



P U T U S A N
Nomor 2294 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

Nyonya OKTAVIANUS SARAH TANGDUIL, alias **SARAH** alias **WATI**, bertempat tinggal di Kelurahan Sikumuna, RT 014, RW 006, Kecamatan Maulufa, Kota Kupang, dan saat ini berdomisili di: 1. Jalan Gedong Sari Nomor 3 Banjar Bualu, Lingkungan Mumbul, Desa Bualu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, 2. Jalan Uluwatu I Gang Buana Sari Kos 168, Blok Cream Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, dalam hal ini memberi kuasa kepada I Nengah Juliana, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Juliana, Silaen & Partners, beralamat di Dewa Ruci Building, Blok C Nomor 2, Jalan Sunset Road, Simpang Siur, Kuta 80361, Bali, Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 29 Juni 2015;
Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

L a w a n

NI KETUT TRISNAWATI, bertempat tinggal di Perumahan Sari Nomor 7, Banjar Dinas/Lingkungan Perarudan, Desa/Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, dalam hal ini memeri kuasa kepada Harmaini Idris Hasibuan, S.H., dan kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Tukad Balian Gg. 2 Nomor 1 Renon, Denpasar Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 Januari 2015;
Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

Halaman 1 dari 20 hal. Put. Nomor 2294 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa gugatan ini kami ajukan disebabkan pihak Tergugat telah mengingkari perjanjian dan kesepakatan yang telah dibuat di hadapan Notaris Eunika Wahyu Prasetyanti, S.H., pada tanggal 3 Oktober 2012 dengan Akta Nomor 02 berupa akta outentik yang sudah tidak diragukan lagi kebenarannya serta keabsahannya sehingga dapat dijadikan sebagai bukti yang sempurna;
- Bahwa sebelum kami mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Denpasar antara Penggugat dan Tergugat sudah mencoba untuk menyelesaikan secara musyawarah mufakat berdasarkan kekeluargaan, akan tetapi walaupun Penggugat telah melakukan teguran dan telah memberi waktu penundaan pembayaran lebih dari 6 (enam) bulan akan tetapi Tergugat sama sekali tidak mengindahkannya sehingga dengan berat hati Penggugat melaksanakan isi dari Pasal 9 Surat Perjanjian Nomor 02 tanggal 3 Oktober 2012 yang dibuat di hadapan Notaris Eunika Wahyu Prasetyanti, S.H., yang berbunyi sebagai berikut: "Tentang perjanjian ini dan segala akibat-akibatnya, para pihak sepakat memilih tempat kedudukan (domisili) yang umum dan tetap di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar di Denpasar;"

Kronologis gugatan *wanprestasi* atas uang sejumlah Rp2.363.193.379,00 (dua miliar tiga ratus enam puluh tiga juta seratus sembilan puluh tiga ribu tiga ratus tujuh puluh sembilan rupiah);

- Bahwa Penggugat mengelola usaha kos-kosan dengan nama usaha Kos 168 yang beralamat di Jalan Uluwatu I Gang Buana Sari Kos 168, Blok Cream Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung yang telah membangun kamar kos lebih kurang 120 kamar kos berikut fasilitas berupa kolam renang, tempat *gym*, *medical*, restoran yang kesemuanya berada di bawah Manajemen Kos 168;
- Bahwa Penggugat adalah pendiri/penggagas juga pelaksana pembangunan seluruh bangunan kamar berikut fasilitas serta selanjutnya sebagai pengelola di areal Kos 168, akan tetapi pada waktu usaha sudah berjalan dengan baik dan lancar Tergugat masuk sebagai pihak yang ingin bekerjasama dengan Tergugat melalui join bisnis kami yang telah terlebih dahulu bekerjasama dengan kami dan berdasarkan pengalihan hak sewa Nomor 01 tanggal 2 Oktober 2012 Tergugat resmi sebagai pihak yang menyewa tanah seluas 1.000 meter persegi dimana di atas tanah ini sebelumnya telah berdiri bangunan yang dibangun dengan konsep Penggugat dan berada dalam satu kawasan dengan milik Penggugat;

Halaman 2 dari 20 hal. Put. Nomor 2294 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sebelum pihak Tergugat masuk dan ikut kerjasama bisnis dalam Manajemen Kos 168 usaha Penggugat berjalan baik dan lancar, akan tetapi setelah Tergugat masuk sebagai pihak didalam kawasan Manajemen Kos 168 terbukti Tergugat telah melakukan *wanprestasi* atas Surat Perjanjian Nomor 02 tanggal 3 Oktober 2012;
- Bahwa awalnya bisnis bersama antara Penggugat, Tergugat sebagai Nomini Rodney John Diggle dengan Astuti sebagai Nomini John Dexter dalam usaha rumah kos-kosan berjalan lancar, tetapi setelah Tergugat tinggal di villanya Rodney sehingga akhirnya antara Rodney dan Tergugat setuju untuk tinggal bersama kemudian villa serta 22 kamar kos yang ada dalam Manajemen Kos 168 Jimbaran Rodney John Diggle di atas namakan Nomini kepada Tergugat sehingga sesungguhnya Tergugat dalam hal ini tidak mempunyai modal apapun dalam join bisnis dengan Penggugat;
Dimana ketiga pihak tersebut memiliki sejumlah kamar dalam pengelolaan Manajemen Kos 168 Jimbaran dengan perincian sebagai berikut:
 - Penggugat memiliki 60 kamar dalam blok putih, kuning dan hijau;
 - Tergugat memiliki 22 kamar dalam blok cream;
 - Astuti memiliki 36 kamar dalam blok ungu dan biru;

Legal Standing

1. Bahwa Tergugat telah mengakui menerima uang dari Penggugat sebagai pinjaman dan oleh karena itu menjadi berhutang dana proyek kos-kosan tersebut di atas kepada Penggugat sebesar Rp596.608.148,00 (lima ratus sembilan puluh enam juta enam ratus delapan ribu seratus empat puluh delapan rupiah) yang sudah diterima oleh Tergugat sebelum ditandatanganinya akta ini;
Bahwa pinjaman tersebut akan dilunasi dalam jangka waktu 5 (lima) bulan terhitung dari tanggal 19 Oktober 2012 sehingga pinjaman tersebut harus lunas pada tanggal 19 April 2013;
Bahwa Tergugat berjanji kepada Penggugat untuk membayar seluruh pinjaman selama 5 (lima) bulan sejumlah Rp596.608.148,00 (lima ratus sembilan puluh enam juta enam ratus delapan ribu seratus empat puluh delapan rupiah) (Pasal 1 Perjanjian Nomor 02 tanggal 3 Oktober 2012);
2. Bahwa Tergugat menyatakan dengan ini menyerahkan sebagai jaminan atas hutangnya sebesar Rp596.608.148,00 (lima ratus sembilan puluh enam juta enam ratus delapan ribu seratus empat puluh delapan rupiah) yaitu 22 kamar kos-kosan tersebut di atas yang berada didalam pengelolaan dalam

Halaman 3 dari 20 hal. Put. Nomor 2294 K/Pdt/2015

Disclaimer

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

Halaman 3



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kawasan Manajemen Kos 168 (Pasal 3 Perjanjian Nomor 02 tanggal 3 Oktober 2012);

3. Bahwa Tergugat menjamin bahwa barang tetap beserta segala turutannya yang diserahkan sebagai jaminan dalam perjanjian ini, tidak dalam sengketa tergadai, dikuasai oleh pihak lain sebagai jaminan hutang, atau segala hal menyangkut hak kepemilikan. Untuk menjamin Tergugat akan melunasi hutangnya, maka atas barang jaminan tersebut dibuat surat perjanjian ini yang dipandang patut diberikan kepada pihak Penggugat dalam rangka untuk menjamin pelunasan hutang Tergugat (Pasal 4 Perjanjian Nomor 02 tanggal 3 Oktober 2012);
4. Bahwa bilamana Tergugat yang berhutang tidak membayar kembali hutangnya kepada Penggugat dalam jangka waktu yang telah disepakati/ditetapkan bersama, baik hutang yang ditimbulkan karena perjanjian ini maupun karena apapun juga yang dapat timbul pada suatu ketika serta termasuk semua biaya-biaya lainnya, maka Penggugat berdasarkan perjanjian ini berhak untuk jumlah kamar sesuai dengan jumlah hutang yang harus dibayar oleh Tergugat;
Apabila sampai jangka waktu yang telah ditentukan Tergugat belum juga bisa membayar hutangnya maka Penggugat memberikan tenggang waktu lagi 1 (satu) bulan untuk melunasi (Pasal 5 Perjanjian Nomor 02 tanggal 3 Oktober 2012);
5. Bahwa segala biaya-biaya tersebut dalam perjanjian ini maupun perjanjian-perjanjian yang bertalian dengan perjanjian ini yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjadi tanggungan pembayaran Penggugat, sedangkan untuk pajak balik nama atas barang jaminan tersebut apabila Tergugat tidak memenuhi kewajibannya untuk mengembalikan hutangnya, maka akan ditanggung dan dibayar oleh masing-masing pihak (Pasal 6 Perjanjian Nomor 02 tanggal 3 Oktober 2012);
6. Bahwa segala akibat/sengketa atas hutang piutang ini yang timbul dikemudian hari sepenuhnya menjadi tanggung jawab Tergugat (Pasal 8 Perjanjian Nomor 02 tanggal 3 Oktober 2012);
7. Bahwa perbuatan wanprestasi Tergugat telah terjadi pada tanggal 19 Mei 2013 dan perbuatan Tergugat telah bertentangan dengan apa yang sudah tertuang dengan jelas didalam Surat Perjanjian Nomor 02 tanggal 3 Oktober 2013 yang dibuat di hadapan Notaris Eunika Wahyu Prasetyanti, S.H., khususnya Pasal 1, Pasal 3, Pasal 4, Pasal 5, Pasal 6 dan Pasal 8

Halaman 4 dari 20 hal. Put. Nomor 2294 K/Pdt/2015

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

Perjanjian Nomor 02 tanggal 3 Oktober 2012 yang dibuat di hadapan Notaris Eunika Wahyu Prasetyanti, S.H., tersebut, sehingga perbuatan Tergugat harus dinyatakan secara hukum sebagai perbuatan wanprestasi. Karena secara jelas dan terang telah mengingkari isi Pasal 1 Surat Perjanjian Nomor 02 tanggal 3 Oktober 2013 yang dibuat di hadapan Notaris Eunika Wahyu Prasetyanti, S.H.;

8. Bahwa Surat Perjanjian Nomor 02 tanggal 3 Oktober 2012 yang dibuat di hadapan Notaris Eunika Wahyu Prasetyanti, S.H., antara Penggugat dan Tergugat syah dan mengikat dan memenuhi standar kepatutan dikarenakan telah memenuhi unsur-unsur subyektif dan unsur objektif sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1338 alinea 1, alinea 3 dan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
9. Bahwa Surat Perjanjian Nomor 02 tanggal 3 Oktober 2012 dimaksud harus dianggap sama dan, sebanding dengan grose akta-akta pengakuan hutang yang mempunyai kekuatan mengikat (*excecutorial tette*) dan kekuatan eksekusi (*excecutorial beslag*) sebagai hutang piutang dikarenakan tindakan *wanprestasi* yang dilakukan Tergugat tidak tergantung kepada menang kalah perkara sebagaimana dimaksud dalam prinsip-prinsip perjanjian untuk melakukan sesuatu (prestasi) Pasal 1341 KUHPerdato tetapi murni hutang piutang yang mengikat secara syah sebesar Rp596.608.148,00 (lima ratus sembilan puluh enam juta enam ratus delapan ribu seratus empat puluh delapan rupiah) sesuai isi Pasal 1 Surat Perjanjian Nomor 02 tanggal 3 Oktober 2012 yang dibuat di hadapan Notaris Eunika Wahyu Prasetyanti, S.H.;
10. Bahwa dari semua tindakan Tergugat sebagaimana diuraikan di atas sudah merupakan fakta hukum yang sudah tidak bisa dipungkiri lagi bahwa Tergugat telah melakukan *wanprestasi* dan oleh karena itu Penggugat diberi hak oleh undang-undang untuk melaksanakan isi Pasal 5 Perjanjian Nomor 02 tanggal 3 Oktober 2012 yaitu dengan menahan dan menyimpan didalam kas Manajemen Kos 168 uang sewa dari 22 kamar blok cream milik Tergugat yang dijadikan jaminan sesuai isi Pasal 4 Perjanjian Nomor 02 tanggal 3 Oktober 2012 dari bulan Oktober 2012 sampai sejumlah hutang Tergugat telah terbayar lunas berdasarkan dan sesuai dengan isi Pasal 4, Pasal 5, Pasal 6 Perjanjian Nomor 02 tanggal 3 Oktober 2012;
11. Bahwa didalam pengelolaan/Manajemen Kos 168 Jimbaran antara Penggugat, John, Tergugat sebagai Nomini, Rodney telah ada pembagian kewajiban dalam membiayai kelangsungan usaha bersama yaitu:

Halaman 5 dari 20 hal. Put. Nomor 2294 K/Pdt/2015

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

- Pembayaran PDAM dibagi 3 (tiga) antara Penggugat, John, dan Tergugat
- Pembayaran PLN dibagi 3 (tiga) antara Penggugat, John, dan Tergugat
- Pembayaran gaji dari Pegawai kantor, Pegawai bagian mekanik, Pegawai security/pengamanan, tukang kebun/*landscape*, sewa kantor, biaya upacara dan biaya-biaya perbaikan umum. Dan pengeluaran ini sudah diaktekan dan salinan akta dan juga fotokopinya;

12. Bahwa setiap Pemilik diberitahukan dan diminta untuk membayar gaji Karyawan, air, PLN saat jatuh tempo. Dan semua Pemilik membayar tepat waktu kecuali Tergugat, Tergugat tidak membayar sama sekali atas pengelolaan uang yang disebutkan di atas. Walaupun Tergugat tahu bahwa semua dokumen pendapatan dan pengeluaran Manajemen Kos 168 Jimbaran tercatat perhari, perminggu, perbulan secara rinci dan lengkap;

13. Bahwa Penggugat sangat dirugikan oleh berbagai tindakan Tergugat sehingga Penggugat telah dirugikan Penggugat sebesar Rp2.363.193.379,00 (dua miliar tiga ratus enam puluh tiga juta seratus sembilan puluh tiga ribu tiga ratus tujuh puluh sembilan rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

- Bahwa di dalam villa milik Tergugat Sertifikat Hak Milik Nomor 8683/Benoa, Surat Ukur Nomor 4405/Benoa/2004 luas 205 m² (dua ratus lima meter persegi), Penggugat juga memiliki tanah seluas 109 meter persegi Sertifikat Hak Milik Nomor 15642/Benoa, Surat Ukur Nomor 12343/Benoa/2012 yang diatasnya berdiri kolam renang sebesar Rp550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta/are x 109 meter persegi = Rp599.500.000,00 (lima ratus sembilan puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah). "Dimana dengan melihat sikap dan perbuatan Tergugat kepada Penggugat selama ini, benar-benar sangat merugikan Penggugat karena Tergugat telah memperdaya Penggugat dan akhirnya Penggugat memutuskan untuk tidak berhubungan bisnis lagi dengan Tergugat, sehingga untuk itu Penggugat meminta kepada Tergugat agar supaya Tergugat membayar tanah Penggugat yang ada didalam villa milik Tergugat seluas 109 meter persegi (seratus sembilan meter persegi) dengan harga sebesar Rp599.500.000,00 (lima ratus sembilan puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah). Dengan demikian Penggugat dapat membatalkan Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah tanggal 19 Oktober 2011 Nomor 02;"
- Hutang Tergugat untuk biaya konstruksi Kos 168 bagi *block cream* Rp596.773.148,00 (lima ratus sembilan puluh enam juta tujuh ratus tujuh

Halaman 6 dari 20 hal. Put. Nomor 2294 K/Pdt/2015

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

puluh tiga ribu seratus empat puluh delapan rupiah) (Akta 02 tanggal 3 Oktober 2012 Notaris Eunika Wahyu Prasetyanti, S.H.);

- Hutang bagi pembiayaan Manajemen Kos 168 bagi pembiayaan block cream (22 kamar) sejumlah Rp86.865.000,00 (delapan puluh enam juta delapan ratus enam puluh lima ribu rupiah). (bukti terlampir);
- Hutang kepada manajemen (John) ditambah villa 3 menjadi Rp25.000.000,00 + Rp5.000.000,00 sehingga berjumlah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);
- Biaya jasa hukum Rp1.050.000.000,00 (satu miliar lima puluh juta rupiah) kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat sesuai dengan isi Pasal 5 dan Pasal 6 Perjanjian Nomor 02 tanggal 3 Oktober 2012 yang dibuat di hadapan Notaris Eunika Wahyu Prasetyanti, S.H.;

14. Bahwa dalam *adigium* hukum yang menyatakan bahwa setiap janji harus ditepati dan setiap hutang harus dibayar lunas dan prestasi wajib dipenuhi dimana kesemua ini telah memenuhi unsur perjanjian yang mengikat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1313 jo 1338 jis 1320 KUHPerdara, sehingga dengan demikian maka wajar Penggugat mengajukan permohonan kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar agar menyatakan tindakan hukum Penggugat melakukan penyimpanan uang sewa dari 22 kamar blok cream milik Tergugat didalam kas Manajemen Kos 168 adalah syah secara hukum;

15. Bahwa agar supaya tuntutan Penggugat tidak menjadi illusoir kelak karena adanya kekhawatiran yang didasarkan angka yang beralasan bahwa Tergugat akan mengalihkan, memindah tangankan atau mengosongkan harta miliknya dengan cara dijual atau digadaikan kepada umum, sehingga dengan ini Penggugat memohon dengan hormat kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri di Denpasar/Bapak Ketua serta Anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan terlebih dahulu meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap harta milik Tergugat yang berupa:

1. 22 (dua puluh dua) kamar Kost yang dikenal dengan Kost 168 yang terletak di Blok C Cream sesuai objek Surat Perjanjian Nomor 02 tanggal 3 Oktober 2012 yang terletak di Jalan Uluwatu II Gang Buana Sari Nomor 168, Banjar Mekar Sari, Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Daerah Tingkat II Kabupaten Badung;
2. 1 (satu) buah bangunan villa seluas 205 meter persegi (dua ratus lima meter persegi), yang terdiri dari 3 (tiga) kamar tidur, 1 (satu) kolam

Halaman 7 dari 20 hal. Put. Nomor 2294 K/Pdt/2015

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)



renang, taman, garasi mobil, kamar mandi/WC yang dibangun di atas tanah milik I Made Sendra, sesuai Sertifikat Nomor 8683 yang terletak di Jalan Gedong Sari Nomor 3, Banjar Bualu, Kecamatan Kuta Selatan, Daerah Tingkat II Kabupaten Badung;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan ingkar janji;
3. Menyatakan syah dan berharga Surat Perjanjian Nomor 02 tanggal 3 Oktober 2012 dibuat di hadapan Notaris Eunika Wahyu Prasetyanti, S.H.;
4. Menghukum Tergugat untuk melaksanakan isi dari Surat Perjanjian Nomor 02, tanggal 3 Oktober 2012 di hadapan Notaris Eunika Wahyu Prasetyanti, S.H., sebesar Rp596.608.148,00 (lima ratus sembilan puluh enam juta enam ratus delapan ribu seratus empat puluh delapan rupiah) dan biaya hutang konstruksi, manajemen, *fee lawyer* sejumlah Rp2.363.193.379,00 (dua miliar tiga ratus enam puluh tiga juta seratus sembilan puluh tiga ribu tiga ratus tujuh puluh sembilan rupiah);
5. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap kali Tergugat lalai melaksanakan kewajibannya;
6. Menyatakan hukum putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun Tergugat mengajukan *verzet* (bantahan), banding, ataupun kasasi;
7. Menyatakan hukum sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri di Denpasar sebagaimana terurai didalam *posita* pada angka 16 poin 1 dan 2 tersebut di atas adalah syah dan berharga;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar semua beban biaya apapun yang diakibatkan oleh perkara ini;

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

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali hal-hal yang diakui secara tegas;
2. Bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil yaitu sebagai berikut:
 - 2.1. Gugatan *Obscuur Libel*:
 - a. Gugatan Penggugat (*obscur libel*) tidak jelas objek yang disengketakan;



Bahwa dalam gugatan Penggugat tidak memuat secara jelas (*obscur libel*) mengenai objek yang dijadikan sebagai objek sengketa; artinya Penggugat tidak menguraikan secara jelas bahwa yang menjadi objek sengketa adalah ketika terjadi *wanprestasi* yang dilakukan oleh Tergugat terhadap Surat Perjanjian Nomor 02 tanggal 3 Oktober 2012; maka sebagai jaminannya adalah beberapa unit kamar kos milik Tergugat akan diambil alih dan/atau disita oleh Penggugat;

Penggugat mengharapkan segera dilakukannya sita jaminan terhadap 22 unit kamar kos milik Tergugat. Namun dalam uraian gugatan Penggugat tidak terdapat kalimat yang menguraikan tentang batas-batas, ukuran, luas dan letak kamar kos yang dimaksud dalam gugatan Penggugat. Hal ini tentu sangat bertentangan dengan Yurisprudensi berupa Putusan Mahkamah Agung Nomor 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1971 yang menyatakan "karena suatu gugatan tidak menyebut dengan jelas letak tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima;"

- b. Gugatan Penggugat terdapat saling bertentangan antara *posita* dengan *petitum*;

Penggugat tidak cermat dalam membaca Surat Perjanjian Nomor 02 tanggal 3 Oktober 2012 yang mana nilai pinjaman dalam Surat Perjanjian tersebut hanya sebesar Rp596.608.148,00 (lima ratus sembilan puluh enam juta enam ratus delapan ribu seratus empat puluh delapan rupiah). Namun disisi lain Penggugat memaksakan diri serta menuntut Tergugat agar segera membayarkan kerugian pada Penggugat sebesar Rp2.363.193.379,00 (dua miliar tiga ratus enam puluh tiga juta seratus sembilan puluh tiga ribu tiga ratus tujuh puluh sembilan rupiah) tanpa menguraikan pemanfaatan/ penggunaan uang tersebut apa peruntukannya;

Hal ini sangat bertentangan dengan objek gugatan yang diajukan adalah terjadinya *wanprestasi* terhadap Surat Perjanjian Nomor 02 tanggal 3 Oktober 2012 yang mana jumlah uang sebesar Rp2.363.193.379,00 (dua miliar tiga ratus enam puluh tiga juta seratus sembilan puluh tiga ribu tiga ratus tujuh puluh sembilan rupiah) tersebut sama sekali tidak tercantum dalam Surat Perjanjian Nomor 02 tanggal 3 Oktober 2012; dengan demikian dalil dalam



gugatan Penggugat secara tegas patut ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

- c. Gugatan Penggugat terdapat saling bertentangan antara *posita* dengan *petitum* lainnya adalah *posita* dalam gugatan Penggugat tidak menguraikan tentang pelaksanaan pembayaran uang paksa (*dwangsom*) namun didalam *petitum* gugatan Penggugat menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);

2.2. Gugatan Penggugat *Error In Persona*

- a. *Plurium litis consortium*/orang yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap;

Penggugat telah melakukan *error in persona*. Ini terbukti oleh karena kurangnya para pihak dalam perkara *a quo*;

Adapun para pihak yang seharusnya Penggugat juga mengajukan dalam sidang yang mulia ini antara lain:

- Kurangnya pihak Penggugat;

Mr. Craig Donald Mcleod merupakan suami dari Penggugat yang selama ini menjadi *master plan* (otak/penggerak) untuk proses pembangunan seluruh proyek kamar kos 168 termasuk 22 unit kamar kos milik Tergugat yang akhirnya menjadi objek yang disengketakan dalam perkara ini;

- Kurangnya pihak Tergugat:

1. Mr. Rodney John Diggle, merupakan suami dari Tergugat sekaligus pemilik awal hak sewa lahan/tanah berdasarkan Surat Perjanjian Nomor 02, tanggal 19 Oktober 2011 yang kemudian lahan/tanah tersebut dialihkan hak sewa kepada Tergugat berdasarkan Akta Pengalihan Hak Sewa Nomor 01 tanggal 2 Oktober 2012 yang merupakan tempat dibangunnya 22 (duapuluh dua) kamar kos milik Tergugat;

2. Saudari Astuti dan Mr. John Dexter selaku Pemilik 35 (tiga puluh enam) kamar kos yang merupakan bagian dari objek yang disengketakan antara Penggugat dan Tergugat serta mengetahui secara jelas tentang posisi Penggugat dan Tergugat dalam perkara ini;

Dasar pertimbangannya adalah:

- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1125 K/Pdt/1984 menyatakan: "Semestinya pihak



ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I, yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat-II, harus ikut digugat sebagai Tergugat. Alasannya Oji mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal-usul tanah sengketa serta dasar hukum Oji menghibahkan kepada Tergugat I;

3. Notaris Eunika Wahyu Prasetyanti, S.H., merupakan salah satu prinsipal yang lebih berperan mengetahui sebab akibat, hak dan kewajiban, sekaligus menyaksikan proses penandatanganan Akta Perjanjian Nomor 2 tanggal 3 Oktober 2012 yang menjadi objek sengketa;
 - Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 151 K/Sip/1975, tanggal 13 Mei 1975 yang menyatakan: "Agar tidak cacat hukum yaitu kurang pihak;
 - (*plurium litis consortium*) maka orang yang ikut menjadi pihak dan menandatangani perjanjian harus ikut ditarik sebagai Tergugat;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Denpasar telah memberikan Putusan Nomor 847/Pdt.G/2013/PN Dps tanggal 4 November 2014 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang dilakukan Pengadilan Negeri Denpasar terhadap:
 1. 22 (dua puluh dua) kamar kos yang dikenal dengan Kost 168 yang terletak di Blok Cream sesuai objek Surat Perjanjian Nomor 2 tanggal 3 Oktober 2012 yang terletak di Jalan Uluwatu II Gang Buana Sari Nomor 168, Banjar Mekar Sari, Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung;



2. 1(satu) buah bangunan villa seluas 205 m² (dua ratus lima meter persegi) yang terdiri dari 3 (tiga) kamar tidur, 1 (satu) kolam renang, taman, garasi mobil, kamar mandi/WC yang dibangun diatas tanah milik I Made Sendra, sesuai Sertifikat Nomor 8683 yang terletak di Jalan Gedong Sari Nomor 3, Banjar Bualu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar hutangnya kepada Penggugat sebesar Rp596.608.148,00 (lima ratus sembilan puluh enam juta enam ratus delapan ribu seratus empat puluh delapan rupiah) ditambah dengan biaya *fee lawyer* sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), sehingga total yang harus dibayar Tergugat kepada Penggugat adalah sebesar Rp796.608.148,00 (tujuh ratus sembilan puluh enam juta enam ratus delapan ribu seratus empat puluh delapan rupiah);
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, yang hingga kini ditaksir sebesar Rp2. 242.000,00 (dua juta dua ratus empat puluh dua ribu rupiah);
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat, putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dengan Putusan Nomor 37/Pdt/2015/PT Dps tanggal 21 Mei 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat pada tanggal 25 Juni 2015, kemudian terhadapnya oleh Tergugat dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Juni 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 30 Juni 2015, sebagaimana ternyata dari Surat Permohonan Kasasi Nomor 37/Pdt/2015/PT Dps *juncto* Nomor 847/Pdt.G/2013/PN Dps yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, permohonan mana diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 2 Juli 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon kasasi/Penggugat/Terbanding pada tanggal 9 Juli 2015;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 23 Juli 2015;

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, maka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

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

Bahwa tanpa mengurangi rasa hormat, Pemohon Kasasi terhadap putusan *Judex Facti* yang nyata-nyata tidak mempertimbangkan fakta-fakta dan bukti-bukti yuridis yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat sebagaimana yang tertuang dalam Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar tanggal 21 Mei 2015 yang hanya *mengkopi paste* Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 847/Pdt.G/2013/PN Dps tanggal 4 November 2014, sehingga putusan yang dijatuhkan tidak mencerminkan putusan yang diambil berdasarkan "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" sebagaimana yang diungkapkan oleh Profesor Dr. Agus Sardjono, S.H., M.H., C.N., pengajar pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia berpendapat bahwa dalam menyelesaikan perkara, Hakim tidak bekerja "Demi Hukum" atau "Demi Undang-Undang, melainkan "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA," bahwa frase "Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" menjadi symbol bahwa: Hakim bekerja mewakili Tuhan. Frase itu juga menjadi jaminan bahwa Hakim dalam menyelesaikan perkara akan menyelesaikan perkara secara jujur, bersih dan adil karena putusan Hakim mengatasmakan Tuhan, benarkah perkara ini diselesaikan secara bersih dan adil atau ada keberpihakkan?;

Bahwa tidak sulit untuk mengukur putusan Hakim yang memenuhi rasa keadilan atau tidak, indikatornya dapat ditemukan didalam "pertimbangan hukum" dan merupakan dasar argumentasi Hakim dalam memutuskan suatu perkara. Jika argumentasi hukum itu tidak benar dan tidak sepatasnya (*proper*), maka orang kemudian dapat menilai bahwa putusan itu tdak benar, tidak adil, atau merupakan putusan pesanan. Hal tersebut merupakan pengkhianatan terhadap Tuhan;

Bahwa adapun dasar hukum Pemohon Kasasi mengajukan permohonan kasasi ini adalah berdasarkan Pasal 30 Undang Undang Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 14 tahun 1985 yang telah dirubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 tahun 2004 *juncto* Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 30

(1) "Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi membatalkan putusan atau penetapan pengadilan-pengadilan dari semua lingkungan peradilan karena :

Halaman 13 dari 20 hal. Put. Nomor 2294 K/Pdt/2015

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)



- a. tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;
- b. salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
- c. lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;"

Bahwa selain peraturan perundang-undangan tersebut diatas, alasan hukum Pemohon Kasasi mengajukan pemeriksaan tingkat kasasi adalah sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 03 tahun 1974 tanggal 25 November 1974 yang menyebutkan:

"Bahwa suatu putusan yang tidak atau kurang memberikan pertimbangan/ alasan yang kurang jelas, sulit dimengerti atau bertentangan antara satu dengan yang lain, dapat dipandang sebagai suatu putusan kelalaian dalam acara (*vormverzuim*), oleh karenanya putusan dimaksud dapat dibatalkan dalam tingkat kasasi;"

Bahwa adapun dasar pertimbangan hukum Pemohon Kasasi mengajukan keberatan-keberatan atas putusan perkara *a quo* adalah sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Kesalahan dalam mengadili dan memutus pihak yang berperkara;

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar dalam memutus Perkara Nomor 847/Pdt.G/2013/PN Dps tanggal 4 November 2014 yang diikuti Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar dalam memutus Perkara Nomor 37/Pdt/2015/PT Dps tanggal 21 Mei 2015, telah salah mengadili dan memutuskan pihak yang berperkara, sebab pihak berperkara yang disebut sebagai Tergugat/Pembanding, sebagaimana disebutkan dalam putusan perkara *a quo* yakni Nyonya Oktavianus Sarah Tangduil, sedangkan pihak yang berperkara dalam perkara *a quo* dan yang saat ini mengajukan Permohonan Kasasi adalah Oktoviana Sarah Tangduil. Oleh karena itu, Putusan Majelis Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 37/Pdt/2015/PT Dps tanggal 21 Mei 2015, yang menguatkan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 847/Pdt.G/2013/PN Dps tanggal 4 November 2014, adalah keliru dan melanggar syarat formil suatu gugatan sesuai dengan ketentuan Pasal 118 ayat (1) dan (2) HIR yakni kesalahan pada identitas pihak yang berperkara, yaitu Oktoviana Sarah Tangduil, dimana Majelis Hakim dalam putusannya tetap mencantumkan nama Oktavianus Sarah Tangduil;

Bahwa identitas nama Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding, yang benar adalah Oktoviana Sarah Tangduil, bukan Oktavianus Sarah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tangduil. Majelis Hakim pada perkara *a quo* menulis identitas Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding menjadi Oktavianus Sarah Tangduil, maka sangat jelas bahwa Majelis Hakim perkara *a quo* tetap bersikeras dan hanya membaca dan memeriksa berkas-berkas atau surat-surat dari Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding, artinya Majelis Hakim perkara *a quo* hanya membaca dan memeriksa gugatan dan bukti-bukti yang diajukan oleh Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding saja, tanpa memeriksa dengan seksama jawaban dugatan, *duplik*, serta bukti-bukti yang telah diajukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding, dimana baik dalam jawaban gugatan, Duplik, maupun bukti-bukti yang telah diajukan, Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding telah memberi tanda huruf tebal dan miring pada nama yang salah tersebut (Oktavianus Sarah Tangduil), dan jelas pula terlihat bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar pada Perkara Nomor 37/Pdt/2015/PT Dps hanya meng-*copy-paste* Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 847/Pdt.G/2013/PN Dps;

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa perkara *a quo* tentang Pelaksanaan Akta Nomor 2 tanggal 3 Oktober 2013 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Eunika Wahyu Prasetyanti, S.H., (Bukti T.1 sama dengan Bukti P.3) mengenai Perjanjian memikul kelebihan dana proyek kos-kosan 168 milik Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat, yang terletak di jalan Uluwatu Gang Buana Sari Nomor 2 Jimbaran, berawal dari Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat adalah Pemilik kos-kosan atau Pemilik proyek tersebut, sedangkan Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat adalah Kontraktor dari proyek kos-kosan milik Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat, terjadinya Bukti T.1 sama dengan Bukti P.3 adanya unsur paksaan dan tekanan dari Termohon kasasi dahulu Terbanding/Penggugat dimana Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat bersama-sama dengan saksi Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat yang bernama Eunika Wahyu Prasetyanti, S.H., (PPAT/Notaris) yang menyandera atau menahan peralihan hak sebidang tanah yang diatasnya berdiri sebuah bangunan villas seluas 205 m² (dua ratus lima meter persegi) atas nama I Made Sendra Sertifikat Hak Milik Nomor 8683 dimana sertifikat hak milik ini dibeli oleh Pemohon kasasi dahulu Pembanding/Tergugat dan segala dokumen-dokumen peralihan hak atas nama Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat diurus oleh Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat dan saksi Termohon Kasasi dahulu

Halaman 15 dari 20 hal. Put. Nomor 2294 K/Pdt/2015

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 15



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding/Penggugat yang bernama Eunika Wahyu Prasetyanti, S.H., (PPAT/Notaris) dan oleh karenanya Pemohon Kasasi dengan keadaan terpaksa menandatangani Bukti T.1 sama dengan P.3 dimana Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat dalam keadaan dibawah tekanan dan ancaman oleh Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat dengan suami Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat yang bernama Craig Donald Mcleod dengan mengeluarkan kata-kata "bilamana Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat tidak menandatangani Bukti T.1 sama dengan P.3, maka Sertifikat Hak Milik Nomor 8683 proses peralihan haknya akan dibatalkan oleh Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat dan Saksi Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat yang bernama Eunika Wahyu Prasetyanti, S.H., (PPAT/Notaris);"

Dan bahwa didalam Bukti T.1 sama dengan P.3 tidak ada tercantum nilai proyek dari Pembangunan kos-kosan 168 milik Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat dan juga tidak ada tertuang didalam Bukti T.1 sama dengan P.3 tersebut mengenai dana yang telah diterima oleh Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat dari Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat, sebagai Pemilik kos-kosan 168 telah memberikan dana proyek pembangunan kos-kosan 168 sebesar Rp1.210.000.000,00 (satu miliar dua ratus sepuluh juta rupiah) untuk pembayaran 22 kamar kos dengan perincian 1 kamar biaya pembangunanya Rp55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah), namun jumlah uang yang dtransfer oleh Pemohon Kasasi dan suami dahulu Pembanding/Tergugat dengan dana sebesar Rp1.239.377.193,00 (satu miliar dua ratus tiga puluh sembilan juta tiga ratus tujuh puluh tujuh ribu seratus sembilan puluh tiga rupiah) kepada Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat sehingga melebihi kewajiban sebagai Pemilik kos-kosan, namun belum juga terselesaikan, hal ini tidak sesuai dengan awal perjanjian yaitu sebesar Rp55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah) per kamar *vide* Bukti T.7, T.8 dan T.9 berdasarkan laporan dari jasa penilai publik (*appraisal*) *vide* P.9 yang menerangkan bahwa dana pembangunan proyek kos-kosan 168 yang berjumlah 22 kamar senilai Rp944.800.000,00 (sembilan ratus empat puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah), hal-hal ini yang dikesampingkan oleh Majelis Hakim di tingkat Pengadilan Negeri maupun di tingkat pengadilan Tinggi dalam putusannya tidak mempertimbangkan fakta-fakta dan bukti-bukti tersebut diatas, sehingga putusan tersebut terkesan adanya keberpihakkan;

Halaman 16 dari 20 hal. Put. Nomor 2294 K/Pdt/2015

Disclaimer

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

Halaman 16



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Pemohon Kasasi secara tegas menolak seluruh pertimbangan hukum dalam putusan *Judex Facti* oleh karena dalam putusan *Judex Facti* tidak mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dalam persidangan dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar tidak memberikan pertimbangan hukum apapun dalam putusannya melainkan hanya mengkopi dan atau mengikuti begitu saja pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Denpasar dan memberikan putusan yang amarnya menguatkan keputusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar sehingga terkesan dan diduga adanya sikap keberpihakkan dalam memberikan putusan sebagaimana *Judex Facti* Pengadilan Negeri Denpasar dalam perkara *a quo*;
3. Bahwa didalam pertimbangan hukum dalam putusan *a quo* merupakan pertimbangan yang salah dalam menerapkan hukum, tidak cermat, dan memanipulasi bukti serta merupakan keputusan yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*) terhadap putusan yang sangat nampak adanya keberpihakkan, dan hal tersebut dapat dilihat berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/ Tergugat, dimana dari 9 (sembilan) bukti surat, tidak satupun dipertimbangkan oleh *Judex Facti* sehingga keputusan tersebut terkesan ada keberpihakkan dan pesanan sehingga mengakibatkan pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut bertentangan dengan Hukum Acara (HIR) dan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia; Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 26 Juli 1972 Nomor 165 K/Sip/1971: "Dalam mempertimbangkan suatu perkara dengan menunjukkan pada suatu putusan yang belum jelas yaitu putusan tersebut belum mempunyai kekuatan hukum atau belum, maka kurang tepat putusan demikian dipakai sebagai dasar dalam mengambil putusan;"
4. Bahwa Putusan *Judex Facti* dapat dibatalkan karena secara nyata telah melanggar Pasal 30 ayat (1) huruf b Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Mahkamah Agung yaitu: "salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku," yang dapat dijelaskan sebagai berikut:
 - 4.1 Kekhilafan Hakim tidak mempertimbangkan jawaban, duplik, maupun bukti-bukti dan keterangan saksi-saksi;
Bahwa di dalam Pertimbangan Hukum, baik putusan Pengadilan Negeri maupun Pengadilan Tinggi, Majelis Hakim tidak pernah mempertimbangkan jawaban, *duplik*, maupun bukti-bukti dan keterangan saksi-saksi, yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dahulu

Halaman 17 dari 20 hal. Put. Nomor 2294 K/Pdt/2015



Tergugat/Pembanding, padahal yang menjadi pokok permasalahan/gugatan *wanprestasi* adalah Akta Nomor 2 tanggal 3 Oktober 2012, yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Eunika Wahyu Prasetyanti, S.H., sehingga putusan tersebut terkesan mengesampingkan rasa keadilan; Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, dalam Putusan Perkara Nomor 37/Pdt/2015/PT Dps yang dikuatkan pula oleh putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar pada Perkara Nomor 37/Pdt/2015/PT Dps bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya mengajukan bukti surat yaitu dari T.1 sampai dengan T.9 mengenai pembayaran *fee lawyer* sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) kepada Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding, jelas-jelas tidak memenuhi "Rasa keadilan, mengingat bahwa keinginan untuk berperkara dalam perkara aquo adalah berada di tangan Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding, sehingga *fee lawyer* menjadi tanggung jawab Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding sendiri;"

4.2 Pertimbangan Putusan *Judex Facti* tidak lengkap dan tidak saksama (*onvoldoende gemotiveerd, insufficient judgement*);

1. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding *Judex Facti* tidak memberikan pertimbangan hukum yang lengkap dan saksama dengan alasan Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding tidak mengemukakan hal-hal yang baru, dan hanya merupakan pengulangan yang telah dipertimbangkan pada Majelis Hakim Tingkat Pertama, sehingga tidak perlu dipertimbangkan secara khusus oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar, dimana Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar selanjutnya hanya menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 847/Pdt.G/2013/PN Dps tanggal 4 November 2014, sehingga berdasarkan alasan tersebut sudah sangat beralasan jika Tergugat/Pembanding/Pemohon Kasasi menyatakan bahwa pertimbangan putusan *Judex Facti* terutama pada putusan tingkat Banding adalah putusan yang tidak dipertimbangkan secara lengkap dan saksama (*onvoldoende gemotiveerd, insufficient judgement*);

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

Bahwa alasan-alasan kasasi Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* dalam hal ini putusan Pengadilan Tinggi Denpasar yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar tidak salah menerapkan hukum, putusan dan pertimbangannya telah tepat dan benar yaitu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian, putusan mana telah sesuai dengan fakta persidangan yang telah dipertimbangkan secara cukup oleh *Judex Facti* yang menunjukkan bahwa Tergugat memiliki hutang kepada Penggugat berupa sisa pembayaran atas pengeluaran pembangunan kos-kosan milik Tergugat, pengeluaran belum dibayar oleh Tergugat sebagaimana disepakati, karena itu putusan dan pertimbangan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* sudah tepat sehingga layak untuk dikuatkan;

Bahwa lagi pula alasan-alasan tersebut 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 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 Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Denpasar dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: Nyonya OKTAVIANUS SARAH TANGDUIL, alias SARAH alias WATI tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **Nyonya OKTAVIANUS SARAH TANGDUIL**, alias **SARAH** alias **WATI** tersebut;

Halaman 19 dari 20 hal. Put. Nomor 2294 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu, tanggal 23 Maret 2016, oleh Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan Hosianna Mariani Sidabalok, S.H., M.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd.

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

Ttd.

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.,

Ketua Majelis,

Ttd.

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

Panitera Pengganti,

Ttd.

Hosianna M Sidabalok, S.H., M.H.,

Biaya-biaya Kasasi:

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

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

NIP : 19610313 198803 1 003

Halaman 20 dari 20 hal. Put. Nomor 2294 K/Pdt/2015