



PUTUSAN
Nomor 424 K/Pdt/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

TAKAHIDE IMAI, bertempat tinggal di Jepang, 864-122, Seiganji, Nishi-ku, Sai, Saitama-ken, Jepang dan bertempat tinggal di Jalan Goa Gong, Gang Melati, Nomor 1, Kuta, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada I Putu Uye Arya Berbudi, S.H., M.H., Advokat berkantor di Jalan Hayam Wuruk, Nomor 107, Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Agustus 2016;
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n:

1. **I WAYAN MULIADI**, Direktur Utama CV Semeton, bertempat tinggal di Rumah Sakit Udayana/Udayana Lodge-Perum Poh Gading, Blok B 124/110, Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali;
2. **TOSHINARI KATZUNOBU**, bertempat tinggal di Jepang, 10-49 Kamigaki-cho, Nishinomiya, Hyogo-ken, Jepang dan di Jalan Rumah Sakit Udayana/Udayana Lodge-Perum Poh Gading, Blokk B 124/110, Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

D a n

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BADUNG PROVINSI BALI, beralamat di Jalan Dewi Saraswati, Nomor 3, Kelurahan Seminyak, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, Indonesia;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Pembanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat/Para Terbanding dan Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Denpasar pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa sehubungan dengan kepercayaan antara CV Semeton berkedudukan di Jalan By Pass Ngurah Rai Jimbaran, Kuta Selatan, Badung-Bali, yang dalam hal ini diwakili oleh Tergugat I baik selaku pribadi maupun dalam jabatannya selaku Direktur CV Semeton dengan Penggugat selaku Investor dalam melakukan penanaman modal dan/atau berinvestasi di Bali berupa pembelian tanah sekaligus pembangunan villa dan restoran yang berlokasi di Jalan Labuan Said, Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali yang mana dalam penanaman modal tersebut difasilitasi dan atau dibantu oleh I Wayan Muliadi dan Toshinarj Katzunobu selaku Tergugat I dan Tergugat II ;
2. Bahwa Penggugat adalah Warga Negara Jepang dengan keberadannya di Bali untuk ikut serta mengembangkan kepariwisataan serta memberikan kesempatan bagi penduduk setempat untuk bekerja di tempat yang rencananya akan dijadikan villa dan restoran yang berlokasi di Jalan Labuan Said, Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan Kabupaten Badung, Provinsi Bali;
3. Bahwa atas dasar kepercayaan Penggugat terhadap Tergugat I dan Tergugat II maka sekitar bulan April 2011 Penggugat memberikan kepercayaan kepada Tergugat I dan Tergugat II dengan ruang lingkup kerja yaitu Penggugat membeli sebidang tanah untuk keperluan pembangunan Villa dan Restaurant, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II membantu Penggugat untuk mengurus segala bentuk keperluan investasi di Bali yaitu berupa proses transaksi jual beli tanah tersebut hingga konstruksi bangunan serta segala dokumen-dokumen perjanjian yang diperlukan dalam pembangunan, pengembangan dan pengoperasian villa dan restoran di atas tanah Penggugat yang terletak di Jalan Labuan Said, Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kab. Badung, Provinsi Bali tersebut;
4. Bahwa terhadap transaksi pembelian tanah tersebut maka pada tanggal 28 April 2011 Penggugat menyerahkan dana/uang sebesar Rp 9.075.000.000,00 (sembilan miliar tujuh puluh lima juta rupiah) kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk membeli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1037/Desa Pecatu, Surat Ukur Nomor 145/1998, seluas 3.910 m² (tiga ribu sembilan ratus sepuluh meter persegi) berlokasi di Labuan Said Pecatu, Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Bali, tercatat atas nama Kadek Suarcani. Namun selain biaya tersebut, juga Para Penggugat mengirimkan

Halaman 2 dari 27 Hal. Put. Nomor 424 K/Pdt/2017

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

sejumlah uang yang menurut Tergugat I untuk keperluan transaksi jual beli tanah yang harganya sudah ditentukan tersebut yaitu berupa:

- a. Komisi untuk transaksi jual beli tanah tersebut yaitu sebesar Rp544.500.000,00 (lima ratus empat puluh empat juta lima ratus rupiah);
- b. Keperluan biaya penelitian dan survey tanah yaitu Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

Sehingga total biaya untuk pembelian tanah tersebut yaitu:

Rp9.075.000.000,00 + Rp544.500.000,00 + Rp100.000.000,00 =
Rp9.719.500.000,00 (sembilan miliar tujuh ratus sembilan belas juta lima ratus ribu rupiah);

5. Bahwa jumlah uang sebesar Rp9.719.500.000,00 (sembilan miliar tujuh ratus sembilan belas juta lima ratus ribu rupiah) yang diserahkan oleh Penggugat kepada Para Tergugat tersebut dengan maksud untuk membeli tanah dengan luas total yaitu 3.910 m² (tiga ribu sembilan ratus sepuluh meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 646/2011, di mana Tergugat I selaku pembeli disebut pihak kedua membeli tanah dari Kadek Suarcani selaku penjual disebut pihak pertama terhadap Hak Milik Nomor 1037/Desa Pecatu atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 18-11-1998 Nomor 145/1998 seluas 3.910 m² (tiga ribu sembilan ratus sepuluh meter persegi dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 00142 (*vide* halaman 3 (tiga) Akta Jual Beli Nomor 646/2011;
6. Bahwa dalam hubungan jual beli tanah tersebut, Tergugat I terbukti telah mengakui dalam jawaban somasinya menerangkan bahwa harga tanah seluas 3.910 m² (tiga ribu sembilan ratus sepuluh meter persegi) adalah seharga Rp6.000.000.000,00 (enam miliar rupiah) namun tanah yang disertifikatkan atas nama Tergugat I yang menjadi milik Penggugat adalah hanya seluas 3.300 m² (tiga ribu tiga ratus meter persegi) sehingga akibat hukum pengurangan luas tanah tersebut Penggugat telah menderita kerugian sebesar Rp3.719.500.000,00 (tiga miliar tujuh ratus sembilan juta lima ratus ribu rupiah);
7. Bahwa oleh karena Penggugat adalah seorang Warga Negara Jepang, maka dalam transaksi Jual Beli Nomor 646/2011 tanggal 28 Desember 2011, dilakukan atas nama Tergugat I dan bukti kepemilikan juga menggunakan nama Tergugat I sebagaimana tertuang pada Sertifikat Hak Milik Nomor 3503/Desa Pecatu, tetapi sebelumnya berkaitan dengan hak atas tanah tersebut Tergugat I telah menyadari dan mengakui sepenuhnya uang pembelian tanah berasal dari Penggugat dan Penggugat memiliki hak

Halaman 3 dari 27 Hal. Put. Nomor 424 K/Pdt/2017

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)



atas tanah tersebut, oleh karena dalam Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut tidak sesuai luas tanah yang dibeli kemudian atas persetujuan Penggugat dengan Tergugat I dialihkan menjadi atas nama Syahrul Akbar Maudodi;

8. Bahwa kemudian berjalannya waktu secara sepihak Tergugat I memberikan alasan yang tidak jelas dan bertentangan dengan hukum terjadi perubahan luas tanah tersebut yaitu tanah yang seharusnya dibeli oleh Penggugat seluas 3.910 m² (tiga ribu sembilan ratus sepuluh meter persegi) berubah menjadi 3.300 m² (tiga ribu tiga ratus meter persegi), sehingga masih ada sisa luas tanah seluas 517 m² (lima ratus tujuh belas meter persegi) yang seharusnya menjadi hak milik Penggugat. Hal ini tentu sangat merugikan Penggugat oleh karena terjadi pengurangan luas tanah yang dibeli Penggugat melalui Tergugat I, yang seharusnya sisa dan biaya yang diterima oleh Tergugat I dan Tergugat II yaitu uang sebesar Rp9.179.500.000,00 (sembilan miliar tujuh ratus sembilan belas juta lima ratus ribu rupiah) dikurangi tanah seluas 517 m² (lima ratus tujuh belas meter persegi) pada saat terjadi transaksi jual beli seharga Rp275.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) X 517 m² = Rp1.421.750.000.000,00 (satu miliar empat ratus dua puluh satu juta tujuh ratus lima ribu rupiah). Namun apabila diharga sekarang sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) X 517 m² Rp2.585.000.000,00 (dua miliar lima ratus delapan puluh lima juta rupiah), sehingga akibat perbuatan Para Tergugat (Tergugat I, dan Tergugat II) khusus masalah pengurangan objek tanah maka selain Penggugat menderita kerugian berupa kehilangan tanah seluas 517 m² (lima ratus tujuh belas meter persegi) dan jika diuangkan pada saat terjadi transaksi jual beli Penggugat menderita kerugian sebesar Rp1. 421.750.000.000,00 (satu miliar empat ratus dua puluh satu juta tujuh ratus lima ribu rupiah), apabila diharga dan diperhitungkan semenjak gugatan ini diajukan maka kerugian Penggugat sebesar Rp2.585.000.000,00 (dua miliar lima ratus delapan puluh lima juta rupiah) oleh karenanya mohon Ketua Majelis Hakim menghukum Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) atau siapa saja yang menguasai sisa tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3502/Desa Pecatu tanah seluas 517 m² untuk mengembalikan kepada Penggugat;
9. Bahwa berdasarkan fakta hukum berupa data dan dokumen yang ada sampai saat ini sebidang tanah seluas 3.910 m² (tiga ribu sembilan ratus sepuluh meter persegi) tersebut terjadi perubahan berupa pemecahan



Sertifikat Hak Milik atas tanah menjadi 2 (dua) bagian yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 3502/Desa Pecatu dengan luas tanah 517 m² (lima ratus tujuh belas meter persegi) tercatat atas nama Tergugat I dan Sertifikat Hak Milik Nomor 3503/Desa Pecatu seluas 3.300 m² (tiga ribu tiga ratus meter persegi) tercatat atas nama Syahrul Akbar Maudodi yang merupakan milik Penggugat. Perbuatan Tergugat I yang memecahkan Sertifikat Tanah Hak Milik tersebut sangat merugikan Penggugat oleh karena seharusnya Penggugat berhak mendapatkan sebidang tanah secara global seluas 3.910 m² (tiga ribu sembilan ratus sepuluh meter persegi), termasuk tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3502/Desa Pecatu dengan luas 517 m² (lima ratus tujuh belas meter persegi), tercatat atas nama Tergugat I, bukan hanya seluas 3.300 m² (tiga ribu tiga ratus meter persegi) yang tercatat atas nama Syahrul Akbar Maudodi, yang kini menjadi milik Penggugat;

10. Bahwa selain kepercayaan Penggugat untuk memproses transaksi pembelian tanah tersebut, juga Penggugat mempercayakan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk membangun villa dan restoran milik Penggugat di atas tanah yang bermasalah tersebut, mana kala terhadap pembangunan villa dan restoran Tergugat I mengajukan Rancangan Anggaran Biaya (RAB) kepada Penggugat sebesar Rp4.184.612.500,00 (empat miliar seratus delapan puluh empat juta enam ratus dua belas ribu lima ratus rupiah), berdasarkan Surat Penawaran Harga tertanggal 1 Oktober 2012 untuk keperluan pembangunan villa dan restoran tersebut sampai finish;
11. Bahwa dari jumlah biaya yang diajukan sesuai poin 9 (sembilan) tersebut di atas, Penggugat telah menyerahkan jumlah riil biaya sebesar Rp2.850.000.000,00 (dua miliar delapan ratus lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk keperluan pembangunan villa dan restoran termasuk design, arsitektur dan manajemen konstruksi bangunan;
12. Bahwa dari total biaya yang telah dikeluarkan tersebut terbukti pembangunan villa dan restoran tersebut tidak sesuai dengan harapan dan kenyataan dari Penggugat karena Tergugat I dan Tergugat II menggunakan bahan dan/atau material yang tidak sesuai dengan yang dicantumkan dalam RAB sehingga menyebabkan roboh dan/atau runtuhnya villa yang telah dibangun oleh Tergugat I dan Tergugat II, hal ini telah dikaji ulang oleh Tim Ahli Independen Konstruksi dan Bangunan dari Fakultas Teknik Universitas Udayana Denpasar yang membuktikan bahwa dari sekian bahan yang



digunakan untuk pembangunan villa dan restoran tersebut tidak sesuai dengan Rancangan Anggaran Biaya yang diajukan oleh Tergugat I;

13. Bahwa adapun kerugian yang dialami Penggugat dan jumlah uang yang telah dikeluarkan khusus untuk pembangunan villa dan restoran setelah dilakukan kajian ulang oleh Tim Ahli Independen Konstruksi dan Bangunan dari Fakultas Teknik Universitas Udayana Denpasar adalah sebesar Rp1.761.312.664,00 (satu miliar tujuh ratus enam puluh satu juta tiga ratus dua belas ribu enam ratus enam puluh empat rupiah);

14. Bahwa meskipun terdapat selisih transaksi jual beli tanah seluas 517 m² (lima ratus tujuh belas meter persegi) dan merugikan Penggugat, pembangunan villa dan restoran yang dibangun Tergugat I dan Tergugat II tersebut telah roboh namun sampai gugatan ini diajukan baik Tergugat I maupun Tergugat II tidak menunjukkan etiket baiknya ataupun tanggung jawab untuk menyerahkan kembali Sertifikat Hak Milik Nomor 3502/Desa Pecatu nama pemegang Hak I Wayan Muliadi yang menjadi sisa tanah seluas 517 m² (lima ratus tujuh belas meter persegi) terletak dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Jalan;

Sebelah Selatan : Tanah milik;

Sebelah Timur : Tanah milik;

Sebelah Barat : Tanah milik;

Untuk diserahkan kembali kepada Penggugat, memperbaiki villa dan restoran. Di samping itu Tergugat I menyatakan untuk mengurus segala perijinan pembangunan villa dan restoran tersebut, Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) tersebut, namun sampai gugatan ini diajukan baik penyerahan kembali tanah selisih transaksi jual beli seluas 517 m² (lima ratus tujuh belas meter persegi), perbaikan kembali bangunan villa dan restoran dan mengurus IMB belum dilaksanakan dan diserahkan kepada Penggugat;

15. Bahwa pertemuan terakhir antara Penggugat dengan Para Tergugat pada tanggal 2 April 2013 dengan hasil Tergugat I menjamin untuk menangani dan/atau mengerjakan kembali segala urusan terkait dalil-dalil gugatan yang belum beres melakukan pekerjaannya baik urusan menyangkut masalah transaksi jual beli tanah terkait selisih ukuran luas tanah seluas 517 m² (lima ratus tujuh belas meter persegi), hingga masalah pembangunan villa dan restoran ditangani dan diurus sampai selesai oleh Tergugat I, namun pada kenyataannya sampai dengan gugatan ini diajukan segala persoalan yang



diuraikan di atas, belum diselesaikan baik oleh Tergugat I maupun Tergugat II, sehingga terpaksa Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Denpasar untuk mendapatkan dan menemukan kebenaran, keadilan, kepastian dan kemanfaatan hukum;

16. Bahwa atas perbuatan para Tergugat I dan Tergugat II tersebut tentu sangat merugikan Penggugat selaku investor yang ingin mengembangkan bisnis dalam bidang Pembangunan untuk mengembangkan perekonomian negara di wilayah hukum Provinsi Bali khususnya dan atas perbuatan Para Tergugat tersebut, Penggugat mohon agar Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *in casu* menghukum Para Tergugat I dan Tergugat II, untuk mengembalikan segala kerugian yang telah dialami oleh Penggugat;

17. Bahwa akibat perbuatan Para Tergugat maka Penggugat telah mengalami kerugian secara materiil berupa:

- Sisa selisih transaksi tanah seluas 517 m² (lima ratus tujuh belas meter persegi);
- Kerugian pada saat transaksi sebesar Rp275.000.000 X 517 are = Rp1.421.750.000,00 (satu miliar empat ratus dua puluh satu juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);
- Kerugian terhitung gugatan ini diajukan jika sisa tanah seluas 517 m² (lima ratus tujuh belas meter persegi) diuangkan dengan harga sekarang sebesar Rp2. 585.000.000,00 (dua miliar lima ratus delapan puluh lima juta rupiah);
- Kerugian bangunan villa dan restoran sebesar Rp1.761.312.664,00 (satu miliar tujuh ratus enam puluh satu juta tiga ratus dua belas ribu enam ratus enam puluh empat rupiah);
- Kerugian kurang beli tanah sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah);

Total kerugian diuangkan sekarang sebesar Rp3.000.000.000,00 + Rp1.761.312.664,00 + Rp2.585.000.000,00 = Rp7.346.312.664,00 (tujuh miliar tiga ratus empat puluh enam juta tiga ratus dua belas ribu enam ratus enam puluh empat rupiah);

Kerugian Immateriil tidak dapat diperhitungkan secara pasti namun apabila dihitung dengan uang sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

18. Bahwa demi kebenaran, keadilan, kepastian dan kemanfaatan hukum Penggugat mohon Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar memerintahkan kepada Tergugat



I dan Tergugat II atau siapa saja yang telah menguasai tanah seluas 517 m² dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3502/Desa Pecatu atas nama I Wayan Muliadi (Tergugat I) kepada Penggugat dalam keadaan kosong, bilamana perlu dengan bantuan alat negara yang berwenang (Kepolisian Negara Republik Indonesia);

19. Bahwa berdasarkan uraian kerugian atas hak tanah Penggugat di atas, maka Penggugat mohon kepada Yang Mulia Ketua/Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara in caso oleh karena Turut Tergugat telah menerbitkan sertifikat hak atas sisa tanah yang menjadi milik Penggugat seluas 517 m² (lima ratus tujuh belas meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3502) Desa Pecatu atas nama Tergugat I, maka mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *in casu* memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk membatalkan hak atas tanah seluas 517 m² (lima ratus tujuh belas meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3502/Desa Pencatu atas nama I Wayan Muliadi (Tergugat I), menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum hak atas tanah seluas 517 m² (lima ratus tujuh belas meter persegi) atas nama Tergugat I, menyatakan tanda bukti hak tidak sah/tidak berkekuatan hukum, memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk dilakukannya pencatatan atau pencoretan dalam buku tanah;
20. Bahwa oleh karena Penggugat adalah warga negara asing maka mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim memerintahkan kepada Turut Tergugat menerbitkan hak atas tanah seluas 517 m² (lima ratus tujuh belas meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3502/Desa Pecatu yang pada saat gugatan ini diajukan atas nama I Wayan Muliadi (Tergugat I) menjadi atas nama Syahrul Akbar Maudodi dan atau menjadi atas nama Kuasa Hukum sebagai warga negara Indonesia;
21. Bahwa selain kerugian sisa tanah seluas 517 m² (lima ratus tujuh belas meter persegi) yang harus diserahkan kembali oleh Tergugat I, Tergugat II atau siapa saja yang menguasai tanah tersebut kepada Penggugat dan/atau nomini atau kuasa hukumnya sebagai warga negara Indonesia, juga mohon kepada Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menghukum Tergugat I dan Tergugat II agar membayar kembali kerugian Penggugat secara materiil berupa uang sebesar Rp3.000.000.000,00 + Rp1.761.312.664,00 = Rp4. 761.312.664,00 (empat miliar tujuh ratus enam puluh satu juta tiga ratus dua belas ribu enam ratus enam puluh empat rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Bahwa untuk kepentingan hukum Penggugat selaku pihak yang berhak atas tanah seluas 517 m² (lima ratus tujuh belas meter persegi) dan kerugian pembangunan villa dan restoran tersebut serta agar gugatan Penggugat tidak menjadi sia-sia, maka Penggugat mohon kepada Yang Mulia Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar agar berkenan menetapkan sita jaminan terhadap objek sengketa perkara ini berupa tanah dan Sertifikat Hak Milik Nomor 3502/Desa Pecatu Tanah seluas 517 m² (lima ratus tujuh belas meter persegi) atas nama Tergugat 1, yang terletak di Jalan Labuan Said, Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Bali;
23. Bahwa mengingat gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang kuat dan telah memenuhi syarat dan ketentuan Pasal 180 HIR, maka sudah sepantasnya Penggugat mohon pada Ketua/ Majelis Hakim agar dapat memberikan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu dengan serta merta meskipun ada perlawanan, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
24. Bahwa putusan Pengadilan Negeri Denpasar ini kelak dilaksanakan oleh Para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II), maka sudah sepatutnya apabila para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap hari lalai menjalankan putusan perkara ini;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan hukum perbuatan Tergugat I yang menguasai selisih tanah seluas 517 m² (lima ratus tujuh belas meter persegi) adalah perbuatan yang bertentangan dengan hukum sehingga merugikan Penggugat;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang tidak mengerjakan pembangunan villa dan restaurant secara benar sehingga bangunan villa dan restaurant tersebut rubuh adalah perbuatan yang bertentangan dengan hukum sehingga merugikan Penggugat;
5. Menyatakan jual beli antara Tergugat I dengan Kadek Suarcani sebagaimana tertuang pada akta jual beli Nomor 646/2011 tanggal 28 Desember 2011 atas tanah seluas 3.910 m² adalah sah menurut hukum;

Halaman 9 dari 27 Hal. Put. Nomor 424 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan tanah dan Sertifikat Hak Milik Nomor 3502/Desa Pecatu atas nama I Wayan Muliadi (Tergugat I) kepada Penggugat;
7. Menghukum Para Tergugat (Tergugat I, dan II) atau siapa saja yang menguasai tanah *a quo* untuk menyerahkan dalam keadaan kosong kepada Penggugat, atau setidaknya menyerahkan pada nomini dan/atau kuasa hukum Penggugat yang berkewarganegaraan Indonesia atas tanah yang terletak di Jalan Labuan Said, Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Bali;
8. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk membatalkan hak atas tanah seluas 517 m² (lima ratus tujuh belas meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3502/Desa Pecatu atas nama I Wayan Muliadi (Tergugat 1);
9. Menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum hak atas tanah seluas 517 M2 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3502/Desa Pecatu atas nama I Wayan Muliadi (Tergugat I);
10. Menyatakan tanda bukti hak atas tanah seluas 517 m² (lima ratus tujuh belas meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3502/Desa Pecatu atas nama I Wayan Muliadi (Tergugat I) adalah tidak sah/tidak berkekuatan hukum;
11. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk dilakukannya pencatatan atau pencoretan dalam buku tanah atas hak tanah seluas 517 m² (lima ratus tujuh belas meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3502/Desa Pecatu atas nama I Wayan Muliadi (Tergugat I);
12. Memerintahkan kepada Turut Tergugat menerbitkan hak atas tanah seluas 517 m² (lima ratus tujuh belas meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3502/Desa Pecatu yang pada saat gugatan ini diajukan atas nama I Wayan Muliadi (Tergugat I) menjadi atas nama Syahrul Akbar Maudodi dan/atau menjadi atas nama kuasa hukum Penggugat sebagai warga negara Indonesia;
13. Menghukum Tergugat I dan II untuk membayar kerugian materiil berupa dana sisa pembayaran atas tanah pada Tahun 2011 pengeluaran sesuai Akta Jual Beli Notaris I Edy Nyoman Winarta atas tanah seluas 3.910 m² (tiga ribu sembilan ratus sepuluh) adalah sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah);
14. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian materiil akibat rubuhnya bangunan villa dan restaurant sebesar Rp1.761.312.664,00

Halaman 10 dari 27 Hal. Put. Nomor 424 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(satu miliar tujuh ratus enam puluh satu juta tiga ratus dua belas ribu enam ratus enam puluh empat rupiah);

15. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti kerugian Inmateril sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) pada penggugat secara *prorate*;
16. Menghukum para Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap hari lalai menjalankan putusan pengadilan ini;
17. Menyatakan hukum sah dan berharga sita jaminan atas tanah sertifikat Hak Milik Nomor 3502/Desa Pecatu atas nama I Wayan Muliadi (Tergugat I), yaitu tanah seluas 517 m² (lima ratus tujuh belas meter persegi) yang terletak di Jalan Labuan Sait, Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Bali, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara	: Jalan umum;
Sebelah Selatan	: Tanah Milik;
Sebelah Timur	: Tanah Milik;
Sebelah Barat	: Tanah Milik;

18. Menghukum Para Tergugat membayar ongkos perkara;

Atau: Apabila Bapak Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang menerima, memeriksa dan mengadili gugatan ini berpendapat lain, maka Penggugat mohon putusan yang sesuai dengan hukum dan perundang-undangan yang berlaku di wilayah hukum Negara Republik Indonesia ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat I mengajukan eksepsi dan gugatan rekonsvansi sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat I:

1. Diskualifikasi *in person*:

Bahwa gugatan Penggugat adalah cacat formil, karena Penggugat tidak mempunyai kualifikasi (*legal standing*) dalam perkara *a quo* mengajukan gugatan kepada Tergugat I, karena Tergugat I sama sekali tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat dalam kepemilikan tanah: 1). Sertifikat Hak Milik Nomor 3502, Desa Pecatu, NIB 22.03.09.03.04322, asal hak pemecahan bidang M.1037/Pecatu, Surat Ukur tanggal 27 september 2013, Nomor 03374/Pecatu/2013, luas 517 m² (lima ratus tujuh belas meter persegi) atas nama I Wayan Muliadi dan 2). Sertifikat hak milik Nomor 3503, Desa Pecatu, NIB 22.03.09.03.04323, Surat Ukur tanggal 27 september 2013, Nomor 03375/Pecatu/2013, luas 3.300 m² (tiga ribu tiga ratus metre



persegi) atas nama I Syahrul Akbar Maudodi serta dalam pembangunan villa dan restaurant;

2. Gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*):

Bahwa gugatan Penggugat telah kabur (*obscuur libel*) karena dalam gugatan tidak boleh menggabungkan gugatan perbuatan melawan hukum dengan gugatan wanprestasi (ingkar janji) sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 492 K/Sip/Pdt/1970 tanggal 21 November 1970 *juncto* Nomor 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986 *juncto* Nomor 897 K/Sip/Pdt/1997 tanggal 21 Januari 2001 pada pokoknya berkaidah hukum "Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula";

Gugatan Rekonvensi Tergugat I:

1. Bahwa Tergugat I dalam konvensi sekarang dalam kedudukannya selaku Penggugat I dalam rekonvensi mengajukan gugatan rekonvensi terhadap Penggugat dalam konvensi dalam kedudukannya sekarang selaku Tergugat dalam rekonvensi;
2. Bahwa segala sesuatu yang dikemukakan dalam konvensi tersebut di atas, agar dianggap dikemukakan pula dalam rekonvensi ini;
3. Bahwa sekitar awal tahun 2011 Penggugat I rekonvensi mengenal Tergugat rekonvensi sebagai *Surveyor* (Peneliti) dalam pembelian tanah untuk kepentingan *Newly Success Trading Limited* suatu perseroan yang berkedudukan di 38th Floor Central Plaza 18, Harbour Road, Wanchai Hongkong;
4. Bahwa dalam pengenalan tersebut kemudian Penggugat I rekonvensi memperlihatkan beberapa lokasi tanah kepada Tergugat rekonvensi dan selanjutnya Tergugat rekonvensi tertarik dengan tanah yang terletak di Jalan Labuan Said, Pecatu Kuta Selatan Badung milik Kadek Suarcani sebagaimana tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1037, Desa Pecatu, NIB 03475, Surat Ukur tanggal 18 Nopember 1998, Nomor 145/1998, luas 3.910 m² (tiga ribu sembilan ratus sepuluh) atas nama Kadek Suarcani;
5. Bahwa kemudian Tergugat rekonvensi meminta kepada Penggugat I rekonvensi agar membuat surat pernyataan bahwa Penggugat I rekonvensi akan menerima uang dari *Newly Success Trading Limited* untuk pembelian tanah seluas 3.300 m² dan tanah sertifikat hak milik Nomor 1037, Desa



Pecatu, NIB 03475, Surat Ukur tanggal 18 November 1998, Nomor 145/1998, luas 3.910 m² atas nama Kadek Suarcani;

6. Bahwa atas permintaan tersebut kemudian Penggugat I rekonsensi pada tanggal 15 April 2011, membuat surat pernyataan yang isinya “bahwa memang benar saya akan menerima uang sebesar Rp9.075.000.000,00 dari *Newly Success Trading Limited* suatu perseroan yang berkedudukan di 38th Floor Central Plaza 18, Harbour Road, Wanchai Hongkong untuk pembelian sebidang tanah hak milik Nomor 1.037, seluas 3.300 m² (tiga ribu tiga ratus meter persegi) terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali tertera atas nama: Kadek Suarcani sehingga tanah yang seluas 3.300 m² (tiga ribu tiga ratus meter persegi) adalah milik *Newly Success Trading Limited* dan setelah dipecah sisanya yaitu tanah yang seluas 517 m² (lima ratus tujuh belas meter persegi) adalah hak milik Penggugat I rekonsensi (*vide* Bukti TI-4);
7. Bahwa sebelum membuat surat pernyataan tersebut Penggugat I rekonsensi, Tergugat rekonsensi dan *Newly Success Trading Limited* sepakat bahwa tanah yang dibeli seluas 3.300 m² (tiga ribu tiga ratus meter persegi) di atas namakan Penggugat I rekonsensi dan sebagai timbal baliknya Tergugat rekonsensi dan *Newly Success Trading Limited* menyepakati memberikan uang jasa atas nama (*nominee*) kepada Penggugat I rekonsensi sebesar 10% (sepuluh persen) dan total nilai pembelian tanah sebesar Rp9.075.000.000,00 (sembilan miliar tujuh puluh lima juta rupiah) tersebut sehingga uang jasa atas nama (*nominee*) adalah: Rp9.075.000.000,00 X 10% Rp907.500.000,00 (sembilan ratus tujuh juta lima ratus ribu rupiah);
8. Bahwa atas dasar niat baik dan saling percaya antara Penggugat I rekonsensi, Tergugat rekonsensi dan *Newly Success Trading Limited* pada saat itu tidak membuat perjanjian secara tertulis;
9. Bahwa Penggugat I rekonsensi mau menjadi atas nama atas tanah yang dibeli oleh *Newly Success Trading Limited* karena *Newly Success Trading Limited* mengatakan akan membuat perusahaan dalam rangka penanaman modal asing di Bali Indonesia (badan hukum indonesia) dan juga menjanjikan uang jasa *nominee* sebesar 10% (sepuluh persen) tersebut;
10. Bahwa pada sekitar awal tahun 2012, Tergugat Rekonsensi meminjam sejumlah uang sebesar Rp3.778.400.000,00 (tiga miliar tujuh ratus tujuh puluh delapan juta empat ratus ribu rupiah) kepada Penggugat I Rekonsensi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa uang pinjaman tersebut diberikan oleh Penggugat I Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi dengan cara transfer yaitu sebagai berikut (*vide* Bukti PIR-1):
 - Pada tanggal 27 Maret 2012 di transfer via Bank Danamon sebesar Rp3.280.400.000,00 (tiga miliar dua ratus delapan puluh juta empat ratus ribu rupiah) kepada Tergugat rekonvensi;
 - Pada tanggal 11 Juli 2012 di transfer via Bank Danamon sebesar Rp498.000.000,00 (empat ratus sembilan puluh delapan juta rupiah) tanggal 11 Juli 2012 kepada PT Dom Sajang, perusahaan milik Tergugat Rekonvensi;
12. Bahwa pada tanggal 28 Juni 2013 *Newly Success Trading Limited* mengirimkan surat kepada Tergugat I yang pada pokoknya meminta kepada Tergugat I agar merubah pendaftaran kepemilikan hak atas tanah seluas 3.300 m² dan Tergugat I kepada Syahrul Akbar Maudodi;
13. Bahwa atas permintaan *Newly Success Trading Limited* untuk merubah pendaftaran kepemilikan hak atas tanah seluas 3300 m² dan Tergugat I kepada Syahrul Akbar Maudodi, Penggugat I rekonvensi menanyakan tentang uang jasa atas nama (*nominee*) 10% (sepuluh persen) dengan total sebesar Rp907.500.000,00 (sembilan ratus tujuh juta lima ratus ribu rupiah) kepada Tergugat Rekonvensi dan *Newly Success Trading Limited*;
14. Bahwa Tergugat Rekonvensi dan *Newly Success Trading Limited* menjanjikan akan membayar uang jasa atas nama (*nominee*) sebesar 10% (sepuluh persen) dengan total sebesar Rp907.500.000,00 (sembilan ratus tujuh juta lima ratus ribu rupiah) setelah pendaftaran kepemilikannya dirubah keatas nama Syahrul Akbar Maudodi, akan tetapi sampai gugatan ini diajukan belum pernah direalisasikan;
15. Bahwa atas perbuatan Tergugat Rekonvensi dan *Newly Success Trading Limited* yang tidak membayarkan uang jasa atas nama (*nominee*) sebesar 10% (sepuluh persen) dengan total sebesar Rp907.500.000,00 (sembilan ratus tujuh juta lima ratus ribu rupiah) adalah merupakan perbuatan wanprestasi (ingkar janji), sehingga Tergugat rekonvensi dan *Newly Success Trading Limited* patut dihukum untuk membayar uang jasa atas nama (*nominee*) sebesar 10% (sepuluh persen) dengan total sebesar Rp907.500.000,00 (sembilan ratus tujuh juta lima ratus ribu rupiah) itu kepada Penggugat I Rekonvensi;
16. Bahwa terhadap roboh dan atau runtuhnya bangunan villa yang sedang dalam proses pembangunan, Penggugat I Rekonvensi bersedia untuk

Halaman 14 dari 27 Hal. Put. Nomor 424 K/Pdt/2017



bertanggung jawab memperbaiki kembali bangunan villa yang roboh dan/atau runtuh yang mana hal tersebut tentunya adalah kewajiban dari Penggugat I Rekonvensi, bahwa akan tetapi justru ketika Penggugat I Rekonvensi hendak melaksanakan kewajibannya tersebut justru *Newly Success Trading Limited* secara lisan meminta kepada Penggugat I Rekonvensi untuk berhenti melakukan aktifitas perbaikan dan pembangunan villa tersebut dan *Newly Success Trading Limited* bahkan menggunakan jasa pihak lain untuk melakukan perubahan fisik terhadap bangunan villa yang telah dibangun oleh Penggugat I Rekonvensi tanpa sepengetahuan Penggugat I Rekonvensi;

17. Bahwa akibat dari pada penghentian proyek perbaikan dan pembangunan villa secara sepihak oleh *Newly Success Trading Limited*, maka atas hal tersebut justru Penggugat I Rekonvensi yang mengalami kerugian materiil sebesar Rp1.289.480.000,00 (satu miliar dua ratus delapan puluh sembilan juta empat ratus delapan puluh ribu rupiah), dengan rincian Rp4.139.480.000,00 (empat miliar seratus tiga puluh sembilan juta empat ratus delapan puluh ribu rupiah) adalah kesepakatan harga proyek pembangunan villa dan telah dibayar sebesar Rp2.850.000.000,00 (dua milyar delapan ratus lima puluh juta rupiah), (Rp4.139.480.000,00 - Rp2.850.000.000,00 = Rp1.289.480.000,00);
18. Bahwa agar gugatan rekonvensi ini tidak *ilusionir* mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini meletakkan sita jaminan (CB) atas Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3503, Desa Pecatu, NIB 22.03.09.03.04323, Surat Ukur tanggal 27 September 2013, Nomor 03375/Pecatu/2013, luas 3.300 m² (tiga ribu tiga ratus meter persegi) atas nama Syahrul Akbar Maudodi untuk pembayaran kerugian materiil sebesar Rp1.289.480.000,00 (satu miliar dua ratus delapan puluh sembilan juta empat ratus delapan puluh ribu rupiah) dan pembayaran pinjaman (hutang) sebesar Rp3.778.400.000,00 (tiga miliar tujuh ratus tujuh puluh delapan juta empat ratus ribu rupiah);
19. Bahwa apabila Tergugat rekonvensi tidak mampu membayar kerugian materiil sebesar Rp1.289.480.000,00 (satu miliar dua ratus delapan puluh sembilan juta empat ratus delapan puluh ribu rupiah) dan pembayaran pinjaman (hutang) sebesar Rp3.778.400.000,00 (tiga miliar tujuh ratus tujuh puluh delapan juta empat ratus ribu rupiah) agar dilakukan penjualan lelang atas Tanah Sertifikat hak milik Nomor 3503, Desa Pecatu, NIB 22.03.09.03.043 23, Surat Ukur tanggal 27 September 2013, Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

03375/Pecatu/2013, luas 3.300 m² (tiga ribu tiga ratus meter persegi) atas nama Syahrul Akbar Maudodi;

20. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan ini secara sukarela nanti oleh Tergugat Rekonvensi dan *Newly Success Trading Limited*, maka Penggugat I rekonvensi juga mohon agar Tergugat rekonvensi dan *Newly Success Trading Limited*, dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat I rekonvensi sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) sehari, setiap lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;
21. Bahwa mengingat gugatan rekonvensi ini cukup beralasan dan dikaitkan pula dengan alat-alat bukti yang sah menurut hukum maka Penggugat I Rekonvensi mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu kendatipun ada *verzet*, banding atau kasasi dari Tergugat Rekonvensi dan *Newly Success Trading Limited* (*uitvoerbaar bij voorraad*);
22. Mengingat bahwa pada saat gugatan rekonvensi ini didaftarkan ada kekhawatiran dari Penggugat I Rekonvensi akan dialihkan hak atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3503, Desa Pecatu, NIB 22.03.09.03.04323, Surat Ukur tanggal 27 september 2013, Nomor 03375/Pecatu/2013, luas 3.300 m² atas nama I Syahrul Akbar Maudodi, agar tidak menimbulkan kerugian yang lebih besar maka Penggugat I Rekonvensi mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan menjatuhkan putusan provisi;
23. Bahwa permohonan provisionil ini didasarkan pada ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR dan dalam doktrin maupun SEMA serta Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia;
24. Bahwa berdasarkan fakta di atas yang menunjukkan sifat darurat perkara *a quo* maka sambil menunggu putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap segera sebelum perkara disidangkan mohon dalam satu acara kilat (*kort geding*) ditetapkan satu putusan provisi;

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

- Menyatakan hukum Penggugat I Rekonvensi berhak atas uang jasa atas nama (*nominee*) sebesar 10% (sepuluh persen) dan total nilai pembelian tanah sebesar Rp9.075.000.000,00 (sembilan miliar tujuh puluh lima juta rupiah), sehingga uang jasa atas nama (*nominee*) adalah

Halaman 16 dari 27 Hal. Put. Nomor 424 K/Pdt/2017



Rp9.075.000.000,00 X 10% = Rp907.500.000,00 (sembilan ratus tujuh juta lima ratus ribu rupiah);

- Menyatakan hukum Tergugat Rekonvensi dan *Newly Success Trading Limited* melakukan perbuatan wanprestasi (ingkar janji) dengan tidak memberikan uang jasa sebesar Rp 907.500.000,00 (sembilan ratus tujuh juta lima ratus ribu rupiah);
- Menghukum Tergugat Rekonvensi dan *Newly Success Trading Limited* untuk membayar uang jasa atas nama (*nominee*) sebesar Rp907.500.000,00 (sembilan ratus tujuh juta lima ratus ribu rupiah) kepada Penggugat I Rekonvensi;
- Menyatakan hukum Tergugat Rekonvensi memiliki pinjaman (hutang) kepada Penggugat I Rekonvensi uang sebesar Rp3.778.400.000,00 (tiga miliar tujuh ratus tujuh puluh delapan juta empat ratus ribu rupiah);
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar pinjaman (hutang) kepada Penggugat I Rekonvensi uang sebesar Rp3.778.400.000,00 (tiga miliar tujuh ratus tujuh puluh delapan juta empat ratus ribu rupiah);
- Menghukum Tergugat Rekonvensi dan *Newly Success Trading Limited* untuk membayar kerugian yang diderita oleh Penggugat I Rekonvensi akibat dari dihentikannya proyek perbaikan dan pembangunan villa sebesar sebesar Rp1.289.480.000,00 (satu miliar dua ratus delapan puluh sembilan juta empat ratus delapan puluh ribu rupiah);
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (CB) atas tanah objek sengketa yaitu Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3503, Desa Pecatu, NIB 22.03.09.03.04323, Surat Ukur tanggal 27 September 2013, Nomor 03375/Pecatu/2013, luas 3.300 m² atas nama Syahrul Akbar Maudodi;
- Menyatakan hukum sah dan berharga penjualan lelang atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3503, Desa Pecatu, NIB 22.03.09.03.043 23, Surat Ukur tanggal 27 September 2013, Nomor 03375/Pecatu/2013, luas 3.300 m² atas nama Syahrul Akbar Maudodi Bahwa apabila Tergugat Rekonvensi tidak mampu membayar kerugian materiil sebesar Rp1.289.480.000,00 (satu miliar dua ratus delapan puluh sembilan juta empat ratus delapan puluh ribu rupiah) dan pembayaran pinjaman (hutang) sebesar Rp3.778.400.000,00 (tiga miliar tujuh ratus tujuh puluh delapan juta empat ratus ribu rupiah);
- Menghukum Tergugat rekonvensi dan *Newly Success Trading Limited*, membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat I Rekonvensi sebesar Rp1.000.000 (satu juta rupiah) sehari, setiap lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan hukum putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding dan kasasi maupun upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij Voorraad*);
- Menghukum Tergugat Rekonvensi dan *Newly Success Trading Limited* untuk mentaati isi putusan perkara ini;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi dan Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau: Apabila majelis hakim memiliki keyakinan yang lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Denpasar telah memberikan Putusan Nomor 634/Pdt.G/2014/PN.Dps., tanggal 6 Agustus 2015 dengan amar sebagai berikut:

Mengadili:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menerima Eksepsi Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp1.656.000,00 (satu juta enam ratus lima puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dengan Putusan Nomor 23/Pdt/2016/PT.Dps, tanggal 21 April 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 8 Agustus 2016 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Agustus 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 22 Agustus 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 23/Pdt.G/2014/PN.Dps., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 1 September 2016;

Halaman 18 dari 27 Hal. Put. Nomor 424 K/Pdt/2017



Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

- Tergugat I pada tanggal 30 September 2016;
- Tergugat II pada tanggal 5 September 2016;
- Turut Tergugat pada tanggal 5 September 2016;

Kemudian Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak mengajukan tanggapan memori kasasi;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Pengadilan Tinggi Denpasar dalam Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 23/PDT/2016/PT.DPS telah menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:
 - 1). Menerima permohonan banding dari Pembanding/semula Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi
 - 2). menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 634/Pdt.G/2014/PN.Dps. tanggal 6 Agustus 2015 yang dimohonkan banding tersebut;
 - 3). Menghukum pihak Pembanding/semula Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);
2. Bahwa sebelum masuk ke pembahasan keberatan atas Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 23/PDT/2016/PT.DPS. *junto* Putusan Nomor 634/Pdt.G/2014/PN.Dps. (selanjutnya akan ditulis sebagai *Judex Facti*), Pemohon Kasasi menjelaskan sebagai berikut:

Bahwa sekitar bulan April 2011 atas dasar kepercayaan Pemohon Kasasi sebagai bertindak untuk kuasa sekaligus pemilik/pemegang saham keseluruhan terhadap *Newly Success Trading Limited* (perusahaan yang didirikan berdasarkan dan tunduk pada sistem hukum *British Virgin Island* yang berkedudukan di Hongkong) mengadakan kerjasama investasi dengan Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II untuk membeli sebidang tanah untuk keperluan pembangunan villa dan



restauran, yang nantinya juga akan dibentuk sebuah perusahaan dalam bentuk penanaman modal asing, namun seiring waktu, tindakan yang dilakukan Termohon Kasasi I menyebabkan timbulnya kerugian yang dialami oleh pihak Pemohon Kasasi, hingga sampai adanya upaya hukum yang dilakukan Pemohon Kasasi terhadap Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II dalam perkara *a quo*;

Bahwa Pemohon Kasasi sangat berkeberatan atas Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 23/PDT/2016/PT.DPS. *junto* Putusan Nomor 634/Pdt.G/2014/PN.Dps. (selanjutnya akan ditulis sebagai *Judex Facti*) karena telah secara nyata melakukan kesalahan dalam penerapan hukum terhadap fakta – fakta persidangan dan bukti – bukti secara cermat dan benar, yang nantinya akan kami jelaskan satu persatu dalam bagian selanjutnya memori kasasi ini:

Dalam Eksepsi:

Judex Facti salah mempertimbangkan eksepsi diskualifikasi *in person* yang mengakibatkan salah melakukan pertimbangan hukum pada perkara *a quo*;

3. Bahwa *Judex Facti* telah salah dalam mempertimbangkan eksepsi diskualifikasi *in person* sehingga mengakibatkan salah dalam mengambil putusan;
4. Bahwa Majelis *Judex Facti* telah salah dalam memberikan pertimbangan hukum dimana Majelis *Judex Facti* menerima eksepsi diskualifikasi *in person* yang diajukan Termohon Kasasi I dalam *Judex Facti* dengan dalih bahwa Pemohon Kasasi hanya semata-mata adalah orang asing sebagai warga negara Jepang;

Setelah melihat dan menganalisa fakta persidangan dan bukti – bukti yang ada, Pemohon Kasasi adalah subjek hukum yang mempunyai kualifikasi (*legal standing*) karena Pemohon Kasasi yang juga merupakan perwakilan dan sebagai kuasa dan pemilik saham keseluruhan dari Newly Success Trading Limited (perusahaan yang didirikan berdasarkan dan tunduk pada sistem hukum Bristish Virgin Island yang berkedudukan di Hongkong) mengadakan kerjasama investasi dengan Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II;

Hal ini terbukti dalam fakta dipersidangan sesuai dengan:

Bukti P-2, yaitu: Bukti surat tentang pernyataan dari Rustem *Limited* yang menerangkan bahwa *Newly Success Trading Limited* adalah milik Takahide Imai (Pemohon Kasasi);



Bukti P-31, yaitu : Bukti surat laporan dari Takahide Imai (Pemohon Kasasi) ke *Newly Success Trading Limited* tentang penggunaan uang perusahaan, termasuk pembayaran ke I Wayan Muliadi (Termohon Kasasi I) terkait pembelian lahan dan pembangunan restoran yang menjadi objek perkara *a quo*;

Majelis *Judex Facti* dalam perkara *a quo* seharusnya wajib melihat apakah memang benar ada suatu keadaan timbal balik antara para pihak sehingga tercipta suatu hubungan hukum antara para pihak;

5. Bahwa dalam fakta dipersidangan *Judex Facti* seharusnya mempertimbangkan dari bukti:

Bukti P-12 yaitu surat instruksi dari Takahide Imai (Pemohon Kasasi) kepada *Newly Success Trading Limited* untuk mentransfer uang sejumlah ¥40.000.000 (empat puluh juta yen) kepada CV Semeton, untuk pembayaran transaksi tanah/lahan, yang mana Termohon Kasasi menjabat sebagai Direktur di CV Semeton;

Bukti P-32, yaitu berupa Surat Pernyataan dari I Wayan Muliadi (Termohon Kasasi I) yang telah menerima uang sebesar Rp 350.000.000 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dari Takahide Imai (Pemohon Kasasi) terkait kerjasama investasi antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II;

Bukti P-14 sampai dengan Bukti P-17, berupa bukti percakapan melalui surat elektronik (email) antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi II, mengenai laporan perkembangan terkait lahan/tanah dan pengerjaan pembangunan restoran yang sedang dikerjakan Termohon Kasasi I;

Bukti TI-8 sampai dengan Bukti TI-14 yang diajukan Termohon Kasasi I dalam *Judex Facti*;

Demikian juga keterangan para saksi-saksi baik dari Pemohon Kasasi maupun Termohon Kasasi I dalam *facti*;

karena dalam alat – alat bukti dan keterangan para saksi tersebut terungkap adanya keadaan timbal balik yang seharusnya saling dipenuhi oleh Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi;

6. Bahwa berdasarkan atas alat – alat bukti tersebut, yang sepatutnya menjadi dasar pertimbangan hukum, maka Majelis *Judex Facti* seharusnya menyatakan bahwa terdapat adanya hubungan hukum antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi I dan Termohon



Kasasi II, oleh karenanya Pemohon Kasasi mempunyai kualifikasi (*legal standing*) dalam mengajukan gugatan *a quo*;

7. Bahwa berdasarkan atas analisa dan argumentasi tersebut di atas jelas terlihat bahwa seharusnya eksepsi diskualifikasi *in person* yang diajukan Termohon Kasasi dalam *Judex Facti* ditolak;
8. Bahwa berdasarkan atas hal tersebut mohon kepada Ketua Mahkamah Agung *cq* Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk Menolak eksepsi diskualifikasi *in person* dari Termohon Kasasi I dan pada akhirnya menyatakan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi dapat dikabulkan;

Dalam Pokok Perkara:

Judex Facti salah dan keliru menerapkan hukum pembuktian; yang mengakibatkan salah melakukan pertimbangan hukum pada perkara *a quo*;

9. Bahwa pada halaman 59 paragraf pertama (Putusan Nomor 634/Pdt.G/2014/PN.Dps.) Majelis *Judex Facti* dalam putusannya menyatakan:

“Menimbang bahwa sebagaimana fakta-fakta yang terungkap dipersidangan baik dari keterangan saksi-saksi maupun bukti surat-surat yang diajukan baik oleh Penggugat dan Tergugat I terungkap fakta bahwa Penggugat adalah orang asing yaitu sebagai warga negara Jepang Mencermati pertimbangan hukum di atas, Majelis *Judex Facti*, tidak lebih teliti dan tidak seksama menelaah perkara *a quo*, karena hanya beranjak dari logika hukum yang sempit yang hanya melihat dari sudut sempit bahwa Pemohon Kasasi adalah orang asing yaitu warga negara Jepang, karena berdasarkan bukti-bukti surat dan keterangan para saksi di *Judex facti* terungkap bahwa adanya hubungan timbal-balik (hubungan hukum antara Pemohon Kasasi sebagai investor yang mewakili sebuah perusahaan dengan Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II ,atas dasar kepercayaan untuk mengadakan kerjasama investasi), adapun bukti-bukti surat yang dimaksud adalah:

Bukti P-2, yaitu: Bukti surat tentang pernyataan dari Rustem Limited yang menerangkan bahwa *Newly Success Trading Limited* adalah milik Takahide Imai (Pemohon Kasasi);

Bukti P-31, yaitu: Bukti surat laporan dari Takahide Imai (Pemohon Kasasi) ke *Newly Success Trading Limited* tentang penggunaan uang perusahaan, termasuk pembayaran ke I Wayan Muliadi (Termohon Kasasi I);



Bukti P-12 yaitu surat instruksi dari Takahide Imai (Pemohon Kasasi) kepada *Newly Success Trading Limited* untuk mentransfer uang sejumlah ¥40.000.000 (empat puluh juta yen) kepada CV Semeton, untuk pembayaran transaksi tanah/lahan, yang mana Termohon Kasasi menjabat sebagai Direktur di CV Semeton;

Bukti P-32, yaitu berupa Surat Pernyataan dari I Wayan Muliadi (Termohon Kasasi I) yang telah menerima uang sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dari Takahide Imai (Pemohon Kasasi) terkait kerjasama investasi antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II;

Bukti TI-8 sampai dengan Bukti TI-14 yang diajukan Termohon Kasasi I dalam *Judex Facti*;

Demikian juga keterangan para saksi-saksi baik dari Pemohon Kasasi maupun Termohon Kasasi I dalam *Judex Facti*;

karena dalam alat-alat bukti dan keterangan para saksi tersebut terdapat hal-hal yang mendukung keadaan timbal balik yang seharusnya saling dipenuhi oleh Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi I;

10. Bahwa pada halaman 59 paragraf kedua (Putusan Nomor 634/Pdt.G/2014/PN.Dps.) Majelis *Judex Facti* dalam putusannya menyatakan:

Menimbang bahwa menurut Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-pokok Agraria Pasal 21 ayat (1) menyebutkan “Hanya Warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik”, hal ini dapat diartikan bahwa orang lain selain warga negara Indonesia tidak dapat memiliki tanah di Indonesia, di sisi lain dalam perkara *a quo* Penggugat mendalilkan sebagai pemilik objek sengketa berupa sebidang tanah dengan luas 3.910 m² (tiga ribu sembilan ratus sepuluh meter persegi) yang terletak di Jalan Labuan Said, Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Bali tercatat atas nama Kadek Suarcani dimana transaksi jual beli tersebut diatasnamakan Tergugat I (I Wayan Muliadi) yang dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 646/2011;

Mencermati pertimbangan hukum di atas, bahwa Majelis *Judex Facti* telah keliru menggunakan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria Pasal 21 ayat (1) untuk dasar analisa dalam perkara *a quo*, karena yang menjadi inti permasalahan dalam perkara *a quo* adalah tindakan Termohon Kasasi I yang menyebabkan kerugian atas investasi yang telah dilakukan Pemohon Kasasi sebagai investor



yang mewakili sekaligus pemilik/pemegang saham tunggal *Newly Succes Trading Limited*;

Kerjasama investasi yang dimaksud adalah berupa pembelian lahan dan pembangunan restoran antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II, dimana keadaan timbal balik yang seharusnya saling dipenuhi oleh Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi I tidak terwujud karena tindakan Termohon Kasasi I yang menyebabkan kerugian Pemohon Kasasi, yaitu dengan tidak sesuainya luas lahan keseluruhan dan kondisi kualitas bangunan restoran yang tidak bagus yang menjadi objek kerjasama;

Oleh karenanya sudah sepatutnya Pemohon Kasasi menuntut hak atas kerugian tersebut yang didalamnya termasuk ketidaksesuaian luas lahan, dan mendapatkan haknya tersebut dengan cara yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

11. Bahwa pada halaman 59 paragraf kedua (Putusan Nomor 634/Pdt.G/2014/PN.Dps.) Majelis *Judex Facti* dalam putusannya menyatakan:

Menimbang, bahwa dengan dalil yang demikian itu meskipun benar secara materiil jual beli tersebut menggunakan uang Penggugat, akan tetapi secara yuridis normatif Penggugat selaku warga negara asing (Jepang) dilarang memiliki hak atas tanah di Indonesia, oleh karenanya hak-hak Penggugat atas objek sengketa *a quo* batal demi hukum yang berarti sejak semula tidak ada jual beli sehingga tidak ada peralihan hak milik dari pemilik semula Kadek Suarcani kepada Penggugat;

Bahwa dengan mencermati pertimbangan hukum diatas, bahwa Majelis *Judex Facti* menyatakan dan membenarkan dalil bahwa Penggugat (Pemohon Kasasi) lah yang mengeluarkan uang/biaya untuk pelaksanaan kerjasama investasi antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi I untuk pembelian lahan dan pembangunan restoran, dan dengan demikian Pemohon Kasasi adalah sangat jelas memiliki kualifikasi (*legal standing*) dalam perkara *a quo*;

Bahwa karena tidak terwujudnya kerjasama investasi yang atas dasar kepercayaan tersebut, bahkan menimbulkan kerugian bagi Pemohon Kasasi atas tindakan Termohon Kasasi I oleh karenanya Pemohon Kasasi menuntut haknya dalam perkara *a quo*;

12. Bahwa dalam perkara *a quo* Majelis Hakim *Judex Facti* hendaknya menganalisa dengan logika hukum berdasarkan teori hukum terkait dengan adanya sebuah kesepakatan, diantaranya:



Teori Penawaran, bahwa lahirnya kesepakatan adalah pada saat pengiriman jawaban yang isinya berupa penerimaan atas penawaran yang diterimanya dari pihak lain;

Teori Penerimaan. Teori ini menyatakan bahwa kesepakatan itu terjadi manakala jawaban atas penawaran yang berisi tentang penerimaan penawaran tersebut telah diterima oleh pihak yang menawarkan;

Bahwa kolerasinya dengan perkara *a quo* adalah, bahwa berdasarkan kedua teori di atas bahwa jelas terlihat adanya kesepakatan antara Pemohon Kasasi yang mewakili dan sekaligus sebagai pemilik/pemegang saham tunggal *Newly Success Trading Limited* dengan Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II, dalam sebuah kerjasama investasi, terbukti dalam fakta persidangan yaitu bukti surat berupa percakapan email antara para pihak terkait kerjasama tersebut (*vide* bukti surat P-14 sampai dengan bukti surat P-17);

13. Bahwa jika ditelaah lebih dalam perkara *a quo*, terdapat adanya penyalahgunaan kesempatan/keadaan oleh Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II dalam kerjasama investasi tersebut, yang mana dalam kesepakatan awal uang yang sudah diserahkan adalah untuk pembelian lahan seluas 3.910 m² (tiga ribu sembilan ratus sepuluh meter persegi), namun sampai saat kasasi ini diajukan realisasinya hanya seluas 3.300 m², dengan adanya pemanfaatan keterbatasan posisi Pemohon Kasasi sebagai warga negara asing, padahal dalam kerjasama ini, nantinya akan ditindaklanjuti dengan pembentukan perusahaan dalam bentuk penanaman modal asing dan hak atas tanah akan dialihkan ke perusahaan dalam bentuk Hak Guna Bangunan (HGB);
14. Bahwa terlepas dari hal-hal tersebut sebelumnya di atas, Pemohon Kasasi dalam kesempatan ini ingin menyampaikan bahwa:
"Investasi dari warga negara asing ke Indonesia adalah sangat penting peranannya dalam pembangunan negara Indonesia, yang tentunya investasi sesuai dengan peraturan dan perundangan yang berlaku di Indonesia, iklim investasi yang sehat dan bagus berperan penting didalamnya, selain hal tersebut peran serta masyarakat juga berpengaruh terhadap para investor, selain sebagai kontrol dan sekaligus pengawas terhadap kegiatan bisnis para investor terutama yang berdampak langsung lingkungan sosial dan kelestarian alam, tentunya peran serta masyarakat sangat dibutuhkan dan kadang terlibat juga dalam kerjasama dengan para investor sehingga terjadi hubungan



simbiosis mutualisme yang baik, jangan justru yang memberikan dampak buruk dan mencoreng citra bangsa dan negara Indonesia di dunia internasional khususnya bagi dunia investasi di Indonesia, jangan sampai seperti pepatah mengatakan rusak susu sebelanga gara-gara nila setitik”
Bahwa berdasarkan atas argumentasi–argumentasi dan analisis–analisis tersebut diatas Pemohon Kasasi mohon kepada Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia *cq* Majelis Hakim Kasasi yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk membatalkan putusan *Judex Facti* untuk karena *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan, putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Denpasar yang menguatkan putusan *Judex Facti*/Pengadilan Negeri Denpasar yang menerima eksepsi Tergugat dapat dibenarkan, *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum;

Bahwa Penggugat adalah Warga Negara Jepang, sesuai dengan Ketentuan Pasal 21 ayat (1) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria maka selain Warga Negara Indonesia (WNI) tidak dapat memiliki tanah di Indonesia oleh karena itu dalil Penggugat yang menyatakan sebagai pemilik tanah objek sengketa dengan di atas namakan Tergugat I adalah tidak berdasarkan hukum. Penggugat dalam hal ini tidak memiliki *legal standing* untuk mengajukan gugatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata 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/Penggugat/Pembanding: TAKAHIDE IMAI 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 seluruh tingkat peradilan dan dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;



MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **TAKAHIDE IMAI** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam seluruh tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 31 Mei 2017 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., L.L.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H. dan Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., LL.M., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Dr. Sriti Hesti Astiti, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota: Ketua Majelis,
Ttd./I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H. Ttd./Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., L.L.M.
Ttd./Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,
Ttd./Dr. Sriti Hesti Astiti, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

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

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
An. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.

NIP. 19630325 198803 1 001