



P U T U S A N

No. 337 K/Pdt/2009

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
M A H K A M A H A G U N G

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

ANAK AGUNG MAS INDRAWATI MARIA BAUCH bertempat tinggal di Jalan Cemara 30 Sanur Kauh, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, dalam hal ini memberi kuasa kepada **I MADE ADHY MUSTIKA, SH.**, Advokat, berkantor di kantor Biro Bantuan Hukum "YUDISTIRA ASSOCIATION" Jalan Salya No.6 Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 29 Oktober 2008 ;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding ;

m e l a w a n :

I KETUT PATERA RANA bertempat tinggal di Jalan Batur Sari No.48 B Sanur Kauh Denpasar Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada : **NOORWATHY DWI S, SH.**, dk. para Advokat berkantor di Jalan Pulau Seram No.1 Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 4 Desember 2008 ;

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 Denpasar pada pokoknya atas dalil- dalil :

Bahwa pada tanggal 21 Januari 1996 Penggugat menyewa sebidang tanah dan bangunan seluas 72 m2 dengan ukuran 6x12 m2 yang merupakan over kontrak/alih sewa dari **I PUTU MUDIARTHA**, adapun pemilik tanah dan bangunan tersebut adalah **I GUSTI MADE OKA** (almarhum) dengan Pipil No. 193, kelas I yang terletak di Jl. Cemara No. 30 Sanur Kauh,

Hal. 1 dari 11 hal. Put. No. 337
K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Denpasar Selatan Denpasar selama 3 tahun dan berakhir pada tanggal 30 Juni 1999, kemudian pada tanggal 30 Juni 1999 Penggugat memperpanjang sewa tanah dan bangunan tersebut selama 5 tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2004 dan pada tanggal 30 Juni 2004 Penggugat memperpanjang kembali sewa tanah dan bangunan tersebut selama 5 tahun lagi dan akan berakhir pada tanggal 30 Juni 2009 ;

Bahwa setelah memperpanjang sewa tanah dan bangunan tanggal 30 Juni 1999 Penggugat merenovasi dan menambah luas bangunan yang telah Penggugat sewa tersebut ;

Bahwa Penggugat dan Tergugat membuat Perjanjian Kerja Sama yang dibuat di Notaris IDA AYU TRISNA WINARTI KUSUMA, SH No. 86/10/2003 tanggal 7 Nopember 2003. Kerja sama dimaksud adalah membuka usaha Boutique Salon dan Spa dengan nama Maria Boutique Salon dan Spa yang beralamat di Jl. Cemara No. 30 Sanur Kauh, Denpasar Selatan dan Perjanjian tersebut hanya berlaku untuk 1 tahun ;

Bahwa pada saat berlangsung Penggugat menempatkan beberapa inventaris berupa : menaikkan daya listrik sebesar 4400 watt, memasang instalasi telepon, PDAM, 2(dua) set AC (Air Conditioner) dan lemari es, hingga sampai saat ini masih dikuasai oleh Tergugat tanpa seijin Penggugat ;

Bahwa pada tanggal 30 Juni 2004 masa sewa tanah dan bangunan yang kedua berakhir dan pada tanggal tersebut Penggugat memperpanjang sewa tanah tersebut selama 5 tahun dan akan berakhir pada tanggal 30 Juni 2009, hal mana tertuang perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan antara Penggugat dengan JERO NYOMAN PRIAKA, 59 tahun, swasta, beralamat di Jl. Kesuma Sari No.7, Banjar Semawang, Sanur - Denpasar ;

Bahwa perjanjian kerja sama Maria Boutique Salon dan Spa, berakhir pada tanggal 07 Nopember 2004, berhubung pada saat itu Tergugat tidak berada di Indonesia atau berada di Luar Negeri dan Penggugat tidak mengetahui keberadaan

Hal. 2 dari 11 hal. Put. No. 337
K/Pdt/2009

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 secara pasti, sehingga tidak dapat berkomunikasi dengan Tergugat mengenai kelanjutan Perjanjian Kerja Sama yang telah berakhir tersebut, maka otomatis Perjanjian Kerja Sama antara Penggugat dan Tergugat berakhir dengan sendirinya ;

Bahwa dengan berakhirnya Perjanjian Kerja Sama tertanggal 07 Nopember 2003 tersebut, maka antara Penggugat dan Tergugat sudah tidak ada lagi hubungan kerja sama dalam usaha Maria Boutique Salon dan Spa ;

Bahwa sampai saat ini Tergugat masih tetap menempati dan menguasai serta menggunakan tanah yang disewa oleh Penggugat untuk menjalankan usaha/binisnya tanpa seijin dari Penggugat, untuk itu Penggugat telah berkali-kali berupaya untuk menyelesaikan permasalahan ini secara musyawarah dan kekeluargaan, namun tidak pernah mendapat tanggapan baik dari Tergugat, bahkan Tergugat pernah dengan nada emosi mengusir Penggugat ;

Bahwa pada tanggal 24 Mei 2006 Penggugat berinisiatif untuk menyelesaikan permasalahan tanah dan bangunan tersebut dengan cara mengikutsertakan pihak ke tiga, untuk itu Penggugat melalui suratnya meminta kepada Kepala Desa Sanur Kauh untuk menjadi Mediator dalam menyelesaikan permasalahan yang telah berlarut-larut tersebut ;

Bahwa menindaklanjuti surat Penggugat, maka pada tanggal 26 Mei 2006 Kepala Desa Sanur Kauh sebagai Mediator mengundang Penggugat dan Tergugat untuk membicarakan dan menyelesaikan permasalahan tanah dan bangunan yang ditempati dan dikuasai oleh Tergugat tanpa ijin dari Penggugat, namun undangan tersebut tidak ditanggapi oleh Tergugat. Kemudian pada tanggal 20 Juni 2006 Kepala Desa Sanur Kauh memberikan undangan untuk kedua kalinya dan mengharapkan kehadiran Tergugat, namun Tergugat tidak juga mau menghadiri undangan tersebut dan menanggapi dengan surat tertanggal 3 Juli 2006 dan surat tertanggal 7 Juli 2006 yang pada intinya menyatakan tidak

Hal. 3 dari 11 hal. Put. No. 337
K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ada solusi secara kekeluargaan dan siap menghadapi/ menyelesaikan permasalahan tersebut sesuai hukum yang berlaku ;

Bahwa perbuatan Tergugat yang menguasai dan menempati tanah dan bangunan yang disewa oleh Penggugat dan dilakukan tanpa seijin dari Penggugat yang mempunyai hak penuh secara hukum untuk menguasai dan menempati serta menggunakannya sampai dengan tanggal 30 Juni 2009 adalah merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum ;

Bahwa akibat perbuatan Tergugat yang bertindak kasar dan emosional dengan mengusir secara paksa kepada pihak Penggugat yang berusaha ingin menyelesaikan permasalahan tersebut secara kekeluargaan maka perbuatan Tergugat kemudian dilaporkan oleh Penggugat ke Kepolisian Kota Besar Denpasar Sektor Denpasar Selatan dengan laporan Polisi, No. Pol. LP-B/666/XI/2006/POLSEK tertanggal 20 Oktober 2006 ;

Bahwa akibat perbuatan/tindakan Tergugat yang menguasai dan menempati tanah dan bangunan yang Penggugat sewa dari pemilik tanah dan bangunan tersebut, menyebabkan Penggugat tidak dapat menempati dan menggunakannya untuk mengelola/menjalankan usahanya sebagaimana tujuan Penggugat untuk menyewa tanah dan bangunan dimaksud ;

Bahwa akibatnya Penggugat kehilangan potensi pendapatan yang harus diperoleh karena Penggugat tidak dapat menjalankan usahanya di tanah dan bangunan yang dikuasai dan ditempati oleh Tergugat sejak tanggal 07 Nopember 2004 sampai dengan saat gugatan ini dibuat ;

Bahwa disamping itu Penggugat juga stress dan sangat tertekan akibat perbuatan Tergugat yang tetap menguasai dan menempati serta melakukan kegiatan bisnisnya, mengakibatkan timbulnya dampak psikologi yang besar bagi diri Penggugat, karena tidak dapat menguasai dan menempati tanah yang mempunyai hak yang dilindungi oleh untuk menguasai dan menempati,

serta mengelolanya sampai dengan tanggal 30 Juni 2009 ;

Hal. 4 dari 11 hal. Put. No. 337
K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa perbuatan Tergugat yang menempati dan menguasai tanah dan bangunan tanpa izin dari Penggugat dan berlarut-larutnya permasalahan ini, maka nyata-nyata telah merugikan Penggugat baik secara materiil maupun secara immateriil ;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas jelaslah Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian yang tidak sedikit, yang secara hukum harus dibayar/ ditanggung oleh Tergugat kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus, dengan perincian sebagai berikut :

a. Kerugian Materiil :

a.1. Kerugian akibat kehilangan hak untuk menguasai dan menempati tanah dan bangunan yang disewa Penggugat sejak tanggal 07 Nopember 2004 sampai dengan saat gugatan ini dibuat, sebesar Rp.660.000.000,- (enam ratus enam puluh juta rupiah) ;

a.2. Kerugian berupa potensi pendapatan yang akan diperoleh sejak tanggal 07 Nopember 2004 sampai dengan saat gugatan ini dibuat, sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) ;

b. Kerugian Immateriil :

Bahwa akibat perbuatan Tergugat tersebut nyata-nyata telah menyerang harga diri Penggugat yang berupaya berkali-kali dengan berbagai cara untuk mendapatkan haknya, yang menyebabkan Penggugat mengalami stress dan depresi, kerugian ini jelas tak ternilai dengan uang, namun bila dinilai dengan uang adalah sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) ;

Bahwa karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang sah dan autentik, maka sudah sewajarnya pula bila Pengadilan Negeri Denpasar menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada Verzet, Banding atau Kasasi (uit voerbaar bij voorraad) ;

DALAM PROVISI :

Bahwa sebagaimana telah diuraikan di atas, perbuatan Tergugat telah nyata-nyata menimbulkan kerugian terhadap

Hal. 5 dari 11 hal. Put. No. 337
K/Pdt/2009

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

Penggugat, maka Penguugat mohon agar Pengadilan Negeri Denpasar terlebih dahulu memutus dengan Putusan Sela :

1. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat untuk mengosongkan dan meninggalkan tanah dan bangunan yang beralamat di Jl. Cemara No. 30 Sanur Kauh, Denpasar Selatan- Denpasar dan menyerahkan penguasaanya kepada Penguugat selaku pihak yang berhak secara hukum untuk menempati dan menggunakannya ;
2. Mernerintahkan Tergugat untuk membayar ganti rugi uang sewa tanah dan bangunan terhitung dari tanggal 07 Nopember 2004 sampai dengan saat gugatan ini dibuat sebesar Rp.660.000.000,- (enam ratus enam puluh juta rupiah) ;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar denda/dwangsom sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) per hari, untuk setiap satu hari Penguugat melanggar/tidak melaksanakan Putusan Sela ini ;

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

I. DALAM PROVISI :

Menghukum Tergugat terlebih dahulu :

1. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mengosongkan dan meninggalkan tanah dan bangunan yang beralamat di Jl. Cemara No. 30 Sanur Kauh, Denpasar Selatan - Denpasar dan menyerahkan penguasaanya kepada Penguugat selaku pihak yang berhak secara hukum untuk menempati dan menggunakannya ;
2. Memerintahkan Tergugat untuk membayar ganti rugi uang sewa tanah dan bangunan kepada Penguugat terhitung dari tanggal 07 Nopember 2004 sampai dengan saat gugatan ini dibuat sebesar Rp.660.000.000,- (enam ratus enam puluh juta rupiah) ;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar denda/dwangsom sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) per hari, untuk setiap satu hari Penguugat melanggar/tidak

Hal. 6 dari 11 hal. Put. No. 337
K/Pdt/2009

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

melaksanakan Putusan Sela Ini;

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat dalam perkara ini untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan hukum Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat ;
3. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat untuk mengosongkan dan keluar dari tanah dan bangunan yang beralamat di Jl. Cemara No. 30 Sanur Kauh, Denpasar Selatan- Denpasar dan menyerahkan penguasaanya secara penuh kepada Penggugat ;
4. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat untuk menyerahkan inventaris milik Penggugat yang dikuasai Tergugat berupa 2(dua) set AC dan Lemari es ;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian kepada Penggugat berupa :
 - a. Materiil :
 - a.1. Kerugian akibat kehilangan kesempatan untuk menguasai dan menggunakan tanah dan bangunan yang disewa Penggugat sejak tanggal 07 Nopember 2004 sampai dengan saat gugatan ini dibuat, sebesar Rp.660.000.0000,- (enam ratus enam puluh juta rupiah) ;
 - a.2. Kerugian berupa potensi pendapatan yang akan diperoleh sejak tanggal 07 Nopember 2004 sampai dengan saat gugatan ini dibuat, sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;
 - b. Immateriil :

Kerugian Immateriil yang diderita Penggugat adalah sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) ;

Total keseluruhan ganti kerugian adalah sebesar Rp.6.660.000.000,- (enam milyar enam ratus enam puluh juta rupiah) ;
6. Menghukum Tergugat untuk rnembayar denda/dwangsom sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) per hari kepada Penggugat untuk setiap 1 (satu) hari

Hal. 7 dari 11 hal. Put. No. 337
K/Pdt/2009

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

keterlambatan Tergugat membayar kerugian kepada Penggugat ;

7. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding ataupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad) ;

8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini ;

ATAU APABILA

Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil- adilnya (ex aequo et bono)

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Denpasar telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 226/Pdt.G/2007/PN.Dps. tanggal 3 April 2008 yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Provisi :

Menolak tuntutan provisi Penggugat ;

Dalam Pokok Perkara :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian ;
- Menyatakan hukum Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat ;
- Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat untuk mengosongkan dan keluar dari tanah dan bangunan yang beralamat di Jl. Cemara No.30 Sanur Kauh, Denpasar Selatan- Denpasar, dan menyerahkan penguasaannya secara penuh kepada Penggugat ;
- Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat untuk menyerahkan inventaris milik Penggugat yang dikuasai Tergugat berupa : 2 (dua) set AC dan Lemari es ;
- Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian kepada Penggugat berupa kerugian materiil akibat kehilangan kesempatan untuk menguasai dan menggunakan tanah dan bangunan yang disewa Penggugat sejak tanggal 07 Nopember 2004 sampai dengan gugatan ini dibuat, sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ;
- Membebaskan Penggugat dan Tergugat membayar biaya perkara ini masing-masing separuh bagian yang hingga kini ditaksir seluruhnya sebesar Rp.229.000,- (dua

Hal. 8 dari 11 hal. Put. No. 337
K/Pdt/2009

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

ratus dua puluh sembilan ribu rupiah) ;

- Menolak gugatan Penggugat selebihnya ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dengan putusan No. 91/PDT/2008/PT.DPS. tanggal 22 September 2008 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 27 Oktober 2008 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Oktober 2008 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 06 Nopember 2008 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 226/Pdt.G/2007/PN.DPS. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 20 Nopember 2008 ;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 21 Nopember 2008 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat/ Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 17 Desember 2008 ;

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 :

1. Bahwa Judex Facti telah salah menerapkan hukum oleh karena Judex Facti dalam salah satu amar putusannya menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat untuk mengosongkan dan keluar dari tanah dan bangunan yang beralamat di Jalan Cemara No.30 Sanur Kauh, Denpasar

Hal. 9 dari 11 hal. Put. No. 337
K/Pdt/2009

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

Selatan, Denpasar dan menyerahkan penguasaanya secara penuh kepada Penggugat, amar putusan tersebut adalah keliru, oleh karena berdasarkan bukti P.2 yaitu bukti perpanjangan sewa oleh Termohon Kasasi/semula Penggugat yaitu sewa menyewa tanah dari 30 Juni 2004 sampai dengan tanggal 30 Juni 2009 antara Jero Nyoman Priyaka dan Anak Agung Sayu Oka, hal ini terbukti tanah yang disewa adalah milik Jero Nyoman Priyaka dan sewa menyewa tersebut berakhir pada tanggal 30 Juni 2009, oleh karena tuntutan Termohon Kasasi bukan atas dasar hak milik melainkan atas dasar sewa yang ditentukan jangka waktunya sehingga sangat keliru Pemohon Kasasi dihukum untuk menyerahkan tanah kepada Termohon Kasasi/Penggugat, yang benar tanah sengketa dikembalikan kepada pemiliknya yaitu kepada Jero Nyoman Priyaka ;

2. Bahwa Judex Facti telah salah dan keliru menerapkan hukum oleh karena putusan yang dijatuhkan tidak berdasarkan pertimbangan yang jelas dan cukup dimana sama sekali tidak mempertimbangkan bukti- bukti yang diajukan Pemohon Kasasi yaitu bukti T.2 dan T.4 dan keterangan dari saksi Ida Ayu Putri Laksmi Dewi yang membuktikan Termohon Kasasi telah memperpanjang sewa tanah tanggal 30 Juni 2004 sebelum perjanjian kerjasama berakhir yaitu tanggal 7 Nopember 2004, oleh karena Judex Facti dalam memutus perkara aquo kurang cukup memberikan pertimbangan (Onvoldoende Gemotiveerd) sehingga putusan tersebut harus dibatalkan ;
3. Bahwa Judex Facti kurang cermat memutus dalam perkara a quo, oleh karena yang menjadi pokok sengketa adalah perpanjangan sewa menyewa tanah antara Termohon Kasasi dengan Jero Nyoman Priyaka yang berlangsung selama 5 (lima) tahun yaitu dari tanggal 30 Juni 2004 sampai tanggal 30 Juni 2009, dilain pihak Judex Facti telah mengabulkan tuntutan Termohon Kasasi dimana Pemohon

Hal. 10 dari 11 hal. Put. No. 337
K/Pdt/2009

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)



Kasasi dihukum untuk menyerahkan tanah dan bangunan kepada Termohon Kasasi/Penggugat. Tidak cermatnya Judex Facti tersebut antara bangunan dan tanah adalah terpisah yang mana tanah berdasarkan hak sewa milik dari Jero Nyoman Priyaka sedangkan bangunan adalah milik Pemohon Kasasi sehingga sangat keliru Pemohon Kasasi dihukum untuk menyerahkan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Cemara No.30. Sanur Kauh, Denpasar Selatan, Denpasar ;

4. Bahwa Judex Facti telah salah menerapkan hukum yaitu tentang pembuktian di mana Judex Facti memutus perkara aquo hanya berdasarkan satu bukti yaitu bukti P.2 tentang perpanjangan sewa tanah dari tanggal 30 Juni 2004 sampai dengan tanggal 30 Juni 2009, sedangkan alat bukti tersebut sudah dibantah oleh Pemohon Kasasi sehingga alat bukti tersebut tidak memenuhi syarat sebagai batas minimal sebagai pembuktian dan tidak mempunyai kekuatan pembuktian (bewijskracht) vide putusan MARI No. 167K/Sip/T959 ;
5. Bahwa Judex Facti telah salah menerapkan hukum di dalam mempertimbangkan bukti T.3 yang isinya Termohon Kasasi semula Penggugat telah menerima uang sejumlah Rp.7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dari Maria Spa, uang mana sebagai perpanjangan sewa yang ditagih oleh Termohon Kasasi dan hal ini tidak dibantah oleh Termohon Kasasi sehingga pengakuan adalah alat bukti yang sempurna yang kebenarannya tidak perlu dibuktikan lagi ;
6. Bahwa Judex Facti telah salah menerapkan hukum oleh karena Judex Facti tidak mengadili seluruh bagian gugatan Penggugat/Termohon Kasasi di mana Judex Facti dalam memutus perkara a quo tidak didasarkan atas bukti yang cukup (hanya berdasarkan bukti P.2 yang telah berkesimpulan Pemohon Kasasi/semula Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum hal ini tidak

Hal. 11 dari 11 hal. Put. No. 337
K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

benar oleh karena Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi sebelumnya ada hubungan kerja sama di atas tanah yang disewa yaitu mendirikan usaha Maria Spa dan bangunan di atas tanah sewa biayanya dikeluarkan oleh Pemohon Kasasi sebesar Rp.130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) bukti T.2 dan T.4 setelah itu Termohon Kasasi memperpanjang sendiri hak sewa tanah tanpa memberitahukan kepada Pemohon Kasasi, yang mana Pemohon Kasasi sampai saat ini menguasai tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Cemara No.30 Sanur Kauh, Denpasar Selatan, Denpasar, oleh karena Judex Facti tidak mengadili seluruh fakta atau bagian gugatan sehingga putusan tidak sesuai dengan Pasal 189 ayat 2 Rbg maka putusan tersebut patut dibatalkan ;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena Judex Facti tidak salah menerapkan hukum, lagi pula mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No.14 Tahun 1985 sebagaimana yang diubah dengan Undang-Undang No.5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan telah Undang-Undang No.3 Tahun 2009 serta peraturan lain yang bersangkutan ;

Bahwa perjanjian kerja sama antara Penggugat dengan Tergugat sampai tanggal 7 Nopember 2004 ;

Bahwa tidak ada bukti yang cukup yang menunjukkan

Hal. 12 dari 11 hal. Put. No. 337
K/Pdt/2009

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 perjanjian kerja sama diperpanjang ;

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 tersebut harus ditolak ;

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 4 Tahun 2004, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perbuahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **ANAK AGUNG MAS INDRAWATI MARIA BAUCH** tersebut ;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Kamis**, tanggal **25 Juni 2009** oleh **Dr. HARIFIN A. TUMPA, SH., MH.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof. Dr. H. MUCHSIN, SH.**, dan **I MADE TARA, SH.**, 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 **RITA ELSY, SH., MH.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :

K e t u a

a,

ttd./Prof. Dr. H. MUCHSIN, SH.
A. TUMPA, SH., MH.

ttd./Dr. HARIFIN

Hal. 13 dari 11 hal. Put. No. 337
K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

ttd./I MADE TARA, SH,

Panitera

Pengganti,

ttd./RITA ELSY, SH., MH

Biaya Kasasi :

1. Meterai	Rp.	6.000,-
2. Redaksi	Rp.	1.000,-
3. Administrasi Kasasi ...		<u>Rp.493.000,-</u>
J u m l a h		... Rp.500.000,-

**UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG RI.**
a.n Panitera
Panitera Muda Perdata,

SOEROSO ONO, SH., MH
NIP. 040 044 809

Hal. 14 dari 11 hal. Put. No. 337
K/Pdt/2009