



**P U T U S A N**  
**NOMOR 1400 K/PDT/2013**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

**ROBERT GERALD RUSE**, bertempat tinggal di Villa Mangongo, Gang Telaga Waja Nomor 1, Jalan Raya Peti Tenget, Denpasar, bali, dalam hal ini memberi kuasa kepada I Made Parwata, S.H., dan kawan, Advokat, berkantor di Jalan Mertasari Nomor 196 Sidakarya, Denpasar,

**Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;**

**melawan:**

**RUKAIYAH**, dahulu bertempat tinggal di Jalan Kalianra Nomor 10 BTN Green Valley, sekarang bertempat tinggal di Karang Bata Utara Abian Tubuh Jalan Senopati Raya 2, Cakranegara,

**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 sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Mataram pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik dan penanggung jawab UD JO-JE Bungalow & Boutique yang didirikan di atas tanah seluas 1.021 m<sup>2</sup> dengan Sertifikat Hak Milik atas nama Rukaiyah (Penggugat) Nomor 1852 Tanggal 17 Juni 2008 yang terletak di Jalan Raya Senggigi Dusun Batubolong, Desa Batulayar, Kecamatan Batulayar, Kabupaten Lombok Barat. Dengan batas-batas:

- Sebelah Timur : Jalan Raya Senggigi Ampenan;
- Sebelah Barat : Laut/Pantai Senggigi;
- Sebelah Utara : Tanah Milik Akok;
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Lian Cafe;

Selanjutnya disebut sebagai tanah/objek sengketa (P-1);

2. Bahwa Villa & Artshop didirikan oleh Penggugat berdasarkan IMB (Izin Mendirikan Bangunan) berdasarkan Keputusan Bupati Lombok Barat Nomor 640/856/PU-PPW/IMB/04/ 2008 Tanggal 6 Juni 2008 (Bukti P-2), sedangkan

Hal. 1 dari 20 hal. Putusan Nomor 1400 K/PDT/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk izin JO-JE Bungalow & Boutique sesuai dengan keputusan Bupati Lombok Barat Nomor 297 Tahun 2008, tanggal 26 November 2008 tentang pemberian izin operasional usaha Hotel Melati (Bukti P-3), dan sebagai pemilik perusahaan perorangan telah mendaftarkan ke Dinas Perindustrian dan Perdagangan dengan Nomor TDP (Tanda Daftar Perusahaan) 230455206680 Tanggal 9 Desember 2008 (Bukti P-4), sedangkan untuk Boutique "JO-JE" telah mendapat Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) kecil, Nomor 2152/ 518/ PK/ XI/ 2008 Tgl. 6 Desember 2008 (Bukti P- 5), selain itu untuk usaha restoran telah mendapat izin sesuai dengan Keputusan Bupati Lombok Barat Nomor 298 Tahun 2008 Tanggal 26 November (Bukti P- 6);

3. Bahwa pada tanggal 18 Desember 2009 telah datang seorang Warga Negara Australia yang bernama ROBERT GERALD RUSE menempati Villa Mawar milik UD JO-JE, dimana selama menempati Villa tersebut saudara. ROBERT GERALD RUSE telah melakukan perbuatan melawan hukum diantaranya merusak kunci kamar Bungalow dan mengganti dengan kunci yang dipasang oleh ROBERT GERALD RUSE (Tergugat) dan menempati/menguasai sebagian Bungalow selain Villa, tanpa izin Penggugat selaku pemilik yang sah. Bahwa masalah perbuatan Tergugat tersebut oleh Penggugat telah di laporkan ke Polsek Senggigi tetapi pihak Polsek Senggigi tidak bisa menyelesaikan dengan alasan Tergugat melakukan perbuatan tersebut karena UD JO-JE diakui sebagai milik Tergugat;
4. Bahwa penggugat telah mengenal Tergugat sebelumnya, yaitu sekitar bulan Desember 2007 di Artshop Bonza milik Penggugat yang ada di Petitenget Denpasar Bali, dimana saat itu tergugat sering datang ke Artshop milik Penggugat tersebut. Beberapa bulan kemudian Tergugat mengajak Penggugat pergi ke Lombok, sesampainya di Lombok Penggugat merasa tertarik dan menyatakan betah kalau tinggal di Lombok, dan menyarankan agar saya (Penggugat) membuka usaha di Lombok, pada saat itu Tergugat berjanji akan meminjamkan uang pada Tergugat untuk keperluan usaha tersebut. karena ada saran seperti itu dan Penggugat merasa bahwa prospek usaha di Lombok cukup baik untuk membuka usaha, maka Penggugat menjual aset yang ada di Bali yaitu Artshop Bonza dan hasil penjualan tersebut dipergunakan untuk membeli tanah dan mendirikan bangunan berupa villa, bungalow, boutique yang sekarang menjadi UD JO-JE yang terletak di Jalan Raya Senggigi Dusun Batu Bolong. Desa Batulayar, Kecamatan Batulayar, Kabupaten Lombok Barat selanjutnya

Hal. 2 dari 20 hal. Putusan Nomor 1400 K/PDT/2013

#### 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

tanah dan bangunan tersebut disebut sebagai tanah/bangunan objek sengketa, dimana sertifikat tanah dan semua perizinan yang di UD JO-JE atas nama Penggugat, karena baik pengurusan dan pendanaannya menggunakan uang Penggugat;

5. Bahwa kemudian dalam bulan Mei tepatnya pada tanggal 4 Mei 2009 Tergugat datang ke Lombok menanyakan hari ulang tahun saya (Penggugat), dimana pada saat itu Tergugat mengajak untuk menginap bersama tapi Penggugat menolak, sehingga karena penolakan tersebut Tergugat sering marah-marah lewat telepon dan hubungan kami semakin jauh, tidak sebaik sebelumnya;

Bahwa pada bulan Mei 2009 juga dia Tergugat datang ke Lombok, dan ketika Penggugat bertemu Tergugat dengan kata-kata yang manis membujuk Penggugat untuk menyerahkan Sertifikat Tanah UD JO-JE dengan alasan demi keamanan kalau terjadi sesuatu misalnya terjadi kebakaran, dan atas rayuan tersebut Penggugat pada waktu itu menyerahkan Sertifikat Tanah UD JO-JE pada Tergugat, tetapi setelah sertifikat diserahkan, keesokan harinya Tergugat mengusir Penggugat keluar dari UD JO-JE dengan mengerahkan Pamswakarsa sehingga karena Penggugat hanya seorang wanita tidak bisa melawan kelompok Pamswakarsa tersebut dan terpaksa pergi tanpa membawa barang-barang yang ada di UD JO-JE milik Penggugat, selain itu semua kunci tempat usaha milik Penggugat diganti oleh Tergugat dengan alasan UD JO-JE adalah milik Tergugat, karena Penggugat hanya seorang wanita dimana Penggugat melaporkan kejadian tersebut ke Polsek Senggigi tidak mendapat perlindungan maka dengan sangat terpaksa Penggugat keluar dari UD JO-JE. Selama Penggugat keluar dari UD JO-JE, ternyata Penggugat menyuruh orang bernama Cian menempati UD JO-JE milik Penggugat tersebut;

Selanjutnya pada pertengahan bulan Juli 2009 dengan bantuan pengacara Penggugat masuk kembali ke UD JO-JE milik Penggugat, tetapi setelah Penggugat masuk boutique tempat pakaian, ternyata semua pakaian, parfum, accessories, perak, tas, sepatu dan barang-barang elektronik berupa lemari es, kipas angin, radio tape dan lain-lain yang ada di dalam boutique tidak ada semua, jelas hal ini sangat merugikan Penggugat karena semua barang yang ada di dalam boutique yang merupakan barang dagangan yang harganya mahal. (P-9 s/d 24);

6. Bahwa sejak tanggal 18 November 2009 Tergugat menempati Villa Mawar yang ada di UD JO-JE Boutique & Bungalow, selalu melakukan perbuatan

Hal. 3 dari 20 hal. Putusan Nomor 1400 K/PDT/2013

#### 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

yang tidak menyenangkan, diantaranya memutus kabel listrik, mempengaruhi penghuni bungalow sehingga tidak ada lagi yang mau menginap di bungalow milik Penggugat. Kalau Penggugat menegur Tergugat atas semua perbuatannya, Tergugat selalu berdalih bahwa UD JO-JE beserta yang ada di dalamnya milik Tergugat, sehingga jelas perbuatan Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum yang sudah direncanakan karena setelah Penggugat menanyakan keberadaan Sertifikat Tanah Milik Penggugat, ternyata sertifikat tersebut ditiptkan pada salah seorang notaris yang berkantor di Senggigi tanpa seizin Penggugat selaku pemilik yang sah atas sertifikat tersebut;

7. Bahwa atas dasar hal tersebut, untuk menghindari hal-hal yang merugikan pihak Penggugat, bersama ini Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan ini untuk meletakkan Sita Jaminan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1852 Tanggal 17 Juni 2008 milik Penggugat (*Revindicatoir Beslag*) yang berada pada Notaris Jenny Rosini, S.H. di Senggigi (Bukti P-8), atau di tempat lain dimana Tergugat menyimpan sertifikat itu, dan meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas bangunan/villa tingkat II milik Tergugat yang dibangun di atas tanah milik Pak Made, yang berukuran 12x15 m<sup>2</sup> dengan betas-betas:

- Sebelah Selatan : Hotel Graha Ayu;
- Sebelah Utara : Gang Telaga Waja;
- Sebelah Barat : Tempat Kos-kosan;
- Sebelah Timur : Tanah milik Pak Made;

Yang terletak di Jalan Raya Peti Tenget Gang Telaga Waja Nomor 1 Denpasar Bali;

8. Bahwa kemudian ternyata Tergugat telah membuat laporan pada kepolisian Lombok Barat pada tanggal 23 November 2009, bahwa Penggugat telah melakukan perbuatan penipuan terhadap Tergugat atau telah melakukan penggelapan dengan alasan tidak menepati:

8.1. Perjanjian Kontrak Sewa tanggal 30 Mei 2008 (Objek Sengketa P- 7);

8.2. Perjanjian Hutang Piutang yang dibuat tanpa tanggal waktu pembuatan perjanjian tersebut. (Bukti P- 8);

Dimana berdasarkan perjanjian kontrak sewa tanggal 30 Mei 2008 tersebut Tergugat telah mengadakan perjanjian sewa-menyewa Nomor 05 tanggal 7 Agustus 2009 dengan Peter Robert William Martin yang dibuat di Notaris Jenny Rosini, S.H. yang berkedudukan di Senggigi Kabupaten Lombok Barat, ketiga surat perjanjian tersebut disebut sebagai surat objek sengketa;

Hal. 4 dari 20 hal. Putusan Nomor 1400 K/PDT/2013

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Penggugat merasa keberatan apabila Surat Perjanjian Kontrak Sewa tanggal 30 Mei 2008, Perjanjian Hutang Piutang dan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 05 tanggal 7 Agustus 2009 dijadikan dasar melaporkan Penggugat pada Polres Lombok Barat oleh Tergugat, karena:

1. Penggugat tidak pernah membuat perjanjian kontrak sewa dengan Tergugat pada tanggal. 30 Mei 2008. perjanjian tersebut adalah rekayasa Tergugat dan tanda tangan yang tertera dalam perjanjian tersebut di bawah nama Penggugat bukan tanda tangan Penggugat, dan perjanjian tersebut cacat yuridis karena tidak disebutkan/ditulis dimana surat perjanjian tersebut dibuat. Dan tanpa tanda tangan saksi-saksi. Karena perjanjian tersebut merupakan rekayasa Tergugat maka Penggugat menyatakan bahwa isi perjanjian tersebut tidak benar, sehingga selayaknya perjanjian kontrak sewa tertanggal 30 Mei 2008 tersebut haruslah dinyatakan tidak mempunyai nilai pembuktian karenanya harus dinyatakan batal demi hukum. Dan dengan sendirinya Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 05 tertanggal 7 Agustus 2009 antara Tergugat dengan. Peter Robert William Martin yang dibuat di Notaris Jenny Rosini, S.H. juga dinyatakan batal;
2. Penggugat tidak pernah meminjam uang, ataupun membuat perjanjian hutang piutang dengan Tergugat, perjanjian hutang piutang tersebut adalah rekayasa Tergugat dan cacat yuridis karena tidak dicantumkan secara jelas kapan dan dimana perjanjian hutang piutang tersebut dibuat, dan tanpa ada saksi-saksi. Dengan demikian perjanjian hutang piutang tersebut tidak mempunyai nilai pembuktian sehingga selayaknya haruslah dinyatakan batal demi hukum;
9. Bahwa oleh karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat telah menimbulkan kerugian baik materiil maupun moril bagi Penggugat yang menurut Penggugat dapat di taksasi yakni sebagai berikut:

Kerugian Materiil:

1. Barang-barang yang hilang dari boutique berupa parfum, accessories, perak, tas, sepatu, pakaian, ditaksir Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
2. Perusakan tembok pintu bungalow ditaksir senilai Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah);
3. Biaya tinggal di Room Mawar selama 1 (satu) Bulan, per hari Rp1.000.000,00 x 30 = Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);
4. Biaya menguasai kunci Room Kamboja sehingga tidak dapat disewakan pada orang lain selama seminggu, per hari Rp600.000,00 =

Hal. 5 dari 20 hal. Putusan Nomor 1400 K/PDT/2013

**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

Rp4.200.000,00 (empat juta dua ratus ribu rupiah);

5. Biaya konsultasi dengan Penasehat Hukum/Konsultan, Biaya akomodasi Penasehat Hukum selama mendampingi Penggugat, akibat perbuatan Tergugat senilai Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) sehingga seluruhnya senilai Rp460.200.000,00 (empat ratus enam puluh juta dua ratus ribu rupiah);

## Kerugian Moril:

Bahwa secara moril akibat perbuatan Tergugat yang melakukan perbuatan tidak nyaman, sempat berpengaruh kepada Penggugat secara psikis karena menjadi beban pemikiran yang cukup berat, karena kondisi Penggugat pada waktu itu dalam keadaan hamil tua, dan sampai sekarang Tergugat masih berusaha mencari-cari kesalahan Penggugat, terbukti Tergugat telah melaporkan pada Polres Lombok Barat tentang Pengrusakan tembok halaman depan UD Jo-Je Bungalow & Boutique yang dibuat oleh Tergugat tanpa seizin Penggugat yang pada saat itu telah meninggalkan UD Jo-Je karena diusir oleh Tergugat, padahal Penggugat membongkar tembok tersebut selain karena dibangun di atas tanah milik Penggugat juga karena adanya teguran dari Camat Batulayar karena bangunan tembok tersebut dinilai melanggar ketentuan Pemda Lombok Barat. Hal tersebut jelas sangat mengganggu ketenangan Penggugat dalam menjalankan usahanya ikut menopang upaya pemerintah di bidang pariwisata, selain itu akibat perbuatan Tergugat, Penggugat merasa malu kepada masyarakat di sekitar tempat usaha, apalagi ketika Tergugat dengan menggunakan tenaga Pamswakarsa Ampibi mengusir Tergugat dari Jo-Je secara kasar terkesan bahwa Penggugat adalah pelaku kejahatan, dengan demikian secara moril penggugat sangat dirugikan dan apabila dinilai dengan uang, rasa malu dan harga diri tidak ternilai, di samping itu sebagai pengusaha selama UD Jo-Je dikuasai oleh Tergugat dan/atau Pamswakarsa Ampibi atas suruhan Tergugat lebih kurang satu tahun, jelas keuntungan yang seharusnya didapat oleh Penggugat menjadi hilang, karena tidak ada tamu ataupun pembeli yang datang ke UD JO-JE dan boutique & bungalow milik Penggugat tersebut yang biasanya diperoleh, yaitu asset tiap bulan sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sehingga selama setahun  $Rp50.000.000,00 \times 12 \text{ bulan} = Rp600.000.000,00$  (enam ratus juta rupiah) yang seharusnya diperoleh dari usaha UD JO-JE tersebut tidak dapat dinikmati oleh Penggugat;

Jadi jumlah kerugian seluruhnya adalah:

Hal. 6 dari 20 hal. Putusan Nomor 1400 K/PDT/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kerugian Materiil                      Rp 460.200.000,00
- Kerugian Moril                              Rp 600.000.000,00
- Jumlah seluruhnya                      Rp1.060.200.000,00

(satu miliar enam puluh juta dua ratus ribu rupiah);

10. Bahwa karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti autentik (bukan bukti palsu), adalah cukup beralasan apabila Penggugat mohon pada Majelis untuk menjatuhkan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), sebagaimana diatur dalam Pasal 191 ayat (1) Rbg, *jo.* Pasal 332 Rv *jo.* Surat Edaran MA Nomor 3 Tahun 2000 Tanggal 21 Juli 2000 *jo.* Surat Edaran MA Nomor 4 Tahun 2001 Tanggal 20 Agustus 2001 tanpa syarat dan beban apapun juga, bila perlu dengan bantuan Polisi Negara untuk melelang villa milik Tergugat guna membayar ganti rugi pada Penggugat, meskipun Tergugat mengajukan *Verzet*, *Banding*, *Kasasi* maupun *Peninjauan Kembali* (PK);

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah/bangunan yang menjadi objek sengketa yaitu tanah dan bangunan UD JO-JE Bungalow & Boutique dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1852 tanggal 17 Juni 2008 atas nama Rukaiyah (Penggugat) yang terletak di Jalan Raya Senggigi, Dusun Batu bolong, Desa Batulayar, Kecamatan Batulayar, Kabupaten Lombok Barat dengan batas-batas
  - Sebelah Timur                      : Jalan Raya Senggigi Ampenan;
  - Sebelah Barat                        : Laut/Pantai Senggigi;
  - Sebelah Utara                        : Tanah Milik Akok;
  - Sebelah Selatan                    : Tanah Milik Lian Cafe;
3. Menyatakan menurut hukum sah dan berharga sita jaminan (*revindicatoir beslag dan conservatoir beslag*) tersebut;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
5. Menyatakan hukum bahwa:
  - 5.1. Perjanjian kontrak sewa tanggal 30 Mei 2008;
  - 5.2. Perjanjian hutang piutang yang tanpa diberi tanggal dan tempat dimana dibuat perjanjian tersebut;
  - 5.3. Perjanjian sewa menyewa Nomor 05 tanggal 7 Agustus 2009 antara Tergugat dengan Peter Robert William Martin yang dibuat di Notaris

Hal. 7 dari 20 hal. Putusan Nomor 1400 K/PDT/2013



Jenny Rosini, S.H.;

Kesemuanya adalah tidak sah;

6. Menyatakan batal demi hukum ketiga, surat tersebut di atas;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh kerugian Penggugat, yakni:
  - Kerugian Materiil                      Rp 460.200.000,00
  - Kerugian Moril                         Rp 600.000.000,00
  - Jumlah seluruhnya                      Rp 1.060.200.000,00(satu miliar enam puluh juta dua ratus ribu rupiah), setelah putusan berkekuatan hukum tetap;
8. Menghukum Tergugat, untuk menyerahkan tanah dan bangunan UD JO-JE Bungalow & Boutique, atau siapa saja yang mendapatkan hak dari Tergugat kepada Penggugat, dengan batas-batas sebagaimana tersebut dalam petitum gugatan Nomor 2 seperti tersebut di atas tanpa syarat apapun;
9. Menghukum Tergugat, untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Bila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon kiranya mendapat putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

1. Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali hal-hal yang diakuinya secara tegas;
2. Bahwa formulasi gugatan harus memenuhi syarat formil yaitu bahwa dalil gugatan harus terang dan jelas (*duidelijk*) syarat materiil yaitu bahwa gugatan tersebut harus mengandung perselisihan hukum antara Penggugat dan Tergugat dan apabila salah satu atau kedua syarat ini tidak dipenuhi, maka gugatan tersebut menjadi tidak sah dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;
3. Bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil yaitu berupa kekurangan subjek (*plurium litis consortium*) karena dalam posita Penggugat mendalilkan bahwa berdasarkan perjanjian kontrak sewa tanggal 30 Mei 2008 Tergugat telah mengadakan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 5 tanggal 7 Agustus 2009 dengan Peter Robert William Martin dan dalam petitum angka 5.3, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan tidak sah Perjanjian Nomor 5 tanggal 7 Agustus 2009 tersebut yang dibuat antara Tergugat dan Peter Robert William Martin, sedangkan Peter Robert William Martin tidak ikut digugat dalam perkara *a quo*;

Hal. 8 dari 20 hal. Putusan Nomor 1400 K/PDT/2013





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa gugatan Penggugat kabur/tidak jelas karena Tergugat tidak benar beralamat dan atau bertempat tinggal di Villa Mangogo, Gang Telaga Waja Nomor 1 Jalan Raya Peti Tenget, Denpasar-Bali, dan di samping itu juga Villa Mangogo, Gang Telaga Waja Nomor 1 Jalan Peti Tenget letaknya tidak diwilayah Denpasar-Bali, melainkan masuk dalam wilayah Kabupaten Badung-Bali;
5. Bahwa alamat dan tempat tinggal Tergugat yang benar adalah di 16/4 Murray Avenue, Mosman Park, Westen Australia;
6. Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Gugatan Penggugat dinyatakan ditolak dan/atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

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

1. Bahwa dalil-dalil Dalam Konvensi di atas merupakan satu kesatuan dengan dalil-dalil yang dikemukakan Dalam Rekonvensi ini;
2. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kontrak Sewa di bawah tangan yang dibuat oleh dan antara Tergugat /Penggugat Rekonvensi dan Penggugat /Tergugat Rekonvensi dalam dua bahasa yaitu Bahasa Indonesia dan Bahasa Inggris pada tanggal 30 Mei 2008, dan diwarmeking oleh Jenny Rosini, S.H., SpN, Notaris di Lombok Barat dengan Nomor 042/09/08 Tergugat/Penggugat Rekonvensi adalah pemilik hak sewa yang sah atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1852/Batu Layar seluas 1.021 m<sup>2</sup>, Surat Ukur tanggal 05-03-2004 Nomor 1080/BLT/2004, NIB Nomor 23.01.10.03.01079, atas nama Rukaiyah, terletak di Desa Batu Layar, Kecamatan Batu Layar, Kabupaten Lombok Barat;
3. Bahwa pada bulan Juni 2008, Tergugat/Penggugat Rekonvensi mulai membangun bangunan di atas tanah tersebut sampai selesai pada bulan Desember 2008 dengan biaya sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar) termasuk fasilitas villa seperti: furniture, pendingin ruangan dan peralatan electronoc dan kemudian villa tersebut diberi nama Villa JO-JE yang selanjutnya tanah dan Villa JO-JE disebut sebagai objek sengketa;
4. Bahwa setelah bangunan villa milik Tergugat/Penggugat Rekonvensi tersebut selesai Tergugat/Penggugat Rekonvensi langsung menempati objek sengketa tersebut kurang lebih selama 6 bulan yaitu dari awal tahun sampai dengan pertengahan tahun 2009; Bahwa karena Tergugat /Penggugat Rekonvensi harus pulang balik Indonesia Australia, Tergugat/Penggugat

Hal. 9 dari 20 hal. Putusan Nomor 1400 K/PDT/2013

#### 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)



Rekonvensi menyerahkan pemeliharaan objek sengketa tersebut kepada Penggugat/Tergugat Rekonvensi dengan kompensasi berupa sebuah butik untuk bisa dikelola oleh Penggugat/Tergugat Rekonvensi untuk mendapatkan penghasilan bagi Penggugat/Tergugat Rekonvensi;

5. Bahwa pada bulan September 2009 ketika Tergugat/Penggugat Rekonvensi akan memasuki objek sengketa, Penggugat/Tergugat Rekonvensi menghalangi Tergugat/Penggugat Rekonvensi untuk masuk kedalam objek sengketa dan bahkan Penggugat/Tergugat Rekonvensi menggunakan beberapa orang lain untuk menghalangi Tergugat/Penggugat Rekonvensi;
6. Bahwa sejak saat itu, Tergugat/Penggugat Rekonvensi tidak dapat masuk kembali ke objek sengketa karena Penggugat/Tergugat Rekonvensi menguasai sepenuhnya objek sengketa termasuk kendaraan dan perahu/kapal buat beserta mesinnya dan bahkan menyewakan juga kepada tamu-tamu;
7. Bahwa atas perbuatan Penggugat/Tergugat Rekonvensi tersebut, pada tanggal 23 November 2009 kurang lebih pukul 12.30 WITA, Tergugat/Penggugat Rekonvensi melaporkan Penggugat/Tergugat Rekonvensi ke Kepolisian Resor Lombok Barat dengan Laporan Nomor Pol:LP/211/X1/2009/SPK, tertanggal 23 November 2009;
8. Bahwa perbuatan Penggugat/Tergugat Rekonvensi menguasai objek sengketa secara tidak sah karena hak sewa yang sah ada pada Tergugat/Penggugat Rekonvensi, sangat jelas merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian, baik materiil maupun immateriil pada Tergugat/Penggugat Rekonvensi;
9. Bahwa kerugian yang ditimbulkan oleh perbuatan Penggugat/Tergugat Rekonvensi sebagaimana dimaksud pada angka 7-9 adalah sebagai berikut:
  - a. Kerugian Materiil
    - Nilai bangunan sebesar Rp1.000.000.000,00(satu miliar rupiah);
    - Perabotan dan peralatan seperti furniture dan peralatan elektronik seharga Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
    - Perahu / kapal boat dan mesin seharga Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
  - b. Kendaraan mobil seharga Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah); Nilai hak sewa kalau dihitung dengan nilai pasar terhitung sampai gugatan ini di ajukan adalah sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);Kerugian Immateriil;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penguasaan Penggugat/Tergugat Rekonvensi atas objek sengketa dan banyaknya biaya yang telah dikeluarkan Tergugat/Penggugat Rekonvensi serta tidak lagi dapat menempati objek sengketa menyebabkan Tergugat/Penggugat Rekonvensi sebagai orang asing mengalami tekanan psikis sehingga menimbulkan kerugian immaterial dan kalau dihitung dengan uang, kurang lebih sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);

Atas kerugian yang ditimbulkan tersebut di atas, maka sudah selayaknya Penggugat/Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar kerugian tersebut secara tunai dan sekaligus kepada Tergugat/Penggugat Rekonvensi;

10. Bahwa untuk tidak menimbulkan kerugian lebih banyak lagi pada Tergugat/Penggugat Rekonvensi, maka sudah selayaknya Penggugat/Tergugat Rekonvensi dihukum untuk menyerahkan objek sengketa yang dikuasainya sekarang kepada Tergugat/Penggugat Rekonvensi sampai masa sewa berdasarkan Kontrak Sewa yang di buat oleh dan antara Tergugat/Penggugat Rekonvensi dan Penggugat/Tergugat Rekonvensi pada tanggal 30 Mei 2008, berakhir;
11. Bahwa karena adanya iktikad tidak baik Tergugat/Penggugat Rekonvensi yang tidak mau menyerahkan objek sengketa kepada Tergugat/Penggugat Rekonvensi sebagai pemilik hak sewa yang sah, maka Tergugat/Penggugat Rekonvensi mohon agar Penggugat/Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari atas keterlambatan penyerahan objek sengketa yang dihitung sejak 7 (tujuh) hari sesudah putusan atas perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
12. Bahwa untuk menjamin hak Tergugat/Penggugat Rekonvensi dan agar Penggugat/Tergugat Rekonvensi melaksanakan putusan pengadilan, maka Tergugat/Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Mataram agar meletakkan sita jaminan atas tanah sertifikat hak milik nomor 1852/Batu Layar seluas 1.021 m<sup>2</sup>, Surat Ukur tanggal 05-03-2004 Nomor 1080/BLT/2004, NIB Nomor 23.01.10.03.01079, atas nama Rukaiyah, terletak di Desa Batu Layar, Kabupaten Lombok Barat beserta Villa JO-JE yang dibangun di atasnya;
13. Bahwa mengingat gugatan Tergugat/Penggugat Rekonvensi dalam perkara ini berdasarkan bukti-bukti autentik yang keabsahannya tidak dapat diragukan lagi, maka berdasarkan pasal 180 HIR, Tergugat/Penggugat

Hal. 11 dari 20 hal. Putusan Nomor 1400 K/PDT/2013

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding, kasasi, perlawanan maupun upaya hukum lain (*Uitvoerbaar bij voorrad*);

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

1. Menyatakan sah dan berharga sita atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1852/Batu Layar seluas 1.021 m<sup>2</sup>, Surat Ukur tanggal 05-03-2004 Nomor 1080/BLT/2004, NIB Nomor 23.01.10.03.01079, atas nama Rukaiyah, terletak di Desa Batu Layar, Kecamatan Batu Layar, Kabupaten Lombok Barat beserta Villa JO-JE yang dibangun di atasnya;
2. Menyatakan Hukum Kontrak Sewa yang di buat oleh dan antara Tergugat/Penggugat Rekonvensi dan Penggugat/Tergugat Rekonvensi pada tanggal 30 Mei 2008 atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1852/Batu Layar seluas 1.021 m<sup>2</sup>, Surat Ukur tanggal 05-03-2004 Nomor 1080/BLT/2004, NIB Nomor 23.01.10.03.01079, atas nama Rukaiyah, terletak di Desa Batu Layar, Kabupaten Lombok Barat, sah dan mengikat;
3. Menyatakan sah menurut hukum bahwa Tergugat/Penggugat Rekonvensi adalah pemilik sah satu-satunya hak sewa atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1852/Batu Layar seluas 1.021 m<sup>2</sup>, Surat Ukur tanggal 05-03-2004 Nomor 1080/BLT/2004, NIB Nomor 23.01.10.03.01079, Rukaiyah terletak di Desa Batu Layar, Kecamatan Batu Layar, Kabupaten Lombok Barat;
4. Menyatakan bahwa perbuatan Penggugat/Tergugat Rekonvensi menguasai secara tidak sah objek sengketa, sebagai perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Tergugat/Penggugat Rekonvensi;
5. Menghukum Penggugat/Tergugat Rekonvensi atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan objek sengketa kepada Tergugat/Penggugat Rekonvensi sampai masa sewa Tergugat/Penggugat Rekonvensi dan Penggugat/Tergugat Rekonvensi Kontrak sewa yang dibuat oleh dan antara Tergugat/Penggugat Rekonvensi dan Penggugat/Tergugat Rekonvensi pada tanggal 30 Mei 2008 atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1852/Batu Layar seluas 1.021 m<sup>2</sup>, Surat Ukur tanggal 05-03-2004 Nomor 1080/BLT/2004, NIB Nomor 23,01,10,03,01079, atas nama Rukaiyah, terletak di Desa Batu Layar, Kecamatan Batu Layar, Kecamatan Batu Layar, Kabupaten Lombok Barat, berakhir;

Hal. 12 dari 20 hal. Putusan Nomor 1400 K/PDT/2013

#### 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

6. Menghukum Penggugat/Tergugat Rekonvensi untuk membayar secara tunai dan sekaligus kepada Tergugat/Penggugat Rekonvensi uang ganti kerugian sebesar sebagai berikut;

a. Kerugian Materiil

- Nilai bangunan sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
- Perabotan dan peralatan seperti furniture dan peralatan elektronik seharga Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
- Perahu/kapal boat dan mesin seharga Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- Kendaraan mobil seharga Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);
- Nilai hak sewa kalau dihitung dengan nilai pasar adalah sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

b. Kerugian Immaterial;

Penguasaan Penggugat/Tergugat Rekonvensi atas objek sengketa dan banyaknya biaya yang telah dikeluarkan Tergugat/Penggugat Rekonvensi serta tidak lagi dapat menempati objek sengketa menyebabkan Tergugat/Penggugat Rekonvensi sebagai orang asing mengalami tekanan psikis sehingga menimbulkan kerugian immateriil yang kalau dihitung dengan uang, kurang lebih sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);

7. Menghukum Penggugat/Tergugat Rekonvensi membayar *dwangsom* (uang paksa) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari kepada Tergugat/Penggugat Rekonvensi secara tunai terhitung sejak 7 (tujuh) hari sesudah putusan atas perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

8. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada banding, kasasi, perlawanan atau upaya hukum lainnya; Menghukum Penggugat/Tergugat Rekonvensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Jika Majelis Hakim memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon kiranya diberikan putusan yang patut dan adil;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Mataram telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 19/PDT.G/2012/PN.MTR, tanggal 28 Juni 2012 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Hal. 13 dari 20 hal. Putusan Nomor 1400 K/PDT/2013





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah/bangunan yang menjadi objek sengketa yaitu tanah dan bangunan UD JO-JE Bungalow & Boutique sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1852 tanggal 17 Juni 2008 atas nama Rukaiyah (Penggugat) dengan luas 1.021 m<sup>2</sup>, terletak di Jalan Raya Senggigi, Dusun Batubolong, Ds Batulayar, Kecamatan Batulayar, Kabupaten Lombok Barat, dengan batas-batas sebagai berikut: Sebelah Utara: Tanah milik Akok, Sebelah Selatan: tanah milik Lian Cafe, Sebelah Timur: Jalan Raya Senggigi Ampenan dan Sebelah Barat: Laut/Pantai Senggigi;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
4. Menyatakan hukum bahwa Perjanjian Kontrak Sewa tanggal 30 Mei 2008, Perjanjian hutang piutang yang tanpa diberi tanggal dan tempat dimana dibuat perjanjian tersebut dan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 05 tanggal 7 Agustus 2009 antara Tergugat dengan Peter Robert William Martin yang dibuat di Notaris Jenny Rosini, S.H. semuanya tidak berkekuatan hukum;
5. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan tanah dan bangunan UD JO-JE Bungalow & Boutique, atau siapa saja yang mendapatkan hak dari Tergugat kepada Penggugat dengan batas-batas sebagaimana tersebut dalam petitum gugatan Nomor 2 seperti tersebut di atas tanpa syarat apapun;
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

## DALAM REKONVENSI:

- Menolak gugatan rekonvensi Penggugat dalam Rekonvensi (d.r)/Tergugat dalam Konvensi (d.k) untuk seluruhnya;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Tergugat dalam Konvensi (d.k)/Penggugat dalam Rekonvensi (d.r) untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini berjumlah Rp349.000,00 (tiga ratus empat puluh sembilan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Mataram dengan Putusan Nomor 142/PDT/2012/PT.MTR, tanggal 29 November 2012;

Hal. 14 dari 20 hal. Putusan Nomor 1400 K/PDT/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 17 Desember 2012 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Desember 2012 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 27 Desember 2012 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 19/PDT.G/2012/PN.MTR yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Mataram, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 9 Januari 2013;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 9 Januari 2013 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 21 Januari 2013;

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 oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

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

## DALAM KONVENSI:

1. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor: 142/PDT/2012/PT.MTR. tanggal 29 November 2012 telah diberitahukan dan diterima oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat pada hari Senin tanggal 17 Desember 2012 sesuai dengan surat dari Pengadilan Negeri Mataram Nomor 19/PDT.G/2012/PN.MTR tertanggal 17 Desember 2012;
2. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat telah menyatakan Kasasi pada hari Kamis tanggal 27 Desember 2012 sebagaimana telah dinyatakan dalam Akta Permohonan Kasasi Nomor 19/PDT.G/2012/PN.MTR;
3. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat menyerahkan Memori Kasasi dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada hari Rabu, tanggal 9 Januari 2012;
4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Pernyataan Kasasi dan penyampaian Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat diajukan masih dalam tenggang waktu sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata, dan oleh karenanya sudah sepatutnya Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi/Pembanding/

Hal. 15 dari 20 hal. Putusan Nomor 1400 K/PDT/2013

### 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

Tergugat terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 142/PDT/2012/PT.MTR. tanggal 29 November 2012 dinyatakan dapat diterima;

5. Bahwa dalil-dalil Jawaban dan Memori Banding dari Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat dalam pemeriksaan di tingkat Pertama dan tingkat Banding dinyatakan dipakai kembali dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Memori Kasasi ini;
6. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Mataram yang memeriksa dan memutus perkara Nomor 19/Pdt.G/2012/PN.MTR pada Tingkat Banding dengan putusannya Nomor 142/PDT/2012/PT.MTR. tanggal 29 November 2012 ternyata telah keliru dan salah menerapkan hukum yang berlaku berkaitan dengan penilaiannya dalam mengabulkan gugatan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi;
7. Bahwa pada dasarnya Pemohon Kasasi menolak dasar pertimbangan hukum majelis hakim Pengadilan Tinggi Mataram dalam memutuskan perkara *a quo* dan dengan demikian menolak pula putusan Pengadilan Tinggi Mataram atas perkara *a quo* sebagaimana diuraikan dalam dalil-dalil selanjutnya;
8. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat menolak dengan tegas dasar pertimbangan *Judex Facti* dalam putusan perkara *a quo* karena *Judex Facti* sama sekali tidak menanggapi dan memberikan pertimbangan hukum berkaitan dengan dalil-dalil memori banding dari Pemohon Kasasi sehingga putusan *Judex Facti* tidak adil dan tidak objektif dalam memberikan penilaian terhadap fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan dan hal ini bertentangan dengan ketentuan dalam Pasal 178 HIR, Pasal 189 RBg, dan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004;
9. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat menolak dengan tegas dasar pertimbangan *Judex Facti* dalam Putusan Pengadilan Tinggi Mataram terhadap perkara *a quo* khususnya pada halaman 16 yang mengatakan bahwa *Judex Facti* mengambil alih sepenuhnya pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Mataram dan mempertahankan putusan Pengadilan Negeri Mataram dalam perkara *a quo*, padahal *Judex Facti* pada tingkat pertama dalam memberikan pertimbangan hukum ada pertentangan dan/atau ketidaksesuaian antara pertimbangan hukum dengan amar putusannya yaitu: Pada pertimbangan hukum dalam Putusan Pengadilan Negeri Mataram dalam perkara *a quo* halaman 37 dikatakan "Menimbang bahwa lebih jauh dapat dipertimbangkan di samping perjanjian hutang piutang tersebut dibantah oleh Penggugat, karena masalah dalam perkara

Hal. 16 dari 20 hal. Putusan Nomor 1400 K/PDT/2013

#### 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)



ini adalah perbuatan melawan hukum maka masalah hutang piutang adalah masalah lain yang tidak dapat dikumulasikan karena mempunyai landasan hukum yang berbeda sehingga harus dipisahkan pembahasannya dengan permasalahan perkara ini”, dan itu berarti *Judex Facti* Pengadilan Negeri Mataram berpendapat bahwa posita gugatan dengan petitum yang berkaitan dengan perjanjian utang piutang tidak dapat digabungkan/dikumulasikan dalam perkara *a quo*, namun *Judex Facti* Pengadilan Negeri Mataram dalam perkara *a quo* tetap mengadili dan memberikan putusan dengan mengabulkan petitum gugatan Penggugat yang berkaitan dengan utang piutang, sebagaimana dimaksud dalam halaman 44 pada angka 4, maka dengan demikian, dalam hal ini sangat jelas *Judex Facti* Pengadilan Negeri Mataram telah mengabaikan dan/atau mengesampingkan pertimbangan hukumnya sendiri, sedangkan *Judex Facti* pada tingkat banding tidak melakukan koreksi atas kekeliruan ini yang seharusnya dalam perkara *a quo* memutuskan dan menyatakan “gugatan Penggugat tidak dapat diterima”;

10. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat menolak dengan tegas dasar pertimbangan *Judex Facti* dalam putusan Pengadilan Tinggi Mataram terhadap perkara *a quo* khususnya pada halaman 15 karena *Judex Facti* telah melampaui wewenang (*ultra vires*) dalam memutus perkara *a quo* dengan mempertimbangkan bahwa “... uang sewa sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) akan diberikan pada tanggal 1 Juli 2008, tetapi tidak diikuti adanya bukti apakah uang sewa tersebut sudah dibayar oleh Tergugat (Robert G. Ruse) dan apakah sudah diterima oleh Penggugat (Rukaiyah)”, padahal berdasarkan fakta-fakta hukum dalam persidangan baik Penggugat maupun Tergugat tidak pernah mempermasalahkan hal tersebut termasuk pada saat pembuktiannya, dalam hal ini baik Penggugat maupun Tergugat tidak mempersoalkan uang sewa telah dibayar atau tidak, tetapi sesuai dengan dalil gugatan Penggugat, Penggugat hanya menyangkal bahwa Penggugat tidak menandatangani perjanjian kontrak sewa tertanggal 30 Mei 2008, namun penyangkalan Penggugat tersebut tidak dapat dibuktikan, dan sebaliknya Tergugat dapat membuktikan dengan sempurna tentang kebenaran adanya Perjanjian Kontrak Sewa tertanggal 30 Mei 2008 yang dibuat oleh dan antara Penggugat dengan Tergugat, dengan adanya bukti surat T5 dari Tergugat dan keterangan saksi-saksi, akan tetapi sebaliknya *Judex Facti* tidak memberikan pertimbangan apapun terhadap bukti surat T5 dari Tergugat tersebut termasuk keterangan dari para saksi yang

Hal. 17 dari 20 hal. Putusan Nomor 1400 K/PDT/2013



seharusnya diberikan penilaian untuk dijadikan pertimbangan hukum oleh *Judex Facti*;

## DALAM REKONVENSI:

Bahwa pada dasarnya Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menolak dasar pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam memutuskan perkara *a quo* dan dengan demikian menolak pula Putusan Pengadilan Tinggi Mataram jo. Putusan Pengadilan Negeri Mataram atas perkara *a quo* karena:

- Perjanjian kontrak sewa tertanggal 30 Mei 2008 memang benar terbukti dibuat oleh dan antara Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagaimana ternyata dalam fakta hukum yaitu bukti surat T5 dan keterangan para saksi, bahwa tandatangan yang dibuat di atas meterai pada perjanjian tersebut identik dengan tanda tangan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan sebaliknya bantahan dari Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak terbukti dan tidak beralasan;
- Perjanjian kontrak sewa tersebut tidak bertentangan dengan ketentuan Pasal 1320 ayat 4 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagaimana ketentuan dalam perundang-undangan tidak mengatur mengenai batas waktu sewa dan *Judex Facti* perkara *a quo* pun tidak menjelaskan mengenai “bertentangan dengan kepatutan dan kehati-hatian” sehingga ketentuan yang mana dari perjanjian tersebut yang bertentangan dengan kepatutan dan kehati-hatian;
- Berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya;

Bahwa berdasarkan fakta hukum yang terungkap dalam persidangan terbukti tidak ada satupun dalil bantahan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang dapat membantah kebenaran dari pada dalil-dalil gugatan rekonvensi Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sehingga dengan demikian, maka sudah sepatutnya gugatan rekonvensi Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dikabulkan untuk seluruhnya;

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa alasan-alasan permohonan kasasi sebagaimana termuat dalam memori kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan dan *Judex Facti* telah tepat dan benar dalam pertimbangannya serta tidak salah dalam menerapkan hukum karena berdasarkan akta autentik berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 1852 tanggal 17 Juni 2008 atas nama Penggugat sekarang Termohon Kasasi, tanah perkara yang terletak di Jalan Raya Senggigi Dusun Batubolong, Desa Batulayar, Kecamatan Batulayar, Kabupaten Lombok Barat adalah hak milik pihak Penggugat karena membeli dari J. Haris Kencana yang mewakili I Nyoman Ruspandi seharga Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) di hadapan Notaris Indrawati, S.H.;

Bahwa dari jual beli tersebut telah didaftarkan pula peralihan hak atas tanahnya dari I Nyoman Ruspandi menjadi atas nama Penggugat sekarang Termohon Kasasi;

Bahwa lagi pula alasan-alasan selebihnya sudah mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada 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 dan Perubahan Kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: Robert Gerald Ruse tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI

Hal. 19 dari 20 hal. Putusan Nomor 1400 K/PDT/2013

### 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

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **ROBERT GERALD RUSE** tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Jumat, tanggal 7 Agustus 2015 oleh Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum. dan Dr. H. Habiburrahman, M.Hum., 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 Hari Widya Pramono, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis:

ttd.

ttd.

H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum. Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H.

ttd.

Dr. H. Habiburrahman, M.Hum.

Biaya-biaya:

|                              |              |                                |
|------------------------------|--------------|--------------------------------|
| 1. Meterai .....             | Rp 6.000,00  | Panitera Pengganti:            |
| 2. Redaksi .....             | Rp 5.000,00  | ttd.                           |
| 3. Administrasi Kasasi ..... | Rp489.000,00 | Hari Widya Pramono, S.H., M.H. |
| 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

Hal. 20 dari 20 hal. Putusan Nomor 1400 K/PDT/2013