak mengajukan bukti surat ataupun saksi-saksi;

Menimbang, bahwa untuk melihat langsung obyek tanah sengketa, Majelis telah melakukan pemeriksaan setempat, yang mana hasilnya sebagaimana dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak telah mengajukan kesimpulannya masing-masing tertanggal 16 April 2018 dan selanjutnya mohon putusan;

Menimbang, bahwa Turut Terlawan I tidak mengajukan kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan yang telah termuat dalam Berita Acara Persidangan ditunjuk merupakan satu kesatuan sebagai bagian yang tidak terpisahkan dan turut dipertimbangkan dalam putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan perlawanan Pelawan adalah sebagaimana terurai pada awal putusan ini;

DALAM PROVISI;

Hal 22 dari 31 hal Putusan Nomor 477/Pdt.Bth/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada surat perlawanan Pelawan khususnya dalam petitem perlawanan Pelawan, sebelum menjatuhkan pokok perkara, terlebih dahulu dalam Provisi, memohon agar dijatuhkan tindakan pendahuluan / provisionial :

Menunda melaksanakan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 08 Mei 2017, Nomor 688/Pdt.G/2014/PN.Dps, tentang pelaksanaan eksekusi yaitu membongkar bangunan berupa 6 (enam) unit Villa beserta kolam renang masing-masing, 1 (satu) unit Kantor Depan (Front Office) 1 (satu) Unit Perkantoran, dan 1 (satu) Unit Pos penjagaan yang terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung Provinsi Bali;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan permohonan gugatan provisi adalah gugatan atau tindakan pendahuluan yang harus dijatuhkan sebelum pokok perkara, dan setelah dicermati gugatan provisi dalam surat perlawanan Pelawan, Majelis berpendapat bahwa gugatan provisi pihak Pelawan sudah memasuki pokok perkara, karena sudah membutuhkan pembuktian, sehingga gugatan dalam provisi tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam provisi;

Menimbang, bahwa ternyata dalam surat perlawanan Pelawan dalam pokok perkara secara implisit juga mendalilkan apa yang terurai dalam gugatan dalam provisi, yang berarti pihak Pelawan mengakui dan mengerti kalau gugatan tersebut seharusnya ditempatkan dalam gugatan pokok perkara dan bukan dalam provisi;

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut diatas, maka tuntutan Pelawan dalam provisi harus dinyatakan ditolak;

DALAM EKSEPSI;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan perlawanan Pelawan adalah sebagaimana telah terurai pada awal putusan ini;

Menimbang, bahwa Para Terlawan dalam surat jawabannya, disamping mengajukan jawaban dalam pokok perkara juga mengajukan eksepsi dengan alasan pada pokoknya adalah :

Hal 23 dari 31 hal Putusan Nomor 477/Pdt.Bth/2017/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Perkara Register No. 688/Pdt.G/2014/PN.Dps, telah berkekuatan hukum yang tetap (inkracht van gewijsde), sejak tanggal 16 Juli 2015;

Bahwa Pelawan **SYHRUL SAUTA, SE., MSC., MBA**, dalam kapasitas selaku Direktur Utama PT. Dreamland Bali hanyalah merupakan bagian dari PT Hanno Bali, sehingga oleh karenanya tidak mempunyai hubungan hukum dengan Para Terlawan.

Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan sesungguhnya hanya ingin menunda proses Eksekusi yang diajukan oleh Para Terlawan dalam Perkara Register No. 688/PDT.G/2014/PN.Dps, yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

Bahwa oleh karena Putusan Perkara No.688/Pdt.G/2014/PN.Dps telah berkekuatan hukum yang tetap dan Pelawan adalah merupakan bagian dari PT Hanno Bali dan demi tegaknya Kepastian Hukum, maka sebagaimana ketentuan Pasal 195 HIR jo Pasal 227 ayat (1) R.Bg. di atas tidak ada upaya hukum lagi yang dapat dilakukan oleh Pelawan dan oleh karenanya Putusan Perkara No.688/Pdt.G/2014/PN.Dps harus dilaksanakan;

2. Bahwa tenggang waktu dalam mengajukan perlawanan telah habis, berdasarkan Pasal 153 R.Bg/129 HIR pada intinya menyatakan "*Bahwa jika pemberitahuan putusan itu telah diterima oleh orang yang dikalahkan itu sendiri, maka perlawanan dapat dilakukan dalam tenggang waktu empat belas hari setelah pemberitahuan itu. Bila surat keputusan itu disampaikan tidak kepada orang yang dikalahkan itu sendiri, maka perlawanan dapat diajukan sampai dengan hari kedelapan setelah diperingatkan menurut pasal 207, atau, bila ia tidak datang menghadap untuk diberitahu meskipun telah dipanggil dengan sepatutnya, terhitung sampai dengan hari kedelapan setelah perintah tertulis seperti tersebut dalam pasal 208 dilaksanakan*".

Hal 24 dari 31 hal Putusan Nomor 477/Pdt.Bth/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa aanmaning telah dilakukan oleh Ketua Pengadilan Negeri Denpasar sebanyak 2 kali yakni berturut-turut pada tanggal 25 Agustus 2016 dan 13 September 2016, dimana Para Termohon Eksekusi/Para Tergugat dalam perkara No.688/Pdt.G/2014/PN.Dps tidak pernah hadir, maka perlawanan pihak ketiga sepatutnya diajukan selama tenggang 8 hari sejak diberikan teguran/aanmaning;

Menimbang, bahwa setelah majelis membaca dan mencermati surat perlawanan Perlawan, maka terlihat jelas bahwa perlawanan Pelawan mengenai perlawanan pihak ketiga terhadap eksekusi perkara No. 688/Pdt.G/2014/PN Dps, sehingga mengenai yang didalilkan oleh Para Terlawan tersebut diatas yaitu mengenai telah dilakukannya aanmaning oleh Ketua Pengadilan Negeri Denpasar sebanyak 2 kali yakni berturut-turut pada tanggal 25 Agustus 2016 dan 13 September 2016, tentunya tidak berkaitan dengan Pelawan, karena Pelawan menyatakan diri sebagai pihak ketiga yang tentunya bukan pihak dalam perkara tersebut, sehingga eksepsi Para Terlawan mengenai hal ini tidak beralasan dan patut untuk ditolak;

3. Bahwa upaya hukum derden verzet atau perlawanan pihak ketiga hanya diperbolehkan jika barang yang menjadi objek eksekusi menjadi miliknya (hak milik) dari pihak ketiga. Berdasarkan Pasal 195 (6) HIR/ 206 (6) R.Bg menyatakan bahwa : ***“Jika hal menjalankan putusan itu dibantah, dan juga jika yang membantahnya itu orang lain, oleh karena barang yang disita itu diakuinya sebagai miliknya, maka hal itu serta segala perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan itu, dihadapkan kepada pengadilan negeri, yang dalam daerah hukumnya terjadi hal menjalankankan putusan itu, serta diputuskan juga oleh pengadilan itu.”***

Bahwa dalil Pelawan yang menyebutkan menyewa terhadap Turut Tergugat II tidak memenuhi syarat dari sebagaimana tercantum dalam Pasal 195 (6) HIR / 206 R.Bg, sehingga sangat beralasan jika perlawanan pelawan ditolak setidaknya tidaknya tidak dapat diterima;

Hal 25 dari 31 hal Putusan Nomor 477/Pdt.Bth/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sehingga dengan demikian upaya hukum yang dilakukan oleh Pelawan/Pembantah untuk mengajukan Perlawanan/Bantahan terhadap Putusan aquo adalah **tidak berdasarkan hukum dan sudah sepatutnya untuk ditolak atau tidak dapat diterima;**

Menimbang, bahwa eksepsi atau bantahan dari Para Terlawan selain dan selebihnya, telah membutuhkan pembuktian, sehingga eksepsi Para Terlawan tidak bersifat eksepsional yang harus dipertimbangkan dalam pokok perkara, sehingga eksepsi Para Terlawan mengenai hal ini tidak beralasan dan patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut diatas, maka makna dari eksepsi-eksepsi dari Para Terlawan bukanlah mengenai Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara pihak ketiga, melainkan makna eksepsi dari Para Terlawan adalah bahwa pelawan tidak berwenang atau tidak berhak lagi untuk mengajukan perlawanan pihak ketiga, sehingga eksepsi tersebut bukan mengenai kewenangan Pengadilan Negeri Denpasar untuk memeriksa dan mengadili perkara aquo, hal tersebut juga telah nyata ditegaskan dalam petitum dalam jawaban Para Terlawan yang tidak ada atau tidak memohon dalam eksepsinya menyatakan Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara aquo, hal tersebut pula telah ditanyakan kepada Para Terlawan dalam persidangan;

Menimbang, bahwa Pelawan telah menarik Para Terlawan serta Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II menjadi pihak dalam perkara ini adalah merupakan hak dari Pelawan untuk melakukan gugatan kepada siapapun sebagai subyek hukum yang tentunya menurut Pelawan, Para Terlawan serta Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II mempunyai hubungan hukum terhadap perkara yang diajukan oleh Pelawan, kecuali apabila dalam pembuktian selanjutnya ada pihak-pihak lain yang berhubungan langsung dengan perkara ini;

Menimbang, dari uraian tersebut diatas, maka seluruh eksepsi dari Para Terlawan tidak beralasan dan patut dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Hal 26 dari 31 hal Putusan Nomor 477/Pdt.Bth/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa eksepsi hakekatnya merupakan bantahan yang tidak mengenai pokok perkara, namun apabila eksepsi tersebut dinyatakan diterima, maka eksepsi dapat menyudahi pemeriksaan terhadap pokok perkara ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Para Terlawan dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, maka selanjutnya majelis akan mempertimbangkan dalam pokok perkara;

DALAM POKOK PERKARA;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan perlawanan Pelawan adalah sebagaimana terurai pada awal putusan ini;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati perlawanan Pelawan, maka yang menjadi pokok permasalahan atau yang menjadi pokok perlawanan Pelawan adalah ” apakah Pelawan adalah Pelawan yang jujur ?;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 206 (6) R.Bg menyatakan bahwa : “ Perlawanan (Verset) terhadap pelaksanaan putusan, juga dari pihak ketiga, berdasarkan dalil tentang adanya *hak miliknya atas benda-benda yang disita itu.....dst..*”, berdasarkan hal tersebut maka Pelawan harus benar-benar membuktikan bahwa *dirinya adalah pemilik dari obyek sengketa* yaitu terhadap bangunan berupa 6 (enam) unit Villa beserta kolam renang masing-masing, 1 (satu) unit Kantor Depan (Front Office) 1 (satu) Unit Perkantoran, dan 1 (satu) Unit Pos penjagaan yang terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung Provinsi Bali;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil perlawanannya, Pelawan dalam persidangan telah mengajukan bukti – bukti surat, serta saksi - saksi yang telah memberikan keterangan didepan persidangan dengan di bawah sumpah;

Menimbang, bahwa dalam dalil perlawanan pelawan pada pokoknya mendalilkan bahwa pada tanggal 31 Januari 2005, Pelawan ada menyewa tanah dengan Turut Terlawan II, dengan letak tanah di Labuhan Sait, Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung Provinsi Bali, selanjutnya diatas tanah

Hal 27 dari 31 hal Putusan Nomor 477/Pdt.Bth/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang disewa tersebut, Pelawan membangun bangunan cottage (villa beserta kolam renang), serta membangun bangunan berupa 6 (enam) unit Villa beserta kolam renang masing-masing, 1 (satu) unit Kantor Depan (Front Office) 1 (satu) Unit Perkantoran, dan 1 (satu) Unit Pos penjagaan, maka Pelawan adalah pemegang hak atau yang berhak atas tanah dan bangunan berupa 6 (enam) unit Villa beserta kolam renang masing-masing, 1 (satu) unit Kantor Depan (Front Office) 1 (satu) Unit Perkantoran, dan 1 (satu) Unit Pos penjagaan;

Menimbang, bahwa dari uraian dalam dalil perlawanan Pelawan tersebut, Pelawan sama sekali tidak mendalilkan bahwa Pelawan sebagai pemilik dari sebidang tanah yang telah berdiri bangunan berupa 6 (enam) unit Villa beserta kolam renang masing-masing, 1 (satu) unit Kantor Depan (Front Office) 1 (satu) Unit Perkantoran, dan 1 (satu) Unit Pos penjagaan, pelawan hanyalah mendalilkan bahwa pelawan telah menyewa tanah tersebut, begitu pula dari seluruh alat bukti yaitu bukti surat P-1 berupa foto copy sesuai dengan asli Akta Pendirian PT. DREAMLAND BALI, Nomor 4, tanggal 8 Mei 2001, P-2 berupa foto copy sesuai dengan asli Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Nomor : C-01277 HT.01.01.TH.2001 Tentang Pengesahan Akta Pendirian Perseroan Terbatas, tanggal 29 Mei 2001, P-3 berupa foto copy sesuai dengan asli Turunan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. DREAMLAND BALI Nomor : 06, tanggal 19 Nopember 2016,dan seterusnya, serta keterangan saksi – saksi dipersidangan, namun dari seluruh alat bukti tersebut tidak satupun dapat membuktikan bahwa tanah tempat didirikannya 6 (enam) unit Villa beserta kolam renang masing-masing, 1 (satu) unit Kantor Depan (Front Office) 1 (satu) Unit Perkantoran, dan 1 (satu) Unit Pos penjagaan, adalah benar-benar milik pelawan;

Menimbang, bahwa demikian juga halnya dengan dalam pertimbangan hukum putusan Nomor 688/Pdt.G/2014/PN Dps (bukti P-11 yang sama dengan bukti T-1), telah diuraikan bahwa “..... dan kemudian telah terjadi penguasaan tanah obyek sengketa oleh Tergugat II, serta membangun diatas tanah sengketa adalah telah pula

Hal 28 dari 31 hal Putusan Nomor 477/Pdt.Bth/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan dengan cara melawan hukum, dan seterusnya”, yang dalam pertimbangan tersebut diuraikan secara implicit adalah yang membangun diatas tanah tersebut adalah Tergugat II (Hanno Soth) yang dalam hal ini adalah pihak Turut Terlawan II;

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut diatas, terungkap bahwa tanah tempat didirikannya 6 (enam) unit Villa beserta kolam renang masing-masing, 1 (satu) unit Kantor Depan (Front Office) 1 (satu) Unit Perkantoran, dan 1 (satu) Unit Pos penjagaan bukanlah milik pelawan, maka perlawanan pelawan tidak beralasan dan patut untuk dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena yang menjadi pokok perlawanan Pelawan telah dinyatakan ditolak, dan ternyata petitum perlawanan Pelawan selanjutnya sangat erat kaitannya dengan pokok perlawanan tersebut, maka petitum perlawanan Pelawan selanjutnya harus pula dinyatakan tidak beralasan dan patut dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena perlawanan Pelawan dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, maka haruslah dinyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar / tidak jujur, dan berdasarkan pasal 192 R bg pihak Pelawan dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini setelah dirinci sebesar Rp. 6.276.000,- (enam juta dua ratus tujuh puluh enam ribu rupiah);

Mengingat, pasal 206 (6) Rbg, pasal-pasal dalam R.bg., pasal-pasal dalam KUH Perdata, UU No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, serta pasal-pasal dalam peraturan dan ketentuan yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

Hal 29 dari 31 hal Putusan Nomor 477/Pdt.Bth/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM PROVISI;

- Menolak tuntutan Pelawan dalam Provisi;

DALAM EKSEPSI;

- Menolak Eksepsi Para Terlawan untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
- Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar/ tidak jujur;
- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 6.276.000,- (enam juta dua ratus tujuh puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar pada hari : Senin, tanggal 14 Mei 2018 oleh kami I G N Partha Bhargawa, SH sebagai Ketua Majelis, I G.N. Putra Atmaja, SH.MH dan Angeliky Handajani Day, SH.MH masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 22 Mei 2018, oleh Ketua Majelis Hakim tersebut, yang didampingi oleh masing-masing Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Ambrosius Gara, SH.MH Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Denpasar, dihadiri pula oleh Kuasa Pelawan, Kuasa Para Terlawan I, II, III, IV, dan Kuasa Turut Terlawan I, tanpa hadirnya Turut Terlawan II;

Hakim - Hakim Anggota

Hakim Ketua

t.t.d.

t.t.d.

I G.N. PUTRA ATMAJA, SH.MH.

I G. N. PARTHA BHARGAWA,

SH.

t.t.d.

ANGELIKY HANDAJANI DAY, SH.MH.

Hal 30 dari 31 hal Putusan Nomor 477/Pdt.Bth/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti,

t.t.d.

AMBROSIUS GARA, SH.MH.

Perincian Biaya :

1. Biaya Pendaftaran.....Rp.	30.000,-
2. Biaya Proses.....Rp.	50.000,-
3. Biaya Panggilan.....Rp.	5.425.000
4. Pemeriksaan Setempat.....Rp.	750.000,-
5. Redaksi Putusan.....Rp.	5.000,-
6. Materai Putusan.....Rp.	6.000,-
7. PNBP.....Rp.	10.000,-

Jumlah Rp. 6.276.000,-

(enam juta dua ratus tujuh puluh enam ribu rupiah).

Catatan :

- (1) Dicatat disini bahwa isi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 477/Pdt.Bth/2017/PN Dps. Tanggal 22 Mei 2018 tersebut diatas belum berkekuatan hukum tetap oleh karena Pihak Pelawan telah menyatakan banding pada hari Senin tanggal 28 Mei 2018;

Panitera Pengganti,

t.t.d.

AMBROSIUS GARA, SH.MH.