



PUTUSAN
Nomor 1763 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

- I. **NAJAMUDIN**, bertempat tinggal di Jalan Bikini V Nomor 30, Dusun Tegal Lantang Kaja, Desa Padangsambian Kelod, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, dalam hal ini memberi kuasa kepada D. Edyanto M Silalahi, S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Pulau Moyo IX Nomor 3 Pedungan, Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Januari 2016;

Pemohon Kasasi I dahulu Tergugat I/Pembanding I;

- II. **ASEEM KOBALISI**, bertempat tinggal di Jalan Bunut Sari, Gang Janji In Nomor 3, Legian, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, dalam hal ini memberi kuasa kepada M Rifan, S.H., M.H., Advokat, berkantor di Jalan Raya Kuta 58 DE Kuta, Badung, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Maret 2015 dan Kuasa Substitusi kepada H. Daniar Tri Sasongko, S.H., M.Hum., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Raya Kuta Nomor 58 DE Kuta Badung 80119, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Substitusi tanggal 18 Maret 2015;

Pemohon Kasasi II dahulu Tergugat II/Pembanding II;

L a w a n

1. **BAMBANG WIHARDJO**, bertempat tinggal di Jalan P. Jayakarta 117 C 20-21 RT.005 RW.007, Kelurahan Mangga Dua Selatan, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat;
2. **YANSEN WIJAYA**, bertempat tinggal di Sawah Lio II Nomor 5 RT.013/RW.008, Kelurahan Jembatan Lima, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat;
3. **BAMBANG SETIA BUDI**, bertempat tinggal di Bubutan 5/9 RT.001 RW.007, Kelurahan Alon-alon Contong, Kecamatan Bubutan, Kota Surabaya;
4. **SUHANDI**, bertempat tinggal di Taman Kebon Jeruk Blok Q-III/8 RT.006 RW.012, Kelurahan Srengseng, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat;

Halaman 1 dari 19 hal. Put. Nomor 1763 K/Pdt./2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. **HUSEIN WIJAYA**, bertempat tinggal di Villa Bukit Mas Blok M-19 RT.004 RW.006, Desa Dukuh Pakis, Kecamatan Dukuh Pakis, Kota Surabaya;

6. **WIBISONO TIOJONO**, bertempat tinggal di Satelit Indah Blok 8 EN/16, RT.008 RW.003, Desa/Kelurahan Tanjungsari, Kecamatan Sukamanunggal, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Adi Setiawan, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Kedoya Agave Raya, Perkantoran Tomang Tol Raya Blok A-II Nomor 14, Jakarta Barat 11520, berdasarkan Surat Kuasa Khusus 4 April 2016;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Terbanding;

Dan

KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANDUNG, berkedudukan di Jalan Dewi Saraswati Nomor 3, Seminyak, Badung;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa sesuai dengan Akta Jual Beli PPAT Hartono, S.H., Nomor 115 tertanggal 10 Juli 2014 (bukti P-1) Penggugat I, II, telah membeli tanah dari Tergugat I seluas 3.925 m² (tiga ribu sembilan ratus dua puluh lima meter persegi), sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 4620/Desa Canggu, Surat ukur tanggal 24-01-2000 Nomor 26/2000, dengan Identifikasi bidang tanah (NIB): 01060, tanah mana terletak setempat dikenal dengan Kelurahan Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali. Bahwa menurut Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 992K/Sip/1974, tanggal 14 April 1980 menyatakan: "Semenjak Akta Jual Beli ditandatangani di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah, milik atas tanah yang dijual beralih kepada pembeli";
2. Dengan demikian Penggugat I, II sebagai pemilik yang sah atas tanah Sertifikat Nomor 4620/Canggu, Surat Ukur tanggal 24-01-2000 Nomor

Halaman 2 dari 19 hal. Put. Nomor 1763 K/Pdt./2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26/2000, dengan identifikasi bidang tanah (NIB) 01060;

3. Bahwa sebagai pembeli/pemilik, Penggugat I, II telah melaksanakan segala prosedur yang benar untuk pensertifikatan atas tanah tersebut;
4. Bahwa sebelum membeli tanah tersebut antara Penggugat I, II dengan Tergugat I membuat kesepakatan yang dituangkan dalam Surat Kesepakatan tanggal 16 Maret 2014 (P-2) yang pada pokoknya antara lain berisi sebagai berikut:
 - 4.1. Butir G, Surat Kesepakatan (bukti P-2) menyatakan: pihak Tergugat I bersedia menyelesaikan blokir tanah terkait dengan laporan yang dilakukan oleh Aseem Kobayashi dan transaksi sewa-menyewa tanah berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Notaris T. Fransisca Teresa N, S.H., Nomor 31, tanggal 16 Oktober 2003 dan Akta Perjanjian Penambahan sewa-menyewa Notaris Bruno Fransiskus Harry Prastama, S.H., Nomor 27, tanggal 15 Juni 2011, sehingga tanah tersebut berstatus "*Clean and Clear*";
 - 4.2. Butir H, Surat Kesepakatan (bukti P-2) menyatakan: "Bahwa pihak kedua (Penggugat I, II) bersedia memberikan bonus sebesar Rp6.000.000.000,00 (enam miliar rupiah) dengan ketentuan jumlah tersebut akan dikurangi dengan seluruh biaya-biaya pengurusan penyelesaian perkara Surat Keterangan lunas dan transaksi sewa-menyewa, singkatnya seluruh biaya untuk pengurusan tanah menjadi *clean and clear*,"
5. Bahwa ternyata seteah Akta Jual Beli tersebut selesai dibuat pada tanggal 10 Juli 2014 dan Penggugat I, II telah membayar lunas seluruh harga tanah tersebut, sampai dengan sekarang ini Para Penggugat tidak dapat membalik nama Sertifikat Hak Milik tersebut keatas nama Penggugat I, II dan tanah tersebut masih belum *clean and clear*;
6. Oleh karena demikian maka jelaslah sudah bahwa Surat Kesepakatan yang dibuat antara Penggugat I, II dengan Tergugat tanggal 16 Maret 2014 cacat yuridis, karena syarat material sahnya perjanjian yang terkandung dalam Pasal 1320 KUHPerdato tidak terpenuhi, dengan alasan:
 - 6.1. Karena Tergugat I tidak terbuka alias tidak jujur, tidak menerangkan bagaimana yang sebenarnya tentang keadaan tanah tersebut;
 - 6.2. Tergugat I yang akan membuat tanah tersebut *clear and clean* selambat-lambatnya tanggal 19 Mei 2014, kenyataannya tidak berbuat apa-apa;
 - 6.3. Bahwa dengan demikian sebagai pembeli Penggugat I, II benar-benar tidak dapat memanfaatkan, menikmati dan memilih tanah tersebut

Halaman 3 dari 19 hal. Put. Nomor 1763 K/Pdt./2016

Disclaimer

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



secara penuh sebagai seorang pemilik, hal ini sangat merugikan Penggugat I, II;

- 6.4. Bahwa kemudian dari sudut harga tanah, Penggugat I, II juga merasa sangat merasa dibohongi dan dirugikan oleh Tergugat I, karena pada kenyataannya total harga tanah tersebut hanya berkisar antara Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah) sampai Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah), sedangkan Penggugat I, II membeli tanah tersebut sebesar Rp8.996.000.000,00 (delapan miliar sembilan ratus sembilan puluh enam juta rupiah);
- 6.5. Bahwa kini Tergugat I sangat sulit untuk dihubungi, sulit ditemui, tidak kooperatif, membiarkan dan menyerahkan sepenuhnya masalah tanah tersebut kepada Penggugat I, II, dan tidak mau tahu bagaimana kesulitan yang dialami Penggugat I, II; -
7. Oleh karena demikian Penggugat I, II merasa tertipu serta terpedaya membuat Surat Kesepakatan tanggal 16 Maret 2014. Sementara itu dalam Pasal 1321 KUHPdata menyatakan: "Tiada sepakat yang sah apabila sepakat diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan". Dengan demikian cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa Surat Kesepakatan antara Penggugat I, II dengan Tergugat I tertanggal 16 Maret 2014 adalah tidak sah dan batal menurut hukum;
8. Bahwa Tergugat II setelah menyewa tanah tersebut ternyata telah menelantarkan tanah tersebut dalam waktu yang cukup lama, yakni selama lebih kurang 11 (sebelas) tahun tanpa berbuat apa-apa terhadap tanah tersebut, tanpa manfaat apa-apa, sehingga dengan demikian baik Tergugat I dan Tergugat II telah mengabaikan azas manfaat tanah, hal mana bertentangan dengan ketentuan Pasal 6 UUPA Nomor 5 Tahun 1960 LN. 1960-104, yang menganut azas fungsi sosial;
9. Bahwa selain itu Perjanjian Sewa Menyewa antara Tergugat I dan Tergugat II sangat bertentangan dengan ketentuan Pasal 9 ayat (1) UUPA Nomor 5 Tahun 1960, yang kaidah hukumnya sebagai berikut: "Hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air, dan ruang angkasa, dan dalam batas-batas ketentuan Pasal 1 dan 2", sedangkan Tergugat II adalah Warga Negara Asing dan hanya sebagai Turis, sehingga menyalahi aturan Hukum Agraria tersebut;
- Lebih lanjut ayat (2) Pasal 9 menyatakan: "Tiap-tiap Warga Negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah untuk mendapat manfaat dan

Halaman 4 dari 19 hal. Put. Nomor 1763 K/Pdt./2016



hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya”;

Dengan demikian jelaslah sudah Perjanjian Sewa Menyewa antara Tergugat I dengan Tergugat II mengandung cacat yuridis, karena salah satu pihak (Tergugat II) yang membuat perjanjian tersebut adalah tidak dibolehkan menurut hukum positif yang berlaku di Negara ini, sehingga tidak memenuhi syarat material tentang sahnya perjanjian sebagaimana tersurat dan tersirat dalam Pasal 1320 KUHPerdara, karena itu Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 31, tanggal 16 Oktober 2003 Notaris T. Francisca Teresa N, S.H., dan Akta perjanjian Penambahan Sewa Menyewa Nomor 27 tanggal 15 Juni 2011 Notaris Bruno Fransiskus Harry Prastama, S.H., harus dinyatakan batal menurut hukum oleh Majelis Hakim, karena bertentangan dengan Pasal 6, Pasal 9 ayat (1), ayat (2) UUPA Nomor 5 Tahun 1960 LN 1960-104, dan Pasal 1320 KUHPerdara;

10. Bahwa hal yang seirama dengan ketentuan tersebut Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 80K/Sip/1975, tanggal 4 Juli 1979 menyatakan sebagai berikut: “Perjanjian yang dibuat karena *kausa* yang tidak diperkenankan (*ongcoorboofde oorzak*) adalah tidak sah”;

11. Dengan demikian jelaslah sudah Perjanjian Sewa Menyewa dan Perjanjian Penambahan Sewa Menyewa antara Tergugat I dan Tergugat II adalah tidak sah dan harus dibatalkan;

Bahwa sejak Arrest tahun 1919 perbuatan yang dapat dikwalifisir sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daads*) adalah sebagai berikut:

- 11.1. Melanggar hak orang lain;
- 11.2. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat, atau;
- 11.3. Bertentangan dengan kesusilaan baik, atau;
- 11.4. Bertentangan dengan kepatutan yang terdapat dalam masyarakat terhadap diri atau barang orang lain;

12. Bahwa apa yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah jelas memenuhi kriteria perbuatan melawan hukum sebagaimana dirumuskan oleh Arrest Hoge Raad tersebut diatas, dan berakibat sangat merugikan Penggugat I, II;

13. Oleh karena demikian, Penggugat I, II berhak menuntut kerugian kepada baik Tergugat I maupun kepada Tergugat II, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1365, 1366 KUHPerdara, kaidah hukumnya sebagai berikut:

Pasal 1365 KUHPerdara: “Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menertibkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”;

Halaman 5 dari 19 hal. Put. Nomor 1763 K/Pdt./2016



Pasal 1366 KUHPdata: "Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya";

14. Bahwa sudah menjadi suatu preseden di dalam hukum, bahwa yang disebut kerugian dapat meliputi kerugian immaterial, kedua kerugian tersebut harus ditanggung dan dibayar oleh Tergugat I dan Tergugat II;

15. Kerugian materiil berupa:

15.1. Harga tanah tersebut sebenarnya berdasarkan NJOP sebesar Rp82.000,00 (delapan puluh dua ribu rupiah) per meter persegi x luas: 3.925 m² (tiga ribu sembilan ratus dua puluh lima meter persegi) = Rp321.850.000,00 (tiga ratus dua puluh satu juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah). Biasanya harga jual tiga kali NJOP: Rp321.850.000,00 X 3 = Rp965.550.000,00 (sembilan ratus enam puluh lima juta ratus lima puluh ribu rupiah);

15.2. Sedangkan Penggugat I, II membayar kepada Tergugat I sebesar Rp8.996.000.000,00 (delapan miliar sembilan ratus sembilan puluh enam juta rupiah), sehingga ada kelebihan sebesar Rp8.030.450.000,00 (delapan miliar tiga puluh juta empat ratus lima puluh ribu rupiah). Kelebihan inilah yang merupakan kerugian material untuk Penggugat I, II ;

15.3. Bahwa kelebihan Rp8.030.450.000,00 (delapan miliar tiga puluh juta empat ratus lima puluh ribu rupiah) bila disimpan didepositokan di Bank dengan bunga 3% perbulan terhitung dari bulan April 2014 sampai dengan putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht*);

16. Kerugian immateriil:

Bahwa dengan adanya perbuatan melawan hukum dari pihak Tergugat I, Penggugat I, II mengalami ketertekanan perasaan dan ketertekanan pikiran alias stress serta banyak membuang waktu untuk mengurus perkara ini, sehingga mengganggu bisnis Penggugat I, II. Belum lagi adanya pandangan negatif dari relasi bisnis kepada Penggugat I, II. Untuk kerugian ini besar kecilnya memang relatif dan tergantung pada status sosial seseorang, karena itu Penggugat I, II menuntut kerugian immateriil kepada Tergugat I tidak kurang dari Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

17. Bahwa mengingat agar putusan dalam perkara ini pada nantinya dapat dijalankan serta tidak "*illusoir*" alias "nihil", maka cukup alasan jika Penggugat I, II mohon kepada Majelis Hakim untuk meletakkan sita jaminan

Halaman 6 dari 19 hal. Put. Nomor 1763 K/Pdt./2016



(*conservatoir beslag*) terhadap rekening Tergugat I di Bank International Indonesia Cabang Kuta dengan Rekening Nomor 2217800638, dengan jumlah dana yang tersimpan sekitar USD 300.000,00;

18. Mengingat gugatan ini bersifat sangat eksepsional, maka cukup alasan kiranya bila putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun ada *verzet*, banding dan kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
19. Untuk Turut Tergugat karena sebagai pelengkap untuk kesempurnaan gugatan ini, maka cukup Penggugat I, II meminta agar pada nantinya mentaati pelaksanaan putusan perkara ini;

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

Dalam Provisi

- Menetapkan, meletakkan sita jaminan (*consevatoir beslag*) terhadap rekening atas nama Tergugat I Nomor 2217800638 di Bank International Indonesia Cabang Kuta, dengan dana yang ada sebesar USD 300.000,-

Dalam Pokok Perkara

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat I, II;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daads*);
3. Menyatakan batal menurut hukum Surat Kesepakatan antara Penggugat I, II dengan Tergugat I tertanggal 16 Maret 2014;
4. Menyatakan batal bonus sebesar Rp6.000.000.000,00 (enam miliar rupiah) yang akan diberikan Penggugat I, II kepada Tergugat I;
5. Menyatakan batal menurut hukum Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 31, tanggal 16 Oktober 2003 yang tertuang dalam akta Notaris T. Francisca Teresa N, S.H., beserta turunannya;
6. Menyatakan batal menurut hukum Akta Perjanjian Penambahan Sewa Menyewa Nomor 27, tanggal 15 Juni 2011 yang tertuang dalam Akta Notaris Bruno Fransiskus Harry Prastama, S.H., beserta turunannya;
7. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat I, II sebesar Rp8.030.450.000,00 (delapan miliar tiga puluh juta empat ratus lima puluh ribu rupiah) ditambah bunga 3% perbulan, terhitung mulai gugatan ini didaftarkan sampai dengan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht*);
8. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian immateriil kepada Penggugat I, II sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

Halaman 7 dari 19 hal. Put. Nomor 1763 K/Pdt./2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menyatakan sah jual beli tanah antara Penggugat I, II sebagai pembeli dengan Tergugat I sebagai penjual, yang dituangkan dalam Akta PPAT Hartono, S.H., Nomor 115, tanggal 10 Juli 2014;
10. Menyatakan Penggugat I, II sebagai pemilik yang sah atas tanah seluas 3.925 m² (tiga ribu sembilan ratus dua puluh lima meter persegi), sesuai Sertifikat Nomor 4620/Desa Cangu;
11. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah ditetapkan;
12. Menyataka putusan dalam perkara ini dapat dialankan lebih dahulu sekalipun ada banding, *verzet*, dan kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
13. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
14. Menghukum turut Tergugat untuk taat dan patuh terhadap pelaksanaan putusan perkara ini;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (“*ex aequo et bono*”);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Denpasar telah menjatuhkan putusan Nomor 911/Pdt.G/2014/PN.Dps., tanggal 27 April 2015 dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 31, tanggal 16 Oktober 2003 dibuat Tjia Fransisca Teresa Nilawati, S.H., Notaris di Denpasar dibatalkan karena hukum;
4. Menyatakan Jual beli tanah obyek sengketa antara Penggugat I dan Penggugat II sebagai pembeli dan Tergugat I sebagai penjual sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor 115, tanggal 10 Juli 2014, dibuat Hartono, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wilayah kerja Kabupaten Badung adalah sah secara hukum;
5. Menyatakan Penggugat I dan Penggugat II sebagai pemilik yang sah atas tanah seluas 3925 m² (tiga ribu sembilan ratus dua puluh lima meter persegi), sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 4620/Desa Cangu;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang menerima hak dari padanya untuk menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat I dan Penggugat II dalam keadaan kosong, tanpa syarat apapun dan bila perlu dengan bantuan Polisi;

Halaman 8 dari 19 hal. Put. Nomor 1763 K/Pdt./2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan ini;
8. Menghukum Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp1.686.000,00 (satu juta enam ratus delapan puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat, putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dengan Putusan Nomor 191/PDT/2015/PT.DPS., tanggal 21 Januari 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Tergugat/Para Pemanding pada tanggal 23 Februari 2016, kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pemanding I berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Januari 2016, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 24 Februari 2016, dan oleh Tergugat II/Pemanding II dengan Surat Kuasa Substitusi tanggal 18 Maret 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 7 Maret 2016, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 911/Pdt.G/2014/PN.Dps., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 25 Februari 2016 dan 21 Maret 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi I/Tergugat I/Pemanding I dan Pemohon Kasasi II/Tergugat II/Pemanding II telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding pada tanggal 24 Maret 2016;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 7 April 2016;

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

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

Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi I

Bahwa *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Denpasar telah salah menerapkan hukum pembuktian

1. Bahwa *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Denpasar yang mengadili dan memutus perkara tingkat banding Nomor 191/PDT/2015/PT.DPS., tanggal 21 Januari 2016 sebagaimana tertuang dalam halaman 16 sampai dengan

Halaman 9 dari 19 hal. Put. Nomor 1763 K/Pdt./2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17 dasar pertimbangan hukumnya menunjukkan pelanggaran dan salah menerapkan hukum yang berlaku, yaitu melanggar Pasal 1868 KUHPerdara *juncto* Pasal 165 HIR. Karena telah menyatakan bahwa Perjanjian Sewa Menyewa tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum;

Pasal 1868 KUHPerdara menyatakan:

“Suatu Akta Otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya”;

Bahwa Akta Perjanjian Sewa Menyewa sebagaimana tertuang dalam Akta Notaris Tjia Fransisca Teresa Nilawati, S.H., Nomor 31, tanggal 16 Oktober 2003 adalah sebuah akta otentik yang merupakan bukti yang sempurna bagi kedua belah pihak (*vide* Putusan MA Nomor 3199 K/Pdt/1992, tanggal 27 Oktober 1994);

Bahwa Perjanjian Sewa Menyewa yang dibuat oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/dahulu Tergugat I dengan Pembanding/dahulu Tergugat II sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat-syarat sah nya perjanjian yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Perjanjian tersebut mengikat kedua belah pihak sebagai undang-undang (*vide* Putusan MA Nomor 568 K/Sip/1983, tanggal 12-9-1983);

2. Bahwa *Judex Facti* salah dalam menerapkan hukum pembuktian yaitu *Judex Facti* hanya mempertimbangkan surat-surat bukti yang diajukan oleh Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/dahulu Para Penggugat tanpa mempertimbangkan surat-surat bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I/Pembanding I/dahulu Tergugat, karena dalam memori banding sudah dilampirkan bukti surat berupa Akta Jual Beli Nomor 70, namun dalam pertimbangan hukumnya sama sekali tidak dipertimbangkan. Proses acara persidangan Pengadilan yang demikian itu melanggar dan tidak sesuai dengan azas beracara yang harus ditaati oleh *Judex Facti* yaitu “*asas audi et alteram partem*” (*vide* Putusan MA Nomor 214 K/TUN/1999, tanggal 26 Juli 2000);
Judex Facti/Pengadilan Tinggi Denpasar dalam mengadili perkara *a quo* telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku;
3. Bahwa peradilan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Denpasar yang mengadili

Halaman 10 dari 19 hal. Put. Nomor 1763 K/Pdt./2016



perkara *a quo* dalam tingkat banding Nomor 191/PDT/2015/PT.DPS., tanggal 21 Januari 2016 sebagaimana tentang dalam pertimbangan hukum halaman 17 alinea 4 yang bunyinya: “Bahwa Pengadilan Tinggi juga mempertimbangkan bahwa Pembanding/Tergugat II dengan tindakan membeli tanah sengketa yang diatas namakan Pembanding II/Tergugat II dan kemudian dijual oleh Pembanding I/Tergugat I, maka secara nyata Pembanding II/Tergugat II menderita kerugian *financial* yang membeli tanah sengketa dengan itikad baik, melainkan Tergugat II dapat melakukan tuntutan atas kerugian tersebut kepada Pembanding I/Tergugat I;

Bahwa *Judex Facti* telah menyatakan kelalaian memenuhi syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, karena sebelum Pemohon Kasasi/Pembanding I/dahulu Tergugat I melakukan transaksi dengan Termohon Kasasi I dan II/ Terbanding I dan II/dahulu Pengugat I dan II, sudah ada surat keberatan dari Pembanding II/dahulu Tergugat II dan di umumkan dalam media massa tanggal 26 Mei 2014 (bukti T.2.16.17), akan tetapi Termohon Kasasi I, II/ Terbanding I, II/dahulu Penggugat I, II tetap memaksa Pemohon Kasasi I/Pembanding I/dahulu Tergugat I untuk melakukan transaksi terhadap tanah objek sengketa;

Bahwa Pemohon Kasasi I/Pembanding I/ dahulu Tergugat I sebelum terjadi jual beli tanah obyek sengketa sudah menjelaskan bahwa tanah objek sengketa sudah disewakan/dikontrakkan kepada Pembanding II/Tergugat II (bukti T.2.6) dan diletakan Hak Tanggungan (bukti T.2.4), namun Termohon Kasasi I, II/Pembanding I, II/dahulu Penggugat I, II tetap saja memaksakan untuk membeli dan melakukan transaksi jual beli tanah objek sengketa dan akhirnya dibuatlah Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 70 yang dibuat oleh Notaris Hartono, S.H., dimana dalam Pasal 2 yang disepakati harga tanah objek sengketa adalah Rp15.700.000.000,00 (lima belas miliar tujuh ratus juta rupiah), akan tetapi harga tanah objek sengketa baru dibayar sebesar Rp. 8.996.000.000,00 (delapan miliar sembilan ratus sembilan puluh enam juta rupiah) dan kekurangannya lagi Rp6.704.000.000,00 (enam milliar tujuh ratus empat juta rupiah) sampai sekarang belum dibayar, maka dengan demikian jual beli tanah objek sengketa jelas dilakukan dengan paksaan dan kekeliruan atau penipuan, maka jual beli tanah objek sengketa adalah tidak sah dan patut dibatalkan (*vide* Putusan MA Nomor 3247 K/Pdt/1987);

Bahwa oleh karena jual beli tanah objek sengketa dilakukan dengan paksa, penipuan, kekeliruan, kekhilafan maka Termohon Kasasi I, II/ Terbanding I,

Halaman 11 dari 19 hal. Put. Nomor 1763 K/Pdt./2016



II/dahulu Penggugat I, II bukanlah sebagai pembeli yang beritikad baik, karenanya tidak patut mendapat perlindungan hukum;

4. Bahwa dari fakta-fakta persidangan nampak dengan jelas bahwa Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/dahulu Para Penggugat sudah ada niat/keinginan tidak baik dalam melakukan transaksi jual beli tanah objek sengketa, sebab sudah diketahui sejak awal tanah objek sengketa sudah disewakan dan ada Hak Tanggungan (bukti T.2.4), namun Para Penggugat tetap memaksa melakukan transaksi jual beli tanah objek sengketa dan dibayar dengan harga yang tidak sesuai dengan perjanjian, padahal dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 70 disepakati harganya Rp15.700.000.000,00 (lima belas miliar tujuh ratus juta rupiah), namun hanya dibayar Rp8.996.000.000,00 (delapan miliar sembilan ratus sembilan puluh enam juta rupiah), sedangkan kekurangannya lagi Rp6.704.000.000,00 (enam miliar tujuh ratus empat juta rupiah) belum diterima oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/dahulu Tergugat I;

5. Bahwa setelah mencermati dengan seksama uraian dari fakta-fakta dan dasar hukum beserta alasan-alasan hukum yang dapat dibuktikan dengan sempurna (*volledge bewijs*) terbukti *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Denpasar dalam mengadili perkara *a quo* telah salah menerapkan hukum dan lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan sebagaimana diatur dalam Pasal 30 huruf b dan c Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan terakhir berdasarkan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Mahkamah Agung;

Dengan demikian putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 191/PDT/2015/PT.DPS tanggal 21 Januari 2016 tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan;

6. Bahwa oleh karena Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/dahulu Para Penggugat adalah pihak yang dikalahkan dan haruslah membayar biaya perkara (*vide* Pasal 192 Rbg);

Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi II

1. Bahwa Pemohon Kasasi II/dahulu Pembanding II/Tergugat II tidak dapat menerima seluruh pertimbangan hukum Majelis di dalam “putusan *Judex Facti*”, kecuali yang secara tegas diakui oleh Pemohon Kasasi II/dahulu Pembanding II/Tergugat II, karena pertimbangan-pertimbangan hukumnya sangat tidak mencerminkan rasa keadilan, kemanfaatan dan tidak cukup

Halaman 12 dari 19 hal. Put. Nomor 1763 K/Pdt./2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempertimbangkan semua alat bukti dan keterangan saksi yang dihadirkan di dalam persidangan;

2. Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum, khususnya mengenai fungsi dan kewenangan Pengadilan Tinggi (Pengadilan tingkat banding) sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 51 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986;

Bahwa di dalam pertimbangan putusan *Judex Facti* halaman 17 paragraf terakhir, halaman 18, paragraf awal, ditegaskan: "Menimbang, bahwa alasan-alasan banding lainnya dari Pembanding yang tertuang dalam memori banding menurut Pengadilan Tinggi telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Pengadilan tingkat pertama";

Bahwa pertimbangan hukum tersebut jelas dan nyata bertentangan dengan fungsi dan kewenangan Pengadilan Tinggi sebagai Pengadilan tingkat banding, dimana sebagai Pengadilan tingkat banding, Pengadilan Tinggi berfungsi dan berwenang untuk melakukan koreksi terhadap putusan Pengadilan tingkat pertama (PN). Jadi dalam hal ini Pengadilan Negeri (PN) dan Pengadilan Tinggi (PT) adalah sama-sama sebagai *Judex Facti*, Pengadilan yang bertugas untuk memeriksa fakta-fakta dan bukti persidangan. Jadi tidak diperlukan adanya bukti atau hal baru di dalam mengajukan banding. Dengan kata lain Pengadilan Tinggi tetap harus memeriksa kembali semua dokumen persidangan meskipun sudah diperiksa oleh Pengadilan tingkat pertama, apabila putusan yang dihasilkan oleh Pengadilan tingkat pertama tersebut adalah dimintakan banding oleh salah satu pihak;

Bahwa oleh karena pertimbangan hukum halaman 17 paragraf terakhir, halaman 18 paragraf awal di atas merupakan konstruksi dan rujukan terhadap pertimbangan hukum yang lainnya, maka sudah dapat ditebak pertimbangan hukum yang lainnya itu akan menguatkan pertimbangan hukum yang telah diambil oleh Pengadilan tingkat pertama (PN). Pertimbangan hukum yang demikian adalah tidak dibenarkan karena tidak menurut hukum (*onwetting*) yang berlaku atau bertentangan dengan hukum (*wederrechtelijk, strijd met recht*) atau bertentangan dengan hukum tertulis (*contrary to written law*), dalam hal ini Pasal 51 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986, maka berdasarkan ketentuan Pasal 30 ayat (1) huruf b Undang-Undang MA, putusan tersebut adalah tidak sah (*illegal*), sehingga mutlak harus dibatalkan;

Pasal 30 ayat (1) huruf b Undang-Undang MA berbunyi:

Halaman 13 dari 19 hal. Put. Nomor 1763 K/Pdt./2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi membatalkan putusan atau penetapan Pengadilan-Pengadilan dari semua lingkungan peradilan karena:

a. dst.....

b. salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku”;

3. Bahwa Majelis Hakim telah salah menerapkan hukum mengenai syarat-syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1320 KUHPerdara dikaitkan dengan ketentuan Pasal 1335 KUHPerdara; Pasal 1320 KUHPerdara menegaskan:

“Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Syarat 1 dan 2 merupakan syarat subjektif, dimana apabila syarat tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan/pembatalan (*vernigtigbaar*), sedangkan syarat 3 dan 4 merupakan syarat objektif, dimana apabila syarat tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut adalah batal demi hukum/kebatalan (*nigtig*) atau *null and void*;

Pasal 1335 KUHPerdara menegaskan:

“Suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum”;

Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* di dalam pertimbangannya halaman 17 paragraf ke-3 menyatakan: “Menimbang, bahwa terkait dengan perjanjian sewa menyewa antara Tergugat I dengan Tergugat II, maka Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan hukum Pengadilan tingkat pertama bahwa sesungguhnya Perjanjian Sewa Menyewa tersebut tidak pernah ada, perjanjian tersebut hanya *proforma* dengan tujuan agar Tergugat II tetap dapat menguasai tanah sengketa yang di atas namakan Tergugat II (*nominee*), oleh karena itu terbukti Perjanjian Sewa Menyewa tersebut dibuat karena suatu sebab yang palsu, oleh karenanya sesuai dengan ketentuan Pasal 1335 KUHPerdara perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan mengikat”;

Bahwa pertimbangan hukum tersebut di atas adalah sungguh-sungguh menyesatkan dan bertentangan dengan nilai-nilai keadilan. Pertimbangan hukum *a quo* sangat dipaksakan demi kepentingan Para Termohon Kasasi; Bahwa pertimbangan hukum di atas jelas dan nyata adalah pemutar-balikan fakta, bahkan pengingkaran terhadap fakta hukum yang ada karena

Halaman 14 dari 19 hal. Put. Nomor 1763 K/Pdt./2016



Perjanjian Sewa Menyewa tersebut bukanlah suatu perjanjian yang didasarkan pada sebab yang palsu. Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 31 yang dibuat di hadapan Tjia Fransisca Teresa Nilawati, S.H., Notaris di Denpasar, pada tanggal 16 Oktober 2003 (bukti T.2-6) adalah dibuat dengan melalui prosedur yang benar antara Pemohon Kasasi I (Tergugat I) dengan Pemohon Kasasi II (Tergugat II). Justru Pengikatan/Akta Jual Beli yang dibuat antara Pemohon Kasasi I/dahulu Tergugat I dengan Para Termohon Kasasi/dahulu Para Penggugat pada tanggal 10 Juli 2014 (bukti P-1) adalah didasarkan pada keadaan yang bertentangan dengan undang-undang;

4. Bahwa Majelis Hakim telah salah menerapkan hukum mengenai substansi “pembeli yang beritikad baik”;

Bahwa di Pengadilan telah terbukti, Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat sudah ada keinginan tidak baik dalam melakukan transaksi jual beli atas objek sengketa, sebab sudah diketahui dari awal sebelum adanya transaksi jual beli atas objek sengketa, kalau di atas tanah objek sengketa tersebut telah ada hak sewa dan diletakkan Hak Tanggungan (bukti T.2-4);

Bahwa meskipun sudah diketahui di atas tanah sengketa tersebut telah diletakkan Hak Tanggungan, akan tetapi Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat tetap saja melakukan transaksi jual beli atas objek sengketa, karena harga objek sengketa tersebut sangat murah bahkan jauh dari harga pasaran. Sehingga dari fakta tersebut jelas dan nyata Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat bukanlah sebagai pembeli yang beritikad baik akan tetapi justru sebaliknya, sebagai pembeli yang beritikad tidak baik, maka tidak akan dilindungi oleh undang-undang;

5. Bahwa Majelis Hakim telah menambrak ketentuan dalam Pasal 1576 KUHPerdara, terkait dengan dibataalkannya hak/Perjanjian Sewa Menyewa (bukti T.2-6);

Bahwa Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 31, tertanggal 16 Oktober 2003, yang dibuat di hadapan Tjia Fransisca Teresa Nilawati, S.H., Notaris di Denpasar (bukti T.2-6) tersebut dibuat dan ditandatangani oleh Pemohon Kasasi II/dahulu Pembanding II/Tergugat II dengan Pemohon Kasasi I/dahulu Terbanding I/Tergugat I tetap berlaku sampai dengan berakhirnya masa sewa menyewa, meskipun kemudian oleh Pemohon Kasasi I/dahulu Terbanding I/Tergugat I selaku pemilik objek tanah kemudian menjualnya kepada pihak lain;

Halaman 15 dari 19 hal. Put. Nomor 1763 K/Pdt./2016



Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1576 KUHPerdara tersebut, hak sewa (bukti T.2-6) tetap melekat pada Pemohon Kasasi II/dahulu Pembanding II/Tergugat II selaku penyewa dan tidak akan terhapus dengan adanya perikatan jual beli yang timbul belakangan. Hal ini sesuai ketentuan Pasal 1576 KUHPerdara dan juga didukung oleh keterangan semua ahli Dr. I Ketut Westra, S.H., M.H., di depan persidangan;

6. Bahwa *Judex Facti* dalam pertimbangannya halaman 17 telah melanggar Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. Nomor 03 Tahun 1974, tanggal 23 November 1974, sebab tanpa memberikan dasar-dasar atau alasan hukum (*motiveringplicht*) yang jelas;

Bahwa berdasarkan SEMA Nomor 03 Tahun 1974 tersebut, dengan tegas disebutkan: "Dengan tidak/kurang memberikan pertimbangan/alasan, bahkan apabila alasan-alasan itu kurang jelas, sukar dapat dimengerti ataupun bertentangan satu sama lain, maka hal demikian dapat dipandang sebagai suatu kelalaian dalam acara (*"vormverzuim"*) yang dapat mengakibatkan batalnya putusan Pengadilan yang bersangkutan dalam pemeriksaan di tingkat kasasi";

7. Bahwa secara keseluruhan terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti* tingkat pertama dan kedua mencerminkan sebuah pertimbangan hukum yang tidak lengkap, sebuah putusan yang tidak/kurang memberikan pertimbangan/alasan hukum, sukar dapat dimengerti, sehingga putusan yang demikian dapat dipandang sebagai suatu kelalaian dalam acara (*"vormverzuim"*);

Bahwa majelis Hakim Tinggi dan Majelis Hakim tingkat pertama sama sekali tidak mempertimbangkan fakta dan dalil-dalil yang diajukan oleh Pemohon Kasasi II/dahulu Pembanding II/Tergugat II, khususnya terkait dengan adanya hak sewa (bukti T.2-6) atas objek sengketa yang kemudian dibatalkan oleh Majelis Hakim *Judex Facti*;

Bahwa Majelis Hakim Tinggi dan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama juga tidak melengkapi pertimbangan hukumnya dengan dasar-dasar hukum yang berlaku, sehingga tampak bahwa tidak ada hukum yang diterapkan oleh Majelis Hakim Tinggi dan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama melainkan hanya analisa dan pendapat berdasarkan penilaian pribadi yang cenderung subjektif memihak Para Termohon Kasasi dahulu Para Terbanding/Para Penggugat. Sehingga pertimbangan hukum Majelis Hakim Tinggi dan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama yang tidak menjelaskan hukum yang diterapkan adalah kurang lengkap (*Onvoldoende Gemotiveerd*)

Halaman 16 dari 19 hal. Put. Nomor 1763 K/Pdt./2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan harus dibatalkan (*Vide* Putusan MARI Nomor 492 K/Sip/1970, *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 252/1968/PT.Pdt. *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Nomor 502/67 G);

Mengingat bahwa hal utama yang harus dilakukan oleh Hakim dalam Hukum Acara Perdata adalah menemukan peristiwanya atau hubungan hukumnya, dan kemudian memperlakukan atau menerapkan hukumnya terhadap peristiwa yang telah diterapkan tersebut, akan tetapi dalam perkara *a quo* Majelis Hakim hanya “aktif” menemukan peristiwanya saja yang dipaksakan menjadi peristiwa *onrechtmatige daad*. Namun Majelis Hakim sama sekali tidak mencantumkan dasar hukum yang dipakai dalam menjatuhkan putusan. Maka sepatutnya Yang Mulia Ketua/Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan memutus perkara ini mengesampingkan/ membatalkan pertimbangan hukum Majelis pada tingkat pertama dan Pengadilan Tinggi;

Bahwa terhadap putusan yang demikian tersebut, jelas dan nyata telah melanggar hukum yang berlaku sebagaimana yang diatur dalam:

- a. Pasal 178 ayat (1) HIR/Pasal 189 RBg., berbunyi: “Pada waktu musyawarah, Hakim karena jabatannya wajib mencukupkan segala alasan hukum yang tidak dikemukakan oleh kedua belah pihak”;
- b. Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA RI) Nomor 3 Tahun 1974, angka 3, tentang putusan yang harus cukup diberi pertimbangan/alasan, berbunyi: “Dengan tidak/kurang memberikan pertimbangan/alasan, bahkan apabila alasan-alasan itu kurang jelas, sukar dapat dimengerti ataupun bertentangan satu sama lain, maka hal demikian dapat dipandang sebagai suatu kelalaian dalam acara (“*vormverzuim*”) yang dapat mengakibatkan batalnya putusan Pengadilan yang bersangkutan dalam pemeriksaan di tingkat kasasi”;
8. Bahwa Pemohon Kasasi II/dahulu Pembanding II/Tergugat II dengan tegas menolak pertimbangan hukum Majelis Hakim *Judex Facti* selain dan selebihnya yang tidak diuraikan secara detail di dalam memori ini;

Bertitik tolak dari semua argumentasi hukum tersebut di atas, maka sudah seharusnya putusan *Judex Facti a quo* harus dibatalkan;

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

Bahwa alasan kasasi tersebut dapat tidak dibenarkan, oleh karena setelah meneliti dengan seksama memori kasasi tanggal 25 Februari 2016 dan 21 Maret 2016 serta kontra memori kasasi tanggal 7 April 2016 dihubungkan

Halaman 17 dari 19 hal. Put. Nomor 1763 K/Pdt./2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Denpasar yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Para Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya mengenai kepemilikannya atas objek sengketa (sesuai bukti P-1 berupa Akta Jual Beli Nomor 115/2014, tanggal 10 Juli 2014);
- Bahwa perbuatan hukum antara Tergugat I dengan Tergugat II berupa sewa menyewa sebagai *nominee* merupakan penyelundupan hukum dan dilarang dalam undang-undang;
- Bahwa lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya Putusan yang bersangkutan, atau apabila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I: NAJAMUDIN dan Pemohon Kasasi II: ASEEM KOBAISI, tersebut harus ditolak;

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

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

Halaman 18 dari 19 hal. Put. Nomor 1763 K/Pdt./2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: **NAJAMUDIN** dan Pemohon Kasasi II: **ASEEM KOBAISI** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi I/Tergugat I/Pembanding I dan Pemohon Kasasi II/Tergugat II/Pembanding II untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 6 September 2016 oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Dr. H. Sunarto, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Susi Saptati, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota,
Ttd/.Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.
Ttd/.Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.

Ketua Majelis,
Ttd/.Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,
Ttd/.Susi Saptati, S.H, M.H.

Biaya Kasasi:

1. Meterai	Rp6.000,00
2. Redaksi	Rp5.000,00
3. Administrasi Kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u> +
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I
a.n. Panitera,
Panitera Muda Perdata

Dr.PRI PAMBUDI TEGUH,S.H.,M.H.
NIP.19610313 198803 1 003

Halaman 19 dari 19 hal. Put. Nomor 1763 K/Pdt./2016