



P U T U S A N

No. 1111 K/PDT/2010

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

Memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

NI LUH KETUT UDAYANI, bertempat tinggal di Dusun Tengah, Desa Mendoyo, Dangin Tukad, Kecamatan Mendoyo - Kabupaten Jembrana, dalam hal ini memberi kuasa kepada **MADE ARJAYA, SH., MH., NI WAYAN UMI MARTINA, SH., dan NI MADE NARDI, SH.,** Advokat dan Konsultan Hukum, berkantor di Jalan By Pass Ngurah Rai No. 61 Kedongan, Kuta, Badung – Bali;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

m e l a w a n :

1. **IDA AYU TRISNAWINARTI KUSUMA, SH.,** bertempat tinggal di Danau Buyan No. 5, Sanur, Denpasar – Bali;

2. **ROBERT GLENN ALLEN**, bertempat tinggal sementara di Jalan Tirta Akasa No. 3, Desa Sanur Kauh, Kecamatan Denpasar Selatan - Kota Denpasar;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi sebagai Para Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Denpasar pada pokoknya atas dalil-dalil:

Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 165/2005 tanggal 26 April 2005 yang dibuat di Notaris **I WAYAN SUGITHA, SH.,** telah terjadi peralihan hak milik berdasarkan jual beli atas sebidang tanah seluas 530 m² (lima ratus tiga puluh meter persegi) beserta bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Jalan Tirta Akasa No. 3, Desa/Kelurahan Sanur Kauh, Kecamatan Denpasar Selatan - Provinsi Bali dan **YETTY NATALESTARI** sebagai penjual kepada **NI LUH KETUT UDAYANI** (Penggugat) sebagai pembeli;

Hal. 1 dari 14 hal. Put. No. 1111 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan transaksi jual beli tersebut di atas, maka terbitlah Sertifikat Hak Milik No. 1633/Desa Sanur Kauh seluas 530 m² atas nama NI LUH KETUT UDAYANI (Penggugat);

Bahwa semenjak Penggugat membeli tanah dan bangunan sampai terbitnya a quo pada poin di atas, Penggugat menguasai tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya beserta Sertifikat Hak Milik No. 1633/Desa Sanur Kauh seluas 530 m² atas nama NI LUH KETUT UDAYANI (Penggugat) karena Penggugat adalah pemilik sah dari tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya (obyek a quo) tersebut;

Bahwa beberapa waktu kemudian, Tergugat II menguasai sertifikat a quo yang diambil dari tangan Penggugat;

Bahwa pada tanggal 28 Februari 2007 sekira jam 18.00 WITA, bertempat di rumah Penggugat di Jalan Tirta Akasa No. 3, Penggugat didatangi oleh Tergugat I bersama Tergugat II dengan membawa surat-surat yang harus ditandatangani oleh Penggugat. Penggugat pada saat itu sama sekali tidak mengerti karena tidak dijelaskan secara rinci oleh Tergugat I perihal isi dan maksud dari surat-surat tersebut, justru Tergugat I dengan tergesa-gesa memaksa kepada Penggugat untuk menandatangani surat-surat yang berisi berupa lembaran kosong. Tergugat I sebagai Pejabat Notaris sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku seharusnya wajib membacakan terlebih dahulu isi nota riil yang dibuat sebelum ditandatangani oleh para pihak yang berkepentingan, namun pada saat itu Tergugat I sama sekali tidak membacakannya juga tidak ada saksi-saksi, sehingga Tergugat I telah melakukan kebohongan dalam melaksanakan jabatan sebagai Notaris. Bahwa kemudian setelah itu, Penggugat sebagai pihak yang menandatangani surat-surat tersebut tidak sekalipun pernah diberikan atau disampaikan salinan resminya, hal ini menyebabkan hak-hak Penggugat menjadi sangat dirugikan;

Bahwa karena Penggugat khawatir akan terjadi hal-hal yang tidak diinginkan, maka pada tanggal 2 April 2007 Penggugat mengirimkan surat yang ditujukan kepada Tergugat I yang ditembuskan antara lain kepada:

- Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali;
- Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Denpasar;
- Dinas Pendapatan Kotamadya Denpasar;
- Polda Bali;
- Tergugat I;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yang isinya menerangkan bahwa seluruh tanda tangan Penggugat yang pernah diminta oleh Tergugat I di rumah Penggugat dinyatakan batal dan tidak pernah ada;

Bahwa melalui kuasa hukumnya, pada tanggal 23 April 2007, Penggugat bersurat kepada Tergugat I untuk menanyakan dokumen-dokumen yang pernah Penggugat tanda tangani dan oleh Tergugat I akhirnya diberikan tiga buah salinan akta, antara lain:

1. Akta Perjanjian Sewa-Menyewa Nomor 11 tanggal 28 Februari 2007;
2. Akta Kuasa untuk Menyewakan Nomor 12 tanggal 28 Februari 2007;
3. Akta Pengakuan Hutang dengan Memakai Jaminan Nomor 1 tanggal 1 Maret 2007;

Bahwa walaupun perjanjian sewa-menyewa No. 11 tanggal 28 Februari 2007 dan akta kuasa untuk menyewakan Nomor 12 tanggal 28 Februari 2007 menurut Para Tergugat ada, yang pada intinya mengenai transaksi sewa-menyewa antara Penggugat sebagai yang menyewakan dengan Tergugat II sebagai penyewa sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) tidak pernah terlaksana atau sempurna secara materiil;

Bahwa begitu pula akta pengakuan hutang dengan memakai jaminan No. 1 tanggal 1 Maret 2007 menurut Para Tergugat ada, dimana jaminan tersebut berupa sebidang tanah seluas 530 m² (lima ratus tiga puluh meter persegi) beserta bangunan yang berdiri di atasnya, bersertifikat hak milik No. 1633/Desa Sanur Kauh, disebutkan Penggugat sebagai yang berhutang dan ROBERT GLENN ALLEN (Tergugat II) sebagai yang menghutangkan sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) tidak pernah terlaksana atau sempurna secara materiil;

Bahwa dari pon-poin di atas, Penggugat merasa sangat dirugikan, oleh karena dari transaksi tersebut seharusnya Penggugat menerima uang sebesar Rp. 4.500.000.000,- (empat milyar lima ratus juta rupiah), tetapi secara materiil Penggugat tidak pernah menerima uang tersebut, walaupun dianggap menerima uang tersebut, kapan, dimana, dengan cara bagaimana dan berapa uang yang berpindah dari Tergugat II ke Penggugat;

Bahwa adanya perbuatan atau terbitnya akta-akta a quo sama sekali tidak dimengerti atau dipahami oleh Penggugat, kita mengetahui bahwa undang-undang menuntut bahwa suatu akta harus dibacakan oleh Notaris sendiri. Notaris yang tidak membacakan akta telah melanggar undang-undang dan mengemban sanksi, bahwa akta yang dibuat di hadapan Notaris itu bukan akta autentik, melainkan akta cacat atau akta sesat. Konsekuensinya isi akta, tanda

Hal. 3 dari 14 hal. Put. No. 1111 K/Pdt/2010

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

tangan yang ada di bawahnya dan tanggal akta, semuanya tidak pasti dan dapat disangkal;

Bahwa "... tidak membaca akta saja sudah melanggar sumpah Notaris, yang antara lain berisi bahwa Notaris akan menepati undang-undang" (baca: Tan Tong Tie dalam buku "Studi Notariat" hal. 262, Tahun 2000);

Bahwa dalam perkara ini, tindakan Tergugat I sebagai Notaris diperlukan suatu ketelitian yang lebih dari biasa, tanpa itu seseorang dalam bidang notariat tidaklah pada tempatnya, lebih-lebih Notaris yang telah melanggar sumpahnya itu menambah kesalahannya dengan kebohongan karena menyebut dalam akta "... Dibuat dan diresmikan ... dengan dihadiri oleh Ny. NI LUH WIWIN EKAWATI dan Ny. NI WAYAN RADTINI, SH., ..." padahal akta atau minuta akta oleh Penggugat dibuat tidak pernah dihadiri oleh saksi-saksi tersebut di atas. "Setelah akta ini, saya, Notaris, dibacakan kepada penghadap ..." padahal akta tidak pernah dibacakan sama sekali, sehingga isi atau substansi akta a quo tanpa dimengerti dan dipahami Penggugat. Pekerjaan yang sepertinya sederhana dan baku, namun dituntut ketelitian Notaris (Tergugat I) inilah seringkali dijumpai kesesatan;

Bahwa dengan terjadinya akta yang dibuat Tergugat I secara demikian, maka Tergugat I sebagai Notaris tidak saja melanggar sumpahnya, tetapi dengan sengaja membuat akta cacat atau akta sesat, selain melanggar undang-undang dan sumpah jabatannya, Tergugat I yang melakukan hal seperti tersebut di atas juga merusak martabat Notaris dan kepercayaan masyarakat pada jabatan Notaris;

Bahwa perbuatan Para Tergugat adalah perbuatan melawan hukum, sehingga merugikan Penggugat baik secara materiil maupun secara immateriil;

Bahwa secara materiil, Penggugat telah dirugikan sebesar Rp. 4.500.000.000,- (empat milyar lima ratus juta rupiah), yang dapat dirinci sebagai berikut:

- Terbitnya Akta Perjanjian Sewa-Menyewa No. 11 tanggal 28 Februari 2007 dengan nilai Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);
- Terbitnya Akta Pengakuan Hutang dengan Memakai Jaminan No. 1 tanggal 1 Maret 2007 dengan nilai Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah);

Sedangkan secara immateriil, Penggugat telah dirugikan pula karena selama obyek a quo dan sertifikat a quo dikuasai oleh Tergugat II, sehingga Penggugat tidak dapat memanfaatkan obyek a quo dan sertifikat a quo, selain itu Penggugat kehilangan penghasilan yang seharusnya dapat disewakan atas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

obyek a quo, selain secara moril dan psikologis Penggugat terganggu dengan urusan perkara ini melawan Para Tergugat sejak awal permasalahan sampai dengan diajukannya perkara ini di Pengadilan Negeri Denpasar, atas kerugian immateriil dari penghasilan sewa obyek a quo, yaitu:

- Penghasilan sewa obyek a quo selama 12 bulan @ Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) sehingga berjumlah Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah);
- Beban moril dan psikologis Rp. 1.400.000.000,- (satu milyar empat ratus juta rupiah);

Adapun Penggugat menderita kerugian immateriil senilai Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);

Sehingga Penggugat sudah sepatutnya menuntut ganti rugi secara materiil dan immateriil kepada Para Tergugat sebagaimana kerugian yang telah diderita Penggugat tersebut di atas, sehingga kesemuanya berjumlah Rp. 6.500.000.000,- (enam milyar lima ratus juta rupiah);

Bahwa sampai saat ini, Tergugat II menguasai dan tidak mau keluar dari obyek a quo, padahal Penggugat adalah pemilik sah dari obyek a quo, sehingga mohon Ketua/Majelis Hakim untuk memerintahkan Tergugat II untuk mengosongkan obyek a quo dan menyerahkannya kepada Penggugat seluruhnya dan seketika;

Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat ini tidak menjadi nihil, diperlukan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta kekayaan milik Penggugat yang dikuasai oleh Tergugat II antara lain berupa:

1. Benda tidak bergerak berupa sebidang tanah hak milik beserta bangunan yang berdiri di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik No. 1633/Desa Sanur Kauh seluas 530 m² atas nama NI LUH KETUT UDAYANI (Penggugat) dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara : tanah hak milik I WY. MERTHA MIMBA;
 - Timur : tanah hak milik Ir. I KT. JELADA;
 - Selatan : gang atau jalan;
 - Barat : tanah hak milik Ir. I KT. JELADA;
2. Benda bergerak berupa sebuah Sertifikat Hak Milik No. 1633/Desa Sanur Kauh seluas 530 m² atas nama NI LUH KETUT UDAYANI (Penggugat);

Yang dilakukan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Denpasar dalam perkara ini adalah sah dan berharga;

Hal. 5 dari 14 hal. Put. No. 1111 K/Pdt/2010

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)



Bahwa sangat diperlukan kepada Para Tergugat atau siapapun saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk segera mengosongkan obyek a quo untuk menghindari berbagai tindakan-tindakan yang dapat menimbulkan kerugian bagi Penggugat dari Para Tergugat maupun pihak-pihak yang tidak berkepentingan terhadap obyek a quo;

Bahwa karena gugatan Penggugat ini didasarkan pada bukti otentik Akta Jual Beli No. 165/2005 tanggal 26 April 2005 yang dibuat di Notaris I WAYAN SUGITHA, SH., maka mohon Ketua Majelis Hakim memutuskan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya (*uit voerbaar bij voorraad*);

Bahwa untuk menghindari Para Tergugat lalai menjalankan putusan ini, maka mohon Ketua Majelis Hakim untuk memerintahkan Para Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) secara tanggung renteng setiap harinya yang dapat ditagih seketika dan sekaligus oleh Penggugat;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Denpasar agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas harta kekayaan/obyek sengketa dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut:

PRIMAIR:

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) dalam perkara ini berupa:
 - 1) Sebidang tanah hak milik dengan Sertifikat Hak Milik No. 1633/Desa Sanur Kauh seluas 530 m² atas nama NI LUH KETUT UDAYANI (Penggugat) dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara : tanah hak milik I WY. MERTHA MIMBA;
 - Timur : tanah hak milik Ir. I KT. JELADA;
 - Selatan : gang atau jalan;
 - Barat : tanah hak milik Ir. I KT. JELADA;
 - 2) Sertifikat Hak Milik No. 1633/Desa Sanur Kauh seluas 530 m² atas nama NI LUH KETUT UDAYANI (Penggugat);
3. Menyatakan secara hukum sah Akta Jual Beli Nomor: 165/2005 tanggal 26 April 2005 yang dibuat di hadapan Notaris I WAYAN SUGITHA, SH., telah terjadi peralihan hak milik berdasarkan jual beli atas sebidang tanah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluas 530 m² (lima ratus tiga puluh meter persegi) beserta bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Jalan Tirta Akasa No. 3, Desa/Kelurahan Sanur Kauh, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar - Provinsi Bali, dari YETTY NATALESTARI sebagai penjual kepada NI LUH KETUT UDAYANI (Penggugat) sebagai pembeli;

4. Menyatakan dan menetapkan secara hukum sah Sertifikat Hak Milik No. 1633/Desa Sanur Kauh seluas 530 m² atas nama NI LUH KETUT UDAYANI (Penggugat);
5. Menyatakan hukum bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat dengan menerbitkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 11 tanggal 28 Februari 2007, Akta Kuasa untuk Menyewakan No. 12 tanggal 28 Februari 2007 dan Akta Pengakuan Hutang dengan Memakai Jaminan No. 1 tanggal 1 Maret 2007 yang tidak dimengerti dan dipahami isinya oleh Penggugat yang menyebabkan kerugian bagi Penggugat;
6. Menyatakan hukum bahwa Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 11 tanggal 28 Februari 2007, Akta Kuasa untuk Menyewakan No. 12 tanggal 28 Februari 2007 dan Akta Pengakuan Hutang dengan Memakai Jaminan No. 1 tanggal 1 Maret 2007 dinyatakan batal dan tidak pernah ada, oleh karena syarat materiil dari akta-akta tersebut tidak pernah terlaksana dan sempurna;
7. Menyatakan hukum bahwa tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Jalan Tirta Akasa No. 3, Desa/Kelurahan Sanur Kauh, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar - Provinsi Bali, dengan Sertifikat Hak Milik No. 1633/Desa Sanur Kauh seluas 530 m² atas nama NI LUH KETUT UDAYANI (Penggugat) beserta sebuah Sertifikat Hak Milik No. 1633/Desa Sanur Kauh seluas 530 m² atas nama NI LUH KETUT UDAYANI sebagai pemilik yang sah, yang berada di bawah penguasaan Tergugat II atau siapapun juga, untuk dikembalikan kepada Penggugat secara seketika dan sekaligus dalam keadaan bebas dari segala biaya pembebanan;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) dalam perkara ini, berupa sebuah Sertifikat Hak Milik No. 1633/Desa Sanur Kauh seluas 530 m² atas nama NI LUH KETUT UDAYANI (Penggugat);
9. Menghukum Para Tergugat membayar kerugian immateriil yang diderita Penggugat sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) kepada Penggugat secara tanggung renteng seketika dan sekaligus;

Hal. 7 dari 14 hal. Put. No. 1111 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) secara tanggung renteng setiap harinya yang dapat ditagih seketika dan sekaligus oleh Penggugat jika lalai melaksanakan perkara ini;
11. Menyatakan bahwa putusan pengadilan atas perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada bantahan, banding maupun kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);
12. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini seluruhnya secara tanggung renteng;

SUBSIDAIR:

Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II telah menyangkal dalil-dalil gugatan tersebut dan sebaliknya mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa apa yang telah terurai dalam konvensi merupakan satu kesatuan dan termasuk dalam rekonvensi;
2. Bahwa antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi pada tanggal 28 Februari 2007 dan pada tanggal 1 Maret 2007 membuat akta perjanjian dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi masing-masing sebagai berikut:
 - Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 11 tanggal 28 Februari 2007;
 - Akta Kuasa untuk Menyewakan Nomor 12 tanggal 28 Februari 2007;
 - Akta Pengakuan Hutang dengan Memakai Jaminan Nomor 1 tanggal 1 Maret 2007;

Bahwa akta-akta tersebut di atas dibuat dan ditandatangani bersama oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi di hadapan Notaris IDA AYU TRISNAWINARTI KUSUMA, SH., (Tergugat I) secara sukarela tanpa paksaan dari pihak manapun dan telah dibacakan rinci dan seksama oleh Notaris IDA AYU TRISNAWINARTI KUSUMA, SH., (Tergugat I) dan bahkan dibaca kembali oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi serta disaksikan oleh dua orang saksi-saksi;

3. Bahwa setelah akta-akta tersebut dibuat dan ditandatangani oleh semua pihak, maka Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menyerahkan rumah untuk ditempati serta Sertifikat Hak Milik No. 1633 atas nama Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa penguasaan rumah atas nama Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi adalah sah menurut hukum karena didasari atas perjanjian yang sah menurut hukum;
5. Bahwa setelah Akta Pengakuan Hutang dengan Memakai Jaminan selesai dibuat dan ditandatangani, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi mengajukan permohonan Sertifikat Hak Tanggungan ke Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Denpasar dan akhirnya keluarlah Sertifikat Hak Tanggungan No. 1119/2007 atas nama ROBERT GLENN ALLEN (Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi);
6. Bahwa keluarnya Sertifikat Hak Tanggungan No. 1119/2007 atas nama ROBERT GLENN ALLEN (Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi) adalah didasarkan atas prosedur yang sah menurut hukum, sehingga sertifikat yang terbit sudah selayaknya dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
7. Bahwa begitu juga Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 11 tertanggal 28 Februari 2007, Akta Kuasa untuk Menyewakan No. 12 tertanggal 28 Februari 2007 dan Akta Pengakuan Hutang dengan Memakai Jaminan No. 1 tertanggal 1 Maret 2007 adalah dibuat prosedur yang sah menurut undang-undang, oleh karenanya akta-akta tersebut haruslah dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
8. Bahwa oleh karena akta-akta tersebut di atas sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat, maka salah satu pihak tidak bisa membatalkan akta-akta tersebut tanpa persetujuan pihak lainnya, karena kesepakatan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan tidak bisa dibatalkan oleh salah satu pihak (Pasal 1338 KUHPdata);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat dalam Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Denpasar supaya memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa:
 - Akta Perjanjian Sewa-Menyewa Nomor 11 tanggal 28 Februari 2007;
 - Akta Kuasa untuk Menyewakan Nomor 12 tanggal 28 Februari 2007;
 - Akta Pengakuan Hutang dengan Memakai Jaminan Nomor 1 tanggal 1 Maret 2007;

Adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Hal. 9 dari 14 hal. Put. No. 1111 K/Pdt/2010

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

3. Menyatakan hukum bahwa Sertifikat Hak Tanggungan No. 1119/2007 atas nama ROBERT GLENN ALLEN (Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi) adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum untuk berlaku;
4. Menyatakan hukum bahwa penguasaan rumah atas nama Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi adalah sah menurut hukum;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Bila pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Denpasar telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 225/Pdt.G/2007/PN.Dps tanggal 6 Desember 2007, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan hukum sah Akta Jual Beli No. 165/2005 tanggal 26 April 2005 yang dibuat Notaris I WAYAN SUGITHA, SH., atas sebidang tanah seluas 530 m² (lima ratus tiga puluh meter persegi) beserta bangunan yang ada di atasnya terletak di Jalan Tirta Akasa No. 3, Desa/Kelurahan Sanur Kauh, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar - Provinsi Bali, dari YETTY NATALESTARI (penjual) kepada NI LUH KETUT UDAYANI (pembeli);
- Menyatakan hukum sah Sertifikat Hak Milik No. 1633/Desa Sanur Kauh seluas 530 m² atas nama NI LUH KETUT UDAYANI;
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

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

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 239.000,- (dua ratus tiga puluh sembilan ribu rupiah) ditanggung separo-separo oleh mereka;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat, Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dengan putusan No. 72/PDT/2008/PT.DPS tanggal 6 Januari 2009;



Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 12 Februari 2009 kemudian terhadapnya oleh Penggugat (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 18 Februari 2009) diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 23 Februari 2009 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 225/Pdt.G/2007/PN.Dps yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 5 Maret 2009;

Bahwa setelah itu oleh Para Tergugat yang pada tanggal 6 Maret 2009 dan 31 Maret 2009 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 31 Maret 2009 dan 13 April 2009;

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

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

1. Bahwa Pemohon Kasasi sangat berkeberatan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Denpasar dan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar terhadap perkara a quo, karena Hakim telah salah menerapkan hukum berkenaan dengan keberadaan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 11 tanggal 28 Februari 2007. Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1560 menentukan si penyewa harus menepati dua kewajiban utama, selanjutnya pada Pasal 1560 ayat (2e) menyebutkan bahwa untuk membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan. Tergugat II/Terbanding II/Termohon Kasasi II tidak pernah melakukan kewajibannya membayar uang sewa kepada Penggugat/ Pembanding/Pemohon Kasasi dan Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi tidak pernah menyewakan sebidang tanah seluas 530 m² (lima ratus tiga puluh meter persegi) beserta bangunan yang berdiri di atasnya, bersertifikat hak milik Nomor 1633/Desa Sanur Kauh atas nama NI LUH KETUT UDAYANI serta tidak pernah menerima uang sewa dari Tergugat II/Terbanding II/Termohon Kasasi II, oleh karena itu Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 11 tanggal 28 Februari 2007 mengandung cacat yuridis dan tidak memenuhi ketentuan Pasal 1560 ayat (2e) KUHPdata dan

Hal. 11 dari 14 hal. Put. No. 1111 K/Pdt/2010



juga tidak memenuhi syarat-syarat sahnyanya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara terutama syarat keempat, yaitu adanya suatu sebab yang halal, sehingga tidak memenuhi syarat objektif dan akte tersebut batal demi hukum;

2. Bahwa Pemohon Kasasi sangat berkeberatan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Denpasar dan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar terhadap perkara a quo, karena Hakim telah salah menerapkan hukum berkenaan dengan keberadaan Akta Kuasa untuk Menyewakan Nomor 12 tanggal 28 Februari 2007. Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi tidak pernah memberikan kuasa untuk menyewakan kepada Tergugat II/Terbanding II/Termohon Kasasi II sebidang tanah seluas 530 m² (lima ratus tiga puluh meter persegi) beserta bangunan yang berdiri di atasnya, ber-Sertifikat Hak Milik Nomor 1633/Desa Sanur Kauh atas nama NI LUH KETUT UDAYANI. Akta tersebut terjadi pada awalnya bukan karena keinginan dan kesepakatan Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi, tetapi Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi hanya menandatangani blanko kosong yang dibawa oleh Tergugat I/Terbanding I/Termohon Kasasi I ke rumah Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi dan Tergugat I/Terbanding I/Termohon Kasasi I dengan Tergugat II/Terbanding II/Termohon Kasasi II bersama-sama memaksa Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi menandatangani blanko kosong tersebut tanpa tahu atau tanpa diberitahu isi dari blanko kosong tersebut. Oleh karena itu, Akta Kuasa untuk Menyewakan Nomor 12 tanggal 28 Februari 2007 mengandung cacat yuridis dan tidak memenuhi syarat-syarat sahnyanya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara terutama syarat pertama, yaitu adanya kesepakatan, sehingga tidak memenuhi syarat subjektif dan akte tersebut patut untuk dibatalkan;
3. Bahwa Pemohon Kasasi sangat berkeberatan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Denpasar dan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar terhadap perkara a quo, karena Hakim telah salah menerapkan hukum berkenaan dengan keberadaan Akta Pengakuan Hutang dengan Memakai Jaminan Nomor 1 tanggal 1 Maret 2007. Tergugat II/Termohon Kasasi II tidak pernah memberikan pinjaman kepada Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi dan Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi tidak pernah menyerahkan sebidang tanah seluas 530 m² (lima ratus tiga puluh meter persegi) beserta bangunan yang berdiri di atasnya, ber-Sertifikat Hak Milik Nomor 1633/Desa Sanur Kauh atas nama NI LUH



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KETUT UDAYANI sebagai jaminan hutang, serta tidak pernah menerima uang pinjaman dari Tergugat II/Terbanding II/Termohon Kasasi II. Oleh karena itu, Akta Pengakuan Hutang dengan Memakai Jaminan Nomor 1 tanggal 1 Maret 2007 mengandung cacat yuridis dan tidak memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara terutama syarat ketiga, yaitu adanya suatu hal tertentu, sehingga tidak memenuhi syarat objektif dan akte tersebut batal demi hukum;

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

Mengenai alasan ke-1 sampai dengan ke-3;

Bahwa alasan-alasan ini tidak dapat benarkan, oleh karena putusan Judex Facti sudah tepat dan tidak salah menerapkan hukum, sebab terbukti bahwa Akta Notaris yang dibuat Tergugat I, yaitu Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 11 tanggal 28 Februari 2007, Akta Kuasa untuk Menyewakan No. 12 tanggal 28 Februari 2007 dan Akta No. 1 tanggal 1 Maret 2007 tentang Pengakuan Hutang dengan Memakai Jaminan adalah sah dibuat sesuai dengan ketentuan yang berlaku, lagipula mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagipula ternyata bahwa putusan Judex Facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: NI LUH KETUT UDAYANI tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan

Hal. 13 dari 14 hal. Put. No. 1111 K/Pdt/2010

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 tercantum 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

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **NI LUH KETUT UDAYANI** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Senin** tanggal **15 November 2010** oleh **Dr. H. Mohammad Saleh, SH., MH.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Drs. H. Habiburrahman, M.Hum.**, dan **Prof. DR. Mieke Komar, SH.,MCL.** Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Budi Hapsari, SH.**, Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota,

Ttd./Drs. H. Habiburrahman, M.Hum.,

Ttd./Prof. DR. Mieke Komar, SH.,MCL.

Ketua Majelis,

Ttd./

Dr. H. Mohammad Saleh, SH., MH.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Budi Hapsari, SH.

Biaya-biaya Kasasi:

- | | |
|------------------------------|-----------------|
| 1. Materai | : Rp. .000,- |
| 2. Redaksi | : Rp. .000,- |
| 3. Administrasi Kasasi | : Rp. 489.000,- |

Jumlah : Rp. 500.000,-

=====

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

SOEROSO ONO, SH.MH
NIP. 040 044 809