



PUTUSAN
Nomor 2271 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

I WAYAN SEMADI, bertempat tinggal di Jalan Raya Padang Luwih Nomor 204, Banjar Tegaljaya, Desa Dalung, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, dalam hal ini memberi kuasa kepada Mangasi Simangunsong, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Pulau Singkep Nomor 90, Pedungan, Kota Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 April 2016;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

L a w a n

I KETUT SUANAYA, bertempat tinggal di Banjar Uma Kapal, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Propinsi Bali;
Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding II;

D a n

PT BANK NEGARA INDONESIA (Persero) Tbk, berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta, Jalan Jendral Sudirman Kavling I, cq PT Bank Negera Indonesia (Persero) Tbk, Sentra Kredit Kecil Cabang Denpasar berkedudukan di Jalan Niti Mandala Renon Denpasar, diwakili oleh Drs. Aryanto Purwadi, MM., Pemimpin Wilayah Denpasar PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, dalam hal ini memberi kuasa kepada Petra Bakti, S.H., dan kawan-kawan, masing-masing pegawai PT Bank Negera Indonesia (Persero) Tbk., berkedudukan di pusat Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Maret 2015;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Pembanding I;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat/Pembanding II dan Turut Tergugat/Pembanding I di muka persidangan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Denpasar pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa pada tahun 2007, Tergugat yang mengaku selaku pemilik dan Pembina Yayasan Pariwisata Bali yang mengelola kegiatan usaha bidang pendidikan, yaitu Sekolah Menengah Kejuruan Pariwisata Dalung datang menemui Penggugat dan menyatakan bahwa gedung di Jalan Wayan Gebyag Nomor 5, Br. Tegaljaya, Dalung, Kuta Utara, Badung, Bali yang sebelumnya disewa dan dipergunakan oleh Yayasan Pariwisata Bali sebagai kantor kedudukan maupun dalam menjalankan kegiatan usahanya menyelenggarakan Sekolah Menengah Kejuruan Pariwisata Dalung telah habis masa sewanya dan tidak dapat diperpanjang kembali. Bahwa atas dasar itu dan sambil berusaha hingga mendapatkan tanah untuk dimiliki dan yang akan dipergunakan secara tetap, Tergugat menyatakan berkehendak untuk menyewa tanah milik Penggugat, sehingga berdasarkan sewa-menyewa serta dengan hak pakai, tanah milik Penggugat tersebut akan dipergunakan oleh Yayasan Pariwisata Bali sebagai kantor pusat kedudukan maupun dalam menjalankan kegiatan usahanya menyelenggarakan Sekolah Menengah Kejuruan Pariwisata Dalung dan Diploma Pusat Pendidikan Keterampilan Industri Pariwisata (PPKIP) Jaya Wisata. Bahwa bersamaan dengan kehendaknya tersebut, Tergugat menyatakan pula bahwa karena pada saat itu Tergugat maupun Yayasan Pariwisata Bali miliknya sedang mengalami kesulitan finansial (keuangan), maka Tergugat meminta kesediaan Penggugat agar "harga sewa" tanah milik Penggugat tersebut akan dibayar setiap tahun secara tidak tetap, yaitu sebesar 40% (empat puluh persen) dari dan sesuai jumlah dana uang bangunan yang diwajibkan kepada dan dibayar oleh siswa baru Sekolah Menengah Kejuruan dan Mahasiswa baru Diploma pada setiap awal tahun ajaran;
2. Bahwa atas permintaan Tergugat tersebut sebagaimana terurai dalam angka (1) di atas, Penggugat menyetujui dan sepakat untuk menyewakan tanah milik Penggugat seluas 2.250 m² (dua ribu dua ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Banjar Tegal Jaya, Desa Dalung, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung sebagaimana diterangkan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 586 atas nama I Wayan Sumadi dalam KTP ditulis I Wayan Semadi untuk dipergunakan dengan hak pakai oleh dan bagi pembangunan gedung Yayasan Pariwisata Bali maupun Sekolah Menengah Kejuruan Pariwisata Dalung dan Diploma Pusat Pendidikan Keterampilan Industri

Halaman 2 dari 34 hal. Put. Nomor 2271 K/Pdt/2016

Disclaimer

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

Halaman 2



Pariwisata (PPKIP) Jaya Wisata;

3. Bahwa atas kehendak Tergugat yang menghendaki agar kesepakatan sewa-menyewa sebagaimana disebut dalam angka (1) dan (2) di atas dituangkan secara dan dalam bentuk formil dan notaril, maka Tergugat mengajak Penggugat menghadap I Made Winata, S.H., Notaris di Badung untuk pembuatan akta. Bahwa dengan menghadap dan menyampaikan kehendak agar kesepakatan untuk mengadakan perjanjian sewa-menyewa sebagaimana disebut dalam angka (1) dan (2) di atas dituangkan secara notaril, hal-hal mana diterangkan dan disampaikan sendiri oleh Tergugat, maka Notaris yang bersangkutan kemudian menerbitkan Akta Nomor 46 tanggal 30 Juli 2007 dengan titel perjanjian kerjasama, dimana dalam Pasal 2 dan Pasal 4 pada pokoknya ditegaskan bahwa Pihak Pertama, yaitu Penggugat berkewajiban dan bersedia memberikan sebidang tanah seluas kurang lebih 2.250 m² (dua ribu dua ratus lima puluh meter persegi) dari luas asal 2.624 m² (dua ribu enam ratus dua puluh empat meter persegi), dengan SPPT Nomor 51.03.060.003.021-0027.0 yang terletak di LC Kerobokan, Desa Kerobokan Kaja, Kecamatan Kuta Utara Kabupaten Badung, tercatat atas Nama I Wayan Sumadi untuk diserahkan dengan "hak guna pakai" kepada Yayasan Pariwisata Bali dan bagi keperluan pendidikan Sekolah Kejuruan Pariwisata Dalung dan pendidikan yang lebih tinggi yaitu pendidikan Diploma I (satu) sampai dengan Diploma III (tiga) pariwisata, Pusat Pendidikan Ketrampilan Industri Pariwisata (PPKIP) Jaya Wisata, sedangkan untuk itu dan berdasarkan ketentuan Pasal 6 dan Pasal 8 ditentukan bahwa Penggugat berhak mendapatkan "jasa" 40% (empat puluh persen) dari jumlah dana uang bangunan yang ada (sarana dan prasarana) yang disetorkan oleh siswa Sekolah Menengah Kejuruan dan Mahasiswa Diploma pada setiap awal atau setiap tahun ajaran dimulai. Bahwa Penggugat yang awam dalam bidang hukum dan tidak paham soal seluk-beluk hukum terutama hukum perjanjian, maka semula Penggugat menerima saja perjanjian yang tertuang dalam Akta Nomor 46 tahun 2007 dengan titel perjanjian kerjasamatersebut dan memahami eksistensinya sebagai perjanjian sewa-menyewadengan mana Penggugat hanya menyerahkan hak pakai atas tanah milik Penggugat untuk sementara waktu dipergunakan (*dinikmati/gennotschap*) oleh Yayasan Pariwisata Bali;
4. Bahwa setelah perjanjian dibuat, maka pada tahun 2007 itu juga, Penggugat



kemudian telah menyerahkan tanah hak milik Penggugat seluas 2.250 m² (dua ribu dua ratus lima puluh meter persegi) dari luas asal 2.624 m² (dua ribu enam ratus dua puluh empat meter persegi) yang terletak LC Kerobokan, Desa kerobokan Kaja, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, sebagaimana diterangkan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 586 atas nama I Wayan Sumadi dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Penggugat;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik I Ketut Garana;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan raya;
- Sebelah Barat Berbatasan dengan tanah milik I Nyoman Mawi;

Kepada dan untuk dipergunakan oleh Yayasan Pariwisata Bali dengan hak pakaisebagai kantor pusat kedudukan maupun dalam menjalankan kegiatan usahanya menyelenggarakan Sekolah Menengah Kejuruan Pariwisata Dalung dan Diploma Pusat Pendidikan Keterampilan Industri Pariwisata (PPKIP) Jaya Wisata. Bahwa pada tahun itu pula, Tergugat kembali datang menemui Penggugat dan dengan alasan bahwa sesuai dengan aturan perundang-undangan dan yang disyaratkan oleh Kantor Dinas Pendidikan, Pemuda dan Olahraga, Penggugat harus menunjukkan dan menyerahkan keberadaan Sertifikat Hak Milik atas tanah milik Penggugat tersebut kepada Tergugat untuk sebagai bukti bahwa Penggugat telah menyerahkan tanah tersebut dengan hak pakai untuk dipergunakan oleh yayasan Pariwisata Bali. Bahwa meskipun permintaan Tergugat tersebut berada di luar substansi atau tidak termasuk dalam kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana tertuang dalam perjanjian kerjasamadengan akta Nomor 46 tanggal 30 Juli 2007, terlebih lagi karena pada saat itu Sertifikat Hak Milik tersebut berada pada Koperasi Kubu Gunung sebagai jaminan hutang Penggugat, akan tetapi permintaan Tergugat tersebut kemudian Penggugat penuhi dengan syarat atau ketentuan bahwa Tergugat harus terlebih dahulu melunasi hutang Penggugat pada Koperasi Kubu Gunung tersebut sedang untuk pelunasan itu akan diperhitungkan dan dibayar kembali kepada Tergugat dari jasa yang harus Penggugat terima sesuai ketentuan Pasal 6 dan Pasal 8 perjanjian kerjasamadalam Akta Nomor 46 tanggal 30 Juli 2007;

5. Bahwa ternyata alasan Tergugat meminta Penggugat menunjukkan dan menyerahkan Sertifikat Hak Milik atas tanah milik Penggugat tersebut kepada Tergugat sebagaimana diuraikan dalam angka (4) di atas hanyalah



modus akal-akalan Tergugat saja dan dengan tujuan agar Sertifikat Hak Milik tersebut dapat dipergunakan sebagai jaminan permohonan kredit kepada PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk., Sentra Kredit Kecil Denpasar. Hal ini baru Penggugat sadari setelah Tergugat kemudian mendatangi dan meminta Penggugat bersama istri menandatangani surat pernyataan yang menyatakan bahwa Penggugat dan istri tidak keberatan dan bersedia menyerahkan Sertifikat Hak Milik atas tanah milik Penggugat tersebut sebagai jaminan/tanggungan kredit di Bank BNI 46 Cabang Denpasar guna pembiayaan pembangunan gedung Sekolah Menengah Kejuruan Pariwisata Dalung dan Diploma Pusat Pendidikan Keterampilan Industri Pariwisata (PPKIP) Jaya Wisata. Bahwa semula Penggugat menolak permintaan Tergugat tersebut bahkan secara tegas meminta agar perjanjian kerjasamadalam Akta Nomor 46 tanggal 30 Juli 2007 diakhiri dan dibatalkan saja karena implikasinya sudah melebar atau keluar dari substansi yang diperjanjikan semula. Bahwa permintaan Penggugat tersebut telah ditolak oleh Tergugat yang selain menyatakan bahwa perjanjian kerjasamaitu tetap akan berlangsung dan terlanjur mengikat Penggugat, yaitu selama Yayasan Pariwisata Bali eksist dan menjalankan kegiatan usahanya sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1 dan Pasal 14 perjanjian kerjasamadengan akta Nomor 46 tanggal 30 Juli 2007 tersebut, demikian pula Tergugat berdalih bahwa kucuran kredit tersebut juga ditujukan agar Penggugat tetap dan lancar menerima bagian jasa setiap tahunnya sebagaimana diperjanjikan. Bahwa selain karena Penggugat tidak paham soal seluk-beluk hukum perjanjian, Penggugat juga tidak berdaya menghadapi alasan penolakan Tergugat tersebut dan oleh karenanya kemudian Penggugat terpaksa menandatangani surat pernyataan yang draftnya telah dipersiapkan sebelumnya oleh Tergugat dan yang menyatakan bahwa Penggugat dan istri tidak keberatan dan bersedia menyerahkan Sertifikat Hak Milik atas tanah milik Penggugat tersebut sebagai jaminan/tanggungan kredit di Bank BNI 46 Cabang Denpasar yang dimohonkan oleh Yayasan Pendidikan Pariwisata Bali Dwipa;

6. Bahwa akal-akalan Tergugat dengan modus sebagaimana terurai pada angka (5) di atas kemudian semakin terkuak, dimana ternyata permohonan kredit yang dimohonkan kepada Bank BNI 46 Cabang Denpasar tersebut telah sedemikian rupa dikonstruksi oleh Tergugat, yaitu dengan secara proforma mendudukkan Penggugat sebagai salah seorang anggota



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembina Yayasan Pendidikan Pariwisata Bali Dwipa dan kemudian didudukkan sebagai salah seorang yang mewakili Yayasan Pendidikan Pariwisata Bali Dwipa dan menandatangani Perjanjian Kredit Nomor 2008.DPC.154 tanggal 17 Oktober 2008. Bahwa Penggugat bukan anggota pembina maupun pengurus serta tidak pernah mengikuti rapat-rapat pembina pada Yayasan Pariwisata Bali yang kemudian serta-merta berubah menjadi Yayasan Pendidikan Pariwisata Bali Dwipa. Bahwa untuk menjerat dan mengikat Penggugat sebagai Pembina yayasan Yayasan Pariwisata Bali, di dalam Akta nomor 09 tanggal 03 Februari 2012 tentang perubahan Yayasan Pariwisata Bali menjadi Yayasan Pendidikan Pariwisata Bali Dwipa, Tergugat telah memberi keterangan yang tidak benar dan yang menyatakan bahwa Penggugat adalah anggota pembina dan yang telah mengikuti rapat pembina yayasan tersebut;

7. Bahwa apa yang dilakukan oleh Tergugat sebagaimana terurai pada uraian-uraian posita di muka memberi kesadaran bagi Penggugat bahwa perjanjian kerjasamayang diadakan oleh Penggugat dengan Tergugat sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 46 tanggal 30 Juli 2007 tersebut sejak semula adalah atas dasar wujud itikad buruk (*bad faith*) dari Tergugat yang dengan rekayasa dan penyesatan sehingga Penggugat bersedia dan terpaksa meletakkan tanah milik Penggugat tetap dapat dipakai oleh Tergugat dan yayasannya untuk waktu dan peruntukannya yang tidak terbatas. Dalam hal ini, kesepakatan sewa-menyewayang semula bertujuan "hanya" menyerahkan "hak pakai", yaitu sebatas hak bagi Tergugat untuk mempergunakan fisik tanah milik Penggugat untuk sementara waktu, akan tetapi dengan menggunakan dan berlingdung dibalik klausul dalam perjanjian kerjasamavide Akta Nomor 46 tahun 2007 *a quo*, Tergugat dan yayasannya kemudian telah berhasil meletakkan dan menjadikan tanah milik Penggugat sebagai jaminan atau tanggungan kredit semata-mata untuk kepentingan diri dan yayasannya tersebut, keadaan mana jelas tidak proporsional dan sangat merugikan Penggugat;
8. Bahwa dalam konteks dan konstruksi hukum perjanjian, rekayasa yang bersifat menyesatkan dan yang dilakukan oleh Tergugat dan yang kemudian melahirkan perjanjian kerjasamasebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 46 tanggal 30 Juli 2007 dan yang merugikan Penggugat tersebut adalah tidak sah karena cacat yuridis, yaitu sebagai berikut:
 - a. Dari segi subyektum yurisnya:

Halaman 6 dari 34 hal. Put. Nomor 2271 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa di dalam perjanjian kerjasamasebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 46 tanggal 30 Juli 2007 disebutkan bahwa Tergugat bertindak sebagai Ketua dan oleh karenanya bertindak untuk dan atas nama Yayasan Pariwisata Bali, sedangkan secara de facto, Tergugat adalah “pembina” Yayasan Pariswisata Bali Dwipa yang menurut Undang-undang Nomor 16 tahun 2001 sebagaimana diubah dengan Undang-undang Nomor 28 tahun 2004 tentang Yayasan tidak dapat bertindak melakukan perbuatan hukum untuk dan atas nama yayasan melainkan adalah merupakan kewenangan dari pengurusnya. Dengan demikian jelas bahwa Tergugat tidak memiliki *legal standing* atau *legal mandatory/diskualifikasi in person* untuk bertindak mewakili Yayasan Pariswisata Bali dalam mengadakan perjanjian kerjasamayang telah diadakan oleh Penggugat dengan Tergugat tersebut. Selain dari pada itu, sejak didirikan hingga sekarang ini, Yayasan Pariwisata Bali yang kemudian telah berubah nama menjadi Yayasan Pendidikan Pariwisata Bali Dwipa belum pernah mendapat pengesahan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia (Kemenkumham) untuk memperoleh statusnya sebagai “badan Hukum” untuk menjadi subyek dan yang dapat melakukan perbuatan hukum sebagaimana ditegaskan dan diwajibkan oleh ketentuan Pasal 11 ayat (1) Undang Undang Nomor 16 tahun 2001 tentang Yayasan. Dengan demikian jelas bahwa eksistensi Yayasan Pariwisata Bali yang note bene diwakili oleh Tergugat dalam perjanjian kerjasamasebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 46 tanggal 30 Juli 2007 a quo adalah bukan badan hukum untuk dapat bertindak sebagai subyek hukum dalam melakukan perbuatan hukum tersebut. Dengan demikian, perjanjian kerjasamasebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 46 tanggal 30 Juli 2007 yang diadakan oleh Yayasan Pariwisata Bali dan yang dalam hal ini “diwakili” oleh Tergugat berhadapan dengan Penggugat adalah perjanjian yang menurut hukum “tidak pernah ada” atau *status quo*;

b. Dari segi obyektum yurisnya;

Bahwa di dalam perjanjian kerjasamasebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 46 tanggal 30 Juli 2007, pada Pasal 4 disebutkan bahwa tanah milik Penggugat yang diserahkan kepada Yayasan Pariwisata Bali yang dalam hal ini diwakili oleh Tergugat adalah sebatas hak Guna Pakai, yaitu hak untuk sekedar memakai tanah tersebut. Bahwa akan tetapi di

Halaman 7 dari 34 hal. Put. Nomor 2271 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



dalam Pasal 1 maupun Pasal 4 disebutkan bahwa perjanjian maupun tujuan penyerahan tanah tersebut adalah untuk dipakai (dipergunakan) oleh Yayasan Pariwisata Bali untuk menyelenggarakan Pendidikan Sekolah Menengah Kejuruan dan Diploma Pariwisata Pusat Pendidikan Keterampilan Industri Pariwisata Jaya Wisata dan untuk selama Sekolah tersebut melakukan aktifitasnya. Bahwa dengan ketentuan yang demikian, perjanjian kerjasamatersebut telah mewajibkan Penggugat untuk menyerahkan tanah milik Penggugat kepada yayasan Pariwisata Bali yang diwakili oleh Tergugat dengan hak pakai untuk jangka waktu yang tidak terbatas, bahkan menurut ketentuan Pasal 14 harus "diwariskan" yang berarti perjanjian a quo akan senantiasa akan berlangsung terus-menerus secara turun temurun berdasarkan titel waris. Bahwa perjanjian yang demikian jelas bertentangan dengan jiwa Undang-undang, yaitu Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan peraturan-peraturan pelaksanaannya yang menegaskan bahwa hak pakai atas tanah milik perorangan hanya dapat diberikan berdasarkan perjanjian dan untuk sementara waktu serta paling lama 25 tahun. Bahwa demikian pula ditegaskan bahwa perjanjian yang mendasari pemberian hak pakai tidak boleh mengandung unsur-unsur pemerasan, sedangkan faktualnya, perjanjian kerjasamayang mendasari penyerahan tanah milik Penggugat a quo untuk dipergunakan dengan hak pakai oleh Yayasan Pariwisata telah diadakan dengan itikad buruk (*bad faith*) oleh Tergugat, yaitu berupa rekayasa untuk mengikat Penggugat serta meletakkan tanah milik Penggugat tetap dapat dipakai oleh Tergugat dan yayasannya untuk waktu dan peruntukannya yang tidak terbatas, dalam hal ini, perjanjian kerjasamatersebut telah dijadikan dasar oleh Tergugat untuk meletakkan dan menjadikan tanah milik Penggugat tersebut sebagai jaminan atau tanggungan kredit yang diberikan oleh Bank BNI Cabang Denpasar kepada dan untuk kepentingan Tergugat yang mewakili Yayasan Pariwisata Bali sebagaimana diuraikan pada posita di muka;

9. Bahwa berdasarkan uraian posita angka 8 huruf (a) dan (b) di atas, jelas menunjukkan bahwa perjanjian kerjasamasebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 46 tanggal 30 Juli 2007 dan yang diadakan oleh Penggugat dengan Tergugat, perjanjian mana telah diadakan oleh Tergugat dengan itikad buruk berdasarkan suatu penyesatan dan secara substantif adalah bertentangan



dengan Undang Undang;

10. Bahwa dari segi subyektum yurisnya, suatu perjanjian yang dibuat oleh orang yang tidak memiliki legalitas untuk itu dan atas dasar penyesatan adalah tidak mengikat dan dapat dibatalkan (*vernietigbaar*), demikian pula dari segi obyektum yurisnya, perjanjian yang dibuat dengan tujuan yang terlarang menurut Undang-undang adalah batal demi hukum (*null and void/nietig*). Bahwa karena perjanjian kerjasamasebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 46 tanggal 30 Juli 2007 telah diadakan oleh Tergugat mewakili Yayasan Pariwisata Bali sedang Tergugat tidak memiliki kapasitas hukum untuk itu, demikian pula Yayasan Pariwisata Bali nota bene bukan merupakan badan hukum yang dapat bertindak sebagai subyek hukum untuk mengadakan perjanjian kerjasamatersebut, maka perjanjian kerjasamatersebut merupakan perjanjian yang tidak memenuhi syarat subyektif sehingga merupakan perjanjian yang dapat dibatalkan (*vernietigbaar*). Dipihak lain, karena tujuan perjanjian kerjasamatersebut secara obyektif dinyatakan sebagai penyerahan hak pakai atas tanah milik Penggugat *a quo* untuk dipergunakan oleh Yayasan Pariwisata Bali “untuk waktu dan peruntukannya yang tidak terbatas” sehingga merupakan perjanjian yang bersifat pemerasan dan bertentangan dengan Undang-undang, maka menurut hukum, perjanjian kerjasamasebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 46 tahun 2007 tersebut adalah perjanjian yang tidak memenuhi syarat obyektif sehingga merupakan perjanjian yang sejak semula tidak proporsional dan “batal demi hukum (*null and void/nietig*) dan oleh karenanya menurut hukum harus dianggap tidak pernah ada”;
11. Bahwa karena perjanjian kerjasamasebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 46 tanggal 30 Juli 2007 tersebut adalah merupakan perjanjian yang batal demi hukum atau setidaknya dapat dibatalkan sehingga menurut hukum harus dianggap tidak pernah ada, maka tanah seluas 2.250 m² (dua ribu dua ratus lima puluh meter persegi) yang menjadi obyek perjanjian tersebut haruslah dipulihkan keberadaannya dalam keadaan semula (*status quo*), yaitu harus dikembalikan secara nyata kepada atau kedalam kekuasaan Penggugat selaku pemiliknya;
12. Bahwa demikian pula dengan Perjanjian Kredit Nomor 2008.DPC.154 tanggal 17 Oktober 2008 yang dibuat dan ditandatangani oleh Turut Tergugat, *in casu* Bank Negara Indonesia 46, Sentra Kredit Kecil, Cabang Denpasar dengan Yayasan Pendidikan Pariwisata Bali yang telah



meletakkan dan mengikat tanah seluas 2.250 m² (dua ribu dua ratus lima puluh meter persegi) dari luas asal 2.624 m² (dua ribu enam ratus dua puluh empat meter persegi) yang terletak di LC Kerobokan, Desa kerobokan Kaja, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, sebagaimana diterangkan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 586 atas nama Penggugat sebagai jaminan atau tanggungan atas kredit tersebut adalah tidak sah dan oleh karenanya haruslah dibatalkan. Bahwa sifat kebatalan itu adalah selain karena Perjanjian Kredit Nomor 2008.DPC.154 tanggal 17 Oktober 2008 secara kausal adalah didasarkan pada keberadaan "Perjanjian Kerjasama" dalam Akta Nomor 46 tahun 2007 yang batal atau batal demi hukum sebagaimana disebut dalam uraian-uraian posita di muka, juga karena perjanjian kredit tersebut telah dibuat dan ditandatangani oleh Turut Tergugat, in casu Bank Negara Indonesia 46, Sentra Kredit Kecil, Cabang Denpasar dengan Yayasan Pendidikan Pariwisata Bali, sedangkan nota bene menurut dan dimata hukum, Yayasan Pendidikan Pariwisata Bali Dwipa belum pernah mendapat pengesahan dari Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia (Kemenkumham) untuk memperoleh statusnya sebagai "Badan Hukum" untuk menjadi subyek dan yang dapat melakukan perbuatan hukum, *in casu* dan dalam konteks mengadakan perjanjian kredit *a quo*. Dengan demikian jelas bahwa sejak semula Perjanjian Kredit Nomor 2008.DPC.154 tanggal 17 Oktober 2008 tersebut telah dibuat oleh subyek yang tidak pernah ada/eksist dimata hukum dan oleh karenanya tidak sah dan harus dibatalkan. Bahwa konsekwensi yuridisnya adalah bahwa tanah milik Penggugat seluas 2.250 m² (dua ribu dua ratus lima puluh meter persegi) dari luas asal 2.624 m² (dua ribu enam ratus dua puluh empat meter persegi) yang terletak LC Kerobokan, Desa Kerobokan Kaja, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, sebagaimana diterangkan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 586 yang telah dijadikan jaminan atau tanggungan atas kredit berdasarkan perjanjian kredit tersebut adalah tidak sah dan batal pula serta oleh karenanya harus dikembalikan pada keadaannya semula (*status quo*), yaitu dikembalikan kepada Penggugat tanpa ikatan apapun;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



2. Menyatakan perjanjian kerjasama yang diadakan oleh Penggugat dengan Tergugat sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 46 tahun 2007 dan yang dibuat dihadapan Notaris I Made Winata, S.H., adalah batal demi hukum dan oleh karenanya tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
3. Menyatakan Perjanjian Kredit Nomor 2008.DPC.154 tanggal 17 Oktober 2008 yang dibuat dan ditandatangani oleh Turut Tergugat, in casu Bank Negara Indonesia 46, Sentra Kredit Kecil, Cabang Denpasar dengan Yayasan Pendidikan Pariwisata Bali yang telah meletakkan dan mengikat tanah seluas 2.250 m² (dua ribu dua ratus lima puluh meter persegi) dari luas asal 2.624 m² (dua ribu enam ratus dua puluh empat meter persegi) yang terletak LC Kerobokan, Desa Kerobokan Kaja, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, sebagaimana diterangkan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 586 atas nama Penggugat adalah batal demi hukum dan oleh karena tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat atau siapapun yang mendapat hak dari padanya untuk mengembalikan tanah seluas 2.250 m² (dua ribu dua ratus lima puluh meter persegi) dari luas asal 2.624 m² (dua ribu enam ratus dua puluh empat meter persegi) yang terletak LC Kerobokan, Desa kerobokan Kaja, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, sebagaimana diterangkan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 586 atas nama I Wayan Sumadi dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Penggugat;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik I Ketut Garana;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan raya;
 - Sebelah Barat Berbatasan dengan tanah milik I Nyoman Mawi;Dan menyerahkannya kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong dan bila perlu dengan paksaan dan bantuan Kepolisian Negara Republik Indonesia;
5. Menghukum pula Tergugat dan Turut Tergugat untuk secara tanggung renteng membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsider:

Apabila Pengadilan Negeri Denpasar berpendapat lain dan dalam peradilan yang baik, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat:



1. Gugatan Penggugat *Error In Persona* (Gugatan Penggugat Salah Alamat/ Subyek Gugatan Salah);

- Bahwa sebagaimana objek gugatan adalah Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 46 tanggal 30 Juli 2007, yang dibuat di Notaris I Made Winata, S.H. Notaris di Badung, dan Perjanjian Kredit Nomor 2008.DPC.154, tanggal 17 Oktober 2008, dimana dalam perjanjian kredit tersebut Tergugat bertindak dalam kapasitas mewakili dan/atau atas nama Yayasan sebagai Ketua dan Ketua Pembina, Penggugat sebagai Anggota Pembina, namun mengapa pada gugatan Penggugat mendudukkan Penggugat sebagai pribadi dan mendudukkan Tergugat sebagai pribadi;
- Bahwa Penggugat dalam gugatannya memposisikan diri sebagai atas nama Pribadi, sementara Penggugat sendiri tidak menjelaskan kapasitasnya dan hubungan hukum Penggugat sebagai pribadi menuntut pembatalan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 46 tanggal 30 Juli 2007, yang dibuat di Notaris I Made Winata, S.H. Notaris di Badung, dan Perjanjian Kredit Nomor 2008.DPC.154, tanggal 17 Oktober 2008;
- Bahwa PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk., pada gugatan Penggugat diposisikan sebagai Pihak Turut Tergugat, padahal didalam HIR/RIB tidak akan dapat kita temukan istilah Turut Tergugat sehingga istilah yang memposisikan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk., sebagai Turut Tergugat tidak berdasar hukum;

Maka oleh karena itu gugatan Penggugat salah alamat atau subyek gugatan salah (*disqualification in persona*);

2. *Exceptie Obscuri Libelli* (Gugatan Penggugat Kabur);

Bahwa Dasar-dasar dan uraian-uraian gugatan kabur, tidak jelas dan tidak sempurna. Hal ini dapat diperhatikan pada:

- Bahwa obyek gugatan Penggugat adalah “Perjanjian Kerjasama Dan Perjanjian Kredit” dimana Penggugat sendiri ikut sebagai Pihak yang mengetahui, menyetujui serta menandatangani Perjanjian tersebut, namun sekarang menginginkan pembatalan tanpa menyertakan alasan-alasan yang dapat membatalkan suatu Perjanjian, sehingga ketidakjelasan atau kekaburan ini menyulitkan bagi Tergugat atau siapa saja untuk memahami gugatan Penggugat. Sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 21 Agustus 1974 Reg. Nomor 565 K/Sip/1973, mengatakan kalau obyek gugatan tidak jelas, maka gugatan



tidak dapat diterima;

- Bahwa yang menjadi objek gugatan Penggugat adalah Pembatalan Perjanjian Kerjasama dan Pembatalan Perjanjian Kredit, namun yang banyak dijelaskan dalam positanya adalah mengenai masalah Penggugat merasa diakal-akali, rekayasa dan penyesatan, yang berada dalam ranah hukum pidana yang perlu dibuktikan terlebih dahulu;
- Bahwa dasar gugatan Penggugat adalah pembatalan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 46 tanggal 30 Juli 2007, dan Perjanjian Kredit Nomor 2008.DPC.154, tanggal 17 Oktober 2008, dimana dalam perjanjian kerjasama mengatur tentang hak Penggugat menerima jasa 40% yang masih diterimanya sampai sekarang namun meminta pembatalan perjanjian tersebut;
- Bahwa dasar suatu gugatan adalah adanya suatu kerugian yang dialami Penggugat, baik itu perbuatan melawan hukum maupun wanprestasi, namun dalam gugatan aquo tidak ada sama sekali Penggugat menyatakan adanya kerugian yang dialami oleh penggugat, sehingga gugatan menjadi tidak jelas;

Sehingga dari uraian ini sangat terlihat dasar-dasar dan uraian-uraian gugatan tidak sempurna. Hal mana bertentangan dengan teori Substantieringstheori yang menyatakan Bahwa cara pembuatan surat gugatan haruslah dirinci secara detail mulai dari adanya hubungan hukum sebagai dasar gugatan (*rechts gronden, legal groundens*), sejarah gugatan, kejadian formal dan kejadian material. Bahwa disamping itu juga Penggugat dalam gugatannya tidak menguraikan secara jelas dan detail/rinci tentang duduk perkara (positanya) sehingga sama sekali tidak menegaskan tentang kejadian materiil secara tegas, hal ini bertentangan dengan Pasal 8 Rv dan baca pula Putusan Mahkamah Agung tanggal 21 Agustus 1974 Nomor 565 K/Sip/973 menyebutkan Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna;

3. *Exceptie Plurium Litis Concoritium* (Gugatan Penggugat Kekurangan Pihak);
Bahwa yang seharusnya digugat tidak hanya Tergugat, tetapi pihak lain juga harus digugat guna lengkapnya pihak-pihak yang telah digambarkan oleh Penggugat dalam gugatannya yaitu:
 - Bahwa Obyek Gugatan Penggugat adalah Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 46 tanggal 30 Juli 2007, yang dibuat di Notaris I Made Winata, SH. Notaris di Badung, dan Perjanjian Kredit Nomor 2008.OPC.154,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 17 Oktober 2008, dimana sebagai subyek atau pihak dalam perjanjian *a quo* tidak hanya Penggugat, Tergugat serta Turut Tergugat saja tetapi masih ada pihak lain dalam perjanjian tersebut yaitu:

I Putu Sumberjaya, S.T., dalam jabatannya sebagai Ketua Pengurus Doktorandus Andi Pakki P., dalam jabatannya sebagai sekretaris pengurus

Ni Nyoman Rai Parwati, S.Sos., dalam jabatannya sebagai Ketua Bendahara;

I Ketut Suanaya, dalam jabatannya sebagai Anggota Pembina;

I Wayan Semadi, dalam jabatannya sebagai Anggota Pembina (Penggugat);

Sehingga pihak lain tersebut guna lengkapnya suatu gugatan harus digugat pula dan sesuai pula dengan asas yang ditegaskan dalam Pasal 1340 KUH Perdata: persetujuan hanya mengikat dan berlaku antara pihak yang membuatnya;

Bahwa gugatan Para Penggugat secara yuridis formal kabur (*obscur libel*), maka gugatan yang tidak jelas/kabur harus ditolak dan atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

4. Gugatan Penggugat *Onrechtmatig*;

- Bahwa gugatan diajukan dengan tanpa ada dasar, karena dasar gugatan Penggugat adalah pembatalan Akta Peqanjan Kerjasama Nomor 46 tanggal 30 Juli 2007, dimana dalam perjanjian kerjasama mengatur tentang hak Penggugat menerima jasa 40% yang masih diterimanya setiap tahun sampai sekarang namun meminta pembatalan perjanjian tersebut, dan juga mengatur jangka waktu berlakunya perjanjian ini yaitu:

Pasal 1:

Perjanjian kerjasama ini mulai berlaku pada saat penandatanganan akta ini, serta jangka waktunya tidak ditentukan lamanya atau selama sekolah tersebut melakukan aktipitasnya;

Pasal 4:

Pihak Pertama (Penggugat) memberikan tanah tersebut sebagai hak guna pakai selama sekolah tersebut melakukan kegiatan aktipitasnya;

Padahal sampai saat inipun sekolah berjalan dengan baik, bahkan dengan rutinitasnya berhasil diakui oleh pemerintah dengan akreditasi A, serta telah berhasil memperoleh beberapa prestasi;



Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa Penggugat Rekonvensi (PR)/Tergugat Konvensi (TK), menolak semua dalil-dalil Tergugat Rekonvensi (TR)/Penggugat Konvensi (PK), kecuali yang dengan tegas diakui oleh Penggugat Rekonvensi (PR)/Tergugat Konvensi (TK);
2. Mohon kiranya dalil-dalil yang termuat dalam Konvensi diatas dianggap termasuk dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dan dalam Rekonvensi ini;
3. Bahwa awalnya sekira tahun 1997 Penggugat Rekonvensi mengelola Pendidikan Diploma (P4B Kerta Wisata), terletak di Kerobokan, Kuta, Badung, Bali. Kemudian tahun 2000 Pendidikan diploma bernama PPKIP Jaya Wisata dengan alamat pindah ke Jalan Wayan Gebyag, Tegal Jaya, Dalung. Pada tahun 2002 selain PPKIP ditambah dengan pendidikan SMK Pariwisata Dalung;
4. Bahwa pada tahun 2007, ada keinginan dan pengurus termasuk Penggugat Rekonvensi/TK memindahkan ke tempat yang lebih representatif untuk pendidikan;
5. Bahwa ada penawaran atau maksud dan Tergugat Rekonvensi untuk menjalin kerjasama dengan Pengurus Yayasan yang diwakili oleh Penggugat Rekonvensi/TK, untuk menggunakan lahan milik Tergugat Rekonvensi/TR sebagai tempat pendidikan Yayasan Pariwisata bali, hal ini dapat dilihat pada hal. 2 Akta Nomor 46 tanggal 30 Juli 2007, Menyatakan "bahwa Pihak Pertama (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) bermaksud untuk bekerjasama dengan pihak kedua (Penggugat Rekonvensi/TK) dalam melaksanakan pendidikan sekolah menengah kejuruan dan diploma yang diberi nama Jaya Wisata ...dan seterusnya";
6. Bahwa kerjasama sebagaimana poin 5 diatas dinyatakan sebagaimana Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 46 tanggal 30 Juli 2007, yang dibuat di Notaris I Made Winata, S.H., Notaris di Badung, yang isinya antara lain:

Pasal 1:

Perjanjian kerjasama ini mulai berlaku pada saat penandatanganan akta ini, serta jangka waktunya tidak ditentukan lamanya atau selama sekolah tersebut melakukan aktipitasnya;

Pasal 2:

Pihak pertama (Tergugat Rekonvensi/PK) berkewajiban dan bersedia memberikan sebidang tanah seluas kurang lebih 2.200 m² (dua ribu dua



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ratus meter persegi), dan luas asal 2.624 m² (dua ribu enam ratus dua puluh empat meter persegi), dengan SPPT Nomor 51.03.060.003021-0027.0 yang terletak di LC Kerobokan, Desa Kerobokan Kaja, Kecamatan Kuta Utara, Kerobokan, Badung, tercatat atas nama I Wayan Sumadi; untuk keperluan pendidikan sekolah kejuruan Pariwisata Dalung dan pendidikan yang lebih tinggi yaitu pendidikan diploma I (satu) sampai dengan pendidikan diploma III (tiga) pariwisata, pusat pendidikan keterampilan industri pariwisata (PPKIP) Jaya Wisata;

Pasal 4:

Pihak Pertama (Tergugat Rekonvensi) memberikan tanah tersebut sebagai hak guna pakai selama sekolah tersebut melakukan kegiatan aktipitasnya;

Pasal 6:

Pihak Pertama (Tergugat Rekonvensi) berhak mendapatkan jasa 40% (empat puluh persen) dari jumlah dana uang bangunan yang ada (sarana prasarana) yang disetorkan oleh siswa sekolah menengah kejuruan dan mahasiswa diploma. Pajak bumi dan bangunan dibayarkan oleh pihak Pertama;

7. Bahwa sebagai lanjutan Akta Nomor 46 diatas, antara Penggugat Rekonvensi/ TK dan Tergugat Rekonvensi/PK juga diatur mengenai pemberian Fee dan Tergugat Rekonvensi/PK kepada Penggugat Rekonvensi/TK sebagaimana Akta Perjanjian Nomor 47 tanggal 30 Juli 2007 yang dibuat di Notaris I Made Winata, S.H., notaris di Badung, yang isinya antara lain:

Pasal 2:

Sesuai dengan perjanjian kerjasama yang telah dibuat dihadapan saya, Notaris, dengan akta nomor 46 tanggal tiga puluh juli dua ribu tujuh tersebut diatas yaitu pada Pasal 6, bahwa pihak pertama (TR) bersedia memberikan secara sukarela kepada pihak kedua (PR) jasa sebesar 5% (lima persen) untuk jasa sosial sebagai pemerakarsa, sedangkan pihak pertama (TR) mendapatkan jasa sebesar 35% (tiga puluh lima persen) sebagai pemilik tanah;

8. Bahwa tindak lanjut dan kerjasama tersebut diatas, untuk keperluan pembangunan tempat pendidikan sangat memerlukan fasilitas dan ruang kelas baru, sehingga memerlukan pendanaan, sehingga disepakati antara pengurus termasuk Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi untuk menjaminkan tanah milik Tergugat Rekonvensi/PK, di Bank BNI sebagai

Halaman 16 dari 34 hal. Put. Nomor 2271 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jaminan kredit, sebagaimana Surat Pernyataan tanggal 17 Oktober 2008, dan I Wayan Semadi (TR/Penggugat Konvensi) dan Ni Made Sugantini (istri TR / Penggugat Konvensi), yang menyatakan:

Dengan ini menyatakan bahwa kami tidak keberatan dan menyetujui tanah milik kami SHM 586 terletak di kelurahan kuta, kabupaten Badung, Propinsi Bali, seluas 2.250 m² (dua ribu dua ratus lima puluh meter persegi), tertera atas nama I Wayan Sumadi dalam KTP I Wayan Semadi, digunakan sebagai jaminan untuk dipasang Hak Tanggungan menjamini hutang Yayasan Pendidikan Pariwisata Bali Dwipa pada PT BNI (persero) Tbk;

9. Bahwa telah disetujui dan sepakat termasuk antara Pengurus dan Tergugat Rekonvensi untuk mendapatkan pendanaan dan Bank PT BNI, sebagaimana Perjanjian Kredit Nomor 2008.DPC.154, tanggal 17 Oktober 2008, yang isinya antara lain:

Dan Pihak dari PT BNI (Persero) diwakili oleh Anak Agung Raka Putri Paryani, S.E.;

Dan Pihak Yayasan diwakili oleh:

1. I Putu Sumberjaya, S.T., dalam jabatannya sebagai ketua pengurus;
2. Doktorandus Andi Pakki P, dalam jabatannya sebagai sekretaris pengurus;
3. Ni Nyoman Rai Parwati, S.Sos., dalam jabatannya sebagai Ketua Bendahara;
4. I Ketut Suanaya, dalam jabatannya sebagai Ketua Pembina;
5. I Wayan Semadi, dalam jabatannya sebagai Anggota Pembina (Penggugat);

Pasal 2:

Maksimum Kredit yang diberikan Bank kepada penerima kredit adalah sebesar Rp1.600.000.000,00;

Pasal 3:

Bank memberikan fasilitas kredit kepada penerima kredit berupa kredit investasi dengan tujuan untuk membiayai pembangunan gedung sekolah SMK Pariwisata Dalung dengan *project cost* sebagai berikut: Tanah Rp 0,- Gedung perkantoran Rp922.629.000,00 Gedung lantai 1 (kelas) Rp760.565.000,00 Gedung Lantai 2 (kelas dan lab) Rp1.641.141.000,00 Pagar + candi bentar Rp97.921.000,00 Jalan, parkir/halaman,pura, perlengkapan/peralatan + fasilitas pendukung Rp. 146.181.000,00 Total *project cost* Rp3.568.437.000,00 *Bank Financing* (44,84%)

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)



Rp1.600.000.000,00 *Self Financing* 55,16% Rp1.968.437.000,00 *Total project cost* Rp3.568.437.000,00;

Pasal 8:

Penerima kredit dapat melakukan penarikan kredit setelah memenuhi ketentuan dan persyaratan sebagai berikut: (antara lain);

- i. Setelah ada surat pernyataan dari Saudara I Wayan Semadi bahwa yang bersangkutan bersedia menyerahkan tanahnya sebagai jaminan atas kredit investasi yang dimohon oleh Yayasan Pariwisata Bali;

10. Bahwa setelah selesai pembangunan sekira tahun 2009, pendidikan SMK dan PPKIP (diploma) pindah ke tanah yang telah dikerjasamakan dengan Tergugat Rekonvensi tersebut;
11. Bahwa Yayasan termasuk Penggugat Rekonvensi sampai saat ini masih tetap menjalankan dan tetap melakukan serta menjalankan seluruh apa-apa yang telah diperjanjikan serta disepakati, namun tidak terbatas pada Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 46 tanggal 30 Juli 2007;
12. Bahwa dengan arogan dan tanpa pemberitahuan kepada Penggugat Rekonvensi, Tergugat Rekonvensi telah dengan melawan hukum menguasai tanah seluas sekitar 900 m² (sembilan ratus meter persegi) yang merupakan bagian dari Tanah dan bangunan dengan SHM 586 terletak di kelurahan kuta, kabupaten Badung, Propinsi Bali, seluas 2.250 m² (dua ribu dua ratus lima puluh meter persegi), tertera atas nama I Wayan Sumadi dalam KTP I Wayan Semadi, yang telah dikerjasamakan sebagaimana perjanjian kerjasama, sehingga menjadi hak dari Yayasan termasuk Penggugat Rekonvensi;
13. Bahwa selanjutnya tanpa alasan yang jelas Tergugat Rekonvensi dengan arogan ingin membatalkan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 46 tanggal 30 Juli 2007, yang dibuat di Notaris I Made Winata, SR Notaris di Badung, dan Perjanjian Kredit Nomor 2008. DPC. 154, tanggal 17 Oktober 2008, padahal tidak ada alasan yang dapat membatalkan Perjanjian tersebut, selain keinginan Penggugat untuk mendapatkan keuntungan sendiri;
14. Bahwa Tergugat Rekonvensi terus saja berupaya mengganggu dan berusaha membatalkan perjanjian-perjanjian tersebut, untuk mengambil kembali tanah yang telah dikerjasamakan dan masih menjadi hak Yayasan termasuk Penggugat;
 - Pada tahun 2011 Tergugat Rekonvensi mengganggu dan mengusir mahasiswa diploma PPKIP Jaya Wisata yang akan kuliah di sekolah/



kampus;

- menggunakan tanah seluas 900 m² (sembilan ratus meter persegi) yang merupakan bagian dan luas tanah 2.250 m² (dua ribu dua ratus lima puluh meter persegi), yang sebenarnya telah di kerjasamakan dan menjadi hak Yayasan;
- Sampai akhirnya melakukan gugatan *a quo*;

15. Bahwa Perbuatan Tergugat Rekonvensi/PK, mengganggu serta berupaya untuk membatalkan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 46 tanggal 30 Juli 2007, yang dibuat di Notaris I Made Winata, S.H. Notaris di Badung, dan Perjanjian Kredit Nomor 2008.DPC. 154, tanggal 17 Oktober 2008, serta menguasai tanah dan bangunan seluas 900 m² (sembilan ratus meter persegi) merupakan bagian dan luas tanah 2.250 m² (dua ribu dua ratus lima puluh meter persegi) yang telah dikerjasamakan dan masih menjadi hak Yayasan, sebagaimana perjanjian kerjasama adalah Perbuatan Melawan Hukum;

16. Bahwa dengan demikian Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah terbukti dan meyakinkan beritikad tidak baik telah melakukan perbuatan melawan hukum, yang sangat merugikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

17. Bahwa sebagai akibat adanya perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, mengakibatkan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menderita kerugian baik materiil maupun immaterial, dengan rincian sebagai berikut:

Kerugian Materiil;

- Kerugian telah dikuasainya tanah seluas 900 m² (sembilan ratus meter persegi) bagian dari luas tanah 2.250 m² (dua ribu dua ratus lima puluh meter persegi) yang telah dikerjasamakan dan hak yayasan sejak tahun 2012, senilai Rp108.000.000,00 (rata rata nilai kontrak 1 are/tahun = Rp4.000.000,00 x 900 m² x 3 tahun;
- Kerugian Penggugat Rekonvensi tidak menerima 5% *fee* yang diperjanjikan dengan Tergugat Rekonvensi, senilai Rp23.761.000,00;
- Kerugian menikmati keuntungan nilai tanah seluas 900 m² (sembilan ratus meter persegi) bagian dan luas tanah 2.250 m² (dua ribu dua ratus lima puluh meter persegi) yang telah dikerjasamakan dan hak yayasan senilai Rp32.400.000,00 (108.000.000,00 x 10% x 3);
- Kerugian menikmati keuntungan penggunaan uang yang diterima



Penggugat Rekonvensi senilai Rp2.376.100,00 (Rp23.761.000,00 x 10%);

- Biaya yang harus dikeluarkan untuk operasional pengurusan perkara dan jasa pengacara semuanya berjumlah tidak kurang dan Rp300.000.000,00 Total = Rp466.537.100,00;

Kerugian Immateriil:

Pengganti kerugian batin untuk mengembalikan rasa percaya diri dan nama baik Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi serta keluarga, dan juga karena adanya permasalahan ini Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi merasa rugi waktu, tenaga dan pikiran tidak dapat berfikir tenang dan konsentrasi dalam pekerjaan sehingga produktivitas menurun, yang semuanya itu menurut hukum, dapat dimintakan penggantian dalam bentuk uang tunai sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

18. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah Perbuatan Melawan Hukum, maka adalah wajar bila semua kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dibebankan kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat konvensi;

19. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi/Penggugat konvensi telah terbukti beritikad tidak baik dan telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, maka untuk menghindari dan menjamin agar putusan ini kelak tidak sia-sia serta dapat dilaksanakan dengan sebagaimana mestinya, tidak *illusoir*, serta ada dugaan kuat Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi hendak mengalihkan harta kekayaannya, sehubungan dengan adanya gugatan ini, maka bersama ini pula Penggugat Rekonvensi/Tergugat konvensi mohon agar Pengadilan berkenan meletakkan sita terlebih dahulu, atas harta kekayaan Tergugat Rekonvensi/Penggugat konvensi baik barang-barang bergerak dan tidak bergerak milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat konvensi, beserta;

Tanah dan bangunan seluas 900 m² (sembilan ratus meter persegi) yang merupakan bagian dari tanah dan bangunan SHM 586 terletak di kelurahan kuta, kabupaten Badung, Propinsi Bali, seluas 2.250 m² (dua ribu dua ratus lima puluh meter persegi), tertera atas nama I Wayan Sumadi dalam KTP I Wayan Semadi, yang telah diperjanjikan dan masih menjadi hak Penggugat Rekonvensi;

Dengan batas-batas;

- Sebelah barat Tanah milik;



- Sebelah timur Tanah milik I Ketut Garana;
- Sebelah utara Jalan Raya;
- Sebelah selatan Tanah Milik;

20. Bahwa agar Tergugat Rekonvensi mau melaksanakan putusan perkara ini nanti, mohon agar Tergugat Rekonvensi dihukum atau membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari untuk setiap kelalaian Tergugat Rekonvensi dalam memenuhi isi putusan ini terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

21. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan atas bukti-bukti yang kuat maka Penggugat Rekonvensi, mohon agar Pengadilan Negeri Denpasar menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun Tergugat Rekonvensi mengajukan upaya hukum berupa *verzet*, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;

22. Bahwa segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Tergugat Rekonvensi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Denpasar untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Tindakan Pendahuluan;

Mohon terlebih dahulu Pengadilan Negeri Denpasar meletakkan sita atas Tanah dan bangunan seluas 900 m² (sembilan ratus meter persegi), yang merupakan bagian dari tanah dan bangunan SHM 586 terletak di kelurahan kuta, kabupaten Badung, Propinsi Bali, seluas 2.250 m² (dua ribu dua ratus lima puluh meter persegi), tertera atas nama I Wayan Sumadi dalam KTP I Wayan Semadi, yang telah diperjanjikan dan masih menjadi hak Penggugat Rekonvensi;

Dengan batas-batas:

- Sebelah barat Tanah milik;
- Sebelah timur Tanah milik I Ketut Garana;
- Sebelah utara Jalan Raya;
- Sebelah selatan Tanah Milik;

Dalam Eksepsi:

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan



gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara;

Dalam Konvensi:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara;

Dalam Rekonvensi:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan tersebut di atas;

3. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

4. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat Rekonvensi dalam perkara ini;

5. Menyatakan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 46 tanggal 30 Juli 2007, yang dibuat di Notaris I Made Winata, S.H. Notaris di Badung, dan Perjanjian Kredit Nomor 2008.DPC.154, tanggal 17 Oktober 2008 adalah sah menurut hukum dan harus dilaksanakan oleh para pihak sebagai undang-undang;

6. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi adalah perbuatan melawan hukum, karena mengganggu pendidikan serta berupaya untuk membatalkan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 46 tanggal 30 Juli 2007, yang dibuat di Notaris I Made Winata, S.H. Notaris di Badung, dan Perjanjian Kredit Nomor 2008.DPC.154, tanggal 17 Oktober 2008, serta menguasai tanah dan bangunan seluas 900 m² (sembilan ratus meter persegi), merupakan bagian dan luas tanah 2.250 m² (dua ribu dua ratus lima puluh meter persegi) yang telah dikerjasamakan sebagaimana perjanjian kerjasama tersebut;

7. Menyatakan dan memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi atau siapa saja yang sampai saat ini masih menguasai objek sengketa Tanah dan bangunan seluas 900 m² (sembilan ratus meter persegi), bagian dan tanah dan bangunan dengan SHM 586 terletak di Kelurahan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, seluas 2.250 m² (dua ribu dua ratus lima puluh meter persegi), tertera atas nama I Wayan Sumadi dalam KTP I Wayan Semadi dengan melawan hukum, untuk menyerahkan dan/atau mengosongkan objek sengketa tersebut kepada Penggugat Rekonvensi;



8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian materiil dan immateriil;

Materiil sebesar Rp466.537.100,00;

Imateriil sebesar Rp1.000.000.000,00;

Total kerugian materiil dan imateriil sebesar Rp1.466.537.100,00 (satu miliar empat ratus enam puluh enam juta lima ratus tiga puluh tujuh ribu seratus rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi secara tunai dan sekaligus, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari, terhitung sejak putusan ini diucapkan;

9. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar uang paksa kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) sehari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;

10. Menentukan dan membebankan biaya perkara kepada Tergugat Rekonvensi;

Atau, jika Pengadilan Negeri Denpasar cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain agar menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya menurut hakim dan kepatutan, (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Turut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Penggugat Keliru Dalam Menarik Pihak Sebagai Tergugat;
 - a. Bahwa obyek yang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam perkara *a quo* antara lain adalah Perjanjian Kerjasama sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 46 tanggal 30 Juli 2007 yang dibuat dihadapan Notaris I Made Winata, S.H;
 - b. Bahwa Petitum angka 2, halaman 13 memori gugatan sebagai berikut:
Menyatakan perjanjian kerjasamayang diadakan oleh Penggugat dan dan Tergugat sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 46 tahun 2007 dan yang dibuat di hadapan Notaris I Made Winata, S.H. adalah batal demi hukum dan oleh karenanya tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
 - c. Bahwa para pihak yang berkomparasi dalam Perjanjian Kerjasama Nomor 46 tanggal 30 Juli 2007 tersebut di atas adalah Penggugat dengan Yayasan Pariwisata Bali yang diwakili oleh Tergugat selaku Ketua Yayasan Pariwisata Bali;
 - d. Bahwa yurisprudensi MA Nomor 601 K/Sip/1975 tentang seorang pengurus yayasan yang digugat secara pribadi untuk mempertanggung



jawabkan sengketa yang berkaitan dengan yayasan. Dengan demikian maka pihak yang semestinya ditarik sebagai tergugat dalam perkara *a quo* adalah badan hukum yayasan, bukan perorangan pengurus yayasan;

- e. Bahwa dikarenakan Penggugat telah keliru dalam menarik pihak sebagai tergugat dalam perkara *a quo*, sehingga mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar untuk menyatakan bahwa gugatan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*);

2. Penggugat Tidak Memiliki *Legal Standing* Untuk Memohon Pembatalan Perjanjian Kredit Nomor 2008.DPC.154 Tanggal 17 Oktober 2007 (*Error In Persona Gemis Aanhoedaningheid*);

- a. Bahwa Turut Tergugat memiliki hubungan hukum hutang piutang dengan Yayasan Pendidikan Pariwisata Bali Dwipa sebagaimana Perjanjian Kredit Nomor 2008.DPC.154 tanggal 17 Oktober 2008;
- b. Bahwa Petitum angka 3, halaman 13 memori gugatan sebagai berikut: Menyatakan Perjanjian Kredit Nomor 2008.DPC. 154 tanggal 17 Oktober 2008 yang dibuat dan ditandatangani oleh Turut Tergugat, in casu Bank Negara Indonesia 46, Sentra Kredit Kecil. Cabang Denpasar dengan Yayasan Pendidikan Pariwisata Bali Dwipa adalah batal demi hukum dan oleh karena tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
- c. Bahwa Penggugat pun sebenarnya telah mengetahui bahwa para pihak dalam Perjanjian Kredit Nomor 2008.DPC.154 tanggal 17 Oktober 2008 adalah Turut Tergugat dengan Yayasan Pendidikan Pariwisata Bali Dwipa. Dikarenakan Penggugat bukan pihak dalam Perjanjian Kredit tersebut, maka Penggugat tidak memiliki *legal standing* untuk memohon pembatalan atas Perjanjian Kredit tersebut;
- d. Bahwa kesepakatan pihak Penggugat dalam Perjanjian Kredit tersebut adalah dalam kapasitasnya sebagai Pembina Yayasan Pendidikan Pariwisata Bali Dwipa, bukan dalam kapasitasnya sebagai perorangan. Bagaimana mungkin meminta pembatalan perjanjian yang mana orang tersebut tidak memiliki *legal standing* atas perjanjian tersebut? Alangkah kacaunya hukum di Indonesia apabila gugatan Penggugat *a quo* dikabulkan, karena seluruh Perjanjian Kredit yang dibuat Turut Tergugat dengan pihak lain dapat dimintakan pembatalan oleh pihak yang bahkan bukanlah para pihak dalam perjanjian tersebut;
- e. Bahwa dikarenakan Penggugat tidak memiliki legal standing untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memohon pembatalan Perjanjian Kredit Nomor 2008.DPC.154 tanggal 17 Oktober 2008, sehingga mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar untuk menyatakan bahwa gugatan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

3. Gugatan Kurang Pihak, Terdapat Pihak-Pihak Yang Seharusnya Ditarik Sebagai Tergugat Dalam Perkara *A Quo* (*Error In Persona, Plurium Litis Consortium*);

- a. Bahwa dalil Penggugat pada poin 8.a halaman 8 memori gugatan:
... Tergugat tidak memiliki legal standing atau *legal mandatory/diskualifikasi in person* untuk bertindak mewakili Yayasan Pariwisata Bali dalam mengadakan “perjanjian kerjasama”;
- b. Bahwa dalil Penggugat pada poin 8.b halaman 10 memori gugatan:
Bahwa perjanjian yang demikian jelas bertentangan dengan jiwa Undang undang, yaitu Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan peraturan-peraturan pelaksanaannya yang menegaskan bahwa hak pakai atas tanah milik perorangan hanya dapat diberikan berdasarkan perjanjian dan untuk sementara waktu serta paling lama 25 tahun;
- c. Bahwa Perjanjian Kerjasama Nomor 46 tanggal 30 Juli 2007 dibuat dihadapan Notaris I Made Winata, S.H. dan untuk itu berlaku sebagai akta otentik;
- d. Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam putusannya Nomor 1125 K/Pdt/1984 tanggal 18 September 1983 mengharuskan pihak ketiga sebagai sumber perolehan hak Tergugat harus ikut digugat sebagai pihak Tergugat;
- e. Bahwa berdasarkan yurisprudensi angka 3d di atas, pihak ketiga sebagai sumber perolehan hak Tergugat berdasarkan Perjanjian Kerjasama Nomor 46 tanggal 30 Juli 2007, dalam hal ini Notaris I Made Winata, yang telah membuat Perjanjian Kerjasama Nomor 46 tanggal 30 Juli 2007 yang menurut dalil Penggugat substansi perjanjian tersebut telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, juga harus ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo* untuk mempertanggung jawabkan akta yang telah dia buat;
- f. Bahwa dikarenakan gugatan kurang pihak dan terdapat pihak-pihak lain yang seharusnya ditarik sebagai Tergugat dalam perkara *a quo*, sehingga mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar

Halaman 25 dari 34 hal. Put. Nomor 2271 K/Pdt/2016



untuk menyatakan bahwa gugatan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

4. Obyek Gugatan Tidak Jelas (*exceptio obscurae libel*);
 - a. Bahwa Penggugat dalam petitum angka 2 memohon agar Perjanjian Kerjasama Nomor 46 tanggal 30 Juli 2007 dinyatakan batal demi hukum dan oleh karenanya tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
 - b. Bahwa namun disisi lain Penggugat dalam petitum angka 3 memohon agar Perjanjian Kredit Nomor 2008.DPC154 tanggal 17 Oktober 2008 juga dinyatakan batal demi hukum dan oleh karenanya tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
 - c. Bahwa obyek yang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam perkara *a quo* tidak jelas dan kabur;
 - d. Bahwa apabila obyek gugatan adalah Perjanjian Kerjasama Nomor 46 tanggal 30 Juli 2007, maka tidak selayaknya Turut Tergugat ditarik dalam perkara *a quo* karena perikatan-perikatan yang telah dibuat oleh Turut Tergugat tidak ada sama sekali yang berkaitan dengan Perjanjian Kerjasama Nomor 46 tanggal 30 Juli 2007. Perjanjian Kerjasama Nomor 46 tanggal 30 Juli 2007 antara Penggugat dengan Yayasan Pariwisata Bali, dan Perjanjian Kredit Nomor 2008.DPC.154 tanggal 17 Oktober 2008 antara Turut Tergugat dengan Yayasan Pendidikan Pariwisata Bali Dwipa adalah dua perikatan yang berbeda, dan tidak berkaitan satu sama lain. Eksistensi Perjanjian Kredit Nomor 2008.DPC.154 tanggal 17 Oktober 2008 tidak tergantung pada eksistensi Perjanjian Kerjasama Nomor 46 tanggal 30 Juli 2007;
 - e. Bahwa apabila obyek gugatan adalah Perjanjian Kredit Nomor 2008.DPC.154 tanggal 17 Oktober 2008, maka Penggugat selaku perorangan tidak memiliki legal standing atas Perjanjian Kredit Nomor 2008.DPC.154 tanggal 17 Oktober 2008 sebagaimana Dalam Eksepsi angka 2 memori jawaban ini;
 - f. Bahwa dikarenakan obyek gugatan tidak jelas dan kabur, atau mungkin sengaja dikaburkan oleh Penggugat dengan tujuan mendapatkan keuntungan dan kesalahan Majelis Hakim yang mungkin terjadi dalam memutuskan perkara ini sehingga mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar untuk menyatakan bahwa gugatan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*); Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Denpasar telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberikan Putusan Nomor 161/Pdt.G/2015/PN Dps. tanggal 9 November 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat;

Dalam Konvensi:

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perjanjian Kerjasama yang diadakan oleh Penggugat dengan Tergugat sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 46 tahun 2007 yang dibuat dihadapan Notaris I Made Winata, S.H. adalah batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
3. Menyatakan perjanjian kredit Nomor 2008.DPC.154 tanggal 17 Oktober 2008 yang dibuat dan ditandatangani oleh Turut Tergugat, *in casu* Bank Negara Indonesia 46, Sentra Kredit Kecil, Cabang Denpasar dengan Yayasan Pendidikan Pariwisata Bali yang telah meletakkan dan mengikat tanah seluas 2.250 m² (dua ribu dua ratus lima puluh meter persegi) dari luas asal 2.624 m² (dua ribu enam ratus dua puluh empat meter persegi) yang terletak di LC Kerobokan, Desa Kerobokan Kaja, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung sebagaimana diterangkan dalam Sertifikat hak Milik Nomor 586 atas nama Penggugat adalah batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun yang mendapat hak daripadanya untuk mengembalikan tanah seluas 2.250 m² (dua ribu dua ratus lima puluh meter persegi) dari luas asal 2.624 m² (dua ribu enam ratus dua puluh empat meter persegi) yang terletak di LC Kerobokan, Desa Kerobokan Kaja, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung sebagaimana diterangkan dalam Sertifikat hak Milik Nomor 586 atas nama I Wayan Sumadi dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Penggugat;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik I Ketut Garana;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Raya;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik I Nyoman Mawi;Untuk menyerahkannya kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong dan bila perlu dengan paksaan dan bantuan Kepolisian Negara Republik Indonesia;

Dalam Rekonvensi:

Halaman 27 dari 34 hal. Put. Nomor 2271 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

Menghukum Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga sekarang sebesar Rp1.016.000,00 (satu juta enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Turut Tergugat dan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dengan Putusan Nomor 12/PDT/2016/PT DPS. Tanggal 29 Maret 2016 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Turut Tergugat Konvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 161/Pdt.G/2015/PN Dps. tanggal 9 November 2015, yang dimohonkan banding tersebut;

Dengan Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi dari Pembanding II semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Rekonvensi dari Pembanding II semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi Dan Dalam Rekonvensi:

- Menghukum Terbanding semula Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 25 April 2016 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 April 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 9 Mei 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 12/PDT/2016/ PT DPS. *juncto* Nomor 161/Pdt.G/2015/PN Dps. yang dibuat oleh

Halaman 28 dari 34 hal. Put. Nomor 2271 K/Pdt/2016



Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 23 Mei 2016;

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

1. Tergugat/Pembanding II pada tanggal 26 Mei 2016;
2. Turut Tergugat/Pembanding I pada tanggal 27 Mei 2016;

Kemudian Termohon Kasasi/Tergugat/Pembanding II dan Turut Termohon Kasasi/Pembanding I mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar masing-masing pada tanggal 7 Juni 2016 dan 6 Juni 2016;

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/Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Pengadilan Tinggi Denpasar telah mengabulkan eksepsi dari Termohon Kasasi I/Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi/ Pembanding II sebagaimana dalam putusannya halaman 20 yang menyebutkan:

“...eksistensi Yayasan Pendidikan Pariwisata Bali Dwipe dahulu bernama Yayasan Pariwisata Bali sebagai badan hukum yang sah, maka gugatan terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sepatutnya ditujukan kepada Yayasan Pendidikan Pariwisata Bali Dwipe dahulu bernama Yayasan Pariwisata Bali dan bukan kepada pmbanding II semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, sehingga dengan demikian eksepsi yang diajukan oleh pmbanding II semula Tergugat Konvensi/Penggugat Re konvensi tentang hal tersebut patut untuk dikabulkan ...;

2. Bahwa yang dijadikan rujukan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dalam putusannya untuk menyimpulkan Yayasan Pariwisata Bali sebagai badan hukum adalah bukti T-1 dan bukti T-2;

Bukti T-1=P-7 adalah Akta Pendirian Yayasan Pariwisata Bali, dengan Nomor 69, tanggal 27 Maret 1997, dibuat oleh dan dihadapan I Made



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Puryatma, S.H., Notaris di Denpasar;

Bukti T-2 adalah Akta Berita Acara Rapat Yayasan Pariwisata Bali, Nomor 8, tanggal 8-1-2008 yaitu perubahan nama Yayasan Pariwisata Bali menjadi Yayasan Pendidikan Parisata Bali Dwipa, dibuat oleh dan dihadapan I Made Winata, S.H., Notaris di Badung;

3. Bahwa Pengadilan Tinggi Denpasar dalam memberikan kesimpulan tersebut di atas, telah keliru atau salah dalam menerapkan hukum yaitu melanggar Pasal 71 ayat (1) Undang Undang RI Nomor 16 Tahun 2001 *juncto* Undang undang RI Nomor 28 Tahun 2004 Tentang Perubahan Undang Undang Nomor 16 Tahun 2001 Tentang Yayasan;
4. Bahwa salah satu syarat agar Yayasan sebagai badan hukum, maka Yayasan tersebut telah didaftarkan ke Pengadilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 ayat (1) Undang Undang RI Nomor 16 Tahun 2001 *juncto* Undang Undang RI Nomor 28 Tahun 2004 Tentang Perubahan Undang Undang Nomor 16 Tahun 2001 Tentang Yayasan. Pasal tersebut menyebutkan:
 - (1) Pada saat undang-undang ini mulai berlaku Yayasan yang:
 - a. Telah didaftarkan di Pengadilan Negeri dan diumumkan dalam Tambahan Berita Negara Republik Indonesia atau
 - b. Telah didaftarkan di Pengadilan Negeri dan mempunyai izin melakukan kegiatan instansi terkait, tetap diakui sebagai badan hukum dengan ketentuan dalam jangka waktu paling lambat 3 (tiga) tahun terhitung sejak tanggal undang-undang ini mulai berlaku Yayasan tersebut wajib menyesuaikan Anggaran Dasarnya dengan ketentuan Undang Undang ini;
5. Bahwa dalam putusannya halman 36, Pengadilan Tinggi Denpasar menyebutkan:

Menimbang bahwa Akta Yayasan Pariwisata Bali Nomor 69 tanggal 27 Maret 1997 (bukti T-1) telah didaftarkan pada hari Kamis, tanggal 1 Mei 1997 didalam Buku Daftar untuk itu di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dibawah Nomor empat belas, Tahun 1997 serta diumumkan dalam Tambahan Berita-Negara RI tanggal 24/5-2013 Nomor 42...;
6. Bahwa demikian pula pada halaman 38, putusan Pengadilan Tinggi Denpasar menyebutkan:

Menimbang bahwa selanjutnya jika keberadaan Yayasan Pariwisata Bali dihubungkan dengan Pasal 71 ayat (1) sampai dengan ayat (4) Undang

Halaman 30 dari 34 hal. Put. Nomor 2271 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Undang Nomor 28 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan, maka dapat disimpulkan bahwa yayasan Pariwisata Bali sebagai badan hukum yang didirikan pada tanggal 27 Maret 1997 yang telah didaftarkan pada Pengadilan Negeri Denpasar pada hari kamis tanggal 1-5-1997 dan diumumkan Berita Negara RI tanggal 24/5-2013 Nomor 42 serta mempunyai izin melakukan kegiatan dari instansi terkait (bukti T-3) tetap dianggap sebagai badan hukum dengan ketentuan dalam jangka paling lambat 3 (tiga) tahun terhitung sejak tanggal Undang Undang ini mulai berlaku, Yayasan tersebut wajib menyesuaikan Anggaran Dasarnya dengan ketentuan Undang Undang ini. Dengan demikian keberadaan yayasan tersebut sebagai Badan Hukum menurut aturan peralihan tersebut tidak memerlukan pengesahan lagi dari Menteri Hukum dan Ham seperti halnya yayasan yang berdiri setelah undang-undang yayasan berlaku;

7. Bahwa sesungguhnya dalam persidangan Termohon Kasasi/Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Re konvensi tidak dapat menunjukkan surat-surat sebagai bukti untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya dan dupliknya yaitu:
 - a. Adanya surat dari Pengadilan Negeri Denpasar sebagai bukti bahwa Yayasan Pariwisata Bali telah didaftarkan ke Pengadilan Negeri Denpasar;
 - b. Adanya surat tanggal 22 September 2008 Nomor AHU-AH.01.08-638;
 - c. Adanya surat pengumuman dalam tambahan Berita Negara RI, tanggal 24-5-2013 Nomor 42;
8. Bahwa pada tanggal 3 Februari 2012 Yayasan Pendidikan Pariwisata Bali Dwipa telah melakukan Perubahan terhadap Anggaran Dasarnya meliputi nama dan kegiatan yayasan, sesuai dengan Akta Perubahan Anggaran Dasar Yayasan Pendidikan Pariwisata Bali Dwipa, Nomor 9, tanggal 3 Februari 2012 (P-10) maka Yayasan tersebut harus mendapat persetujuan Menteri (Pasal 21 Undang Undang RI Nomor 16 Tahun 2001 *juncto* Undang Undang RI Nomor 28 Tahun 2004 Tentang Perubahan Undang Undang Nomor 16 Tahun 2001 Tentang Yayasan). Sedangkan dalam persidangan di Pengadilan Negeri Denpasar Termohon Kasasi/Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Re konvensi/Pembanding II tidak dapat menunjukkan adanya surat dari Menteri sebagai bukti adanya persetujuan;
9. Bahwa oleh karena itu, maka putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12/PDT/2016/PT DPS. tanggal 29-03-2016 sudah seharusnya ditolak;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Denpasar sudah tepat dan benar;

Bahwa Tergugat pada saat dibuatnya Akta Nomor 46 Tahun 2007 Perjanjian Kerjasama dengan Penggugat dan Perjanjian Kredit Nomor 2008.DPC.154 tanggal 17 Oktober 2008 antara Bank BNI Cabang Denpasar dengan Yayasan Pendidikan Pariwisata Bali adalah dalam kapasitasnya mewakili Yayasan Pendidikan Pariwisata Bali Dwipa dahulu bernama Yayasan Pariwisata Bali, bukan sebagai pribadi;

Bahwa eksistensi Yayasan tetap sah karena telah memenuhi Pasal 71 ayat (1) sampai dengan ayat (4) Undang Undang Nomor 28 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan serta di daftar pada Kementerian Hukum dan HAM dan diumumkan dalam Tambahan Berita Negara RI;

Bahwa dengan demikian seharusnya gugatan Penggugat ditujukan kepada Yayasan;

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: I WAYAN SEMADI tersebut harus ditolak;

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

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

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I **WAYAN SEMADI** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Halaman 32 dari 34 hal. Put. Nomor 2271 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 14 November 2016 oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Arief Sapto Nugroho, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./

Ttd./

Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Arief Sapto Nugroho, 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.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

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

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

Halaman 33 dari 34 hal. Put. Nomor 2271 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

NIP 19630325 198803 1 001

Halaman 34 dari 34 hal. Put. Nomor 2271 K/Pdt/2016

Disclaimer

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

Halaman 34