



PUTUSAN
Nomor 677 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **IDA BAGUS SURYA BHUWANA**, bertempat tinggal di Jalan Uluwatu Nomor 2000 X, Br. Kangin Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Badung;
2. **IDA BAGUS KEDIRI**, bertempat tinggal di Dusun Sandan, Desa Wanasari, Kecamatan Tabanan, Kabupaten Tabanan;

Dalam hal ini keduanya memberi kuasa kepada I Gede Nyoman Janupati, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Suli Nomor 164 Kodya Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Desember 2014;

Para Pemohon Kasasi I juga Para Termohon Kasasi II dahulu Para Tergugat/Para Banding;

L a w a n

Ny MIDAYANTI, bertempat tinggal di Jalan Poh Gading Nomor 1 B Lingkungan Kalanganyar, Jimbaran Kuta Selatan, Kabupaten Badung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Bernadin, S.H. dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Gunung Andakasa Nomor 121, 2nd floor, Denpasar Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Januari 2015; Termohon Kasasi I juga Pemohon Kasasi II dahulu Penggugat/Terbanding;

D a n

PT SURYA ARTA DANA, berkedudukan di Jalan Raya Uluwatu Nomor 2000 X, Br. Kangin Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Badung Bali; Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Banding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata sekarang Termohon Kasasi I juga Pemohon Kasasi II dahulu Penggugat, telah menggugat



sekarang Para Pemohon Kasasi I juga Para Termohon Kasasi II dahulu Para Tergugat dan Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Denpasar pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa pada tanggal 28 September 1999 antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II membuat perjanjian kontrak bangunan Villa Koyo/Bukit Inn milik Tergugat I dengan Sertifikat Nomor 4557, luas 1600 m² hak milik atas nama Tergugat II yang berlokasi di Jalan Uluwatu Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Bali;
2. Bahwa perjanjian tersebut dicatat dan didaftarkan di Notaris I Gusti Ngurah Maha Buana, S.H., pada tanggal 17 Juli 2002 dengan Nomor 367/M/VII/2002;
3. Bahwa pokok-pokok perjanjian tersebut adalah:
 - 1) Tergugat I dan Tergugat II mengontrakan bangunan Villa Koyo (Bukit Inn), seluas 12 x 14 meter (lantai tiga), kamar Nomor 119 yang terletak di Jalan Uluwatu, Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung;
 - 2) Harga kontrak adalah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) untuk jangka waktu 40 (empat puluh tahun) yang dibayar lunas pada tanggal 28 September 1999;
 - 3) Penggugat berhak menempati bangunan yang dikontrak tersebut terhitung dari tanggal 28 September 1999 sampai dengan tanggal 28 September 2039, Penggugat berhak menjual atau mengontrakan kembali bangunan tersebut kepada pihak ketiga atau siapapun selama masa kontrak dengan Tergugat I dan Tergugat II masih berlangsung;
 - 4) Bilamana Penggugat tidak menempati bangunan villa (Bukit Inn Nomor 119) yang dikontrak tersebut, Penggugat memberikan kewenangan kepada Tergugat I untuk menyewakan bangunan Villa (Bukit Inn) tersebut kepada orang lain sebagaimana layaknya penyewaan kamar hotel, baik secara harian maupun mingguan dan uang hasil penyewaan tersebut harus disetorkan oleh Tergugat I melalui rekening Bank Penggugat setelah diperhitungkan komisi 20 % (dua puluh persen), Tergugat I dan Tergugat II bertanggung jawab penuh terhadap Villa (Bukit Inn kamar Nomor 119) bilamana Penggugat tidak menempatinnya;
 - 5) Bilamana Tergugat I dan Tergugat II memutuskan perjanjian kontrak ini sebelum masa kontrak berakhir, maka Tergugat I dan Tergugat II setuju untuk membayar 150 % dari jumlah uang yang telah dibayarkan Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) oleh Penggugat;
4. Bahwa untuk harga sewa villa (Bukit Inn kamar Nomor 119) milik Penggugat



apabila Penggugat tidak menempati villa (Bukit Inn kamar Nomor 119) tersebut adalah sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) per tahun;

5. Bahwa setelah berjalannya waktu dalam pengelolaan dan pemeliharaan Villa, Tergugat I dan Tergugat II tidak bertanggung jawab dan bertindak diluar perjanjian yaitu:

1) Tidak pernah menyetorkan uang hasil penyewaan villa (Bukit Inn kamar Nomor 119) yang telah Tergugat peroleh;

2) Tidak melakukan pemeliharaan bangunan villa dengan baik, dan alat-alat villa banyak yang rusak dan hilang;

3) Melakukan pembongkaran bangunan villa tanpa persetujuan Penggugat;

6. Bahwa sekitar bulan Juli 2010 Penggugat mengetahui Villa dimaksud diduga kuat telah dialihkan kepada pihak lain pada bulan September 2011 bangunan villa tersebut sudah dibongkar dan rata dengan tanah, yang untuk selanjutnya akan dibangun kondominium atau hotel yang sekarang dikelola oleh Tergugat II;

7. Bahwa diduga kuat pula Tergugat I memiliki saham atau ada hubungan hukum dengan Turut Tergugat;

8. Bahwa selanjutnya Penggugat meminta pertanggungjawaban Tergugat I dan Tergugat II untuk mengganti rugi semua pengembalian biaya kontrak, sewa villa yang diperjanjikan, kerusakan villa dan sebagainya;

9. Bahwa sampai dengan saat ini Tergugat I dan Tergugat II belum juga memenuhi kewajiban kepada Pengugat;

10. Bahwa yang menjadi korban dari perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut bukan hanya Penggugat, melainkan masih banyak korban lainnya;

11. Bahwa atas perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Penggugat merasa dirugikan, baik secara materil yang dapat dirinci sebagai berikut:

1) Kerugian materil.

- Pengembalian uang kontrak.....Rp200.000.000,00;
 - Denda yang harus dibayarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II apabila memutuskan perjanjian kontrak ini sebelum masa kontrak berakhir sebesar 150 % dari harga sewa villa yaitu 150% x Rp200.000.000.....Rp. 300.000.000,00;
 - Nilai sewa bangunan apabila Penggugat tidak menempati villa selama 30 tahun dengan nilai @100 juta per tahun..... Rp3.000.000.000,00;
 - Furniture kamar yang hilang dan rusak.....Rp100.000.000,00;
- Jadi total kerugian materil yang di derita adalah sebesar



Rp3.600.000.000,00 (tiga miliar enam ratus juta rupiah);

2) Kerugian immateril.

Biaya yang tidak dapat dinominalkan dengan uang, karena secara psikis termasuk stress dan penantian selama musyawarah damai yang selalu dijanjikan namun tidak pernah ditempati sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);

12. Bahwa untuk menjamin adanya pembayaran ganti rugi dari Tergugat I sehingga gugatan ini tidak sia-sia, maka dimohon untuk diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) atas tanah dan bangunan yang di atasnya milik Tergugat I Sertifikat Nomor 4557, luas 1600 m² atas nama Ida Bagus Kediri (Tergugat II) yang selama ini dikenal sebagai Villa Koyo/Bukit Inn dan saat ini akan dibangun kondominium atau hotel yang terletak di Jalan Uluwatu Nomor 2000x Bukit Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung;

Dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara berbatas dengan tanah hak milik;
- Sebelah selatan berbatas dengan gang;
- Sebelah timur berbatas dengan jalan;
- Sebelah barat berbatas dengan tanah hak milik;

13. Bahwa sangat dimungkinkan akan ada reaksi yang bersifat anarkis dari para korban Tergugat terhadap pembangunan kondominium atau hotel di atas tanah Villa Koyo/Bukit Inn, maka dipandang perlu untuk dihentikan sementara pembangunan dimaksud, sehingga tidak terjadi hal-hal yang dapat merugikan semua pihak;

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

Dalam Pokok Perkara:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 28 September 1999 tersebut yang dicatat dan didaftarkan di Notaris I Gusti Ngurah Maha Buana, S.H, pada tanggal 17 Juli 2002 dengan Nomor 367/W/VII/2002 adalah sah;
4. Menyatakan Para Tergugat I dan Tergugat II telah *wanprestasi*;
5. Menghukum Para Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan uang sewa kepada Penggugat sebesar Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah)



ditambah denda 150% dari harga sewa yang telah disepakati dalam perjanjian yaitu sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dengan mudah, sekaligus dan tanpa syarat, atau menghukum tergugat untuk memberikan hak kepada Penggugat mendapatkan uang sewa atas salah satu kamar kondominium atau hotel yang dibangun oleh turut Tergugat, sebesar Rp2.000.000 (dua juta rupiah) setiap harinya selama 40 (empat puluh tahun);

6. Menghukum Para Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi materil kepada Penggugat sebesar Rp3.600.000.000,00 (tiga miliar enam ratus juta rupiah);
7. Menghukum Para Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi immateril kepada Penggugat sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan;
9. Menghukum Para Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) atas keterlambatan menjalankan putusan ini sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap atau sejak putusan ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu;
10. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meski akan ada banding, *verzet* atau kasasi (*uit voorbaar bij voorraad*);
11. Menghukum Para Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar semua biaya perkara yang timbul;

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

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Denpasar telah memberikan Putusan Nomor 198/Pdt.G/2013/PN Dps., tanggal 12 November 2013 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 18 September 1999 tersebut yang dicatat dan didaftarkan di Notaris I Gusti Ngurah Maha Buana, S.H, pada tanggal 17 Juli 2002 dengan Nomor 367/10/VII/2002 adalah sah;
4. Menyatakan Para Tergugat I dan Tergugat II telah “wanprestasi”;
5. Menghukum Para Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan uang sewa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Penggugat sebesar 150 % dari Rp200.000.000.000,00 = Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dengan mudah sekaligus tanpa syarat;

6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dari perkara ini yang hingga kini dianggap sebesar Rp756.000,00 (tujuh ratus lima puluh enam ribu rupiah);

7. Menolak gugatan yang lain/selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat putusan Pengadilan Negeri Denpasar tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dengan putusan Nomor 93/Pdt/2014/PT Dps., tanggal 8 September 2014 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding, semula Tergugat I dan Tergugat II tersebut di atas;
- menguatkan dengan perbaikan putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 12 November 2013 Nomor 198/Pdt.G/2013/PN.Dps., dalam provisi dan dalam pokok perkara sekedar diktum putusan Nomor 5 sehingga amar selengkapanya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menyatakan tuntutan provisi Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 18 September 1999 tersebut yang dicatat dan didaftarkan di Notaris I Gusti Ngurah Maha Buana, S.H, pada tanggal 17 Juli 2002 dengan Nomor 367/10/VII/2002 adalah sah;
4. Menyatakan Para Tergugat I dan Tergugat II telah wanprestasi;
5. Menghukum Para Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan uang sewa kepada Penggugat sebesar 150 % dari Rp200.000.000,00 = Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dengan mudah sekaligus tanpa syarat;
6. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;
7. Membebaskan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar seluruh biaya yang timbul dari dalam kedua tingkat peradilan yang ditingkat banding ditetapkan Rp150.000,00 (tujuh ratus lima puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Tergugat/Para Pembanding pada tanggal 28 November 2014 kemudian terhadapnya oleh Para Tergugat/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Desember 2014, diajukan permohonan kasasi secara tertulis pada tanggal 9 Desember 2014 sebagaimana ternyata dari Surat Permohonan Kasasi Nomor 198/Pdt.G/2013/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 15 Desember 2014;

Menimbang, bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding pada tanggal 21 Januari 2015 kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 17 Maret 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 13 Januari 2015 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Januari 2015 diajukan permohonan kasasi secara tertulis pada tanggal 23 Januari 2015 sebagaimana ternyata dari Surat Permohonan Kasasi Nomor 198/Pdt.G/2013/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 26 Januari 2015;

Menimbang, bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi II/Penggugat/Terbanding telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding pada tanggal 10 Februari 2015 kemudian Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 23 Februari 2015;

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

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

1. Bahwa Putusan Perkara Perdata Pengadilan Tinggi Denpasar tanggal 8 September 2014 Nomor 93/Pdt/2013/PT.Dps. tidak berdasarkan pertimbangan hukum yang cermat dan tidak menurut tatacara peradilan yang harus diikuti dan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, sehingga karenanya putusan tersebut tidak memenuhi rasa



kepatutan, keadilan dan kepastian hukum, sebab putusan *a quo* hanya mengambil alih begitu saja pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 198/Pdt.G/2013/PN Dps., tanggal 12 Nopember 2013;

2. Melanggar Hukum Pembuktian.

Putusan *Judex Facti* putusan perkara perdata Pengadilan Tinggi Denpasar tertanggal 8 September 2014 Nomor 93/Pdt/2013/PT Dps., *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 198/Pdt.G/2013/PN Dps., tanggal 12 Nopember 2013 tidak mencerminkan rasa keadilan dan telah salah dan keliru dalam pengambilan putusannya yang disebutkan dalam amar putusan Nomor 5 Pengadilan Tinggi Denpasar dalam pokok perkara yang menyebutkan: "Menghukum Para Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan uang sewa kepada Penggugat sebesar 150% dari Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) = Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dengan mudah sekaligus tanpa syarat; Bahwa putusan yang menghukum Para Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat I dan Tergugat II) untuk membayar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) adalah putusan yang sangat tidak adil karena tidak memperhatikan atau mengurangi dari pembayaran yang Para Pemohon Kasasi telah bayarkan yaitu sesuai dengan bukti surat bertanda T.1 dan T.2 sebesar Rp94.000.000,00 (sembilan puluh empat juta rupiah) sebagaimana yang telah Para Pemohon Kasasi uraikan dalam jawaban gugatan maupun yang telah disebutkan dalam putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 198/Pdt.G/2013/PN Dps., tanggal 12 November 2013;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi II/Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah: Pengadilan Tinggi Denpasar telah salah dalam menerapkan hukum dengan tidak berdasarkan dan melanggar ketentuan undang-undang;

Bahwa mengenai putusan yang menyatakan bahwa:

Mengkum Para Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan uang sewa kepada Penggugat sebesar 150% dari Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) = Rp300.000.000,00 (tiga juta rupiah) dengan mudah sekaligus tanpa syarat; Bahwa berdasarkan isi putusan di atas ganti rugi yang diputuskan oleh Pengadilan Negeri Denpasar yang kemudian dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar sangatlah jauh dari harapan dengan tidak membaca dan memahami isi perjanjian antara Pemohon Kasasi semula Terbanding atau Penggugat dengan Termohon Kasasi I semula Pembanding I atau Tergugat I dan Termohon Kasasi II semula Pembanding II atau Tergugat II sehingga salah menerapkan hukum perjanjian yang telah dibuat;



Bahwa dalam perjanjian yaitu dalam bukti P.1 dan P.2 dalam Pasal 10 telah disebutkan bahwa pihak Tergugat harus mengembalikan uang dari Pemohon Kasasi dengan denda 150% tetapi Majelis Hakim hanya menghukum Para Termohon Kasasi semula Pemohon Banding dan Para Tergugat hanya membayar denda sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah). Padahal selain membayar denda tersebut harusnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar memutuskan Termohon Banding I dan II semula Pembanding I dan II atau Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan uang sewa kepada Pemohon Kasasi semula Terbanding atau Penggugat sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);

Sehingga Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar telah salah dalam pertimbangannya;

Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya juga telah salah dengan tidak mempertimbangkan isi dari perjanjian dalam bukti P.1 dan bukti P.2 dalam Pasal 7 yang menyatakan bilamana Pemohon Kasasi tidak menempati bangunan villa (Bukit Inn Nomor 119) yang di kontrak tersebut, Pemohon Kasasi memberikan kewenangan kepada Para Termohon Kasasi untuk menyewakan bangunan villa (Bukit Inn) kepada orang lain sebagaimana layaknya penyewaan kamar hotel, baik secara harian maupun mingguan dan uang hasil penyewaan tersebut harus disetorkan oleh Para Termohon Kasasi melalui rekening Bank Pemohon Kasasi setelah diperhitungkan komisi 20% (dua puluh persen);

Dari isi perjanjian di atas Pemohon Kasasi dalam gugatannya di Pengadilan Negeri Denpasar telah merinci wanprestasi yang dilakukan oleh Para Termohon Kasasi dalam pemberian uang sewa yaitu sebesar:

Nilai kontrak villa selama 30 tahun sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta) per tahun. Tetapi dalam hal ini Majelis hakim baik Pengadilan Negeri maupun Pengadilan Tinggi tidak mempertimbangkan kerugian Pemohon Kasasi tersebut diatas padahal sudah jelas-jelas ada dalam perjanjian bukti P.1 dan P.2 dalam Pasal 7;

Mengenai alat-alat furniture yang di rusak oleh Para Termohon Kasasi juga tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi Denpasar;

Sehingga dari seluruh total kerugian materil yang dialami oleh Pemohon Kasasi semula Termohon Banding dan Penggugat yaitu sebesar Rp3.600.000.000,00 (tiga miliar enam ratus juta rupiah) hanya Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) yang dikabulkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri Denpasar;



Hal tersebut sangat tidak sebanding dengan kerugian tanpa mempertimbangkan kerugian materil dan immateriil yang dialami oleh oleh Pemohon Kasasi semula Terbanding atau Penggugat;

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

Bahwa alasan-alasan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa telah terbukti perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II tanggal 18 September 1999 dihadapan Notaris adalah sah, maka Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan wanprestasi, sehingga harus mengembalikan uang sewa kepada Penggugat sebesar 150% dari Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) = Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dengan mudah sekaligus tanpa syarat;

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 sebagaimana yang 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 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 I: **IDA BAGUS SURYA BHUWANA** dan kawan dan Pemohon Kasasi II **NY MIDAYANTI** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi I/Para Tergugat dan Pemohon Kasasi II/Penggugat ditolak, dan Para Pemohon Kasasi I dipihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi I/Para Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi I: **IDA BAGUS SURYA BHUWANA**, 2. **IDA BAGUS KEDIRI** dan Pemohon Kasasi II **NY MIDAYANTI** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi I juga Para Termohon Kasasi II/Para Tergugat/Para Pembanding 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 Rabu, tanggal 5 Oktober 2016, oleh H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., dan Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Para Hakim Anggota tersebut dan Victor Togi Rumahorbo, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota:

Ttd.

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H. H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum.

Ttd.

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

K e t u a,

Ttd.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Victor Togi Rumahorbo, S.H.,M.H.

Biaya kasasi:

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

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
a.n Panitera
Panitera Muda Perdata.

Dr. PRIM HARYADI, S.H.,M.H.,
NIP: 19630325 198803 1 001

Halaman 11 dari 11 hal. Put. Nomor 677K/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)



**Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
a.n Panitera
Panitera Muda Perdata.**

**Dalam Rekonvensi.PRI PAMBUDI TEGUH, S.H.,M.H.,
NIP: 19610313 198803 1 003**