



PUTUSAN
Nomor 2131 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **AFIF BAKARMAN**, bertempat tinggal di Jalan Kalimas Madya 3/8 RT 002, RW 006. Kelurahan Nyamplungan, Kecamatan Pabeancantian, Surabaya;
2. **KHOLID BAWAZIER**, bertempat tinggal di Jalan Johor Nomor 29 Perak Barat, Surabaya;
3. **YAHYA ZUBAIDI**, bertempat tinggal di Perum Dalung Permai, Jalan Surya Buana Nomor 11 Kuta Utara Badung-Bali, dalam hal ini memberi kuasa kepada Mu'adz Masyhadi, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Pulau Kawe Nomor 19 Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Januari 2016;

Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat II, Turut Tergugat I, II/Terbanding II, Turut Terbanding I, II;

L a w a n

SALIM AWAD, bertempat tinggal di Jalan KH. Wachid Hasyim 5/30, Kelurahan Kebonsarai, Kecamatan Panggungrejo, Pasuruan, Jawa Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Zahir Rusyad, S.H., M.Hum. dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di LP3i Bali Building Jalan PB. Sudirman 7 C Denpasar Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Januari 2015;
Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

D a n

MUHAMMAD SALEH, bertempat tinggal di Jalan Ampel Maghfur Nomor 36, Surabaya;
Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I/Terbanding I;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II/Terbanding II, Turut Terbanding I, II dan Tergugat I/Terbanding I di muka persidangan Pengadilan Negeri Denpasar pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat I telah terjadi hubungan hukum hutang piutang sejak tahun 2007 secara bertahap dengan menggunakan Bilyet Giro yang dikeluarkan Penggugat sebagai jaminan, bahwa karena kelalaian Penggugat dan Tergugat I sehingga hutang piutang tersebut tidak dibuat dalam bentuk perjanjian dan tidak tercatat secara benar, hal itu berlangsung hingga tahun 2013;
2. Bahwa pada sekitar bulan April 2013 secara tiba-tiba dan sepihak Tergugat I menyatakan Penggugat wanprestasi oleh karenanya meminta Penggugat untuk menyerahkan kayu olahan yang ada di gudang milik Penggugat serta hak sewa yang dimiliki Penggugat atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sunset Road Seminyak, Kuta Bali atau yang dikenal dengan Bali Carpenter sebagaimana akte:
 - a. Akte Pemindahan dan Penyerahan hak sewa I sesuai Akte Nomor 7 tanggal 6 Mei 2011 di hadapan I Gusti Ketut Astawa, S.H., Notaris di Kabupaten Badung;
 - b. Akte Pemindahan dan Penyerahan hak sewa II sesuai Akte Nomor 10 tanggal 9 Mei 2011 di hadapan I Gusti Ketut Astawa, S.H., Notaris di Kabupaten Badung;
 - c. Akte Pemindahan dan Penyerahan hak sewa III sesuai Akte Nomor 32 tanggal 26 Mei 2011 di hadapan I Gusti Ketut Astawa, S.H., Notaris di Kabupaten Badung;
 - d. Akte Pemindahan dan Penyerahan hak sewa II sesuai Akte Nomor 34 tanggal 26 Mei 2011 di hadapan I Gusti Ketut Astawa, S.H., Notaris di Kabupaten Badung;

Kepada Turut Tergugat I yang diwakilkan kepada Tergugat II dengan alasan uang yang dipinjamkan tersebut diantaranya adalah milik Turut Tergugat I;

3. Bahwa Permintaan Tergugat I tersebut pada awalnya Penggugat tolak dengan alasan belum dilakukan audit tentang berapa jumlah hutang dan berapa yang sudah terbayar, serta belum jelas hak dan kewajiban antara Penggugat dan Tergugat;
4. Bahwa akan tetapi pada tanggal 13 April 2013 Tergugat II bersama-sama Turut Tergugat II atas perintah Tergugat I memaksa Penggugat untuk mengeluarkan surat jalan untuk membawa kayu olahan milik Penggugat sebanyak 272,6203 m³ ke gudang milik Turut Tergugat II yang terletak di Jalan Cokroaminoto Denpasar sebagaimana surat jalan yang dikeluarkan oleh Bali Carpenter

Halaman 2 dari 27 hal. Put. Nomor 2131 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 000151 sampai dengan Nomor 000159 kesemuanya tertanggal 13 April 2013 dan surat Nomor 000160 sampai dengan Nomor 000166 kesemuanya tertanggal 14 April 2013 serta surat Nomor 000167 sampai dengan Nomor 000169 kesemuanya tertanggal 15 April 2013;

5. Bahwa selanjutnya pada tanggal 6 Mei 2013 juga atas perintah lisan Tergugat I, dan atas persetujuan Turut Tergugat I serta perintah Tergugat I kepada Penggugat melalui telpon meminta Penggugat untuk memindahkan dan mengalihkan hak sewa sebagaimana point 2 diatas untuk dialihkan kepada Tergugat II dengan membuat akta Pemindahan dan Pengalihan hak sewa dari Penggugat kepada Tergugat II, sehingga dibuatlah Akta Pemindahan dan Penyerahan hak sewa Nomor 11 tanggal 6 Mei 2013 dibuat dihadapan J.S. Wibisono, Notaris di Denpasar;
6. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat II serta Turut Tergugat I maupun Turut Tergugat II sebelumnya tidak ada hubungan hukum apapun;
7. Bahwa setelah dilakukan audit internal oleh Penggugat terbukti bahwa hutang Penggugat kepada Tergugat I telah terbayar lunas dengan berikut bunganya dengan rincian uang yang masuk ke Penggugat dari Tergugat sebesar Rp76.931.425.000,00 (tujuh puluh enam miliar sembilan ratus tiga puluh satu juta empat ratus dua puluh lima ribu rupiah) sedangkan yang dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat adalah sebesar Rp90.387.890.000,00 (sembilan puluh miliar tiga ratus delapan puluh tujuh juta delapan ratus sembilan puluh ribu rupiah) akan tetapi Bilyet Giro-Bilyet Giro yang menjadi jaminan belum dikembalikan oleh Tergugat I;
8. Bahwa apa yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yang meminta Penggugat untuk menyerahkan objek sengketa yaitu sebagaimana point 4 dan 5 diatas yang merupakan milik dan hak Penggugat kepada Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum oleh karena:
 - a. Bahwa tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat II sehingga tidak benar pula apa yang diterangkan dalam Pasal I akta Pemindahan dan Penyerahan hak sewa Nomor 11 tanggal 6 Mei 2013 dibuat dihadapan J.S. Wibisono, Notaris di Denpasar, yang menerangkan bahwa Penggugat telah menerima uang ganti rugi sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah), dengan demikian Akte tersebut adalah Proforma belaka;
 - b. Bahwa tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat II serta Turut Tergugat I maupun Turut Tergugat II;
 - c. Bahwa hutang Penggugat kepada Tergugat I sudah lunas berikut dengan bunganya;

Halaman 3 dari 27 hal. Put. Nomor 2131 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)



- d. Bahwa hubungan hukum antara Tergugat I dengan Turut Tergugat I adalah urusan intern antara Tergugat I dan Turut Tergugat I tidak ada hubungannya dengan Penggugat;
9. Bahwa oleh karenanya sudah sepatutnya Pengadilan menyatakan lunas hutang Penggugat kepada Tergugat I, dengan demikian patut dan layak pula akta Nomor 11 tanggal 6 Mei 2013 yang dibuat J.S. Wibisono, S.H., notaris di Denpasar tentang Pemindahan dan Penyerahan hak sewa, dinyatakan tidak sah atau dinyatakan batal;
10. Bahwa begitu juga dengan kayu olahan yang diambil oleh Tergugat II dan Turut Tergugat II atas perintah Tergugat I dan diletakan di gudang milik Turut Tergugat II sepatutnya pula Pengadilan memerintahkan Tergugat II untuk mengembalikannya kepada Penggugat, begitu pula dengan Bilyet Giro-Bilyet Giro yang menjadi jaminan Penggugat kepada Tergugat I sudah sepatutnya diperintahkan untuk dikembalikan kepada Penggugat;
11. Bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II patut dan layak dihukum untuk tunduk pada putusan dalam perkara ini;
12. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan atas bukti-bukti yang sah menurut hukum, maka mohon kiranya dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meski ada *verzet*, banding, Kasasi maupun upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);

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

Dalam Provisi:

Menyatakan objek sengketa yang berupa tanah dan bangunan hak sewa yang terletak di Jalan Sunset Road Seminyak Kuta Bali atau yang dikenal dengan Bali Carpenter sebagaimana akta-akta sebagai berikut:

- a. Akte Pemindahan dan Penyerahan hak sewa I sesuai Akte Nomor 7 tanggal 6 Mei 2011 di hadapan I Gusti Ketut Astawa, S.H., Notaris di Kabupaten Badung;
- b. Akte Pemindahan dan Penyerahan hak sewa II sesuai Akte Nomor 10 tanggal 9 Mei 2011 di hadapan I Gusti Ketut Astawa, S.H., Notaris di Kabupaten Badung;
- c. Akte Pemindahan dan Penyerahan hak sewa III sesuai Akte Nomor 32 tanggal 26 Mei 2011 di hadapan I Gusti Ketut Astawa, S.H., Notaris di Kabupaten Badung;
- d. Akte Pemindahan dan Penyerahan hak sewa II sesuai Akte Nomor 34 tanggal 26 Mei 2011 di hadapan I Gusti Ketut Astawa, S.H., Notaris di Kabupaten Badung;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adalah dalam *status quo*/dalam keadaan semula yaitu tetap dalam penguasaan Penggugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan telah terjadi hutang piutang antara Penggugat dan Tergugat I;
3. Menyatakan sah pembayaran-pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat I;
4. Menyatakan hutang piutang antara Penggugat dan Tergugat I adalah lunas;
5. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan tidak sah atau batal demi hukum Akte Nomor 11 tanggal 6 Mei 2013 yang dibuat di hadapan J.S. Wibisono, S.H., Notaris di Denpasar tentang Pemindahan dan Penyerahan hak sewa atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sunset Road Seminyak, Kuta-Bali yang dikenal dengan Bali Carpenter sebagaimana akte-akte:
 - 6.1. Akte Pemindahan dan Penyerahan hak sewa I sesuai Akte Nomor 7 tanggal 6 Mei 2011 di hadapan I Gusti Ketut Astawa, S.H., Notaris di Kabupaten Badung;
 - 6.2. Akte Pemindahan dan Penyerahan hak sewa II sesuai Akte Nomor 10 tanggal 9 Mei 2011 di hadapan I Gusti Ketut Astawa, S.H., Notaris di Kabupaten Badung;
 - 6.3. Akte Pemindahan dan Penyerahan hak sewa III sesuai Akte Nomor 32 tanggal 26 Mei 2011 di hadapan I Gusti Ketut Astawa, S.H., Notaris di Kabupaten Badung;
 - 6.4. Akte Pemindahan dan Penyerahan hak sewa II sesuai Akte Nomor 34 tanggal 26 Mei 2011 di hadapan I Gusti Ketut Astawa, S.H., Notaris di Kabupaten Badung;
7. Menyatakan bahwa hubungan hukum antara Tergugat I dan Turut Tergugat I adalah urusan intern Tergugat I dan Turut Tergugat I sendiri;
8. Menghukum Tergugat II atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya untuk mengembalikan Kayu olahan milik Penggugat sebanyak 272,6203 m³ sebagaimana surat jalan Bali Carpenter Nomor 000151 sampai dengan Nomor 000159 kesemuanya tertanggal 13 April 2013 dan surat Nomor 000160 sampai dengan Nomor 000166 kesemuanya tertanggal 14 April 2013 serta surat Nomor 000167 sampai dengan Nomor 000169 kesemuanya tertanggal 15 April 2013;
9. Menghukum Tergugat I atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya

Halaman 5 dari 27 hal. Put. Nomor 2131 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

untuk mengembalikan Bilyet Giro-Bilyet Giro yang dikeluarkan Penggugat;

10. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk pada putusan dalam perkara ini;

11. Menyatakan keputusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding atau kasasi;

Atau;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa setelah dibacakan surat gugatan Penggugat tersebut Penggugat menyatakan ada perubahan gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Membatalkan Tuntutan Provisi sebagaimana gugatan halaman 5;
2. Posita Nomer 8.a menjadi "Bahwa tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat II sehingga tidak benar pula apa yang diterangkan dalam Pasal 1 akta Pemindahan dan Penyerahan hak sewa Nomor 11 tanggal 6 Mei 2013 dibuat dihadapan J.S. Wibisono, Notaris di Denpasar, yang menerangkan bahwa Penggugat telah menerima uang ganti rugi sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) oleh karena Penggugat tidak pernah menerima uang tersebut dengan demikian akte tersebut adalah Proforma belaka";
3. Posita nomer 9 diganti dengan:

Bahwa disamping itu Tergugat II beserta Turut Tergugat II sejak terbitnya akta Nomor 11 tanggal 6 Mei 2013 yang dibuat J.S.Wibisono, S.H., Notaris di Denpasar, melakukan provokasi kepada karyawan Penggugat dan berusaha memasuki objek perjanjian tersebut secara paksa, sehingga oleh karenanya Penggugat mengajukan gugatan ini demi memperoleh perlindungan hukum dan kepastian hukum;

Bahwa puncak provokasi dan upaya main hakim sendiri yang dilakukan Tergugat I dan Turut Tergugat II dengan didampingi Penasehat Hukumnya terjadi pada tanggal 3 Maret 2014 dengan cara memasuki objek perjanjian, dengan maksud menguasai serta menduduki secara paksa objek Perjanjian *a quo*, bahwa oleh karenanya atas perbuatan main hakim sendiri tersebut telah Penggugat laporkan sebagaimana Surat Tanda Penerimaan Laporan/Pengaduan Nomor LP/249 /III/2014/BALI/RESTA DPS, tanggal 3 Maret 2014 perihal: tentang dugaan tindak pidana memasuki pekarangan tanpa izin dan atau kejahatan terhadap kemerdekaan orang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 167 KUHP dan Pasal 335 KUHP dan Surat Tanda Penerimaan Laporan/Pengaduan Nomor STPL/213/III/2014/BALI/RESTA DPS, tanggal 5 Maret 2014 Perihal Penganiayaan;

Halaman 6 dari 27 hal. Put. Nomor 2131 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Posita poin 10 menjadi "Bahwa oleh karenanya sudah sepatutnya Pengadilan menyatakan lunas hutang Penggugat kepada Tergugat I, dengan demikian patut dan layak pula akta Nomor 11 tanggal 6 Mei 2013 yang dibuat J.S. Wibisono, S.H., notaris di Denpasar tentang Pemindahan dan Penyerahan hak sewa beserta turunan-turunannya dinyatakan tidak sah atau dinyatakan batal";
5. Petitum nomor 6 menjadi "Menyatakan tidak sah atau batal demi hukum Akte Nomor 11 tanggal 6 Mei 2013 yang dibuat di hadapan J.S. Wibisono, S.H., Notaris di Denpasar tentang pemindahan dan Penyerahan hak sewa beserta turunan-turunannya atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan sunset Road seminyak, Kuta-Bali yang dikenal dengan Bali Carpenter sebagaimana akte-akte:
 - 6.1. Akte Pemindahan dan Penyerahan hak sewa I sesuai Akte Nomor 7 tanggal 6 Mei 2011 di hadapan I Gusti Ketut Astawa, S.H., Notaris di Kabupaten Badung;
 - 6.2. Akte Pemindahan dan Penyerahan hak sewa II sesuai Akte Nomor 10 tanggal 9 Mei 2011 di hadapan I Gusti Ketut Astawa, S.H., Notaris di Kabupaten Badung;
 - 6.3. Akte Pemindahan dan Penyerahan hak sewa III sesuai Akte Nomor 32 tanggal 26 Mei 2011 di hadapan I Gusti Ketut Astawa, S.H., Notaris di Kabupaten Badung;
 - 6.4. Akte Pemindahan dan Penyerahan hak sewa II sesuai Akte Nomor 34 tanggal 26 Mei 2011 dihadapan I Gusti Ketut Astawa, S.H., Notaris di Kabupaten Badung;

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

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa pertama-tama Tergugat I menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, terkecuali dalil-dalil yang secara nyata dan menurut hukum diakui sebagai suatu fakta pendukung dalil-dalil jawaban dan eksepsi Tergugat I;
2. Bahwa setelah mempelajari gugatan Penggugat, ternyata bahwa pokok gugatan Penggugat adalah pemindahan hak sewa berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sunset Road seminyak, Kuta Bali yang lebih dikenal dengan Bali carpenter dari Penggugat kepada Tergugat II. Pengalihan hak mana menurut Penggugat dituangkan dalam Akta Pemindahan dan penyerahan hak sewa masing-masing sesuai:
 - a. Akta Nomor 7 tanggal 6 Mei 2011 di hadapan I Gusti Ketut Astawa, S.H.,

Halaman 7 dari 27 hal. Put. Nomor 2131 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

Notaris di Kabupaten Badung;

- b. Akta Nomor 10 tanggal 10 Mei 2011 di hadapan I Gusti Ketut Astawa, S.H., Notaris di Kabupaten Badung;
- c. Akta Nomor 7 tanggal 26 Mei 2011 di hadapan I Gusti Ketut Astawa, S.H., Notaris di Kabupaten Badung;
- d. Akta Nomor 7 tanggal 26 Mei 2011 di hadapan I Gusti Ketut Astawa, S.H., Notaris di Kabupaten Badung;
3. Bahwa jika alasan Penggugat adalah sebagaimana angka 2 eksepsi di atas, maka Penggugat keliru dan salah menempatkan Tergugat I dalam perkara *a quo*. Tergugat I sama sekali tidak terlibat baik sebagai pihak dalam pembuatan akta-akta dimaksud;
4. Bahwa selain dari pada itu, seharusnya Penggugat mengikut sertakan Notaris sebagai pihak dalam gugatan Penggugat, mengingat Akta Notaris sebagaimana tersebut di atas adalah bagian dari objek sengketa yang dipersoalkan oleh Penggugat;
5. Bahwa dengan tidak ditariknya Notaris I Gusti Ketut Astawa, S.H., sebagai pihak dalam gugatan Penggugat maka gugatan Penggugat menjadi kurang pihak, sehingga gugatan yang demikian mohon dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

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

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak menyebutkan dan menjelaskan batas-batas objek sengketa, padahal gugatan *quo* menyangkut dan berhubungan dengan lokasi atau lahan berupa sebidang tanah beserta bangunan yang melekat di atasnya, sehingga sangat perlu disebutkan batas-batas dan lokasi objek sengketa dengan jelas;

Hal ini seperti diatur dalam:

- Putusan Mahkamah Agung Nomor 565 K/Sip/1973 Tertanggal 21 Agustus 1974;

Apabila objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima;

- Putusan Mahkamah Agung Nomor 1149 K/Sip/1979 Tertanggal 17 April 1979;

Apabila tidak jelas batas-batas sengketa hukum, maka gugatan tidak dapat diterima;

2. Gugatan Penggugat adalah tentang perbuatan melawan hukum. Tetapi dalam

Halaman 8 dari 27 hal. Put. Nomor 2131 K/Pdt/2016



gugatannya Penggugat tidak mendalilkan dengan jelas perbuatan hukum apa yang telah dilanggar oleh Tergugat II. Dan Tergugat II berpedoman pada akta pemindahan dan penyerahan hak sewa Nomor 11 tanggal 6 Mei 2013 dibuat di hadapan J.S. Wibisono, Notarsi di Denpasar. Dimana Penggugat yang berkehendak untuk mengalihkan objek sengketa pada saat menghadap Notaris J.S. Wibisono adalah dalam keadaan sadar dan tanpa paksaan dan Tergugat II sebagai pihak yang menerima pengalihan hak juga menerima dalam keadaan sadar dan tanpa paksaan pula;

Disini Penggugat tidak mengungkapkan dengan jelas bentuk perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan oleh Tergugat II ?;

Jadi karena Penggugat tidak dengan jelas dan tegas menunjukkan bentuk perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima; Bahwa Penggugat dalam gugatan-nya tidak menyebutkan atau tidak mendalilkan dasar hukum atas Perbuatan Melawan Hukumnya, sehingga seharusnya gugatan Penggugat tidak dapat diterima sebagaimana diatur dalam Jurisprudentie Putusan Mahkamah Agung Nomor 616 K/Sip/1973 (5 Juni 1975). Karena Penggugat tidak memberikan dasar hukum dan alasan dari pada gugatannya itu, maka gugatan tersebut haruslah tidak dapat diterima;

3. Bahwa apabila kita cermati gugatan Penggugat bahwasannya Penggugat menggabungkan 2 bentuk gugatan ke dalam satu gugatan posita menunjukkan adanya ingkar janji tetapi dalam petitum berupa Perbuatan Melawan Hukum, karena itu sudah seharusnya gugatan ini tidak dapat diterima. Hal ini seperti diatur dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 879 K/Pdt/1997 Tertanggal 19 Mei 1997;

Penggabungan antara gugatan ingkar janji dan gugatan perbuatan melawan hukum telah melanggar tata tertib hukum acara dengan alasan bahwa keduanya harus diselesaikan secara terpisah dan tersendiri sehingga dinilai mengandung kontradiktif;

4. Bahwa Penggugat telah mengikutsertakan Yahya Zubaidi dan Cholid Bawazir dalam perkara *a quo* sebagai Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, padahal ke 2 nya (dua) tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat, sehingga tidak adanya kualifikasi hukum atas keberadaan mereka dalam pokok perkara terkait maka gugatan Penggugat menjadi salah alamat (*error in persona*). Seperti diatur dalam Jurisprudentie Putusan Mahkamah Agung Nomor 4 K/Sip/1958 (13 Desember 1958);

Syarat mutlak (*Absolute*) untuk dapat mengajukan gugatan terhadap orang



lain adalah harus adanya perselisihan hukum yang timbul dari adanya hubungan hukum;

5. Bahwa gugatan Penggugat adalah *error in persona* yaitu gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan tidak sah atau batal demi hukum akte Nomor 11 tanggal 6 Mei 2013 yang dibuat dihadapan J.S. Wibisono, S.H. Notaris di Denpasar, tetapi Penggugat tidak menarik Notaris J.S. Wibisono, S.H. untuk menjadi Tergugat atau Turut Tergugat;

Padahal Notaris J.S. Wibisono, S.H., sebagai Notaris yang menerbitkan akta Nomor 11 Tanggal 6 Mei 2013 mempunyai hak untuk membuktikan apakah Akta Pengalihan hak yaitu Akta Nomor 11 Tanggal 6 Mei 2013 yang diterbitkannya itu Proforma apa tidak sebagaimana dalil gugatan Penggugat. Hal ini mengakibatkan pihak Notaris J.S. Wibisono, S.H., tidak bisa dimintakan keterangan tentang keabsahan akta yang diterbitkannya;

Jadi karena Notari J.S Wibisono, S.H., tidak ditarik sebagai Tergugat atau Turut Tergugat mengakibatkan gugatan Penggugat *eror in persona plurium litis consurtium* (kurang pihak dalam gugatan) sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet-onvankelijke verklaard*); Bahwa terhadap gugatan atau perlawanan yang kurang pihak, Mahkamah Agung RI telah mengeluarkan yurisprudensi-yurisprudensi tetap yang isinya menyatakan bahwa gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*). Adapun yurisprudensi-yurisprudensi tersebut antara lain adalah:

- a. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 13 Mei 1975 Nomor 151 K/Sip/1972;
 - b. Putusan mahkamah Agung RI tanggal 9 Desember 1975 Nomor 472 K/Sip/1973;
 - c. Putusan Mahkamah agung RI tanggal 11 November 1975 Nomor 1078 K/Sip/1972;
6. Bahwa gugatan Penggugat adalah kabur. Dimana Penggugat mendalilkan Bilyet Giro-Bilyet Giro yang menjadi jaminan belum dikembalikan oleh Tergugat I (seperti terurai dalam posita Nomor 9 dan 11). Penggugat tidak mendalilkan identitas dari Bilyet giro yang dimaksud itu dikeluarkan oleh bank apa, Nomor Bilyet berapa dan nominal bilyet berapa dan kapan tanggal jatuh tempo. Karena identitas bilyet giro tidak jelas maka menyebabkan gugatan Penggugat kabur dan sudah sepatutnya majelis hakim yang terhormat untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Tentang perubahan gugatan pada posita Nomor 9 tidak bisa kami terima. Kami menanggapi perubahan gugatan ini karena perubahan gugatan yang diajukan adalah mengenai pokok perkara dan fakta hukum yang diungkapkan terjadi setelah gugatan ini diajukan. Jadi untuk itu mohon perubahan gugatan ini untuk tidak diterima;

Dalam Rekonvensi:

Bahwa dalam rekonvensi ini, Penggugat dalam konvensi menjadi Tergugat Dalam Rekonvensi dan Tergugat II dalam konvensi menjadi Penggugat dalam rekonvensi;

1. Bahwa dalil-dalil yang dipergunakan dalam konvensi dianggap dipergunakan kembali untuk Rekonvensi;
2. Bahwa Penggugat d.r. pada tanggal 6 Mei 2013 telah mengadakan perjanjian Pemindahan dan Penyerahan atas:
 - Akta pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa tanggal 6 Mei 2011 Nomor 07, yang minutanya dibuat di hadapan I Gusti Ketut Astawa, Sarjana Hukum Notaris di Kabupaten Badung, berhubungan dengan Akta Sewa Menyewa Tanah tanggal 9 April 2002 nomor 24 yang minutanya dibuat di hadapan I Gusti Ngurah Oka, Sarjana Hukum Magister Humaniora, Notaris di Kabupaten Badung (disebut "Akta Pemindahan Dan Penyerahan Hak Sewa I");
 - Akta Pemindahan Dan Penyerahan Hak Sewa tanggal 9 Mei 2011 nomor 10, yang minutanya dibuat di hadapan I Gusti Ketut Astawa, Sarjana Hukum Notaris di Kabupaten Badung, berhubungan dengan Akta Sewa Menyewa Tanah tanggal 5 Juni 2003 Nomor 06, yang minutanya dibuat di hadapan I Gusti Ngurah Oka Sarjana Hukum Magister Humaniora, Notaris di Kabupaten Badung (disebut "Akta Pemindahan Dan Penyerahan Hak Sewa II.");
 - Akta Pemindahan Dan Penyerahan Hak Sewa tanggal 26 Mei 2011 nomor 32, yang minutanya dibuat dihadapan I Gusti Ketut Astawa, Sarjana Hukum Notaris di Kabupaten Badung, berhubungan dengan Akta Sewa Menyewa Tanah tanggal 18 Agustus 2004 nomor 11 yang minutanya dibuat dihadapan I Gusti Ngurah Oka Sarjana Hukum Magister Humaniora, Notaris di Kabupaten Badung (disebut "Akta Pemindahan Dan Penyerahan Hak Sewa III");
 - Akta Pemindahan Dan Penyerahan Hak Sewa tanggal 26 Mei 2011 nomor 34, yang minutanya dibuat dihadapan I Gusti Ketut Astawa, Sarjana Hukum Notaris di Kabupaten Badung, berhubungan dengan Akta Sewa Menyewa Tanah tanggal 9 Juli 2007 nomor 02 yang minutanya

Halaman 11 dari 27 hal. Put. Nomor 2131 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuat di hadapan Luh Putu Darmayanti, Sarjana Hukum Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Badung (disebut “Akta Pemindahan Dan Penyerahan Hak Sewa IV”);

- Selanjutnya objek akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa I, II, III dan IV) disebut objek sengketa;

3. Bahwa sesuai dengan Akta Nomor 11 tersebut di atas pada Pasal 2 disebutkan pemindahan dan penyerahan tersebut akan dilakukan pada tanggal 6 Mei 2013 sehingga terhitung mulai tanggal 6 Mei 2013 pihak kedua (Penggugat Dalam Rekonvensi) menjadi pengganti sepenuhnya dari pihak pertama (Tergugat Dalam Rekonvensi) Dan demi kemanusiaan Penggugat Dalam Rekonvensi telah memberikan tambahan waktu sampai dengan akhir tahun 2013. Namun walaupun sudah diberi kelonggaran waktu tetapi tidak ada niat baik dari Tergugat Dalam Rekonvensi untuk menyerahkan objek sengketa, justru melayangkan gugatan Perbuatan melawan hukum di Pengadilan Negeri Denpasar;

4. Bahwa tindakan dari pada Tergugat Dalam Rekonvensi yang tidak menyerahkan objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum yaitu melanggar Akta Pemindahan dan Penyerahan Nomor 11 tanggal 6 Mei 2013 yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris J.S. Wibisono, S.H Notaris di Denpasar .Bahwa Tergugat (d.r) menurut Pasal 1365 KUHPdata telah dengan jelas melakukan perbuatan melawan hukum, karena telah memenuhi unsur-unsur daripada Perbuatan melawan hukum yaitu:

- Adanya suatu Perbuatan;
Perbuatan disini adalah perbuatan dari Tergugat Dalam Rekonvensi yang dengan secara sadar tidak melakukan isi daripada perjanjian Pengalihan hak yang telah dilakukan antara Tergugat Dalam Rekonvensi dengan Penggugat Dalam Rekonvensi;

- Perbuatan tersebut melawan hukum;

Unsur perbuatan melawan hukum yaitu:

- Perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku yaitu dalam hal ini Pasal 1365 KUHPdata;
- Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum. Dalam hal ini Tergugat Dalam Rekonvensi telah melanggar hak daripada Penggugat Dalam Rekonvensi yang didapat dari pengalihan hak yang dilakukan antara Penggugat Dalam Rekonvensi dan Tergugat Dalam Rekonvensi;
- Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan;

Halaman 12 dari 27 hal. Put. Nomor 2131 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

- Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain;

- Adanya kesalahan dari pihak pelaku;

Bahwa Tergugat Dalam Rekonvensi telah dengan sengaja tidak memenuhi isi daripada perjanjian pengalihan hak membuktikan adanya unsur kesalahan dalam perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPdata;

- Adanya kerugian bagi korban;

Bahwa tindakan dari Tergugat Dalam Rekonvensi yang tidak mau memberikan objek sengketa kepada Penggugat Dalam Rekonvensi telah menimbulkan kerugian besar bagi Penggugat Dalam Rekonvensi yaitu kerugian materiil Rp36.8000.000.000.000,00 (tiga puluh enam miliar delapan ratus juta rupiah dan kerugian immateriil sebesar Rp300.000.000.000.000,00 (tiga ratus miliar rupiah);

- Adanya hubungan kausal antara perbuatan-perbuatan dengan kerugian; Hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat Dalam Rekonvensi yaitu tidak menyerahkan objek sengketa sesuai dengan batas waktu yang diperjanjikan menyebabkan Penggugat Dalam Rekonvensi menderita kerugian;

5. Bahwa atas tindakan dari Tergugat Dalam Rekonvensi yang tidak menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat Dalam Rekonvensi sehingga Penggugat Dalam Rekonvensi telah mengalami beberapa bentuk kerugian yang berdampak sistemik, baik kerugian secara materiil maupun Immateriil dengan total nilai keseluruhannya sebesar Rp336.800.000.000,00 perinciannya sebagai berikut:

Kerugian materiil dengan total keseluruhan sebesar Rp36.800.000.000,00 berupa:

- Penggugat Dalam Rekonvensi telah mengalami kerugian dalam proses pembayaran lunas kepada Tergugat (d.r.) sebesar 3 miliar;
- Penggugat Dalam Rekonvensi telah mengalami kerugian di dalam proses pembuatan dan pembayaran pajak terhadap Akta Pemindahan & Penyerahan (Nomor 11) tertanggal 6 Mei 2013 sebesar 500 juta;
- Penggugat Dalam Rekonvensi tidak dapat menguasai objek sengketa *a quo* sehingga Penggugat Dalam Rekonvensi tidak dapat menggunakan seluruh lahan objek sengketa, akan tetapi pada sisi lain Penggugat Dalam Rekonvensi masih terus membayar upah atau gaji tenaga kerja pada setiap bulannya baik itu tenaga tukang, keamanan, marketing/

Halaman 13 dari 27 hal. Put. Nomor 2131 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akunting, penasehat hukum, penerjemah bahasa, supir dan tenaga lainnya, terhitung mulai Juli 2013 hingga sampai sekarang Mei 2014 dengan total keseluruhan sebesar 300 juta.

- Penggugat Dalam Rekonvensi tidak dapat menempati dan menguasai objek sengketa *quo* sehingga Penggugat Dalam Rekonvensi tidak mendapatkan konsumen dan pembeli, artinya Penggugat Dalam Rekonvensi telah kehilangan pesanan/order dari pihak lain yang mana Penggugat Dalam Rekonvensi telah dirugikan sebesar 500 juta setiap bulannya, sehingga total keseluruhannya 10 miliar;
- Penggugat Dalam Rekonvensi tidak dapat mengelola dan memproduksi seluruh barang-barang berupa kayu yang berada pada objek sengketa, sehingga barang-barang *quo* mengalami penyusutan dan kerusakan karena factor terlalu lamanya objek sengketa *quo* dikuasai penuh oleh Tergugat Dalam Rekonvensi sehingga Penggugat Dalam Rekonvensi mengalami kerugian sebesar 5 miliar;
- Penggugat Dalam Rekonvensi tidak dapat menguasai barang-barang miliknya yang berada diobjek sengketa *a quo* baik itu berupa alat-lat berat, truk, inventaris kantor dan lain sebagainya sebesar 2 miliar;
- Penggugat Dalam Rekonvensi telah mendirikan badan usaha baru berupa CV, akan tetapi CV *a quo* tidak dapat dijalan-kan sebagaimana mestinya akibat dari penguasaan Tergugat Dalam Rekonvensi terhadap objek sengketa *quo*, sehingga Penggugat Dalam Rekonvensi merasa telah dirugikan akibat dari seluruh proses kepengurusan, biaya administrative, pajak dan modal untuk kepentingan usaha di CV *a quo* sebesar 5 miliar;
- Penggugat Dalam Rekonvensi tidak dapat merenovasi dan membangun kembali objek sengketa *quo*, padahal konsep dan mekanisme pelaksanaan-nya telah berjalan, akan tetapi terhenti total akibat dari dihalang-halangi oleh Tergugat Dalam Rekonvensi sehingga Penggugat Dalam Rekonvensi telah mengalami kerugian sebesar 1 miliar;
- Penggugat Dalam Rekonvensi telah menghentikan atau memutus hubungan hukum secara sepihak dengan pihak ke 3 (tiga), akibat dari tidak dapat berproduksi-nya usaha CV dan objek sengketa *a quo*, yang disebabkan karena objek sengketa *quo* tidak diserahkan oleh Tergugat Dalam Rekonvensi kepada Penggugat Dalam Rekonvensi secara suka rela/etiket baik, sehingga untuk menghindari kerugian berupa klaim atau somatie dari pihak-pihak terkait diatas (pihak ke 3), maka Penggugat

Halaman 14 dari 27 hal. Put. Nomor 2131 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

Dalam Rekonvensi telah membentuk team gabungan dan menggunakan jasa pengacara untuk menghindari adanya upaya hukum berupa gugatan, tuntutan pidana dari pihak ke 3 (tiga), maka Penggugat Dalam Rekonvensi mengalami kerugian sebesar 10 miliar;

Kerugian Immateriil dengan total keseluruhan sebesar 300 miliar berupa:

- Penggugat Dalam Rekonvensi sering mendapatkan teguran dan surat peringatan (somatie) dari pihak terkait, akibat adanya penundaan terhadap pembayaran kredit usaha perbankan maupun premi asuransi;
 - Penggugat Dalam Rekonvensi mengalami perselisihan atau pemutusan hubungan hukum sepihak dari rekan kerja, akibat keterlambatan atau penundaan pembayaran hutang-piutangnya maupun hasil produksinya;
 - Penggugat Dalam Rekonvensi tidak dapat fokus atau konsentrasi penuh terhadap pekerjaan lain;
 - Penggugat Dalam Rekonvensi kehilangan nilai kepercayaan dari pihak ke 3 (tiga), sehingga kekurangan modal kerja dan kesulitan untuk mendapatkan pinjaman dana baru (kredit usaha);
 - Penggugat Dalam Rekonvensi kehilangan reputasi artinya citra nama baik menjadi kurang bagus baik itu dibidang usaha maupun perbankan;
6. Bahwa untuk menjamin hak-hak daripada Penggugat Dalam Rekonvensi untuk itu kami mohon diletakkan sita jaminan atas asset milik Tergugat Dalam Rekonvensi yaitu sebidang tanah beserta bangunan yang melekat diatas-nya yang terletak atau berada tetap di Jalan KH. Wachid Hasyim V Nomor 30, RT 002 – RW 002 Kelurahan Kebonsari, Kecamatan Purworejo, Pasuruan;
7. Bahwa untuk menjamin agar Tergugat Dalam Rekonvensi memenuhi seluruh isi putusan pengadilan ini mohon agar Tergugat Dalam Rekonvensi dihukum membayar uang paksa sebesar Rp16.000.000,00 (enam belas juta rupiah) per hari atas keterlambatan memenuhi seluruh isi putusan ini;
8. Bahwa oleh karena gugatan rekonvensi Penggugat Dalam Rekonvensi didasarkan atas bukti-bukti otentik yang tidak dapat disangkal kebenarannya oleh para Tergugat Dalam Rekonvensi sehingga putusan ini memenuhi syarat hukum untuk dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan/perlawanan/*verzet*, banding atau kasasi dari para Tergugat;

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

1. Menerima dan mengabulkan seluruh gugatan Penggugat Dalam Rekonvensi;

Halaman 15 dari 27 hal. Put. Nomor 2131 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

2. Menyatakan Sah dan berharga Akta Pemindahan dan Penyerahan Nomor 11 tanggal 6 Mei 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris J.S. Wibisono, S.H., Notaris di Denpasar;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas asset milik Tergugat Dalam Rekonvensi yaitu sebidang tanah beserta bangunan yang melekat diatas-nya yang terletak atau berada tetap di Jalan KH. Wachid Hasyim V Nomor 30, RT 002 – RW 002, Kelurahan Kebonsari, Kecamatan Purworejo Pasuruan sebidang tanah beserta bangunan yang melekat diatas-nya yang terletak atau berada tetap di Jalan KH. Wachid Hasyim V Nomor 30, RT 002 – RW 002, Kelurahan Kebonsari, Kecamatan Purworejo, Pasuruan;
4. Menyatakan Tergugat Dalam Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menghukum Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar kerugian yang dialami oleh Penggugat Dalam Rekonvensi untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp36.800.000.000,00 (tiga puluh enam miliar delapan ratus juta rupiah);
6. Menghukum Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar kerugian yang dialami oleh Penggugat Dalam Rekonvensi untuk membayar ganti rugi Imateriil sebesar Rp300.000.000.000,00 (tiga ratus miliar rupiah);
7. Menghukum kepada Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar membayar uang paksa sebesar Rp13.500.000,00 (tiga belas juta lima ratus ribu rupiah) per hari atas keterlambatan memenuhi seluruh isi putusan ini;
8. Menghukum Tergugat Dalam Rekonvensi atau siapa saja yang mendapat hak dari Tergugat Dalam Rekonvensi untuk menyerahkan tanah objek sengketa yang lebih dikenal dengan tanah Bali Carpenter dalam keadaan kosong dan tanpa syarat kepada Penggugat Dalam Rekonvensi setelah 7 (tujuh) hari perkara ini diputuskan oleh Pengadilan Negeri Denpasar dan apabila perlu pelaksanaannya dengan bantuan polisi;
9. Menyatakan hukum putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan/*verzet*, banding, kasasi dari Tergugat Dalam Rekonvensi atau dari siapa saja;
10. Menghukum Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Atau;

Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Denpasar telah memberikan Putusan Nomor 809/Pdt.G/2013/PN Dps. tanggal 13 Januari 2015

Halaman 16 dari 27 hal. Put. Nomor 2131 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

dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi;

- Menolak Provisi dari Penggugat;

Dalam Eksepsi;

- Menolak Eksepsi dari Tergugat;

Dalam Konvensi;

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga akta pemindahan dan penyerahan Nomor 11 tanggal 6 Mei 2013 yang dibuat dan di hadapan Notaris J.S. Wibisono, S.H. Notaris di Denpasar;
3. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari Tergugat untuk menyerahkan tanah (Bali Carpenter dan assetnya) dalam keadaan kosong dan tanpa syarat kepada Penggugat setelah perkara ini berkekuatan hukum tetap;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi;

- Menghukum Penggugat Konvensi dan atau Tergugat Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp1.026.000,00 (satu juta dua puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dengan Putusan Nomor 142/PDT/2015/PT DPS. Tanggal 9 November 2015;

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 809/Pdt.G/2013/PN Dps. tanggal 13 Januari 2015;

Dengan Mengadili Sendiri:

Dalam konvensi:

Dalam eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Para Terbanding dan Para Turut Terbanding semula Para Tergugat dan Para Turut Tergugat;

Dalam pokok perkara:

1. Mengabulkan gugatan Pembanding semula Penggugat Konvensi untuk sebagian;

Halaman 17 dari 27 hal. Put. Nomor 2131 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

2. Menyatakan pemindahan dan menyerahkan hak sewa Bali Carpenter sebagaimana telah tertuang dalam Akta Notaris Nomor 11 tanggal 6 Mei 2013 yang dibuat di hadapan J.S. Wibisono Notaris di Denpasar beserta turunannya yaitu Akta Nomor 7 tanggal 6 Mei 2011, Akta Nomor 10 tanggal 9 Mei 2011, Akta Nomor 32 tanggal 26 Mei 2011 dan Akta Nomor 34 tanggal 26 Mei 2011 yang keempat akta tersebut dibuat di hadapan I Gusti Ketut Astawa, S.H., Notaris di Kabupaten Badung adalah batal;
3. Menolak gugatan Pembanding semula Penggugat Konvensi selain dan selebihnya;
4. Menghukum Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II untuk mentaati putusan ini;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Terbanding II seluruhnya;

Dalam Konvensi/Rekonvensi:

- Menghukum Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II secara bersama-sama membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan, masing-masing sebesar setengah bagian dari seluruh biaya perkara, yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat II, Turut Tergugat I, II/Terbanding II, Turut Terbanding I, II pada tanggal 18 Januari 2016 kemudian terhadapnya oleh Tergugat II, Turut Tergugat I, II/Terbanding II, Turut Terbanding I, II dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Januari 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 25 Januari 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 809/Pdt.G/2013/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 29 Januari 2016;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Tergugat II, Turut Tergugat I, II/Terbanding II, Turut Terbanding I, II tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding pada tanggal 14 Maret 2016;
2. Turut Termohon Kasasi/Tergugat I/Terbanding I pada tanggal 14 Maret 2016;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 24 Maret 2016;

Halaman 18 dari 27 hal. Put. Nomor 2131 K/Pdt/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 Para Pemohon Kasasi/Tergugat II, Turut Tergugat I, II/Terbanding II, Turut Terbanding I, II dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa perlu untuk diketahui oleh Yang Mulia *Judex Juris* sesungguhnya Para Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat II, Turut Tergugat I dan II telah sependapat (menerima dengan baik) dan tetap berpegang teguh pada amar Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 809/Pdt.G/2013/PN Dps. (tanggal 13 Januari 2015), beserta seluruh pertimbangan hukum dari Yang Mulia *Judex Facti* (tingkat pertama);
2. Bahwa perlu untuk diketahui oleh Yang Mulia *Judex Juris* sesungguhnya Para Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat II, Turut Tergugat I, II telah keberatan dan menolak serta tidak terima dengan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 142/PDT/2015/PT DPS. (tertanggal 9 November 2015) perihal ini disebabkan karena putusan Jt. pertimbangan hukum *a quo* telah melanggar (bertentangan) dengan ketentuan peraturan perundang-undangan (Undang Undang tentang Mahkamah Agung); Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung; Pasal 30 ayat (1) huruf b: Mahkamah Agung di dalam tingkat kasasi membatalkan putusan atau penetapan pengadilan-pengadilan dari semua lingkungan peradilan karena: salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
3. Bahwa telah terjadi kesepakatan perjanjian notariel (*acta authentik*) antara Salim Awad (Penggugat Konvensi) dengan Afif Bakarman (Tergugat II Konvensi); sebagaimana telah tertuang di dalam bentuk Akta Pemindahan dan Penyerahan Nomor 11 tanggal 6 Mei 2013, pada notaris Josef Sunar Wibisono, S.H., Jt. Notaris pengganti Jefriy Firmanyo Soegianto, S.H., M.Kn. pada wilayah Denpasar beserta turunannya pada notaris I Gusti Ketut Astawa, S.H., (Daerah Badung) berupa:
 - Akta Notariel Nomor 7 (tanggal 6 Mei 2011);
 - Akta Notariel Nomor 10 (tanggal 9 Mei 2011);
 - Akta Notariel Nomor 32 (tanggal 26 Mei 2011);
 - Akta Notariel Nomor 34 (tanggal 26 Mei 2011);



Selanjutnya disebut sebagai objek sengketa;

- Bahwa sesungguhnya objek sengketa *a quo* (*acta authentic*) telah sah sesuai dan memenuhi ketentuan (Pasal 1320) Kitab Undang Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) dan dibuat ditanda-tanganinya dihadapan notaris selaku pejabat umum sehingga kedudukan akta Pemindahan dan Penyerahan Nomor 11 tertanggal 6 Mei 2013 merupakan akta otentik yang mempunyai beban pembuktian sempurna;
- 4. Bahwa ternyata Yang Mulia *Judex Facti* tingkat banding telah membatalkan objek sengketa *a quo* tanpa alas hak yang kuat dan tanpa adanya alat bukti yang bersifat *authentic* ini merupakan suatu bentuk kesalahan sangat fatal dimana dasar pembatalan-nya hanya berdasarkan pada suatu sebab palsu (ketentuan Pasal 1335 KUHPerdata) padahal suatu sebab palsu *a quo* harus disebutkan bentuk kepalsuannya terlebih dahulu dan dibuktikan melalui peradilan pidana dan sudah ada putusan berkekuatan hukum tetap (*Inkraft*);
 - 4.1. Bahwa Yang Mulia *Judex Facti* tingkat banding tidak dapat membuktikan *klausula acta* mana yang melanggar dan bertentangan dengan suatu sebab yang halal artinya tidak pernah ada bukti adanya pertentangan hukum dan adanya perbuatan yang dilarang oleh hukum atas pembuatan objek sengketa *a quo* (*acta notariel*);
 - 4.2. Bahwa Yang Mulia *Judex Facti* tingkat banding terbukti tidak dapat membuktikan secara *authentic* tentang kepalsuan dari objek sengketa *a quo* artinya tidak ada satu alat bukti apapun yang digunakan dan dipakai untuk menyatakan adanya kepalsuan atas objek sengketa *a quo* padahal untuk membatalkan akta yang bersifat otentik wajib dibuktikan dengan alat bukti yang sama-sama bersifat otentik pula;
 - 4.3. Bahwa berdasarkan pada fakta hukum persidangan (Pengadilan Negeri Denpasar); dimana tidak pernah terbukti adanya hutang-piutang antara Salim Awad (Penggugat Konvensi) dengan Afif Bakarman (Tergugat II Konvensi) dan antara Salim Awad (Penggugat Konvensi) dengan Muhammad Saleh (Tergugat I Konvensi) serta Muhammad Saleh (Tergugat I Konvensi) dengan Cholid bawazir (Tergugat I) pada intinya tidak ada (satu) alat bukti surat apapun yang dapat memperlihatkan (membuktikan) adanya hutang-piutang para pihak *a quo* sehingga pemindahan dan penyerahan atas objek sengketa *a quo* tidak ada hubungannya dengan hutang-piutang *a quo* sebagaimana berdasarkan pada karangan cerita dan rekayasa yang dituangkan menjadi dasar pertimbangan hukum Yang Mulia *Judex Facti*:



“Menimbang; bahwa walaupun uang yang dipinjam oleh Tergugat I konvensi (Muhammad Saleh) kepada Penggugat Konvensi (Salim Awad) berasal dari uang-nya turut Tergugat I (Cholid Bawazir) maka hal tersebut melahirkan hak dan kewajiban antara Tergugat I Konvensi (Muhammad Saleh) dan turut Tergugat I (Cholid Bawazir) tidak bisa turut Tergugat I (Cholid Bawazir) langsung menagih hutang kepada Penggugat Konvensi (Salim Awad) dengan cara mengalihkan hak sewa Bali Carpenter (objek sengketa)”;

4.4. Bahwa mohon dibuktikan (*authentic*) mana bukti-nya kalau uang milik Muhammad Saleh (Tergugat I Konvensi) itu berasal dari uang milik Cholid Bawazir (Turut Tergugat I) mana bukti suratnya dan saksinya, bagaimana mungkin bisa terjadi *acta notariel* (objek sengketa) dibatalkannya hanya berdasarkan karangan cerita versi Salim Awad (Penggugat konvensi), setidaknya-nya Yang Mulia *Judex Facti* tingkat banding hanya dapat membatalkan objek sengketa *a quo* dengan alat bukti yang setingkat dengan *acta notariel* atau dengan putusan pidana;

4.5. Bahwa Yang Mulia *Judex Facti* tingkat banding tidak dapat menafsirkan tanpa alas hak terhadap materi objek sengketa *quo* supaya kesepakatan bersama antara Salim Awad (Penggugat Konvensi) dan Afif Bakarman (Tergugat II Konvensi) dapat terlaksana dengan benar sesuai kesepakatannya terdahulu dihadapan Notaris maka untuk itu YM *Judex Facti* tingkat banding tidak dapat memaksakan kehendak-nya merubah dan menggantinya padahal dalam *klausula* Akta Pemindahan dan Penyerahan Nomor 11 tertanggal 6 Mei 2013;

Telah terbukti Bahwa Afif Bakarman (Tergugat II Konvensi) telah membayar lunas hak sewa (kuitansi) atas objek sengketa *a quo* kepada Salim Awad (Penggugat Konvensi) namun malahan sebaliknya Salim Awad tidak mau menyerahkan objek sengketa kepada Afif Bakarman artinya uang sewanya diambil oleh Salim Awad tetapi objek sengketa *a quo* tidak diserahkan kepada Afif Bakarman maka sangat wajar apabila Afif Bakarman melakukan reaksi memasuki objek sengketa *a quo* karena berdasarkan *acta* objek sengketa *a quo* ternyata hak sewanya secara hukum (absah) telah beralih kepada Afif Bakarman (Tergugat II Konvensi);

5. Bahwa merupakan suatu kesalahan besar bagi Yang Mulia *Judex Facti* tingkat banding ketika membatalkan objek sengketa *a quo*; hanya berdasarkan pertimbangan hukum-nya:

“Menimbang, bahwa berdasarkan atas keterangan saksi-saksi tersebut



(saksi Amir Syahril dan saksi Setyabudi) dihubungkan dengan jawaban Tergugat I Konvensi (Muhammad Saleh) yang menyatakan sebagian dari pinjaman kepada Penggugat Konvensi (Salim Awad) berasal dari talangan rekan bisnis Tergugat I (Muhammad Saleh) dan ia menyatakan tidak tahu menahu tentang pemindahan dan pengalihan hak sewa tersebut, maka terdapat bukti pemindahan dan pengalihan hak sewa Bali Carpenter bukan murni pengalihan hak sewa sebagaimana bunyi dalam akta-nya tetapi dilatar-belakangi oleh masalah hutang-piutang antara Penggugat Konvensi (Salim Awad) sebagai peminjam dengan Tergugat I Konvensi (Muhammad Saleh) sebagai pemberi pinjaman dan ternyata sebagian dari uang pinjaman yang diberikan oleh Tergugat I Konvensi (Muhammad Saleh) kepada Penggugat Konvensi (Salim Awad) milik turut Tergugat I (Cholid Bawazir) sehingga terjadi keributan antara mereka yang kemudian terjadi penekanan agar Penggugat Konvensi (Salim Awad) menyerahkan hak sewa Bali Carpenter kepada turut Tergugat I (Cholid Bawazir) dan diatas namakan Tergugat II (Afif Bakarman)”;

Artinya tidak pernah terbukti dan tidak pernah terungkap adanya alat bukti surat maupun keterangan saksi yang telah membuktikan pertimbangan hukum *a quo*;

5.1. Bahwa sesungguhnya pertimbangan hukum *a quo* sangat sesat dan menyesatkan perihal ini disebabkan karena dasar pertimbangan hukum Yang Mulia *Judex Facti* tingkat banding tersebut diatas hanya-lah berupa rekayasa cerita semata (fiktif) tanpa ada alat bukti pendukung atasnya artinya Yang Mulia *Judex Facti* tingkat banding melakukan penafsiran sendiri (sewenang-wenang) tanpa ada pedoman alas hak yang kuat;

5.2. Bahwa ternyata pertimbangan hukum *a quo* hanya berdasarkan pada keterangan saksi Amir Syahril dan saksi Setyabudi padahal ke 2 (dua) saksi *a quo* tidak pernah mengetahui secara langsung fakta hukumnya namun saksi *a quo* hanya-lah sebatas diberitau oleh orang lain (hanya mendengar cerita semata) bahwa:

- Adanya hutang-piutang antara Penggugat Konvensi (Salim Awad) dan Tergugat I Konvensi (Muhammad Saleh);
Dan;
- Uang milik Tergugat I Konvensi (Muhammad Saleh) yang dipinjam oleh Penggugat Konvensi (Salim Awad) adalah uang milik Turut Tergugat I (Cholid Bawazir);

5.3. Bahwa berdasarkan *acta authentic* objek sengketa *a quo* terbukti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peralihan dan pemindahan Bali Carpenter adalah murni hak sewa namun mengapa Yang Mulia *Judex Facti* tingkat banding menyatakan dalam pertimbangan hukumnya bukan murni hak sewa lantas apa dan mana buktinya kalau memang benar bahwa akta yang bersifat *authentic* (objek sengketa *a quo*) itu bukan murni hak sewa setidaknya Yang Mulia *Judex Facti* tingkat banding wajib untuk membuktikan berdasarkan alat bukti surat yang bersifat *authentic* atau adanya keterangan (dua) orang saksi yang mengetahui (melihat) secara langsung memohon untuk dipertimbangkan oleh Yang Mulia *Judex Juris* atas pertimbangan hukum yang dibuat tanpa didukung adanya bukti;

5.4. Bahwa tolong diperlihatkan mana alat buktinya kalau Bali Carpenter *a quo* diatasnamakan kepada Tergugat II (Afif Bakarman) tentulah itu semua membuktikan ada suatu rekayasa hukum dan penyusupan hukum yang dituangkan ke dalam bentuk pertimbangan hukum tanpa adanya alat bukti dalam bentuk apapun;

5.5. Bahwa yang lebih parah-nya lagi ternyata Yang Mulia *Judex Facti* tingkat banding telah membatalkan objek sengketa *a quo* (*acta authentic*) hanya berdasarkan adanya penekanan ini membuktikan Yang Mulia *Judex Facti* tingkat banding tidak cermat dalam memeriksa berkas perkara tingkat pertama (Pengadilan Negeri Denpasar) untuk itu mana buktinya kalau memang benar adanya penekanan bukankah berdasarkan fakta hukum di persidangan (Berita Acara keterangan saksi) telah terbukti bahwa ketika proses pembuatan (penandatanganan) objek sengketa *a quo* (*acta authentic*) ternyata Penggugat Konvensi (Salim Awad) telah diketahui didampingi (bersama) oleh kuasa hukumnya guna menghadap ke Notaris lantas bentuk penekanannya semacam apa itulah kesalahan YM. *Judex Facti* tingkat banding dalam melakukan pertimbangan-nya tanpa alas hak bukankah pembuktian penekanan *a quo* harus dibuktikan melalui putusan pidana (*inckraht*) sedangkan fakta hukumnya ke 2 (dua) saksi *a quo* (Amir Syahrial dan Setyabudi) tidak pernah melihat secara langsung adanya penekanan *a quo* bahkan terbukti ternyata ke 2 (dua) saksi *a quo* (Amir Syahrial dan Setyabudi) hanya sebatas mendengar adanya percekocokan semata sehingga keterangannya tidak dapat serta-merta membatalkan objek sengketa *a quo* (*acta authentic*);

6. Bahwa Yang Mulia *Judex Facti* tingkat banding telah terbukti melanggar hukum dan membuat kesalahan fatal dengan membatalkan objek sengketa *a quo* (*acta authentic*) hanya berdasarkan pada keterangan saksi Amir

Halaman 23 dari 27 hal. Put. Nomor 2131 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

Syahrial dan saksi Setyabudi semata padahal keterangan ke dua saksi *a quo* tidak memenuhi ketentuan syarat formal dan melanggar (bertentangan) ketentuan hukum positif sehingga keterangannya harus dikesampingkan untuk itu bagaimana mungkin bisa objek sengketa *a quo* (*acta authentic*) yang telah dibuat dihadapan pejabat umum dan mempunyai beban pembuktian sempurna dapat dibatalkan secara serta-merta tanpa adanya bukti surat dan hanya berdasarkan pada keterangan saksi (Amir Syahrial dan Setyabudi) yang kesaksian-nya hanya mengetahui dan mendengar dari orang lain (tertolak) pembatalan semacam ini merupakan bentuk penghinaan (penodaan) terhadap produk hukum (*acta notariel*) dari pejabat umum;

Undang Undang Hukum Acara Perdata (*Herzeine Indlandsch Reglement*);

Pasal 301 ayat (1): Setiap kesaksian yang diberikan harus mengenai perbuatan yang didengar, dilihat, dialami oleh saksi sendiri dan harus dengan tegas diberitahukan sebab-sebabnya perihal itu diketahui;

Putusan Mahkamah Agung Nomor 803 K/Sip/1970 (tertanggal 5 Mei 1971);

Keterangan saksi yang hanya didengar dari orang lain tidak perlu dipertimbangkan oleh pengadilan, sehingga keterangan-keterangan seperti itu tidak merupakan alat pembuktian yang sah;

7. Bahwa Yang Mulia *Judex Facti* tingkat banding telah melakukan suatu bentuk kesalahan besar dan melanggar ketentuan hukum perihal ini disebabkan karena pembatalan atas objek sengketa *a quo* (*acta authentic*) tanpa didasari dengan adanya pembuktian terjadinya perbuatan melanggar hukum padahal dasar gugatannya adalah perbuatan melanggar hukum (mohon dibuka gugatan dari Penggugat) namun pada kenyataannya perbuatan melanggar hukum *a quo* tidak-lah pernah terbukti dipersidangan (Pengadilan Negeri Denpasar) sesungguhnya ketentuan dasar pembatalan atas objek sengketa *a quo* (*acta authentic*) haruslah melalui mekanisme adanya perbuatan melanggar hukum terlebih dahulu barulah dilanjutkan dengan pembatalan atas objek sengketa (*acta authentic*) untuk itulah dikarenakan objek sengketa (*acta authentic*) merupakan wilayah kuasa di keperdataan;

Maka proses pembatalan-nya harus terlebih dahulu dibuktikan adanya unsur-unsur perbuatan melanggar hukum-nya namun apabila perbuatan melanggar hukum-nya tidak terbukti maka secara otomatis kedudukan dari objek sengketa *a quo* (*acta authentic*) tidak dapat dibatalkan secara hukum;

8. Bahwa keabsahan dari objek sengketa *a quo* (Bali Carpenter) adalah murni hak sewa dan tidak pernah terbukti adanya pengingkaran hukum dari para pihaknya atas bentuk hak sewa *a quo* sehingga kedudukan hukumnya tetap

Halaman 24 dari 27 hal. Put. Nomor 2131 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

absah untuk itu mohon kepada Yang Mulia *Judex Juris* (agung) untuk mengabulkan permohonan putusan serta-mertanya (*uitvoerbaar bij vooraad*) perihal ini disebabkan karena maksud tujuan (pertimbangan):

- penerima hak sewa (Afif Bakarman (Tergugat II Konvensi) dengan etiket baiknya telah selesai melaksanakan seluruh kewajiban hukum atas pembayaran hak sewa atas Bali Carpenter *a quo* untuk itu setiap penyewa yang beretiket baik wajib dilindungi oleh hukum atas haknya;
- hak sewa Bali Carpenter (objek sengketa) mempunyai batas waktu singkat sehingga tidak mungkin harus menunggu lebih lama lagi sedangkan penguasaan fisiknya masih belum beralih pada penerima hak sewa secara penuh artinya penerima hak sewa (Afif Bakarman) sampai saat ini (tahun 2016) belum dapat memanfaatkan apa yang telah dibayarnya dan sudah menjadi hak dari Afif Bakarman selaku penerima hak sewa;
- peralihan hak sewa objek sengketa *a quo* (*acta authentic*) mempunyai dasar hukum;

Undang Undang Hukum Acara Perdata (*Herzeine Indlandsch Reglement*);

Pasal 180 ayat 1 angka 1;

Pengadilan Negeri dapat memerintahkan supaya putusan dapat dilaksanakan lebih dahulu walaupun ada perlawanan atau banding jika ada surat autentik atau tulisan dibawah tangan yang menurut undang undang mempunyai kekuatan bukti;

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 03 Tahun 2000 (tertanggal 21 Juli 2000)

Tentang Putusan Serta Merta yang mana substansial pokoknya menegaskan bahwa putusan serta-merta dapat dilakukan dalam perihal gugatan didasarkan bukti surat autentik atau gugatan tentang sewa-menyewa;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Denpasar yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar) sudah tepat dan benar dengan pertimbangan bahwa perjanjian yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat II tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian yaitu syarat suatu sebab yang halal sehingga perjanjian tersebut haruslah dinyatakan batal;

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 Para Pemohon Kasasi: AFIF BAKARMAN dan kawan-kawan

Halaman 25 dari 27 hal. Put. Nomor 2131 K/Pdt/2016



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 Para Pemohon Kasasi: **1. AFIF BAKARMAN, 2. KHOLID BAWAZIER, 3. YAHYA ZUBAIDI** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Tergugat II, Turut Tergugat I, II/Terbanding II, Turut Terbanding I, II untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Jumat tanggal 28 Oktober 2016 oleh Soltoni Mohdally, S.H.,M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Abdurrahman, 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 Jarno Budiyo, S.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./

Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H.

Ttd./

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

Ketua Majelis,

Ttd./

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti,

Ttd./

Jarno Budiyo, S.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, SH.,MH.
NIP. 19630325 198803 1 001

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)