



**P U T U S A N**

**No. 2385 K/Pdt/2011**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

MR. PASCAL PETAGINE, warganegara Jerman, beralamat di Jalan Tukad Tegal Wangi, Gang Batan Juwet No. 5 Denpasar, dalam hal ini memberi kuasa kepada Wiwik S. Diana, SH., dan Diah Kalpikawati, SH., para Advokat, berkantor di Jalan Kertha Dalam X No. 6 Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Desember 2010;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/ Pembanding;

m e l a w a n :

INGRID FELMEDEN alias INGRID MARIA LIESELOTTE FELMEDEN, warganegara Jerman, beralamat di Nelkenstr 34 64850 Schhaafheim, Jerman;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/ Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

- Bahwa pada tanggal 3 Juni 1998, Penggugat (Mr. PASCAL PETAGINE) telah menyewa tanah seluas 1300 m<sup>2</sup> (13 are), Hak Milik No.1741/ Desa Kerobokan, Kabupaten Badung, selama 30 tahun dari pemiliknya I Dania alias I Nyoman Dania, hal ini sebagaimana Akta Notaris T. Fransisca Teresa N, SH., No. 8, tanggal 3 Juni 1998;
- Bahwa Penggugat bersama temannya Jurgen Philippi yang turut serta menginvestasikan uangnya kemudian membangun bangunan yang

Hal. 1 dari 25 hal. Put. No. 2385 K/Pdt/2011



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berupa bungalow di atas tanah tersebut yang lalu dikenal dengan nama Puri Taman. Bungalow, yang terletak di Jalan Kuwum No. 23 X Br. Kuwum, Kerobokan, Kuta, Bali, Indonesia;

- Bahwa setelah itu sekitar bulan April 1999, ada lagi teman Penggugat yang juga warganegara Jerman yang bernama Ingrid Felmeden (Tergugat) ikut menginvestasikan uangnya sebesar 20.000 DM (10.000 Euro) dan uang tersebut diberikan kepada Penggugat melalui Jurgen Philippi sepulang di Jerman ke Bali;
- Bahwa uang sebesar 20.000 DM (10.000 Euro) tersebut dipergunakan oleh Penggugat untuk merenovasi dan memelihara Puri Taman Bungalow;
- Bahwa Penggugat selalu bekerja giat untuk membuat Puri Taman Bungalow menjadi lebih baik, sehingga bisa disewakan/ dikontrakan untuk tamu-tamu yang berminat tinggal di Puri Taman Bungalow, sedangkan Tergugat yang pernah tinggal lama di Puri Taman Bungalow, selalu keluar rumah untuk berjalan-jalan atau mencari kesenangan sendiri dan tidak pernah berusaha untuk memajukan Puri Taman Bungalow;
- Bahwa Tergugat sering mendesak Penggugat untuk menjual Puri Taman Bungalow, namun Penggugat tidak pernah menyetujui, karena tidak ada alasan bagi Penggugat untuk menjual, apalagi Bungalow tersebut merupakan usaha/ bisnis Penggugat di Bali yang sudah diminati oleh tamu-tamu yang sering menginap di situ sejak selesainya pembangunan di Puri Taman Bungalow tahun 1999, sehingga para tamu yang menginap di Puri Taman Bungalow dikenakan tarif sebagai berikut :
  - a. Untuk tourist :
    - Bungalow per hari 32 US\$;
    - Room per hari 22 US\$;
  - b. Untuk kalangan business dan local :
    - Bungalow per hari Rp 225.000,00 atau per bulan Rp 4.550.000,00;
    - Room per hari Rp 165.000,00 atau per bulan Rp 2.950.000,00;
    - Bahwa selanjutnya Tergugat menerima uangnya sebesar Rp 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta Rupiah) dari Penggugat



yang kemudian diinvestasikan kepada perusahaan lain pada tanggal 18 Januari 2005;

- Bahwa berdasarkan terurai di atas, Tergugat sengaja atau tidak sengaja, sadar atau tidak sadar telah melakukan suatu perbuatan yang melanggar hukum (onrechtmatige daad) hal ini dapat disimpulkan dari sikap laku Tergugat yang dapat dirincikan sebagai berikut :

- a. Bahwa awal mula ketika Penggugat mendirikan sebuah bangunan Bungalow seperti tersebut di atas, Tergugat menawarkan diri pada Penggugat agar Tergugat dapat diterima oleh Penggugat untuk turut menginvestasikan modal pada Penggugat dalam hal usaha pengembangan bungalow yang diusahakan Penggugat tersebut;
- b. Bahwa oleh karena bujuk rayu dan didorong oleh desakan Tergugat yang terus menerus kepada Penggugat agar Tergugat dapat diikutsertakan menginvestasikan modalnya tersebut, maka terpaksa Penggugat dengan rasa terpaksa diluar kehendak Penggugat yang murni Penggugat menerima permintaan Tergugat tersebut. Dengan demikian terjadilah suatu kesepakatan secara lisan antara Tergugat dengan Penggugat dengan diikuti suatu perbuatan penyerahan uang investasi dari Tergugat sebesar 20.000 DM (10.000 Euro) kepada Penggugat melalui Jurgen Philippi sepulang dari Jerman ke Bali;
- c. Bahwa uang 20.000 DM tersebut telah habis terpakai untuk merenovasi bangunan bungalow tersebut;

- Bahwa secara tak disangka-sangka Tergugat membujuk rayu Penggugat untuk menjual Bungalow tersebut dan hasil penjualan itu diminta oleh Tergugat sebagai bagian dari dan untuknya sebesar Rp 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta Rupiah) dengan ketentuan Tergugat tidak akan menuntut kepada Penggugat selain dan selebihnya dari investasi yang ditanamkannya kepada Penggugat;

Hal. 3 dari 25 hal. Put. No. 2385 K/Pdt/2011



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa oleh karena secara terus menerus mendesak untuk meminta uang tersebut membuat Penggugat kesal sehingga untuk menghindari hal-hal yang negatif yang mungkin akan timbul diluar pengendalian emosional diri Penggugat, Penggugat dengan rasa terpaksa diluar kehendak Penggugat yang bebas memberikan kepada Tergugat uang sebesar Rp 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta Rupiah), kendatipun pada saat itu di Bali umumnya sedang mengalami kegoncangan ekonomi karena ditimpa Bom Bali I dan II sehingga untuk memenuhi permintaan Tergugat yang selalu mendesak itu Penggugat dengan terpaksa menjual bungalow tersebut dengan harga dibawah limit harga yang berlaku setempat kendatipun Penggugat mengalami resiko kerugian;
- Bahwa dengan sikap laku Tergugat di atas, Tergugat telah membatalkan kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat secara sepihak tanpa persetujuan dari Penggugat, hal demikian adalah bertentangan dengan prinsip undang-undang yang berlaku dan oleh karena itu Tergugat telah melakukan suatu perbuatan yang onrechtmatige daad (melanggar hukum);
- Bahwa tanpa diketahui dan disadari oleh Penggugat, Tergugat secara diam-diam telah jatuh cinta pada Penggugat, padahal Penggugat tidak mencintai Tergugat sehingga rasa cinta Tergugat itu hanya bertepuk sebelah tangan;
- Bahwa rasa cinta Tergugat kepada Penggugat itu merupakan suatu cara yang dipergunakan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Tergugat yang pada ujung-ujungnya untuk mengeruk keuntungan dari usaha Penggugat tersebut;

- Bahwa dari sikap laku Tergugat terurai di atas tidak dapat disangkal Tergugat secara sadar maupun tidak sadar, sengaja maupun tidak sengaja melakukan perbuatan yang sangat merugikan Penggugat yaitu sebagaimana diuraikan di atas poin 10;
- Bahwa kerugian yang diderita oleh Penggugat selain menjual bungalow dibawah harga limit yang berlaku setempat, juga kerugian tentang tidak dapat dilanjutkan bungalow itu dalam operasionalnya yang dapat dirinci sebagai berikut :
  - Kerugian kalau bungalow tersebut dijual secara normal menurut limit harga setempat adalah sebesar Rp 3.500.000.000,00 namun bungalow tersebut telah terjual dengan harga Rp 1.700.000.000,00 sehingga kerugian yang diderita oleh Penggugat adalah sebesar :
$$\text{Rp } 3.500.000.000,00 - \text{Rp } 1.700.000.000,00 = \text{Rp } 1.800.000.000,00$$
dibagi 3 orang (Mr. Pascal Petagine, Jurgen Philippi dan Ingrid Felmeden) = Rp 600.000.000,00 (enam ratus juta Rupiah);
  - Kerugian operasional bungalow dari sejak dijualnya Puri Taman Bungalow tanggal 15 Maret 2005 sampai dengan tanggal didaftarkan gugatan dalam perkara ini di Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 10 September 2008 :
    - Kerugian kontrak kamar (room) yang perharinya 22 US \$ sehingga untuk per bulan =  $30 \times 22\text{US\$} \times \text{Rp } 8000,00 = \text{Rp } 5.280.000,00$ ; jadi kerugian kontrak bulan 25 hari =  $41 \times \text{Rp } 5.280.000,00$  (per bulan) + 25

Hal. 5 dari 25 hal. Put. No. 2385 K/Pdt/2011



hari x Rp 176.000,00 (per hari)  
= Rp 220.880.000,00;

- Kerugian kontrak bungalow yang perharinya 32 US \$, sehingga untuk per bulan 30 x 32 US \$ x Rp 8000,00 = Rp 7.680.000,00; jadi kerugian kontrak bungalow selama 41 bulan 25 hari = 41 x Rp 7.680.000,00 (per bulan) + 25 hari x Rp 256.000,00 (per hari) = Rp 321.280.000,00;
- Oleh sebab itu kerugian yang diderita oleh Penggugat seluruhnya berjumlah = Rp 600.000.000,00 + Rp 220.880.000,00 + Rp 321.280.000,00 = Rp 1.142.160.000,00 (satu miliar seratus empat puluh dua juta seratus enam puluh ribu Rupiah);
  - Berdasarkan hal-hal terurai di atas, jelaslah bahwa sikap laku Tergugat itu telah membuat Penggugat mengalami suatu schade (kerugian);
  - Bahwa sebagaimana hal-hal terurai di atas, dapat diketahui secara jelas, bahwa Tergugat telah melakukan hal-hal yang bertentangan dengan undang-undang yaitu sebagai berikut :
    - a. Kesepakatan yang dibuat oleh Tergugat untuk turut menginvestasikan uang sebesar 20.000 DM (10.000 Euro) kepada Penggugat untuk turut mengembangkan usaha bungalow adalah suatu kesepakatan yang semu dengan kata lain adalah suatu kesepakatan yang bersifat Schijnhandeling (pura-pura) dari Tergugat untuk mengeruk keuntungan dari usaha Penggugat terhadap bungalow tersebut;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Bahwa dikatakan kesepakatan sebagai suatu yang bersifat Schijnhandeling (pura-pura) seperti yang terurai di atas, dapat dibuktikan bahwa setelah beberapa lama berjalan usaha bungalow tersebut, Tergugat menuntut dan meminta kembali uang investigasinya tersebut yang dinilainya dalam Rupiah sebesar Rp 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta Rupiah) dengan syarat Tergugat tidak akan menuntut yang lain dan selebihnya dan uang tersebut oleh Tergugat diinvestasikan kepada perusahaan lain;
- c. Bahwa hal itu terjadi karena usaha Tergugat untuk mencintai Penggugat bertepuk sebelah tangan yang tidak disambut oleh Penggugat;
- d. Bahwa karena perbuatan demikian, maka kesepakatan awal semula yang diadakan oleh Tergugat dengan Penggugat otomatis dibatalkan oleh Tergugat atas dasar sebab-sebab yang tidak halal (ongoorloofde oorzak);
- e. Bahwa oleh sebab perbuatan Tergugat seperti yang terurai di atas, pada poin 9, 10 dan 11 ini telah mengakibatkan Penggugat menderita kerugian sebagaimana terurai di atas;

Berdasarkan hal-hal yang terurai di atas, maka terbukti dalam kasus ini Tergugat telah terbukti bersalah dan patut dituntut untuk mengganti kerugian kepada Penggugat;

- Bahwa oleh karena Penggugat menderita kerugian sebagaimana yang telah diuraikan di atas, maka dengan ini Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Denpasar agar supaya Pengadilan memerintahkan kepada Tergugat untuk membayar kerugian tersebut kepada Penggugat dan dengan ketentuan bahwa apabila Tergugat lalai di dalam hal

Hal. 7 dari 25 hal. Put. No. 2385 K/Pdt/2011

#### 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)



pembayaran kerugian itu setelah putusan pengadilan diucapkan, agar supaya Tergugat dikenakan untuk membayar tambahan uang sebesar Rp 100.000,00 (seratus ribu Rupiah) per hari sebagai ganti kerugian karena kelalaiannya itu;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan Penggugat menderita kerugian;
3. Menyatakan hukum bahwa kerugian yang diderita oleh Penggugat adalah sebesar Rp 1.142.160.000,00 (satu miliar seratus empat puluh dua juta seratus enam puluh ribu Rupiah);
4. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian yang telah diderita oleh Penggugat yang keseluruhannya berjumlah Rp 1.142.160.000,00 (satu miliar seratus empat puluh dua juta seratus enam puluh ribu Rupiah) dengan ketentuan apabila Tergugat lalai di dalam hal pembayaran kerugian tersebut, setelah putusan pengadilan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diucapkan agar supaya Tergugat dikenakan untuk membayar tambahan uang sebesar Rp 100.000,00 (seratus ribu Rupiah) per hari, sebagai ganti kerugian karena kelalaiannya itu;

5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Atau :

Mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Denpasar telah mengambil putusan, yaitu Putusan No. 359/Pdt.G/2008/PN.Dps., tanggal 13 April 2009 yang amarnya sebagai berikut :

1. Menyatakan, bahwa Tergugat yang telah dipanggil dengan sepatutnya untuk menghadap dipersidangan tidak hadir;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan verstek;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini, yang hingga kini ditetapkan berjumlah Rp 161.000,00 (seratus enam puluh satu ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/ Pembanding, Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dengan putusan No. 102/PDT/2010/PT.DPS., tanggal 30 September 2010;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/ Pembanding pada tanggal 14 Desember 2010 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/ Pembanding dengan perantaraannya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Desember 2010 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 27 Desember 2010 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 359/PDT.G/2008/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 07 Januari 2011;

Hal. 9 dari 25 hal. Put. No. 2385 K/Pdt/2011



Bahwa setelah itu oleh Tergugat/ Terbanding yang pada tanggal 07 Februari 2011 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/ Pemanding, namun tidak diajukan jawaban memori kasasi;

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/ Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

**ALASAN KASASI PERTAMA:**

**I. PUTUSAN MENGANDUNG KESALAHAN PENERAPAN HUKUM**  
(Schending van het Recht, Misapplication of Law).

Bahwa Pengadilan Tinggi Denpasar telah keliru menerapkan hukum, karena interpretasi atau pendapat dari Pengadilan Tinggi Denpasar dalam pertimbangan hukumnya terlalu sempit dan tidak sempurna, seperti yang termuat dalam pertimbangan hukum halaman 2 dan 3 pada pokoknya menyebutkan:

“.....Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan saksama berkas perkara beserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 13 April 2009, No. 359/Pdt.G/2008/PN.Dps., dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan saksama Surat Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Penggugat/ Pemanding, yang ternyata tidak ada hal-hal yang baru, yang ternyata pula keberatan-keberatan tersebut telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan di tingkat banding;

Menimbang, bahwa dengan hal demikian maka pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut dapat disetujui dan dijadikan dasar di dalam pertimbangan Putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 13 April 2010,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 359/Pdt.G/2008/PN.Dps., dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;

Bahwa Judex Facti lalai dalam memperhatikan tugas dan kewajibannya untuk menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman serta sumpah jabatannya, seperti ditentukan dalam Pasal 30 ayat (2) Undang-Undang tersebut di atas;

Sejalan dengan uraian di atas, dalam memeriksa dan mengadili perkara seyogya-nya Hakim haruslah pertama-tama mengkonstatir benar tidaknya peristiwa yang diajukan, serta keberatan/ sanggahan yang diajukan pihak lawan, mengkonstatir berarti melihat, mengakui atau membenarkan tentang terjadinya suatu peristiwa. Akan tetapi untuk sampai pada konstateringnya, ia harus mempunyai kepastian berdasarkan alat-alat bukti yang cukup. Hakim harus pasti akan konstateringnya itu, ia harus pasti akan kebenaran peristiwa yang dikonstatirnya, sehingga konstateringnya itu tidak sekedar dugaan atau kesimpulan yang dangkal. Oleh karena itu Hakim harus menggunakan sarana-sarana atau alat-alat, untuk memastikan dirinya tentang kebenaran peristiwa yang bersangkutan, dan dalam perkara a quo, Judex Facti dalam tingkat banding sama sekali tidak menguraikan konstatering peristiwa dan dasar rasionalitas; mengapa Majelis Hakim di tingkat banding dapat menyetujui dan membenarkan pertimbangan Hakim tingkat pertama? Dan tidak ada satupun pertimbangan hukum Majelis Hakim pada tingkat banding yang menguraikan tentang materi keberatan Pemohon Kasasi dahulu Pembanding, sebagaimana tertuang dalam Memori Bandingnya;

Pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Denpasar yang pada pokoknya menyatakan : ternyata tidak ada hal-hal yang baru, yang perlu dipertimbangkan, merupakan pertimbangan yang sesat sebab :

1. Baik Pengadilan Negeri maupun Pengadilan Tinggi, sama-sama merupakan Judex Facti, maka sudah seharusnya Pengadilan Tinggi kembali memeriksa fakta secara keseluruhan;
2. Pengadilan Tinggi merupakan pengadilan ulangan;
3. Karena merupakan Judex Facti; tidak pada tempatnya Pengadilan Tinggi menerangkan : "tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan" sebab

Hal. 11 dari 25 hal. Put. No. 2385 K/Pdt/2011



dalam perspektif kami hal-hal baru yang dimaksudkan, hanya akan timbul dalam tingkat pemeriksaan Peninjauan Kembali atau singkatnya hal-hal baru yang dimaksudkan merupakan ranah dalam pemeriksaan perkara di tingkat Peninjauan Kembali yang salah satunya mensyaratkan adanya bukti baru (novum), oleh karena mensyaratkan adanya bukti baru (novum) maka menimbulkan konsekwensi logis bahwa Majelis Hakim di tingkat Peninjauan Kembali harus mempertimbangkan ada/ tidaknya hal-hal baru dimaksud;

Alasan-alasan sebagaimana tersebut di atas telah cukup menunjukkan bahwa pertimbangan Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri dan Tinggi Denpasar yang memeriksa perkara a quo tidak berdasar hukum, kurang mencerminkan rasa keadilan, karena tidak jelas dan tidak terperinci dalam memeriksa dan mencermati fakta yuridis, sehingga berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung tertanggal 13 Juli 1976 No. 588 K/Sip/1975 jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung tertanggal 22 Juli 1970 No. 638 K/Sip/1969, putusan tersebut harus dibatalkan;

Menunjuk pada Putusan MA-RI No. 194 K/Sip/1975 tanggal 30 November 1976, antara lain dinyatakan bahwa:

Dalam peradilan banding, Pengadilan Tinggi harus memeriksa dan memutus (mengadili) perkara dalam keseluruhannya, termasuk bagian-bagian konvensi dan rekonvensi yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri;

Seharusnya sebagai pengadilan yang lebih tinggi, Pengadilan Tinggi Denpasar harus dapat lebih teliti membaca dan mempelajari berkas perkara serta fakta-fakta hukum yang terjadi di persidangan, sehingga dapat diperoleh kebenaran yang hakiki, oleh karena itu, sudah sepatutnya Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 13 April 2009, Nomor : 359/Pdt.G/2008/PN.Dps., serta Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar tanggal 30 September 2010, Nomor : 102/PDT/2010/PT.DPS., diperbaiki, dengan terlebih dahulu memperhatikan berkas perkara, fakta hukum sebagaimana lengkapnya terurai dalam Berita Acara Sidang;

Bahwa Berita Acara Sidang merupakan akta yang sah dan resmi, memuat segala kejadian di sidang pengadilan sehubungan dengan perkara yang diperiksa, didalamnya tercatat segala keterangan saksi, ahli, alat - alat-alat bukti lain serta segala sesuatu yang berhubungan dengan pemeriksaan perkara



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a quo, oleh karena itu, ditinjau dari segi fungsi, berita acara merupakan sumber landasan data dan fakta dalam mengambil putusan;

Pengadilan Tinggi sebagai institusi peradilan dalam tingkat banding berwenang “memeriksa dan menilai fakta” atas kewenangan seperti demikian itu, relevan apabila Pengadilan Tinggi dalam memeriksa fakta; memperhatikan kembali Berita Acara Sidang dalam perkara perdata yang dimohonkan banding tersebut, mengingat ditinjau dari segi tujuan pemeriksaan tingkat banding merupakan upaya hukum yang bertujuan untuk “mengoreksi” kekeliruan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama, dengan maksud supaya pemeriksaan dan Putusan Peradilan Tingkat Pertama itu dikembalikan ke arah ketentuan hukum dan undang-undang yang sebenarnya, sehingga pemeriksaan dan Putusan Peradilan Tingkat Pertama benar-benar akomodatif dan proporsional dengan hukum dan undang-undang yang berlaku. Disamping itu tujuan lainnya adalah untuk mencegah terjadinya tata cara pemeriksaan dan putusan yang “sewenang-wenang”, penyalahgunaan jabatan oleh Pengadilan Tingkat Pertama serta pengawasan jalannya peradilan guna menciptakan “keseragaman penerapan hukum”;

Dalam pemeriksaan perkara di tingkat kasasi, aspek yang akan diperiksa adalah berkaitan dengan penerapan hukum (Judex Juris) yaitu apakah hukum telah benar diterapkan atau sebaliknya, namun demikian Mahkamah Agung dimungkinkan merangkap sebagai Hakim Judex Juris dan Judex Facti; Jika dalam memori atau kontra memori kasasi ternyata Hakim Judex Facti belum memberikan pertimbangan hukum terhadap fakta yuridis atau alat-alat bukti dalam berkas perkara;

Mencermati pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Denpasar dalam halaman 3 yang pada pokoknya menerangkan “tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan” maka sama saja artinya Pengadilan Tinggi tidak mempertimbangkan fakta-fakta yuridis atau Judex Facti tidak memberikan pertimbangan dan penilaian alat bukti, sehingga putusan Pengadilan Tinggi tersebut tidak adil, karena Hakim telah mengabaikan kewajibannya untuk berperilaku adil;

Dengan demikian pertimbangan hukum yang menerangkan “tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan” merupakan pertimbangan yang tidak dapat dipertanggungjawabkan secara yuridis dan jauh dari sikap profesionalitas;

Hal. 13 dari 25 hal. Put. No. 2385 K/Pdt/2011





tidak berperilaku arif dan bijaksana (a man of wisdom, to be trusted with the power of judiciary), memang Negara Hukum ditafsirkan sebagai Negara dengan pemerintahan yang diatur oleh hukum dan bukan manusia (a government of law and not of men) tetapi berlakunya hukum itu dibuat dan ditafsirkan oleh manusia, jadi Hakim yang menafsirkan hukum inilah harus arif dan bijaksana;

**ALASAN KASASI KEDUA:**

**II. HAKIM DALAM TINGKAT BANDING LALAI MEMPERHATIKAN KEWAJIBANNYA UNTUK MENYAMPAIKAN PERTIMBANGAN TERHADAP PERKARA YANG SEDANG DIPERIKSA.**

Dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 yang telah disahkan pada tanggal 15 Januari 2004, di dalam ketentuan Pasal 30 antara lain disebutkan : Dalam sidang permusyawaratan, setiap Hakim wajib menyampaikan pertimbangan atau pendapat tertulis terhadap perkara yang sedang diperiksa dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan. (5) Dalam hal sidang permusyawaratan tidak dapat dicapai mufakat bulat, pendapat Hakim yang berbeda wajib dimuat dalam putusan;

Ketentuan tersebut di atas selanjutnya lebih dikenal dengan istilah dissenting opinion yaitu pendapat yang dibuat oleh satu atau lebih anggota Majelis Hakim yang tidak setuju (disagree) dengan keputusan yang diambil oleh mayoritas anggota Majelis Hakim;

Dengan berlakunya prinsip dissent, maka setiap anggota Majelis seharusnya mampu menjelaskan dan mengambil peranan aktif, dengan mengajukan keberatan atau argumentasinya terhadap setiap keputusan, dengan demikian, keputusan yang diambil bukanlah keputusan yang kompromistis tetapi suatu putusan yang memiliki keragaman pemikiran dan kebenaran. Meskipun keberatan dan argumentasi dari minoritas anggota Majelis Hakim itu, tidak akan mempengaruhi putusan yang telah diambil oleh Majelis Hakim mayoritas dengan suara terbanyak. Namun keberatan atau argumentasi yang diajukan itu akan dapat membantu masyarakat membaca, menganalisis dan mengkritik putusan yang telah dibuat;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa setelah kami membaca secara saksama pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, telah ternyata bahwa kami tidak menemukan satupun tentang dissenting opinion dalam putusan tersebut, padahal menurut keyakinan kami setelah mengikuti pemeriksaan di depan sidang pengadilan, kami menemukan banyak hal yang masih sumir, bertolak dari keyakinan tersebut di atas, kami memandang bahwa tidak mungkin ketiga Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo mempunyai sudut pandang (perspektif) yang 100 % sama (identik) atas satu pandangan Hakim terhadap yang lainnya;

Di negara-negara dengan sistem Anglo-Saxon pendapat para juri yang bersifat dissenting menjadi bagian yang dapat dimintakan publikasinya sehingga masyarakat dapat memberikan pandangan dan kritiknya secara bebas sebagai bagian masukan yang informatif bagi lembaga peradilan itu sendiri;

Pendekatan progresif membenarkan adanya dissenting opinion karena hal itu dianggap sebagai bagian dari pendidikan hukum terhadap masyarakat; Masyarakat akan memiliki wacana dari freedom of opinion untuk melakukan penilaian terhadap putusan Hakim itu. Apalagi putusan Hakim itu merupakan kasus-kasus yang menarik perhatian masyarakat; Memang harus disadari bahwa pendapat Hakim yang berbeda tidak menentukan benar tidaknya pendapat tersebut, tetapi obyektivitas pendapat tersebut diserahkan kepada publik, baik kalangan akademisi, praktisi maupun justitiabele;

Ide dissenting opinion sebenarnya merupakan suatu wacana baru yang dapat diterima dalam Sistem Hukum Indonesia, karena hal ini dapat dijadikan suatu parameter alternatif untuk menentukan apakah suatu putusan itu memenuhi rasa keadilan masyarakat dan menjunjung prinsip kepastian hukum;

Menurut Toton Suprpto (Mantan Sek-Jen MA/ Ketua Muda Bidang (Hukum) Agama/ Hakim Agung/ Ketua Umum IKAHI periode 2001-2004 dalam Musyawarah Nasional (MUNAS) XIII IKAHI, Maret 2001 di Bandung, menerangkan bahwa :

Hal. 15 dari 25 hal. Put. No. 2385 K/Pdt/2011



“Sebagai bagian dari pengawasan terhadap Hakim-Hakim, keinginan masyarakat agar dissenting opinion diterapkan dalam putusan Hakim adalah juga merupakan kehendak para Hakim, karena dengan dissenting opinion itu perbedaan pendapat dari para Hakim akan terlihat, sekarang ini perbedaan pendapat para Hakim dalam putusan itu tidak terlihat, padahal dalam musyawarah Majelis Hakim selalu ada perbedaan pendapat, kalau perbedaan pendapat itu bisa dituliskan memang bisa menjadi bagian dari pertanggungjawaban kepada masyarakat. Kalau Hakim bisa melakukan ini memang lebih fair”;

ALASAN KASASI KETIGA:

III. BAHWA PENGADILAN TINGGI DENPASAR TELAH KELIRU MENERAPKAN HUKUM, KARENA TELAH MENGAMBIL ALIH PERTIMBANGAN MAJELIS HAKIM PADA TINGKAT PERTAMA, TANPA DIDASARI PERTIMBANGAN YURIDIS DAN RASIONAL YANG CUKUP SERTA TIDAK ADA SATUPUN PERTIMBANGAN HAKIM YANG MEMBAHAS/ MENGURAIKAN KEBERATAN - KEBERATAN PEMOHON KASASI DAHULU PEMBANDING.

Bahwa Pemohon Kasasi sangat berkeberatan atas pertimbangan Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Denpasar yang mengambil alih pertimbangan Hakim Tingkat Pertama, karena hal tersebut sama sekali tidak menunjukkan fungsi dan peran Peradilan Tingkat Banding sebagai “JUDEX FACTI” berkenaan dengan penegakan hukum dan keadilan, terutama terhadap diri Pemohon Kasasi dahulu Pembanding;

Konsekwensi yuridis yang muncul dari konteks “Judex Facti” mensyaratkan dan menentukan pemeriksaan atas fakta secara keseluruhan, sehingga pengambilalihan pertimbangan sebagaimana dimaksud di atas, tidak patut diterapkan dalam perkara a quo;

Sebagai insan pencari keadilan (justitiabele) kami mengetahui dan memahami, bahwa pada tingkat kasasi pengadilan tidak lagi melihat dan membicarakan fakta, yang dilakukan adalah memeriksa apakah hukum telah dijalankan dengan benar oleh pengadilan di tingkat bawah;

Membaca sepintas, orang bisa berkesimpulan, yang diperlukan Mahkamah Agung (MA) hanya membaca teks undang-undang dan menggunakan logika hukum, berdasarkan hal-hal yang terungkap dalam



tingkat-tingkat persidangan sebelumnya, MA akan memeriksa apakah peraturan yang digunakan Hakim di PN dan PT untuk menjatuhkan putusan sudah benar atau tidak. Bila benar demikian, artinya tidak akan ada pintu masuk bagi pengadilan progresif sebagaimana yang diharapkan para pencari keadilan khususnya Pemohon Kasasi, Mr. PASCAL PETAGINE, sebab jika MA tidak lagi mau memeriksa aspek fakta terkait dengan perkara a quo maka itu artinya Pemohon Kasasi mengalami 2 (dua) kali “lolos-nya” pemeriksaan fakta yaitu di tingkat banding karena Pengadilan Tinggi hanya mengambil alih “seluruh” pertimbangan Hakim Tingkat Pertama “tanpa” mengemukakan penilaian lain terhadap fakta sebagaimana dipersoalkan Pemohon Kasasi dahulu Pembanding dengan Termohon Kasasi dahulu Terbanding. Padahal Pengadilan Progresif adalah proses yang sarat dengan compassion yang memuat empati, determinasi, nurani, dan sebagainya;

Karakteristik pengadilan yang demikian itu tentu akan bisa diekspresikan dengan baik manakala pengadilan sendiri memeriksa kenyataan/ fakta yang terjadi, tidak hanya menggunakan “peraturan dan logika”. Di sana Hakim akan bisa menyaksikan sendiri “daging dan darah” perkara yang diperiksa. Dan sudah barang tentu pengadilan akan bisa menangkap penuh “aroma” perkara;

Masalah tersebut akan menjadi urgent (genting) pada saat kita hanya melihat peraturan dan fakta yang tersaji tanpa mengorek lebih jauh. Di sini orang lebih bertumpu pada bagaimana suatu teks undang-undang akan dibaca untuk kemudian diterapkan terhadap kejadian yang sudah terekam dalam dokumen; Apakah pembacaan teks oleh Hakim sepenuhnya berlangsung secara bebas nilai? Menurut hemat kami “tidak sesederhana itu”. Selama Hakim adalah manusia, kompleks atau predisposisi pilihan yang ada padanya akan menentukan bagaimana suatu teks itu dibaca dan diartikan;

Pikiran (mind-set) positif-tekstual kurang lebih hanya akan “mengeja” suatu peraturan, cara berpikir hukum seperti itu disebut “linier” memang itu amat mudah, tetapi dangkal (lihat Menjalankan Hukum dengan Kecerdasan Spiritual, [Kompas, 20/12/2002]). Di sini kita bisa diingatkan kembali pada pendapat Paul Scholten, seorang pemikir Hukum Belanda, yang mengatakan “Hukum itu ada dalam undang-undang, tetapi masih harus

Hal. 17 dari 25 hal. Put. No. 2385 K/Pdt/2011



ditemukan” maka menjadi salah sekaligus dangkal bila orang hanya “mengeja” peraturan;

Cara lain adalah melakukan perenungan (contemplation) dan mencari makna lebih dalam dari suatu peraturan, ini sesuai gagasan Paul Scholten, apabila “pintu perenungan makna” dibuka, terbentang-lah panorama baru di hadapan Hakim; Perenungan tidak akan berhenti pada dimensi subyektif, tetapi juga sosial Hakim tidak hanya mendengarkan dengan telinga subyektif, tetapi juga dengan “telinga sosial”;

Seorang Hakim bukan hanya teknisi undang-undang, tetapi juga makhluk sosial, karena itu, pekerjaan Hakim sungguh mulia, karena ia bukan hanya memeras otak, tetapi juga nuraninya. Hakim yang berpikiran progresif, menjadikan dirinya bagian masyarakat, akan selalu menanyakan, “Apakah peran yang bisa saya berikan kepada masyarakat khususnya pencari keadilan?” Apa yang diinginkan para pencari keadilan? Dengan demikian ia akan menolak bila dikatakan pekerjaannya itu hanya mengeja undang-undang Hakim progresif akan selalu meletakkan telinga pada jeritan para pencari keadilan;

#### ALASAN KASASI KEEMPAT:

#### IV. PUTUSAN JUDEX FACTI, MERUPAKAN PUTUSAN YANG TELAH MENYIMPANGI ASAS DAN PRINSIP HUKUM ACARA PERDATA, YANG MENGHARUSKAN “HAKIM BERTINDAK PASIF”;

Sikap pasif sebagaimana dimaksud dalam pemeriksaan perkara perdata diartikan bahwa ruang lingkup atau luas pokok sengketa yang diajukan kepada Hakim untuk diperiksa pada dasarnya ditentukan oleh para pihak yang berperkara dan bukan oleh Hakim;

Sesuai dengan rumusan ketentuan Pasal-Pasal 163 HIR, Pasal 283 Rbg pada pokoknya diterangkan bahwa : “barang siapa yang mendalilkan sesuatu hak atau tentang adanya suatu fakta untuk menegakkan hak maupun untuk menyangkal hak orang lain harus membuktikan hak tersebut atau fakta itu”; Mengingat dalam perkara a quo, kapasitas Pemohon Kasasi dahulu merupakan Penggugat dengan dasar gugatan sebagaimana



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lengkapnya telah terurai dalam Surat Gugatan tertanggal 10 September 2009, maka berdasarkan ketentuan di atas; Penggugat memiliki beban pembuktian untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, sama halnya dengan Penggugat; Tergugat juga memiliki hak yang sama untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, sesuai dengan prinsip “counter balance”, jika Tergugat mengajukan bantahan/ tangkisan berkenaan dengan dalil-dalil Penggugat;

Oleh karena dalam perkara a quo, Tergugat tidak hadir di depan persidangan ataupun menyuruh orang lain untuk hadir yang ditunjuk sebagai wakil atau kuasanya serta tidak pula menyampaikan sesuatu alasan yang sah tentang ketidakhadirannya tersebut, meskipun yang bersangkutan telah dipanggil secara patut atau tidak menggunakan haknya di muka Pengadilan, maka secara teknis yustisial; pemeriksaan perkara a quo dilakukan secara verstek (di luar hadirnya Tergugat); dengan demikian sudah dapat dipastikan di dalam pemeriksaan perkara ini tidak mungkin ada satu atau beberapa bantahan/ tangkisan dari Tergugat;

Dengan nihilnya bantahan/ tangkisan dari Tergugat maka sudah sepantasnya materi gugatan Penggugat diterima dan dikabulkan untuk seluruhnya; Namun ternyata dalam perkara a quo Judex Facti dalam pertimbangannya halaman 17 justru memberi introdusir pendapat yang isi pada pokoknya : menyatakan tidak ditemukannya adanya fakta ataupun bukti permulaan bahwa Penggugat mengalihkan/ menjual hak sewa tanah dan bangunan Puri Taman Bungalow tersebut atas tekanan dari Tergugat; Padahal Tergugat sendiri sama sekali tidak menggunakan haknya untuk membantah perihal ada/ tidaknya tekanan tersebut;

Pertimbangan Judex Facti tersebut merupakan pertimbangan yang keliru oleh karena Majelis Hakim pada tingkat pertama telah melampaui batas wewenangnya; dalam arti telah melanggar prinsip-prinsip bahwa Hakim harus bersifat pasif, seharusnya sepanjang Tergugat tidak mengajukan bantahan berkenaan dengan konteks “paksaan/ tekanan” tersebut, maka dalil-dalil posita yang dikemukakan Penggugat adalah benar adanya atau singkatnya Majelis Hakim hanya cukup mempertimbangkan aspek-aspek yang berhubungan dengan permasalahan yang menyangkut besarnya ganti kerugian atas dasar kerugian nyata yang sesungguhnya (actual loss) dialami Penggugat, maksudnya untuk menciptakan keadilan bagi para pihak;

Hal. 19 dari 25 hal. Put. No. 2385 K/Pdt/2011

### 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)





Jika Tergugat merasa hak-haknya dalam perkara ini telah dimarginalkan atau Tergugat merasa bahwa dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat; sebagian besar atau bahkan seluruhnya telah dimanipulir atau diputar-balikkan, seharusnya Tergugat menggunakan haknya di depan persidangan dalam perkara ini; untuk mengajukan bantahan, tangkisan atau bahkan gugat balas (rekonvensi). Hal ini sengaja kami kuatkan oleh karena: Tergugat sekarang Termohon Kasasi telah menerima surat panggilan sidang dan berkas gugatan, sebagaimana dapat dibuktikan dalam catatan pinggir surat No. 609/PK/X/2008/ 65 tertanggal 28 Oktober 2008 yang dikeluarkan Departemen Luar Negeri RI Direktorat Jenderal Protokol dan Konsuler yang ditujukan kepada Duta Besar RI di Berlin, untuk meneruskan surat dari Pengadilan Negeri Denpasar No. Surat W.24.U1.2375.HT.04.10/X/2008/21 Oktober 2008, perihal Mohon Bantuan Panggilan Sidang Perkara No. 359/Pdt.G/2008/PN.Dps.;

Bahwa ternyata, dalam tingkat banding, Tergugat lagi-lagi tidak menggunakan haknya untuk mengajukan keberatan sebagaimana lazimnya tertuang dalam Kontra Memori Banding, padahal kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar telah menyampaikan pemberitahuan dan penyerahan Memori Banding melalui Kementerian Luar Negeri Republik Indonesia, Direktorat Jendral Protokol dan Konsuler yang ditujukan kepada Duta Besar RI di Berlin sesuai dengan surat No. 2615/WN/09/2010/65 tertanggal 02 September 2010;

Uraian di atas telah cukup membuktikan adanya pelanggaran terhadap prinsip/ asas Hakim harus bersikap pasif;

**ALASAN KASASI KELIMA:**

**V. PUTUSAN JUDEX FACTI, MERUPAKAN PUTUSAN YANG TELAH MENGABAIKAN HUKUM PEMBUKTIAN.**

Mengutip pendapat Julius Moor, dalam Das Logische im Recht, Internationale Zeitschrift fur Theorie des Recht, 2 (1927-28) 158 f, sebagaimana tertera dalam buku Hukum dan Logika, Hans Kelsen Essays in Legal and Moral Philosophy, Alih Bahasa Prof. Dr. B. Arief Sidharta, SH., halaman 18 antara lain disebutkan :

“Jika kita ingin menyelidiki sejauh mana logika berlaku di dalam hukum, kita harus karena itu memperhatikan hanya pada fakta.....”;





Lebih lanjut menurut pendapat Prof. Dr. Satjipto Rahardjo, SH., dalam Kata Sambutan pada penerbitan buku yang berjudul *Hati Nurani Hakim dan Putusannya* pada tanggal 7 Mei 2007, antara lain disebutkan:

“Hukum memiliki sisi-sisi yang sangat beragam mulai dari normatif sampai ke empirik dari perundang-undangan sampai ke ekonomi, sosiologi dan lain-lain; Oleh karena itu secara jujur kita perlu memberikan perhatian terhadap sekalian sisi tersebut; Dengan demikian, dapat diharapkan bahwa hukum akan dapat lebih ditampilkan dalam sosoknya yang utuh”;

Dalam perspektif Pemohon Kasasi, untuk dapat memahami dan menemukan benang merah dari persoalan/ sengketa ada atau tidaknya perbuatan melawan hukum berkenaan dengan penjualan hak sewa dan bangunan atas Puri Taman Bungalow, maka fokus analisis haruslah pertama-tama ditempatkan pada fakta bagaimana situasi dan keadaan dari penjualan tersebut; apakah dilakukan secara wajar ? Dalam arti apakah harga jual memang pantas atau sesuai dengan harga pasar pada waktu itu?;

Menunjuk bukti surat P-3 berupa Surat Perjanjian Jual Beli Puri Taman Bungalow yang terletak di Jalan Kuwum No. 23 X, Br. Kuwum Kerobokan, Kuta-Bali tertanggal 17 Januari 2005 antara Mr. Pascal Petagine (Pemohon Kasasi dahulu Penggugat) dan Ni Made Ayu Mirah beserta suaminya Karl Gunther Meyer, terbukti bahwa nilai transaksi untuk jual beli bungalow tersebut adalah sebesar Rp 1.700.000.000,00 (satu miliar tujuh ratus juta Rupiah);

Nilai transaksi jual beli sebesar Rp 1.700.000.000,00 (satu millar tujuh ratus juta Rupiah) tersebut jika dihubungkan dengan bukti P - 12 dan P -

13 berupa Perjanjian Uang Muka Pembeli dan Perjanjian Penjualan Villa Melka (dahulu Puri Taman Bungalow) tertanggal 25 Desember 2007 berikut terjemahannya, ditunjukkan fakta bahwa Puri Taman Bungalow telah dijual kembali dari pemiliknya Ni Made Ayu Mirah dan Karl Gunther Meyer kepada pembeli yang baru yaitu Ibu Chi-Chi Nirmala dan suaminya senilai Rp 3.500.000.000,00 (tiga miliar lima ratus juta Rupiah). Dari bukti P-12 dan P-13 “ini telah cukup membuktikan atau menunjukkan keadaan/ fakta bahwa Penjualan Puri Taman Bungalow sebagaimana dilakukan Mr. Pascal Petagine (Pemohon Kasasi) di tahun 2005 adalah jauh di bawah harga pasar;

Hal. 21 dari 25 hal. Put. No. 2385 K/Pdt/2011



Disamping menunjukkan fakta mengenai nilai transaksi yang jauh di bawah harga pasar, hal tersebut menunjukkan pula adanya desakan/ tekanan dari Tergugat kepada Penggugat dalam hal penjualan bungalow tersebut, sebab bilamana tekanan/ desakan tersebut tidak ada, maka itu berarti Pemohon Kasasi dahulu Penggugat memiliki kesempatan yang wajar/ natural atau alamiah untuk menjual bungalow dalam harga yang bagus, artinya sesuai dengan nilai pasar pada saat itu, namun yang terjadi adalah justru sebaliknya, bungalow tersebut dijual dengan harga yang sangat rendah, karena dijual dengan cara tergesa-gesa sekedar untuk dapat mengembalikan investasi Tergugat. Hal tersebut sudah barang tentu menyebabkan kerugian bagi Penggugat, karenanya Penggugat menuntut ganti kerugian sejumlah Rp1.142.160.000,00 dengan ketentuan apabila Tergugat lalai dalam hal pembayaran kerugian tersebut, setelah putusan diucapkan agar Tergugat dikenakan membayar tambahan uang sebesar Rp100.000 per hari sebagai ganti kerugian karena kelalaiannya itu;

Mengutip pendapat Dr. H.P.Panggabean, SH., MS., (Mantan Hakim Agung) dalam buku Penyalahgunaan Keadaan (misbruik van omstandigheden) sebagai alasan baru untuk pembatalan perjanjian, edisi revisi ke-2, 2010, penerbit Liberty; Yogyakarta antara lain disebutkan bahwa : “Ancaman/ tekanan (bedreiging) dapat terjadi sebagai perbuatan melawan hukum dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum, sekedar ancaman itu dimaksudkan untuk tercapainya kehendak orang itu”;

Dan Menurut Black's Law Dictionary,

*Undue influence adalah persuasion, pressure or influence short of actual force, but stronger than mere advice, that so overpowers the dominated party's free will or judgment that he or she cannot act intelligently and*

*voluntarily, but acts, instead, subject to the will or purposes of the dominating party;*

Diterjemahkan sebagai berikut:

“Bujukan, tekanan atau pengaruh tanpa kekuatan fisik/ nyata, yang lebih dari nasehat biasa, yang mempengaruhi pendapat atau kemauan dari pihak yang dikuasai sehingga ia tidak dapat bertindak secara bebas dan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara pintar, tetapi bertindak sesuai dengan kemauan dan maksud dari pihak yang mempengaruhinya”;

Vide Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law, Hardijan Rusli, SH., Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1996, halaman 113-114;

Bertolak dari pendapat Dr. H.P.Panggabean, SH.,MS., dan Black's Law Dictionary tersebut, untuk menentukan ada atau tidaknya ancaman/tekanan cukup melihat tercapai atau tidaknya kehendak orang itu. Sebagaimana telah dijelaskan dalam 2 (dua) tingkat peradilan sebelumnya; pada pokoknya telah diterangkan dalam posita gugatan bahwa setelah usaha bungalow berjalan, tanpa sebab dan alasan yang jelas, Tergugat mendesak Penggugat untuk meminta pengembalian uang investasinya, namun karena Penggugat tidak mempunyai uang pada saat itu, kemudian Tergugat mendesak Penggugat untuk segera menjual Puri Taman Bungalow, karena desakan dan tekanan itulah Penggugat akhirnya terpaksa menjual, padahal Penggugat tidak pernah menyetujui, karena Puri Taman Bungalow merupakan satu-satunya usaha Penggugat di Bali. Dengan telah terjualnya Puri Taman Bungalow apalagi ditambah dengan nilai jual yang jauh di bawah harga pasar; sesungguhnya telah cukup membuktikan adanya tekanan/ ancaman dari Tergugat, dan tercapainya kehendak Tergugat, sebagaimana dimaksud dalam pendapat Dr. H.P. Panggabean, SH., MS.;

Berdasarkan uraian di atas, pertimbangan Majelis Hakim pada tingkat pertama yang pada pokoknya menerangkan: “tidak ditemukan adanya fakta ataupun bukti permulaan bahwa Penggugat mengalihkan/ menjual hak sewa tanah dan bangunan Puri Taman Bungalow atas tekanan dari Tergugat” adalah nyata-nyata keliru dan tidak beralasan hukum, dan sudah sepatutnya diperbaiki dalam tingkat kasasi ini. Dengan demikian Penggugat secara keseluruhan mampu membuktikan seluruh dalil-dalil gugatannya dan sudah sepatutnya Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili perkara a quo mengabulkan gugatan Penggugat sekarang Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;

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

- Bahwa Judex Facti tidak salah menerapkan hukum;
- Bahwa pertimbangan Judex Facti sudah tepat dan benar;

Hal. 23 dari 25 hal. Put. No. 2385 K/Pdt/2011

### 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

- Bahwa bujuk rayu tidak dapat menjadi alasan dibatalkannya perjanjian, mengingat pula Penggugat seorang yang telah usia dewasa, juga terdidik, tentu mengerti bujuk rayu yang dapat merugikan, dan jika ia terkena bujuk rayu, tidak dapat menjadi alasan pembatalan perbuatan hukum;

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 : MR. PASCAL PETAGINE 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. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

### MENGADILI :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : MR. PASCAL PETAGINE tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/ Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa tanggal 13 Maret 2012 oleh Prof. Dr. Valerine J.L. Kriekhoff, SH., MA., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. Takdir Rahmadi, SH., LL.M., dan Soltoni Mohdally, SH., MH., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim-Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim - Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh FLORENSANI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KENDENAN, SH., MH., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota, Ketua,  
TTD/Prof.Dr.Takdir Rahmadi,SH.,LLM TTD/Prof.Dr.Valerine J.L.Kriekhoff,SH.,MA.  
TTD/Soltoni Mohdally,SH.,MH.

Panitera Pengganti,  
TTD/FLORENSANI KENDENAN,SH.,MH.

## Biaya-biaya :

1. Meterai .....	Rp 6.000,00.
2. Redaksi .....	Rp 5.000,00.
3. Administrasi kasasi .....	<u>Rp 489.000,00.</u>
Jumlah .....	Rp 500.000,00.

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG R.I.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata,

PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH.  
NIP.19610313 198803 1 003.

Hal. 25 dari 25 hal. Put. No. 2385 K/Pdt/2011