



PUTUSAN

Nomor 2785 K/Pdt/2011

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

IDA AYU PUTU EKA KARTIKA, bertempat tinggal di Br. Pande, Desa Pejeng, Kecamatan Tampaksiring, Kabupaten Gianyar, dalam halaman ini memberi kuasa kepada I Wayan Susila, SH., dan Rekan, para Advokat pada Kantor Hukum I Wayan Susila, SH dan Rekan yang berkedudukan di Banjar Mukti, Tempekan Seraya, Desa Singapadu, Kecamatan Sukawati, Kabupaten Gianyar-Bali,, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 1 Juli 2011 ;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding ;

M e l a w a n :

RENEHAN MICHAEL JOHN, bertempat tinggal di Br. Pande, Desa Pejeng, Kecamatan Tampaksiring, Kabupaten Gianyar, dalam halaman ini memberi kuasa kepada Tri Utomo Wiryantono, SH., Advokat pada Kantor Hukum Tri Utomo Wiryantono, SH & Partners yang berkedudukan di Jalan Raya Dalung Nomor 54, Kuta Utara, Badung-Bali, berdasarkan surat kuasa khusus, tanggal 23 Juli 2011 ;

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 Gianyar pada pokoknya atas dalil-dalil :

1. Bahwa, Penggugat (Ida Ayu Putu Eka Kartika) ada menyewakan tanah kepada Tergugat (Renehan Michael John), yaitu sebagian dari sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1414/Desa Pejeng, surat ukur



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 24 Juni 1999 Nomor 11/Pejeng/1999, luas asal 1650 M² atas nama Ida Ayu Putu Eka Kartika (Penggugat) yang terletak di Desa Pejeng, Kecamatan Tampaksiring, Kabupaten Daerah Tingkat II Gianyar, Propinsi Daerah Tingkat I Bali, dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Sisa tanah milik Penggugat yang disewa oleh Ir. Dede Prabowo ;

Timur : Rumah tinggal Bapak Gurun Kembar ;

Selatan : Tanah kosong milik Bapak Pengsong ;

Barat : Sawah milik Ibu Desi ;

2. Bahwa, semula Penggugat sangat ragu dibuatkan perjanjian sewa menyewa tanah yang menggunakan bahasa Inggris oleh Tergugat tertanggal 5 Januari 2005 Kemudian setelah Penggugat terjemahkan kedalam Bahasa Indonesia alangkah kaget serta terkejutnya Penggugat sebab isi Pasal demi Pasal dari perjanjian sewa menyewa tersebut sangat merugikan Penggugat dalam kedudukan Penggugat selaku pihak pertama/yang menyewakan. Kerugian mana jelas nampak terlihat, bahwa dalam uraian Pasal demi Pasal dalam perjanjian tersebut tidak terdapatnya kesetaraan hak dan kewajiban diantara Penggugat dengan Tergugat ;
3. Bahwa, uraian Pasal demi Pasal yang sangat merugikan Penggugat tersebut jelas nyata terlihat pada perjanjian sewa menyewa tanah yang menggunakan bahasa Inggris tertanggal 5 Januari 2005, yaitu :

Pasal 1 pada intinya menyebutkan Perjanjian ini berlaku seumur hidup setelah penandatanganan pihak kedua (penyewa) ;

Pasal 2 pada intinya menyebutkan harga sewa untuk seumur hidup pada Pasal 1 tersebut ditetapkan sebesar Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta Rupiah) ;

Pasal 8 pada intinya menyebutkan jangka waktu sewa menyewa ini adalah seumur hidup pihak kedua. "seumur hidup" disini berarti sewa awal selama 15 (lima belas) tahun, diikuti perpanjangan-perpanjangan secara otomatis, bebas dan tanpa ganti rugi, untuk setiap jangka waktu 20 (dua puluh) tahun berikutnya sampai pihak kedua meninggal. Apabila pihak kedua meninggal dalam jangka waktu 15 (lima belas) tahun terhitung tanggal penandatanganan perjanjian ini,, maka hak sewa akan dialihkan kepada yang ditunjuk pihak kedua untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun terhitung tanggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meninggalnya pihak kedua. pihak kedua berhak, selama jangka waktu 15 (lima belas) tahun pertama perjanjian ini, untuk memindahkan atau menjual kembali hak sewa beserta bangunan-bangunan dan yang tertanam di atasnya, dengan persetujuan terlebih dahulu dan pihak pembeli baru oleh kelompok komunitas.

Akan tetapi pada saat pemindahan atau penjualan kembali tersebut, perjanjian sewa menyewa kembali menjadi sewa menyewa selama 20 (dua puluh) tahun sewa terhitung tanggal penjualan kembali. sewa menyewa selama 20 tahun ini hanya dapat diperpanjang kembali dengan persetujuan tertulis pihak pertama/yang menyewakan, dan dengan penggantian uang yang sesuai kepada pihak pertama untuk perpanjangan sewa tersebut. pihak kedua tidak berhak untuk menjual atau memindahkan perjanjian setelah 15 (lima belas) tahun terhitung penandatanganan perjanjian awal ini. yang ditunjuk pihak kedua mempunyai hak penolakan pertama dalam halaman perpanjangan atau penjualan sewa tersebut ;

4. Bahwa, dengan adanya Pasal-Pasal yang sangat merugikan Penggugat tersebut maka patut dan adil Penggugat mohon kepada yang terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Gianyar menyatakan perjanjian sewa menyewa tanah

Hal. 3 dari 37 halaman. Put. No. 2785 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. 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)



yang
menggunakan
bahasa Inggris
tertanggal 5
Januari 2005
tidak sah serta
cacat hukum dan
patut untuk
dibatalkan ;

5. Bahwa, agar
Penggugat tidak
dirugikan lebih
banyak lagi
dengan adanya
perjanjian sewa
menyewa
dibawah tangan
sebagaimana
tersebut diatas
kemudian atas
dasar
kesepakatan
bersama antara
Penggugat
dengan Tergugat
lalu Penggugat
dengan Tergugat
membuat
perjanjian sewa
menyewa yang
kedua/yang baru
sebagaimana
Perjanjian Sewa
Menyewa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 1
Oktober 2005.
Dimana dalam
Perjanjian Sewa
Menyewa
tertanggal 1
Oktober 2005
tersebut
Penggugat
berkedudukan
selaku pihak I
(pihak pertama)
sedangkan
Tergugat
berkedudukan
selaku pihak II
(kedua),
demikian juga
dalam Perjanjian
Sewa Menyewa
tertanggal 1
Oktober 2005
tersebut
disepakati bahwa
masa berlaku
sewa/kontrak
selama 10
(sepuluh) tahun
terhitung dari
tanggal 1
Oktober 2005
sampai dengan
tanggal 1
Oktober 2015.

Hal. 5 dari 37 halaman. Put. No. 2785 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. 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)



Adapun harga
sewa per tahun
sebesar USD
1,000.00 (seribu
US Dollar) per
tahun ;

6. Bahwa, dalam
kedudukan
Penggugat
selaku pihak I
(pihak Pertama)
sebagaimana
Perjanjian Sewa
Menyewa
tertanggal 1
Oktober 2005,
Penggugat
dengan itikad
baik telah
melaksanakan
apa yang
sepatutnya
menjadi
kewajiban
Penggugat yakni
Penggugat telah
memberikan hak
kepada Tergugat
untuk
membangun
rumah tinggal
dan menempati
tanah milik
Penggugat yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disewa tersebut.

Namun Tergugat

selaku pihak II

(pihak kedua)

dalam perjanjian

tersebut ternyata

tanpa sebab

yang jelas serta

alasan yang

dapat diterima

Tergugat terus

menunda-nunda

dan tidak mau

melaksanakan

apa yang

sepatutnya

menjadi

kewajiban

Tergugat, yakni

untuk membayar

harga sewa

sebesar USD

1,000.00 (seribu

US Dollar) per

tahunnya kepada

Penggugat mulai

dari tanggal 1

Oktober 2005

sampai dengan

tanggal 1

Oktober 2015.

Begitu pula

Tergugat terus

menunda-nunda

Hal. 7 dari 37 halaman. Put. No. 2785 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. 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)



janjinya untuk
membuat dan
menyerahkan
IMB (Ijin
Mendirikan
Bangunan)
kepada
Penggugat, atas
bangunan rumah
tinggal yang telah
dibangunnya
diatas tanah hak
milik Penggugat.
Oleh karenanya
Tergugat telah
cidaa janji/
wanprestasi ;

7. Bahwa, oleh
karena Tergugat
telah tidak
melaksanakan
kewajibanya
untuk membayar
harga sewa
sebesar USD
1,000.00 (seribu
US Dollar) per
tahunnya dan
tidak menepati
janjinya membuat
IMB atas
bangunan rumah
tinggal yang telah
dibangunnya.



Maka atas
adanya kejadian
tersebut
Penggugat telah
seringkali
mengingatkan
Tergugat namun
tidak
mendapatkan
tanggapan yang
baik dari
Tergugat. Oleh
karena itu agar
Penggugat tidak
dirugikan lebih
banyak lagi maka
patut dan adil
Penggugat
mohon kepada
yang terhormat
Bapak Ketua
Pengadilan
Negeri Gianyar
untuk
menghukum
Tergugat untuk
membayar harga
sewa sebesar
USD 1,000.00
(seribu US
Dollar) per
tahunnya mulai
dari tanggal 1
Oktober 2005



sampai dengan 1
Oktober 2015,
yaitu sebesar
USD 10,000.00
(sepuluh ribu US
Dollar) secara
tunai dan
sekaligus kepada
Penggugat. Dan
menghukum
Tergugat untuk
segera membuat
dan
menyerahkan
IMB (ijin
mendirikan
bangunan)
kepada
Penggugat atas
bangunan rumah
tinggal yang telah
dibangunnya ;
8. Bahwa, demikian
pula Penggugat
mohon agar
Tergugat
dihukum untuk
meninggalkan/
mengosongkan
tanah dan
bangunan rumah
tersebut
bilamana
Tergugat tidak



mampu untuk
membayar harga
sewa atas tanah
tersebut, bila
perlu dengan
bantuan Alat
Negara (Polri).
Dan kemudian
memberikan hak
kepada
Penggugat untuk
menyewakan
bangunan
tersebut kepada
orang lain selama
25 (dua puluh
lima) tahun yang
dihitung dari
sejak putusan
perkara ini
mempunyai
kekuatan hukum
tetap dan dapat
dilaksanakan
(dieksekusi),
serta menerima
pembayaran
uang sewa atas
bangunan
tersebut diatas
guna memenuhi
kewajiban
Tergugat kepada
Penggugat ;



9. Bahwa, atas perbuatan cidera janji/wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat (Renehan Michael John) tersebut diatas, mengakibatkan Penggugat (Ida Ayu Putu Eka Kartika) menderita kerugian baik materiil maupun moril/immateriil, yaitu sebesar Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta Rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

Kerugian Materiil, yaitu Penggugat tidak mendapatkan apa yang sepatutnya menjadi hak Penggugat begitu pula Penggugat telah mengeluarkan biaya-biaya penagihan yang kalau dihitung adalah senilai Rp.100.000.000,00 (seratus juta Rupiah) ;

Kerugian Moril/Immateriil, yaitu terguncangnya jiwa Penggugat (stres) selama kurang lebih 5 (lima) tahun semenjak tindakan Tergugat yang melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi yang apabila dinilai dengan uang adalah sebesar Rp.400.000.000,00 (empat ratus juta Rupiah) ;

10. Bahwa, patut dan adil apabila Tergugat dihukum untuk



membayar ganti
rugi baik materiil
maupun moril/
immateriil, yaitu
sebesar
Rp.500.000.000,
00 (lima ratus
juta Rupiah)
tersebut diatas
kepada
Penggugat
secara tunai dan
sekaligus ;

11. Bahwa, untuk
menjamin
terpenuhinya
semua tuntutan
Penggugat
tersebut diatas,
maka Penggugat
mohon agar yang
terhormat Bapak
Ketua Pengadilan
Negeri Gianyar
berkenan terlebih
dahulu untuk
meletakkan sita
jaminan
(*conservatoir
beslag*) atas
bangunan rumah
tinggal yang
dibangun oleh
Tergugat diatas



tanah milik
Penggugat yakni
sebagian dari
sebidang tanah
dengan Sertifikat
Hak Milik Nomor
1414/Desa
Pejeng, Surat
Ukur tanggal 24
Juni 1999 Nomor
11/Pejeng/1999,
Luas asal 1650
M² atas nama
Ida Ayu Putu Eka
Kartika
(Penggugat)
yang terletak di
Desa Pejeng,
Kecamatan
Tampaksiring,
Kabupaten
Daerah Tingkat II
Gianyar, Propinsi
Daerah Tingkat I
Bali, dengan
batas-batas
sebagai berikut :

Utara : Sisa tanah milik Penggugat yang disewa oleh Ir. Dede Prabowo
;
Timur : Rumah tinggal Bapak Gurun Kembar ;
Selatan : Tanah kosong milik Bapak Pengsong ;
Barat : Sawah milik Ibu Desi ;

12. Bahwa, agar Tergugat mau melaksanakan putusan perkara ini nanti, mohon
agar Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat sebesar Rp.1.000.000,00 (satu juta Rupiah) setiap hari untuk setiap kelalaian Tergugat dalam memenuhi isi putusan ini terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;

13. Bahwa, gugatan Penggugat ini didasarkan atas bukti-bukti yang kuat, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Gianyar menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun Tergugat mengajukan upaya hukum berupa verzet, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya ;

14. Bahwa, begitu pula patut dan adil Tergugat dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

15. Bahwa, untuk mencegah halaman-halaman yang tidak diinginkan, maka nantinya selama proses persidangan berlangsung Penggugat mohon kebijaksanaan yang terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Gianyar cq. Majelis Hakim agar menjatuhkan putusan provisi sebagai berikut ;

a. Menyatakan hukum dan menetapkan bahwa selama proses persidangan perkara ini berlangsung, melarang Tergugat melakukan tindakan apapun (seperti mengalihkan atau menjual atau menyewakan) terhadap bangunan rumah tinggal yang telah dibangunnya diatas tanah hak milik Penggugat tersebut, yang dapat merugikan Penggugat ;

b. Menghukum Tergugat untuk mematuhi putusan provisi ini ;

Bahwa, berdasarkan halaman-halaman tersebut diatas Penggugat menuntut kepada Pengadilan Negeri Gianyar supaya memberikan putusan sebagai berikut :

Dalam Provisi:

a. Menyatakan hukum dan menetapkan bahwa selama proses persidangan perkara ini berlangsung, melarang Tergugat melakukan tindakan apapun (seperti mengalihkan atau menjual atau menyewakan) terhadap bangunan rumah tinggal yang telah dibangunnya diatas tanah hak milik Penggugat tersebut, yang dapat merugikan Penggugat ;

b. Menghukum Tergugat untuk mematuhi putusan provisi ini ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan

Hal. 15 dari 37 halaman. Put. No. 2785 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. 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)



Penggugat untuk
seluruhnya ;

2. Menyatakan
putusan provisi
sah dan berharga
;

3. Menyatakan
Perjanjian Sewa
Menyewa Tanah
yang

menggunakan

bahasa Inggris

tertanggal 5

Januari 2005

antara

Penggugat

dengan Tergugat

atas sebagian

dari sebidang

tanah dengan

Sertifikat Hak

Milik Nomor

1414/Desa

Pejeng, Surat

Ukur tanggal 24

Juni 1999 Nomor

11/Pejeng/1999,

Luas asal 1650

M² atas nama

Ida Ayu Putu Eka

Kartika

(Penggugat)

yang terletak di

Desa Pejeng,



Kecamatan
Tampaksiring,
Kabupaten
Daerah Tingkat II
Gianyar, Propinsi
Daerah Tingkat I
Bali adalah tidak
sah dan cacat
hukum serta
patut untuk
dibatalkan ;

4. Menyatakan sah
serta mempunyai
kekuatan hukum
mengikat
Perjanjian Sewa
Menyewa yang
kedua/yang baru
antara
Penggugat
dengan Tergugat
yakni Perjanjian
Sewa Menyewa
tertanggal 1
Oktober 2005,
dengan masa
berlaku sewa/
kontrak selama
10 (sepuluh)
tahun terhitung
dari tanggal 1
Oktober 2005
sampai dengan
tanggal 1



Oktober 2015.

Adapun harga

sewa per tahun

sebesar USD

1,000.00 (seribu

US Dollar) per

tahun ;

5. Menyatakan

hukum perbuatan

Tergugat

(Renehan

Michael John)

yang terus

menunda-nunda

dan tidak mau

melaksanakan

apa yang

sepatutnya

menjadi

kewajiban

Tergugat yakni

untuk membayar

harga sewa

sebesar USD

1,000.00 (seribu

US Dollar) per

tahunnya kepada

Penggugat mulai

dari tanggal 1

Oktober 2005

sampai dengan

tanggal 1

Oktober 2015.

Begitu pula



Tergugat terus
menunda-nunda

janjinya untuk
membuat dan
menyerahkan

IMB (Ijin

Mendirikan

Bangunan)

kepada

Penggugat, atas
bangunan rumah
tinggal yang telah
dibangunnya

diatas tanah hak
milik Penggugat,
adalah perbuatan
cidera janji/
wanprestasi ;

6. Menghukum

Tergugat untuk
membayar harga
sewa sebesar
USD 1,000.00
(seribu US
Dollar) per
tahunnya mulai
dari tanggal 1
Oktober 2005
sampai dengan 1
Oktober 2015,
yaitu sebesar
USD 10,000.00
(sepuluh ribu US
Dollar) secara



tunai dan
sekaligus kepada
Penggugat. Dan
menghukum
Tergugat untuk
membuat dan
menyerahkan
IMB (Ijin
Mendirikan
Bangunan)
kepada
Penggugat atas
bangunan rumah
tinggal yang telah
dibangunnya ;

7. Menghukum

Tergugat untuk
meninggalkan
dan
mengosongkan
tanah dan
bangunan rumah
tinggal yang telah
dibangunnya
tersebut
bilamana
Tergugat tidak
mampu untuk
membayar harga
sewa atas tanah
tersebut dan
membuat serta
menyerahkan
IMB (Ijin



Mendirikan
Bangunan)
kepada
Penggugat, bila
perlu dengan
bantuan Alat
Negara (Polri).
Dan kemudian
memberikan hak
kepada
Penggugat untuk
menyewakan
bangunan
tersebut kepada
orang lain selama
25 (dua puluh
lima) tahun yang
dihitung dari
sejak putusan
perkara ini
mempunyai
kekuatan hukum
tetap dan dapat
dilaksanakan
(dieksekusi),
serta menerima
pembayaran
uang sewa atas
bangunan
tersebut diatas
guna memenuhi
kewajiban
Tergugat kepada
Penggugat ;



8. Menghukum

Tergugat untuk
membayar ganti
kerugian baik
materiil maupun
moril/immateriil,
yaitu sebesar
Rp.500.000.000,
00 (lima ratus
juta Rupiah)
kepada
Penggugat
secara tunai dan
sekaligus ;

9. Menyatakan sah
dan berharga sita
Jaminan
(*conservatoir
beslag*) yang
dilakukan oleh
Juru Sita
Pengadilan
Negeri Gianyar
atas bangunan
rumah tinggal
yang dibangun
oleh Tergugat
diatas tanah milik
Penggugat, yakni
sebagian dari
sebidang tanah
dengan Sertifikat
Hak Milik Nomor
1414/Desa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pejeng, Surat
Ukur tanggal 24
Juni 1999 Nomor
11/Pejeng/1999,
Luas asal : 1650
M² atas nama
Ida Ayu Putu Eka
Kartika
(Penggugat)
yang terletak di
Desa Pejeng,
Kecamatan
Tampaksiring,
Kabupaten
Daerah Tingkat II
Gianyar, Propinsi
Daerah Tingkat I
Bali, dengan
batas-batas
sebagai berikut :

Utara : Sisa tanah milik Penggugat yang disewa oleh Ir. Dede Prabowo ;
Timur : Rumah tinggal Bapak Gurun Kembar ;
Selatan : Tanah kosong milik Bapak Pengsong ;
Barat : Sawah milik Ibu Desi ;

10. Menghukum Tergugat atau siapa saja (orang-orang) yang mendapatkan hak darinya atas bangunan rumah tinggal yang dibangun oleh Tergugat diatas tanah milik Penggugat yakni sebagian dari sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1414/Desa Pejeng, Surat Ukur tanggal 24 Juni 1999 Nomor 11/Pejeng/1999, Luas asal 1650 M² atas nama Ida Ayu Putu Eka Kartika (Penggugat) yang terletak di Desa Pejeng, Kecamatan Tampaksiring, Kabupaten Daerah Tingkat II Gianyar, Propinsi Daerah Tingkat I Bali, dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Sisa tanah milik Penggugat yang disewa oleh Ir. Dede Prabowo ;
Timur : Rumah tinggal Bapak Gurun Kembar ;

Hal. 23 dari 37 halaman. Put. No. 2785 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. 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 : Tanah kosong milik Bapak Pengsong ;

Barat : Sawah milik Ibu Desi ;

untuk mengosongkan dan kemudian menyerahkan kepada Penggugat, bila perlu dengan bantuan alat Negara (Polri) ;

11. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000,00 (satu juta Rupiah) setiap hari untuk setiap kelalaiannya dalam memenuhi isi putusan ini terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;

12. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun Tergugat menempuh upaya hukum verzet, banding, kasasi, maupun upaya hukum lainnya ;

13. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ;

Atau :

Mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum dan kepatutan ;

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

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa, segala apa yang diuraikan pada bagian Konvensi agar tidak terjadi pengulangan, maka segala uraian bagian Konvensi tersebut dianggap masuk dan terurai pula menjadi satu kesatuan uraian dengan uraian pada bagian Rekonvensi ini ;
2. Bahwa, oleh karena Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah mengakui menyewakan tanahnya kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah tertanggal 5 Januari 2005 (vide, dalil gugatan dalam Konvensi angka 1 sampai dengan 3), maka dengan adanya pengakuan dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tersebut (*bekentenis/confession*) sudah sepatutnya dikuatkan karena merupakan pengakuan didepan sidang (*gerechtelijke bekentenis*) konform dengan ketentuan Pasal 1925 dan 1926 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, sehingga mengenai obyek sewa menyewa, jangka waktu sewa menyewa dan pembayaran uang sewa oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sudah terbukti dengan sempurna dan tidak patut dipertentangkan kembali ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa, oleh karena Perjanjian Sewa Menyewa Tanah tertanggal 5 Januari 2005 tersebut dibuat atas dasar kesepakatan antara Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi dengan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, maka sudah sepatutnya dinyatakan sah, mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (konform dengan Pasal 1338 Kitab Undang Undang Hukum Perdata) ;
4. Bahwa, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah membantah dan tidak pernah membuat serta menandatangani Perjanjian Sewa Menyewa Kedua/yang baru tertanggal 1 Oktober 2005 dengan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi, karena perjanjian tersebut hanyalah merupakan rekayasa dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sendiri dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi berusaha untuk menguasai / mengambil alih rumah yang telah dibangun Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi diatas tanah sewa (obyek sengketa), maka sudah sepatutnya Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 1 Oktober 2005 tersebut dinyatakan tidak sah dan patut dibatalkan ;

Bahwa, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi hanya pernah membuat 1 (satu) Perjanjian Sewa Menyewa Tanah dengan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi, yaitu tertanggal 5 Januari 2005 dan untuk membantah keberadaan Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 1 Oktober 2005 tersebut Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah melaporkan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi ke Polres Gianyar atas tuduhan tindak pidana Penipuan, Penggelapan dan Pemalsuan Surat sebagaimana tanda bukti Lapor Nomor TBL/462/VI1/2010/Res. Gianyar, tertanggal 24 Juli 2010 ;

5. Bahwa, perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang merekayasa adanya Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 1 Oktober 2005 sudah sepatutnya dinyatakan sebagai perbuatan melanggar hukum dan karenanya sangat merugikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagai pihak Penyewa obyek sengketa yang sah berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa tanah tertanggal 5 Januari 2005 ;

Rekonvensi/Penggugat Konvensi tersebut, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah menderita kerugian baik materiil maupun immateriil yang apabila dirinci adalah sebagai berikut :

Hal. 25 dari 37 halaman. Put. No. 2785 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. 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)



Kerugian Materiil :

a. Kehilangan atas keuntungan yang seharusnya bisa diterima Penggugat
jat Konvensi apabila obyek sengketa tersebut disewakan, sebesar Rp.120.000.000,00 (seratus dua puluh

b. Biaya-biaya yang telah dikeluarkan Penggugat Rekonvensi/Tergugat
anya perkara ini serta biaya penunjukan Advokat Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta Rupiah) ;

Kerugian Immateriil :

Dengan adanya perkara ini mengakibatkan nama baik Penggugat
Rekonvensi/Tergugat Konvensi menjadi tercemar dan menimbulkan rasa
malu dikalangan teman-teman Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi
sehingga bila diukur dengan uang sudah sepatutnya dihukum membayar
kerugian immateriil sebesar Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar Rupiah) ;

6. Bahwa, mengingat besarnya kerugian yang diderita Penggugat Rekonvensi/
Tergugat Konvensi tersebut, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat
Konvensi mohon agar kerugian sebagaimana dimaksud dalam angka 5
diatas harus dibayar oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi secara
kontan dan sekaligus selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak
putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;

7. Bahwa, untuk melindungi hak-hak Penggugat Rekonvensi/Tergugat
Konvensi selaku Penyewa yang sah atas obyek sengketa berdasarkan
Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 5 Januari 2005, maka Penggugat
Rekonvensi/Tergugat Konvensi mohon Yth. Majelis Hakim yang memeriksa
perkara *a quo* untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas
tanah dan bangunan milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi
sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 1414/Desa Pejeng, Surat Ukur
Tanggal 24 Juni 1999 Nomor II/Pejeng/1999 atas nama Ida Ayu Eka Kartika,
luas 1.650 M², yang terletak di Banjar Pande, Desa Pejeng, Kecamatan
Tampaksiring, Kabupaten Gianyar, dengan batas-batas :

Sebelah utara : rumah tinggal Ida Ayu Eka Kartika ;

Sebelah timur : rumah tinggal Guru Marsa/Guru Kembar ;

Sebelah selatan : tanah kosong milik Bapak Pengsong ;

Sebelah barat : sawah milik Ibu Desi ;

8. Bahwa, oleh
karena



Penggugat
Rekonvensi/
Tergugat
Konvensi masih
meragukan itikad
baik Tergugat
Rekonvensi/
Tergugat
Konvensi untuk
melaksanakan isi
putusan ini, maka
Penggugat
Rekonvensi/
Tergugat
Konvensi mohon
agar Tergugat
Rekonvensi/
Penggugat
Konvensi
dihukum
membayar uang
paksa
(*dwangsom*)
sebesar
Rp.1.000.000,00
(satu juta Rupiah)
untuk setiap hari
keterlambatan
atau kelalaiannya
memenuhi isi
putusan ini
terhitung sejak
putusan ini



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkekuatan

hukum tetap ;

Bahwa, berdasarkan halaman-halaman tersebut di atas Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Gianyar supaya memberikan putusan sebagai berikut ;

Dalam Rekonvensi :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan hukum bahwa Perjanjian Sewa Menyewa Tanah tertanggal 5 Januari 2005 dalam Bahasa Inggris yang dibuat antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi selaku yang Menyewakan dengan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi selaku Penyewa yang



ditandatangani
dihadapan
Notaris Ni Wayan
Sukarmini, SH.
(Notaris
Kabupaten
Gianyar) adalah
sah dan mengikat
bagi Tergugat
Rekonvensi/
Penggugat
Konvensi dan
Penggugat
Rekonvensi/
Tergugat
Konvensi ;

3. Menyatakan
hukum, bahwa
Perjanjian Sewa
Menyewa
tertanggal 1
Oktober 2005
adalah tidak sah,
tidak mengikat
dan patut
dibatalkan,
karena
merupakan
rekayasa dari
Tergugat
Rekonvensi/
Penggugat
Konvensi ;



4. Menyatakan hukum, bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang merekayasa adanya Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 1 Oktober 2005 adalah merupakan perbuatan melanggar hukum dan sangat merugikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi selaku Penyewa obyek sengketa yang sah berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah tertanggal 5 Januari 2005 ;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi baik materiil maupun immateriil yang apabila dirinci adalah sebagai berikut :
 - Kehilangan atas keuntungan yang seharusnya bisa diterima Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi apabila obyek sengketa tersebut disewakan, sebesar Rp.120.000.000,00 (seratus dua puluh juta Rupiah) ;
 - Biaya-biaya yang telah dikeluarkan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi akibat adanya perkara ini serta biaya penunjukan Advokat Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta Rupiah) ;

Kerugian Immateriil :

Dengan adanya perkara ini mengakibatkan nama baik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menjadi tercemar dan menimbulkan rasa malu dikalangan teman-teman Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sehingga bila diukur dengan uang sudah sepatutnya dihukum membayar kerugian immateriil sebesar Rp.1.000.000,00 (satu milyar Rupiah) ;

6. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar Kerugian materiil dan immateriil kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi secara kontan dan sekaligus selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Gianyar atas tanah dan bangunan milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 1414/Desa Pejeng, Surat Ukur Tanggal 24 Juni 1999 Nomor II/Pejeng/ 1999 atas nama Ida Ayu Eka Kartika, luas 1.650 M², yang terletak di Banjar Pande, Desa Pejeng, Kecamatan Tampaksiring, Kabupaten Gianyar. Dengan batas- batas :
Sebelah utara : rumah tinggal Ida Ayu Eka Kartika ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah timur : rumah tinggal Guru Marsa/Guru Kembar ;
Sebelah selatan : tanah kosong milik Bapak Pengsong ;
Sebelah barat : sawah milik Ibu Desi ;

8. Menghukum

Tergugat

Rekonvensi/

Penggugat

Konvensi untuk

membayar uang

paksa

(*dwangsom*)

sebesar

Rp.1.000.000,00

(satu juta Rupiah)

kepada

Penggugat

Rekonvensi/

Tergugat

Konvensi untuk

setiap hari

keterlambatan

atau kelalaiannya

memenuhi isi

putusan ini

terhitung sejak

putusan ini

berkekuatan

hukum tetap ;

Bahwa, terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Gianyar telah mengambil putusan, yaitu putusan Nomor 53/Pdt.G/2010/PN.Gir., tanggal 24 Pebruari 2011 yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Konvensi :

Dalam Provisi :

- Menolak Tuntutan Provisi Penggugat ;

Hal. 31 dari 37 halaman. Put. No. 2785 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. 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

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

Dalam Rekonvensi :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian ;
2. Menyatakan secara hukum bahwa perjanjian Sewa Menyewa Tanah tertanggal 5 Januari 2005 dalam bahasa Inggris antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi adalah sah dan mengikat ;
3. Menyatakan secara hukum bahwa Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 1 Oktober 2005 adalah tidak sah dan batal demi hukum ;
4. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi selain dan selebihnya ;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi :

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini yang hingga kini ditaksir sebesar Rp.1.126.000,00 (satu juta seratus dua puluh enam ribu Rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pembanding/Penggugat putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 53/Pdt.G/2010/PN.Gir., tanggal 24 Pebruari 2011 tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dengan putusan Nomor 39/PDT/2011/PT.DPS., tanggal 7 Juni 2011 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 27 Juni 2011 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 1 Juli 2011 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 4 Juli 2011 sebagaimana ternyata dari Akte Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 53/Pdt.G/2010/PN.Gir yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Gianyar, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gianyar tersebut pada tanggal 18 Juli 2011 ;

Bahwa, setelah itu oleh Tergugat/Terbanding yang pada tanggal 21 Juli 2011 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gianyar pada tanggal 1 Agustus 2011 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 :

1. Bahwa, Pemohon Kasasi mohon kepada Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia atau Majelis Hakim Mahkamah Agung yang memeriksa dan mengadili perkara ini pada Tingkat Kasasi agar apa yang Pemohon Kasasi sampaikan dalam gugatan, replik, kesimpulan dan memori banding dianggap merupakan satu kesatuan/bagian dengan memori kasasi ini ;
2. Bahwa, Pemohon Kasasi/Ida Ayu Putu Eka Kartika tidak pernah menerima pembayaran harga sewa menyewa dari Termohon Kasasi ;
3. Bahwa, putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 39/ PDT/2011/PT.DPS., tertanggal 7 Juni 2011 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 53/Pdt.G/2010/PN.Gir, tertanggal 24 Pebruari 2011 mempermasalahkan: mengapa perjanjian baru dipermasalahkan setelah Termohon Kasasi/ Michael John Renehan selesai membangun rumah ? Itu menunjukkan bahwa Majelis Hakim tidak mengerti masalah yang sebenarnya ! Pemohon Kasasi/Ida Ayu Putu Eka Kartika tidak pernah mempermasalahkan tentang perjanjian. Pemohon Kasasi/ Ida Ayu Putu Eka Kartika hanya berusaha menagih uang sewa yang sudah menjadi haknya, karena Termohon Kasasi/Michael John Renehan tidak pernah membayar sepeserpun uang sewa & berbagai fasilitas yang disediakan oleh Ida Ayu Putu Eka Kartika (jalan masuk, system pengolahan limbah, pagar keliling, pemasangan tiang telpon, dan lain-lain) ;
4. Bahwa, justru yang mempermasalahkan perjanjian adalah pihak Termohon Kasasi/Michael John Renehan sebagai upaya untuk mengalihkan status penyewa menjadi atas nama istrinya (seorang gadis berusia 20 tahunan yang baru dinikahnya), dengan tujuan

Hal. 33 dari 37 halaman. Put. No. 2785 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. 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)



agar dia dapat mengkomersilkan rumahnya. Ini terbukti dengan pernah disewakannya rumah tersebut kepada turis asing selama lebih dari sebulan (yang tentu saja menyalahi status keimigrasiannya) ;

5. Bahwa, Perjanjian tertanggal 5 Januari 2005 sesungguhnya ditandatangani oleh Pemohon Kasasi/Ida Ayu Putu Eka Kartika hanya sebagai akses untuk membangun, sesuai permintaan Termohon Kasasi/Michael John Renehan yang saat itu terburu-buru untuk pulang ke Australia (karena kasus perceraian dengan istri/kekasihnya) dan tidak sempat untuk mendiskusikan perjanjian tersebut secara mendetail. Juga berdasarkan janji secara lisan dari Termohon Kasasi/Michael John Renehan, bahwa akan diadakan perjanjian lain yang sesuai dengan kondisi berdua (bagi Pemohon Kasasi/Ida Ayu Putu Kartika adalah masalah harga sewa dan jangka waktu sewa, bagi Termohon Kasasi/Michael John Renehan adalah masalah obyek sewa diganti menjadi rumah). Sesuai dengan keterangan Saksi Dr James Hugh Taylor pada halaman 23-24 putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 53/Pdt.G/2010/PN.Gir. Dan pada tanggal 1 Oktober 2005 ditandatangani perjanjian sewa menyewa rumah ;
6. Bahwa, lahirnya perjanjian tertanggal 1 Oktober 2005 adalah sebagai wujud dari janji Termohon Kasasi/Michael John Renehan secara lisan sebelumnya, yaitu mengenai harga sewa dan jangka waktu sewa. Dalam perjanjian tertanggal 1 Oktober 2005 tersebut, disebutkan tentang harga sewa tanah sesudah dikurangi oleh nilai bangunan dibagi selama 10 tahun, dengan pengertian sesudah 10 tahun maka rumah tersebut akan menjadi milik Pemohon Kasasi/Ida Ayu Putu Eka Kartika. Juga dalam perjanjian tersebut, Termohon Kasasi/Michael meminta agar obyek sewa tanah diganti menjadi sewa rumah, halaman ini juga sesuai untuk kepentingannya di keimigrasian (pengajuan KITAS pensiun) yang mengharuskan adanya akomodasi ;
7. Bahwa, harga sewa tanah plus fasilitas sesungguhnya yang diminta oleh Pemohon Kasasi/Ida Ayu Putu Eka Kartika adalah



sebesar Rp.50.000.000,00/tahun. Tetapi akhirnya disepakati menjadi Rp.10.000.000,00/tahun dengan pengertian Pemohon Kasasi/Ida Ayu Putu Eka Kartika ikut memiliki saham 10% setiap tahun dari total nilai bangunan, di mana oleh Termohon Kasasi/Michael John Renehan kepada Pemohon Kasasi/Ida Ayu Putu Eka Kartika sudah diperlihatkan dan diberikan bukti asli transfer kepada kontraktornya untuk menentukan nilai bangunan (T.7 dan bukti tambahan : surat dari Wayan Kontruksi). Nilai sisa bangunan pada 10 tahun kemudian dianggap sebesar Rp.400.000.000,00, yang sesudah dibagi 10 tahun, menjadi Rp. 40.000.000,00/tahun. Nilai tersebut kemudian diaplikasikan ke nilai sewa yang harus dibayar oleh Termohon Kasasi/ Michael John Renehan tiap tahun, yaitu sebesar Rp.10.000.000,00/tahun ;

8. Bahwa, dalam perjanjian secara umum ada hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam perjanjian, dalam perkara *a quo* bagaimana Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding telah memberikan tanah untuk dibangun sesuai dengan permintaan Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding agar bangunan yang dibangun sesuai dengan keinginan Termohon Kasasi/ Tergugat/ Terbanding. Tapi dalam menuntut kewajiban Termohon Kasasi/ Tergugat/Terbanding, Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding sudah berupaya menuntut hak pembayaran harga sewa yang telah disepakati, tetapi dengan berbagai upaya/alasan untuk menunda-nunda kewajibannya untuk membayar harga sewa, misalnya : bagaimana Termohon Kasasi/ Tergugat/Terbanding sedang bermasalah dengan Jackie yang diakui sebagai istrinya, pada kesempatan lain Termohon Kasasi menghindar dengan alasan ditipu oleh Miranda yang diakui sebagai kekasihnya, juga pernah menunda pembayaran dengan alasan karena saham-sahamnya anjlok, sehingga alchirnya Pemohon Kasasi menuntut pembayaran harga sewa dengan mengajukan somasi (P.7 dan P.8) dan sampai akhirnya Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Gianyar ;



9. Bahwa, sesuai dengan kesepakatan Pemohon Kasasi/Penggugat/ Pembanding dengan Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding pula bahwa Perjanjian tertanggal 5 Januari 2005 Termohon Kasasi/ Tergugat/Terbanding terburu-buru akan pulang ke Australia, Perjanjian ini hanya sebagai akses membangun dan akan dibuat perjanjian ulang (keterangan saksi, putusan Pengadilan Negeri Nomor 53 /PdtG/PN.Gir, halaman 23-24), maka dibuat dan ditandatangani perjanjian tertanggal 1 Oktober 2005, dengan mempertimbangkan Perjanjian Kerja Pelaksanaan Pekerjaan Pembangunan Rumah Tinggal tertanggal 8 Januari 2005 (T.7), tapi Termohon Kasasi/ Tergugat/Terbanding masih tetap belum mau membayar harga sewa yang telah disepakati dengan berbagai alasan untuk menunda pembayaran, bahkan sesudah Termohon Kasasi/ Tergugat/Terbanding menikah sekitar tahun 2009 dengan seorang gadis WNI berusia 20 tahunan, Termohon Kasasi berusaha memaksakan hak sewa rumah yang 10 tahun yang telah disepakati sebelumnya, menjadi seumur hidup atas nama istrinya dan halaman ini tidak disetujui oleh Pemohon Kasasi. Dan malah sebaliknya Termohon Kasasi/Tergugat/ Terbanding melaporkan Pemohon Kasasi/Penggugat/ Pembanding ke Polres Gianyar (T.6) ;
10. Bahwa, Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding akhirnya menyatakan telah membayar ke Dr. James Hugh Taylor (saksi dalam perkara *a quo*) lewat transfer, dimana saksi didalilkan oleh Termohon Kasasi/Tergugat/ Terbanding adalah suami dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding, dimana di Persidangan dalam perkara *a quo* saksi bukanlah suami dari Pemohon Kasasi/ Penggugat/Pembanding. (T.3 dan T.4 dimana sangat kuat dugaan bukti ini palsu karena menyangkut Kerahasiaan Bank, termasuk tidak ada jumlah dan tanggal yang cocok dengan print out rekening Bank CIM NIAGA Nomor 3490100166007 atas nama James Hugh Taylor, yang dulu sebelumnya merupakan mutasi dari Rekening Bank LIPPO dengan Nomor 34930502677, bukti tambahan Pemohon Kasasi/Pemohon Kasasi diberikan print out



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rekeningnya Dr. James Hugh Taylor). Dimana transfer uang yang masuk ke Rekening Nomor 3490100166007 atas nama James Hugh Taylor, dapat dirangkum sebagai berikut :

No.	Tanggal	Jumlah
Tahun 2004		
1	16 Januari 2004	Rp. 83.550.000,00
2	26 Januari 2004	Rp. 94.287,00
3	26 Januari 2004	Rp. 184.410,00
4	17Pebruari2004	Rp. 41.750.000,00
5	26 Pebruari 2004	Rp. 8.556,00
6	26 Maret 2004	Rp. 26.420,00
7	29 Maret 2004	Rp. 51.510.000,00
8	2 April 2004	Rp. 300.300.000,00
9	26 April 2004	Rp. 168.464,00
10	26 Mei 2004	Rp. 17.940,00
11	9 Agustus 2004	Rp. 25.000.000,00
12	27 Agustus 2004	Rp. 9.777.000,00
13	30 Agustus 2004	Rp. 8.217.000,00
14	31 Agustus 2004	Rp. 9.748.500,00
15	1 September 2004	Rp. 838.500,00
16	2 September 2004	Rp. 9.733.500,00
17	8 September 2004	Rp. 18.308.500,00
18	8 September 2004	Rp. 28.683.000,00
19	9 September 2004	Rp. 9.643.500,00
20	15 September 2004	Rp. 9.483.000,00
21	16 September 2004	Rp. 9.448.500,00
22	21 September 2004	Rp. 9.375.000,00
23	22 September 2004	Rp. 1.500.000,00
24	23 September 2004	Rp. 9.631.500,00
25	28 September 2004	Rp. 215.103.097,00
26	26 Oktober 2004	Rp. 184.410,00
27	26 Nopember 2004	Rp. 56.451,00
28	14 Desember 2004	Rp. 46.125.000,00
29	20 Desember 2004	Rp. 100.000.000,00
30	27 Desember 2004	Rp. 11.670,00
Tahun 2005		
31	24 Januari 2005	Rp. 515.268.000,00
32	26 Januari 2005	Rp. 131.285,00
33	26 Januari 2005	Rp. 100.000.000,00
34	28 Januari 2005	Rp. 2.727.000,00
35	28 Pebruari 2005	Rp. 503.812,00
36	28 Maret 2005	Rp. 78.372,00

Hal. 37 dari 37 halaman. Put. No. 2785 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.

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)



37	8 April 2005	Rp.	80.095.284,00
38	28 April 2005	Rp.	81.809,00
39	26 Mei 2005	Rp.	26.700,00
40	7 Juni 2005	Rp.	28.575.000,00
41	14 Juni 2005	Rp.	10.954.500,00
42	23 Juni 2005	Rp.	75.000.000,00
43	27 Juni 2005	Rp.	2.387,00
44	26 Juli 2005	Rp.	38.400,00
45	18 Agustus 2005	Rp.	39.488.233,00
46	6 Oktober 2005	Rp.	49.750.000,00
47	26 Oktober 2005	Rp.	3.090,00
48	28 Oktober 2005	Rp.	10.000.000,00
49	23 Nopember 2005	Rp.	10.000.000,00
50	13 Desember 2005	Rp.	5.295.670,00

11. Bahwa Dr. James Hough Taylor (saksi dalam perkara *a quo*) membenarkan telah menerima transfer dari Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding karena memang Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding kasasi tidak bisa mempunyai rekening di Indonesia berkenaan dengan dokumen keimigrasian yang dimiliki oleh Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding tidak bisa untuk itu, maka untuk segala keperluan Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding di Indonesia memakai fasilitas Dr. James Hough Taylor (saksi dalam perkara *a quo*) termasuk rekening, tapi semua yang ditransfer oleh Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding ke rekening Dr. James Hough Taylor (saksi dalam perkara *a quo*) tidak ada untuk membayar harga sewa ke Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding (keterangan saksi dalam putusan Pengadilan Negeri Gianyar dalam perkara *a quo*, halaman 24 baris 18) ;
12. Bahwa, setelah membaca, memahami dan mencermati isi putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 39/ Pdt/2011/PT.Dps, tertanggal 7 Juni 2011 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 53/ Pdt.G/2010/PN.Gir, tertanggal 24 Pebruari 2011 sama sekali tidak berdasarkan hukum baik Burgerlijke Wetboek, yurisprudensi, doktrin-doktrin dan referensi hukum atau dasar hukum lainnya serta putusan itu menyalahi atau tidak sesuai dengan tata tertib beracara karena yang harus dirumuskan dalam putusan meliputi ringkasan replik dan duplik maupun kesimpulan (konklusi) akan tetapi pada putusan ini majelis hakim lalai mencantumkan-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kannya yang berakibat putusan ini tidak memenuhi syarat atau ketentuan undang-undang mengenai formulasi putusan sebagai mana yang diatur dalam ketentuan Pasal 184 ayat (1) Herziene Indonesische Reglement/HIR, Pasal 195 Rechtreglement voor de Buitengewesten/RBg dan Pasal 23 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1970 sebagaimana diubah dengan Undang Undang Nomor 35 tahun 1999 sekarang dalam Pasal 25 Undang Undang Nomor 4 Tahun 2004, sehingga putusan yang demikian sudah sepatutnya dinyatakan tidak sah dan harus dibatalkan. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 177 K/ SIP/1976 yang menegaskan, karena putusan tidak memuat isi gugatan dan jawaban, putusan tidak sah ;

13. Bahwa, putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 39/PDT/2011/PT.DPS, tertanggal 7 Juni 2011 yang menguatkan putusan Nomor 53/Pdt.G/2010/PN.Gir, tanggal 24 Pebruari 2011 dijatuhkan tanpa alasan atau alasan tidak lengkap atau kurang cukup pertimbangan (*onvoldoende gemotiveerd*), sebagaimana putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 638 K/ Sip/1969, tanggal 22 Juli 1970 dalam perkara Cijo lawan Hrdjoprajitno alias Bungik dan kawan-kawan, serta putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 672 K/ Sip/ 1972, tanggal 18 Oktober 1972 dalam perkara Liem Hwang Tin Cs lawan Liem Nio Hiap, Mathias. (rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung Indonesia (II) Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata, Penerbit Proyek Yurisprudensi Mahkamah Agung, halaman 237-238 dan Hukum Acara Perdata menurut Teori dan Praktik Peradilan Indonesia, oleh Lilik Mulyadi, SH, Penerbit Djambatan, Jakarta, 1998, halaman 4-5), oleh karenanya putusan Nomor 53/Pdt.G/2010/PN.Gir, tertanggal 24 Pebruari 2011 harus dibatalkan karena :

Putusan tersebut tidak memperhatikan dan/atau mempertimbangkan gugatan dari Penggugat/Pembanding, jawaban dan gugatan Rekonvensi dari Tergugat/Terbanding, replik, duplik, pembuktian, karena Majelis Hakim yang memutus perkara ini sangat tidak objektif dalam pertimbangannya untuk memutus perkara ini. Hal ini dapat dilihat banyak pertimbangan-pertimbangannya yang ngawur dan tidak berdasar atas hukum serta dalam memutus perkara ini Majelis Hakim tidak adil/tidak netral sebagaimana mestinya yang harus dilakukan oleh seorang Hakim sesuai dengan apa

Hal. 39 dari 37 halaman. Put. No. 2785 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. 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)



yang dimandatkan Undang-undang. Kekurang cukup pertimbangannya Majelis Hakim terlihat dengan jelas seperti :

- Pengadilan Tinggi dalam putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 39/PDT/2011/PT.DPS, tertanggal 7 Juni 2011 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 53/ Pdt.G/2010/PN.Gir, tertanggal 24 Pebruari 2011. sama sekali tidak mempertimbangkan unsur-unsur yang harus dipenuhi dalam suatu perjanjian, dimana dalam perjanjian ada beberapa unsur yang harus terpenuhi sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata :

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya ;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan ;
3. suatu pokok persoalan tertentu ;
4. suatu sebab yang tidak dilarang ;

Majelis Hakim hanya mempertimbangkan setengah-setengah dan dengan sengaja tidak mempertimbangkan kecakapan untuk membuat suatu perikatan yang melakukan perikatan/Perjanjian karena sudah jelas-jelas Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding adalah orang asing, dimana orang asing untuk dapat melakukan sesuatu di Indonesia haruslah sesuai dengan dokumen keimigrasian yang dimiliki, termasuk salah satu point dari isi perjanjian tersebut yang menyebutkan bahwa perjanjian ini berlaku seumur hidup. Dalam Kitab Undang Undang Hukum Perdata Bab VII tentang Sewa Menyewa Bagian 1 Ketentuan Umum, Pasal 1548 disebutkan : Sewa menyewa adalah salah satu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu ;

- Majelis Hakim dalam perkara Nomor 39/PDT/2011/PT.DPS yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 53/Pdt.G/2010/PN.Gir, tertanggal 24 Pebruari 2011 dalam mempertimbangkan syarat-syarat subyektif suatu perjanjian hanya mempertimbangkan mengenai orangnya atau subyeknya secara sumir dan sama sekali tidak menjelaskan apakah subyek yang mengadakan suatu perjanjian tersebut cakap hukum atau tidak ? karena Renehan Michael John/Tergugat/Terbanding/Termohon



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kasasi adalah orang asing yang berkewarganegaraan Australia tidak mempunyai kapasitas dalam mengadakan suatu perjanjian dengan Pembanding dimana pada saat membuat perjanjian Renehan Michael John tidak ada memiliki dokumen-dokumen (seperti KITAP, KITAS, PMA ataupun Ijin Kerja) dan dokumen lainnya sebagai syarat subyektif membuat perjanjian sewa menyewa dengan Pemohon Kasasi. Dalam Hukum Keimigrasian khususnya bagian hak dan kewajiban orang asing, pada prinsipnya orang asing bahkan yang merupakan penduduk Indonesia mempunyai hak dan kewajiban yang berbeda dengan hak dan kewajiban Warga Negara Indonesia. Terhadap orang asing dikenakan pembatasan-pembatasan tertentu, khususnya yang menyangkut masalah hak. (Hukum Kewarganegaraan & Keimigrasian, Herlin Wijayati, SH., MH., Penerbit Bayumedia Publisng, Malang, Cetakan 1, 2011, halaman 149) segala sesuatu perbuatan khususnya menyangkut masalah hak yang dapat dilakukan di wilayah Negara Republik Indonesia sangat tergantung pada ijin keimigrasian yang dimiliki ;

- Bahwa, Termohon Kasasi baru masuk Wilayah Negara Republik Indonesia pada tanggal 1 Oktober 2005 dengan visa usia lanjut dan mendapatkan Ijin Tinggal Terbatas (KITAS) pada tanggal 31 Oktober 2005, dengan memakai dasar persyaratan berupa perjanjian sewa menyewa rumah antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi tertanggal 1 Oktober 2005 (keterangan saksi-saksi : Drs. Syarifullah, Sm., Hk., dan Gede Andika Arya Paramartha, SH). Disini jelas-jelas syarat subyektif perjanjian tidak terpenuhi baik Perjanjian tertanggal 5 Januari 2005 maupun Perjanjian tertanggal 1 Oktober 2005. karena Termohon Kasasi baru mendapatkan KITAS pertanggal 31 Oktober 2005 ;
- Bahwa, terbukti Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding/memakai perjanjian tertanggal 1 Oktober 2005 untuk mengurus dan mendapatkan dokumen Keimigrasian berupa KITAS, akan tetapi menjadi aneh ketika perjanjian tertanggal 1 Oktober 2005 tidak diakui oleh Termohon Kasasi dengan melaporkan Pemohon Kasasi ke Polres Gianyar (T.6 dan keterangan Saksi Gede Andika Arya Paramartha, SH), tetapi dalam proses pelaporan Termohon Kasasi ini, Polres Gianyar mengeluarkan SP2HP yang pada intinya menerangkan bahwa tidak diketemukannya unsur-unsur tindak

Hal. 41 dari 37 halaman. Put. No. 2785 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. 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)



pidana Penggelapan, Penipuan dan pemalsuan, dan halaman ini bukan merupakan tindak pidana. Hal ini jelas-jelas apa yang dilakukan Termohon kasasi ini sangat tidak sesuai dengan prinsip selektif (*selective policy*), di mana terhadap orang asing, pelayanan dan pengawasan di bidang keimigrasian dilaksanakan dengan berdasarkan prinsip selektif (*selective policy*). Berdasarkan prinsip ini, hanya orang-orang asing yang dapat memberikan manfaat bagi kesejahteraan rakyat, bangsa dan Negara Kesatuan Republik Indonesia serta tidak membahayakan keamanan dan ketertiban serta tidak bermusuhan baik terhadap rakyat maupun Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan Undang Undang Dasar 1945 yang diijinkan masuk dan keluar Wilayah Indonesia. Orang asing karena alasan-alasan tertentu seperti sikap bermusuhan terhadap rakyat dan Negara Republik Indonesia yang berdasarkan Undang Undang Dasar 1945 untuk sementara waktu dapat ditangkal masuk ke wilayah Indonesia (Hukum Kewarganegaraan & Keimigrasian, Herlin Wijayati, SH., MH., Penerbit Bayumedia Publising, Malang, Cetakan 1,2011, halaman 208) ;

- Bahwa, karena Pemohon Kasasi merasakan ada indikasi ketidakbenaran keinginan Termohon Kasasi untuk merubah Perjanjian tertanggal 5 Januari 2005 menjadi atas nama istri Termohon Kasasi dilihat dari keinginan Termohon Kasasi dalam Mediasi dan diperkuat dengan informasi yang didapat di Kanwil Imigrasi Denpasar, Pemohon Kasasi mengajukan Keberatan terhadap penggunaan segala dokumen yang berkaitan dengan Pemohon Kasasi yang diperlukan dalam pengurusan dokumen keimigrasian Termohon Kasasi, surat keberatan tertanggal 28 September 2010.(bukti tambahan surat keberatan) ;
- Bahwa, terungkap di persidangan Termohon Kasasi sudah keluar Wilayah Indonesia dengan status EPO (*exit permit only*) dan tidak tinggal di wilayah Indonesia sejak tanggal 31 Oktober 2010 (keterangan Saksi Drs.Syarifullah, Sm., Hk dari Imigrasi). Sehingga langsung ataupun secara tidak langsung Termohon Kasasi tidak terikat dan/atau sudah melepaskan segala sesuatu yang didapat sesuai dengan ijin keimigrasiannya, khususnya dalam perkara *a quo* perjanjian sewa menyewa yang telah dilakukan oleh Termohon Kasasi dengan Pemohon Kasasi, baik itu perjanjian tertanggal 5 Januari 2005 maupun perjanjian tertanggal 1 Oktober 2005 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Orang Asing yang keluar dengan status EPO, sangat berbeda dengan orang asing yang keluar karena masa berlaku visanya sudah habis yang tidak perlu mengajukan EPO, dan secara umum tidak biasa orang asing yang keluar dari Wilayah Negara Indonesia mengajukan permohonan EPO, karena secara langsung ataupun tidak langsung orang asing yang keluar dengan status EPO sudah tidak terikat dan/atau sudah melepaskan segala sesuatu yang didapat sesuai dengan ijin Keimigrasiannya, karena EPO dipakai untuk mengakhiri Ijin tinggal atau kedudukannya di Wilayah Negara Republik Indonesia ;
- Dengan adanya permohonan EPO dari pihak Termohon Kasasi, itu menunjukkan siasat licik dari Termohon Kasasi yang berusaha untuk menghindari barang bukti pemakaian dokumen di Keimigrasian, salah satunya adalah penggunaan Surat Perjanjian Sewa Menyewa dengan Pemohon Kasasi tertanggal 1 Oktober 2005 yang telah dipakainya di Keimigrasian untuk mengurus KITAS-nya. Hal ini terbukti dari masuknya Termohon Kasasi ke Wilayah Negara Republik Indonesia bukan lagi dengan visa pensiun tapi dengan Sosbud dan yang melaporkan adalah istrinya yang bernama Dhita Dwi Andini, yang melaporkan tentang tamu-tamu WNA menginap di rumah kediamannya, beralamat di Griya Santi, Br. Pande, Desa Pejeng, Tampaksiring, Kabupaten Gianyar (bukti tambahan surat tanda melapor dimana aslinya semua aslinya pernah diperlihatkan oleh Polsek Tampaksiring), padahal Dhita Dwi Andini tidak mempunyai rumah ataupun tempat tinggal selain yang ditempati bersama Termohon Kasasi berdasarkan sewa menyewa antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi ;
- Bahwa, dasar yang di pakai Dhita Dwi Andini/istri Termohon Kasasi untuk menampung dan melaporkan tamu-tamu WNA yang menginap di rumah kediamannya sangat kuat dugaan itu adalah palsu, karena Dhita Dwi Andini tidak mempunyai rumah ataupun tempat tinggal di Br. Pande, Desa Pejeng, Tampaksiring, Kabupaten Gianyar selain yang ditempati bersama Termohon Kasasi berdasarkan sewa menyewa antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi ;
- Bahwa, putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 53/Pdt.G/2010/PN.Gir yang dikuatkan Pengadilan Tinggi Denpasar dengan Putusan Nomor 39/

Hal. 43 dari 37 halaman. Put. No. 2785 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. 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

PDT/2011/PT.DPS tersebut juga tidak mempertimbangkan fakta-fakta hukum secara lengkap yang terungkap di sidang Pengadilan dalam Perkara Nomor Register 53/Pdt.G/2010/PN.Gir, dimana antara Pemohon Kasasi I Penggugat I Pembanding dengan Termohon Kasasi/Tergugat/ Terbanding tidak ada hubungan hukum dan/atau persetujuan dengan Saksi Dr. James Hugh Taylor masalah pembayaran uang sewa termasuk lewat transfer sebagai bukti pembayaran tidaklah dapat diterima, dan keterangan Saksi Dr. James Hugh Taylor membenarkan menerima transfer dari Terbanding, tapi tidak ada untuk membayar sewa Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi ;

- Bahwa, bukti T.3 dan T.4 berupa informasi keadaan keuangan Dr. James Hugh Taylor dan halaman-halaman lain dari nasabahnya, yang wajib dirahasiakan oleh bank menurut kelaziman dalam dunia perbankan, kecuali dalam halaman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41,42,43 dan Pasal 44, (Pasal 40 Undang Undang Republik Indonesia Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan). Bukti ini (T.3 dan T.4) patut diragukan keasliannya, karena Dr. James Hugh Taylor tidak pernah memberikan persetujuannya baik kepada Bank maupun kepada Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding untuk memberikan informasi keadaan keuangan Dr. James Hugh Taylor dan halaman-halaman lain kepada Termohon Kasasi. Disamping itu juga dari catatan keadaan keuangan Dr. James Hugh Taylor tidak ada transfer uang sesuai dengan bukti T.3 dan T.4 yang diajukan oleh Termohon Kasasi, sehingga kuat dugaan bukti T.3 dan T.4 adalah palsu, karena menyangkut rahasia bank, juga tidak dengan persetujuan Dr. James Hugh Taylor dan juga tidak sesuai dengan catatan keadaan keuangan Dr. James Hugh Taylor, karena tidak ada transfer uang baik jumlah maupun tanggal yang sesuai dengan bukti T.3 dan T.4 Terbanding tersebut, (bukti tambahan print out rekening Nomor 3490100166007 atas nama James Hugh Taylor), dimana transfer uang yang masuk ke Rekening Nomor 3490100166007 atas nama James Hugh Taylor, dapat dirangkum sebagai berikut :

No.	Tanggal	Jumlah
Tahun 2004		
1	16 Januari 2004	Rp. 83.550.000,00
2	26 Januari 2004	Rp. 94.287,00
3	26 Januari 2004	Rp. 184.410,00



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

4	17Pebruari2004	Rp. 41.750.000,00
5	26 Pebruari 2004	Rp. 8.556,00
6	26 Maret 2004	Rp. 26.420,00
7	29 Maret 2004	Rp. 51.510.000,00
8	2 April 2004	Rp. 300.300.000,00
9	26 April 2004	Rp. 168.464,00
10	26 Mei 2004	Rp. 17.940,00
11	9 Agustus 2004	Rp. 25.000.000,00
12	27 Agustus 2004	Rp. 9.777.000,00
13	30 Agustus 2004	Rp. 8.217.000,00
14	31 Agustus 2004	Rp. 9.748.500,00
15	1 September 2004	Rp. 838.500,00
16	2 September 2004	Rp. 9.733.500,00
17	8 September 2004	Rp. 18.308.500,00
18	8 September 2004	Rp. 28.683.000,00
19	9 September 2004	Rp. 9.643.500,00
20	15 September 2004	Rp. 9.483.000,00
21	16 September 2004	Rp. 9.448.500,00
22	21 September 2004	Rp. 9.375.000,00
23	22 September 2004	Rp. 1.500.000,00
24	23 September 2004	Rp. 9.631.500,00
25	28 September 2004	Rp. 215.103.097,00
26	26 Oktober 2004	Rp. 184.410,00
27	26 Nopember 2004	Rp. 56.451,00
28	14 Desember 2004	Rp. 46.125.000,00
29	20 Desember 2004	Rp. 100.000.000,00
30	27 Desember 2004	Rp. 11.670,00
Tahun 2005		
31	24 Januari 2005	Rp. 515.268.000,00
32	26 Januari 2005	Rp. 131.285,00
33	26 Januari 2005	Rp. 100.000.000,00
34	28 Januari 2005	Rp. 2.727.000,00
35	28 Pebruari 2005	Rp. 503.812,00
36	28 Maret 2005	Rp. 78.372,00
37	8 April 2005	Rp. 80.095.284,00
38	28 April 2005	Rp. 81.809,00
39	26 Mei 2005	Rp. 26.700,00
40	7 Juni 2005	Rp. 28.575.000,00
41	14 Juni 2005	Rp. 10.954.500,00
42	23 Juni 2005	Rp. 75.000.000,00
43	27 Juni 2005	Rp. 2.387,00
44	26 Juli 2005	Rp. 38.400,00
45	18 Agustus 2005	Rp. 39.488.233,00
46	6 Oktober 2005	Rp. 49.750.000,00
47	26 Oktober 2005	Rp. 3.090,00

Hal. 45 dari 37 halaman. Put. No. 2785 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. 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

48	28 Oktober 2005	Rp.	10.000.000,00
49	23Nopember2005	Rp.	10.000.000,00
50	13 Desember 2005	Rp.	5.295.670,00

- Bahwa, putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 39/PDT/2011/PT.DPS yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 53/ Pdt.G/2010/PN.Gir, tertanggal 24 Pebruari 2011 terhadap perkara *a quo* dengan memakai pertimbangan Pasal 1320 Burgerlijke Wetboek, sangat tidak tepat karena putusan tersebut dijatuhkan tanpa alasan atau alasan tidak lengkap atau kurang cukup pertimbangan (*onvoldoede gemotiveerd*), harus dibatalkan, dimana syarat-syarat subyektif yang pada dasarnya setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikiranya adalah cakap menurut hukum, pertimbangan ini sangat tidak lengkap atau kurang cukup pertimbangan, karena Termohon Kasasi adalah orang asing dimana segala yang dapat dilakukan tergantung dari dokumen keimigrasian orang asing yang bersangkutan, dimana Termohon Kasasi baru masuk Wilayah Negara Republik Indonesia pada tanggal 1 Oktober 2005 dengan visa usia lanjut dan mendapatkan Ijin Tinggal Terbatas (KITAS) pada tanggal 31 Oktober 2005, dengan memakai dasar persyaratannya berupa perjanjian sewa menyewa rumah antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi tertanggal 1 Oktober 2005 (keterangan Saksi Drs. Syarifullah, Sm.Hk., dan Gede Andika Arya Paramartha, SH), sehingga secara sebagai subyek dalam perjanjian tertanggal 5 Januari 2005 Termohon Kasasi tidak dapat melakukan perjanjian, yang dapat melakukan perjanjian sewa menyewa tanah untuk bangunan menurut Pasal 45 Undang Undang Pokok Agraria adalah :

1. Warga Negara Indonesia ;
2. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia ;
3. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (badan hukum Indonesia) ;
4. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.(Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah, Urip Santoso, S.H., M.H., Penerbit : Prenada, Jakarta 2005, Edisi Pertama, Cetakan ke-6, halaman 127) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Disini terlihat jelas Termohon Kasasi adalah orang asing yang tidak berkedudukan di Indonesia, sehingga Termohon Kasasi tidak dapat melakukan perjanjian sewa menyewa tanah untuk bangunan menurut Pasal 45 Undang Undang Pokok Agraria ;

- Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi terhadap perkara *a quo* dengan memakai pertimbangan Pasal 1320 Burgerlijke Wetboek, sangat tidak tepat karena putusan tersebut dijatuhkan tanpa alasan atau alasan tidak lengkap atau kurang cukup pertimbangan (*onvoldoede gemotiveerd*), harus dibatalkan, dimana syarat-syarat lainnya harus bersepakat mengenai halaman yang diperjanjikan, apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lain, perihalaman kesepakatan tentunya haruslah tunduk pada peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, dalam halaman ini Peraturan Pemerintah Nomor 41/1996, Lembaran Negara 1996-56, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3644 tentang Pemilikan Rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia, khususnya Pasal 5 ayat (1) yang menentukan perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 angka 1 dibuat jangka waktu yang disepakati tetapi tidak lebih dari 25 tahun. Dalam halaman ini Termohon Kasasi adalah orang asing yang baru mendapatkan KITAS/ijin tinggal terbatas pertanggal 31 Oktober 2005 dengan memakai dasar/syarat permohonannya salah satunya adalah perjanjian sewa menyewa rumah tertanggal 1 Oktober 2005 (bukti P.4 dan P.6 termasuk keterangan Saksi Drs. Syarifullah, Sm.Hk., dan Gede Andika Arya Paramartha, SH) ;
- Bahwa, begitu banyaknya bukti-bukti dan atau fakta-fakta hukum yang dikesampingkan dalam pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 53/Pdt.G/2010/PN.Gir, tertanggal 24 Pebruari 2011 yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 39/Pdt/2011/PT.Dps, membenarkan bukti surat P. 18 dan P. 19 terjadi di Pengadilan Negeri Gianyar khususnya dalam perkara *a quo*, disamping itu dengan adanya bukti sms ini (P. 18 dan P. 19), sebenarnya telah ada indikasi terjadinya pelanggaran terhadap Undang Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1992 tentang Keimigrasian dan Peraturan Pelaksanaannya, khususnya Pasal 17 huruf b dan c ;

Hal. 47 dari 37 halaman. Put. No. 2785 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.

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, semestinya Pertimbangan penerapan asas *pacta sunt servanda* oleh Majelis Hakim dalam perkara Nomor 53/Pdt.G/2010/PN yang menekankan kata "sepakat" dipakai alasan untuk mempertimbangkan kedua perjanjian antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi (perjanjian tertanggal 5 Januari 2005 dan perjanjian tertanggal 1 Oktober 2005), bukan hanya mempertimbangkan perjanjian tertanggal 5 Januari 2005 akan tetapi perjanjian tertanggal 1 Oktober 2005 yang semestinya harus dipertimbangkan tetapi oleh Majelis Hakim tidak dipertimbangkan sama sekali. Hal ini mengindikasikan dan menimbulkan pertanyaan ada apa sebenarnya dalam perkara ini ? ;
- Bukti-bukti surat dan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat di depan persidangan sama sekali tidak dipertimbangkan, akan tetapi menjadi aneh dan lucu ketika Majelis hakim dengan penafsirannya secara panjang lebar dalam rekonvensi mempertimbangkan bukti surat dan bukti saksi dari Tergugat, (contoh dalam jawabannya Tergugat dengan jelas menyatakan bahwa pada tanggal 5 Januari 2005 atas dasar kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat ditandatangani perjanjian sewa menyewa tanah yang dibuat dalam Bahasa Inggris dihadapan Notaris Ni Wayan Sukarmini, SH., sedangkan setelah didengar keterangan Notaris Ni Wayan Sukarmini, SH di depan persidangan pada intinya menyebutkan bahwa perjanjian itu tidak dibuat dihadapan Notaris I Wayan Sukarmini, SH). Berdasarkan contoh tersebut membuktikan, bahwa dalam memutus perkara ini Majelis Hakim dengan sengaja mengaburkan suatu fakta hukum dalam persidangan dan dengan sengaja tidak mempertimbangkan apa yang diajukan oleh Penggugat ;

Sehingga apa yang dilakukan oleh Majelis Hakim tersebut dapat dikategorikan telah melanggar azas "*audi et alteram partem*" (Pasal 5 ayat 1 Undang Undang Nomor 4 tahun 2004 Tentang Kekuasaan Kehakiman) serta ada indikasi muatan-muatan ekstra legal (diluar hukum) dalam putusan tersebut, dimana dalam bukti P. 18 dan 19 dalam baris 17-19 yang berbunyi "saya harap anda menyadari bahwa dia dapat melaporkan penipuan ini dengan menyewa pengacara ternama dan saya kira dia mempunyai banyak uang untuk menyogok para hakim". Disini jelas-jelas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semakin kuat adanya indikasi telah ada muatan-muatan ekstra legal dalam perkara *a quo* dan adanya istilah yang berkembang dimasyarakat umum dari kata "HAKIM" = Hubungi Aku Kalau Ingin Menang, telah terjadi dalam perkara ini sehingga halaman ini sangatlah melecehkan hukum itu sendiri ;

Oleh karena Majelis Hakim telah terbukti tidak cukup mempertimbangkan fakta-fakta hukum yang terjadi dalam persidangan maka sudah sepatutnya putusan tersebut dibatalkan. Hal ini ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2461 K/Pdt/1984 yang menegaskan : Putusan yang dijatuhkan tidak cukup pertimbangan karena hakim tidak seksama dan rinci menilai segala fakta yang ditemukan dalam persidangan ;

14. Bahwa, selanjutnya akan Pembanding uraikan keberatan-keberatan sebagaimana isi putusan sesuai pertimbangan hukum yang dibuat oleh Majelis Hakim sebagai berikut :

Dalam Konvensi :

Dalam Provisi :

Bahwa, Pemohon Kasasi sangat keberatan terhadap pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gianyar halaman 31 yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 39/PDT/2011/PT.DPS pada pokoknya menyebutkan : Bahwa terhadap tuntutan provisi Penggugat, oleh karena tidak adanya halaman-halaman yang bersifat ekseptional dan mendesak serta tuntutan provisi Penggugat tersebut telah menyangkut masalah pembuktian dalam pokok perkara, Majelis Hakim berpendapat bahwa tuntutan provisi tersebut haruslah ditolak ;

Karena apa yang Pemohon Kasasi mohonkan adalah sebagai upaya untuk

melindungi hak-hak Pemohon Kasasi, jangan sampai dengan segala upaya

atau cara Termohon Kasasi melakukan tindakan yang dapat merugikan

Pemohon Kasasi seperti mengalihkan sewa, menjual kepada orang lain, seperti apa yang terungkap dalam mediasi, dimana Termohon Kasasi

Hal. 49 dari 37 halaman. Put. No. 2785 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. 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

bersedia membayar Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta Rupiah) dengan

catatan sewa menyewa seumur hidup dengan nama/pihak yang menyewa

diganti dari nama Termohon Kasasi menjadi nama istrinya yang jauh lebih muda usianya dari Termohon Kasasi ;

Dengan demikian maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat dapat dikabulkan ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa, Pemohon Kasasi sangat keberatan dan tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gianyar halaman 33 yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dalam putusan Nomor 39/PDT/2011/PT.DPS menyebutkan, bahwa “Menimbang, bahwa setelah membaca dan meneliti isi surat perjanjian sewa menyewa tertanggal 1 Oktober 2005dan seterusnya”, karena pertimbangan tersebut sengaja mengaburkan keabsahan dari suatu perjanjian yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya. Sesuai ketentuan Pasal 1320 Burgerlijke Wetboek untuk sahnyanya persetujuan/perjanjian diperlukan empat syarat dan salah satu syaratnya adalah sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, karena perjanjian tertanggal 1 Oktober 2005 yang dibuat antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi dibuat berdasarkan atas kesepakatan, maka perjanjian tersebut adalah sah karena kesepakatan/perjanjian merupakan undang-undang bagi yang membuatnya (*pacta sunt servanda*) ;
2. Bahwa, Pemohon Kasasi sangat tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gianyar pada halaman 34 dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dalam putusan Nomor 39/PDT/2011/PT.DPS yang menyatakan, menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah perjanjian tertanggal 5 Januari 2005 antara Penggugat dengan Tergugat (vide P-2, vide T-1) apakah sah serta tidak cacat hukum dengan mendasarkan pada bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak dalam persidangan ini dikaitkan dengan ketentuan hukum yang berlaku mengenai perjanjian



dan ketentuan hukum lainnya Sedangkan terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak yang tidak dipertimbangkan dalam pertimbangan putusan ini menurut Majelis tidak ada relevansinya dengan perkara ini sehingga harus dikesampingkan. Pertimbangan tersebut adalah pertimbangan yang keliru karena halaman ini menunjukkan bahwa Majelis Hakim dengan sengaja mengarahkan dan memberi pertimbangan hukum yang menyesatkan dunia peradilan Indonesia, halaman ini terbukti banyak bukti-bukti surat yang diajukan Pembanding tidak dipertimbangkan dan juga banyak keterangan-keterangan saksi dari Pemohon Kasasi tidak dipertimbangkan pula. Hal ini menambah keyakinan dari Pemohon Kasasi bahwa terhadap pemeriksaan perkara ini banyak terjadi kejanggalaan-kejanggalaan dalam pengungkapan fakta-fakta hukum dalam persidangan, serta ada indikasi muatan-muatan ekstra legal (diluar hukum) dalam putusan ini sehingga menambah keyakinan Pemohon Kasasi bahwa memang benar ada upaya-upaya yang dilakukan oleh Terbanding untuk menyuap Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini pada tingkat I (bukti sms : P.18 dan terjemahan P.18, yaitu P.19), Dengan demikian apa yang dilakukan oleh Majelis Hakim tersebut dapat dikategorikan telah melanggar azas "*audi et alteram partem*" (Pasal 5 ayat 1 Undang Undang Nomor 4 Tahun 2004 Tentang Kekuasaan Kehakiman). Disamping itu jelas-jelas semakin kuat adanya indikasi telah ada muatan-muatan ekstra legal dalam perkara *a quo* dan adanya istilah yang berkembang dimasyarakat umum dari kata "HAKIM" = Hubungi Aku Kalau Ingin Menang, sehingga halaman ini sangatlah melecehkan hukum itu sendiri ;

3. Bahwa, Pemohon Kasasi sangat tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gianyar pada halaman 35 dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dalam putusan Nomor 39/Pdt/2011/ PT.Dps yang menyatakan : menimbang, bahwa dari bukti P-2 (surat Perjanjian tertanggal 5 Januari 2005) antara Penggugat Ida Ayu Putu Kartika dengan Tergugat Renehan Michael John keduanya telah menandatangani perjanjian tersebut, dan fakta ini tidaklah dibantah oleh keduanya dan dari saksi-saksi yang diajukan oleh

Hal. 51 dari 37 halaman. Put. No. 2785 K/Pdt/2011



Penggugat tidak terungkap adanya paksaan, kekhilafan atau penipuan yang dilakukan oleh salah satu pihak ataupun oleh pihak lain ;

Bahwa, pertimbangan tersebut adalah pertimbangan yang tidak masuk akal dan terlalu mengada-ada karena sudah jelas terungkap dipersidangan memang tidak ada satupun saksi yang melihat penandatanganan perjanjian tersebut. Justru menjadi lebih aneh dan lebih tidak masuk akal mengapa Majelis Hakim sama sekali tidak mempertimbangkan jawabannya Tergugat dengan jelas menyatakan bahwa pada tanggal 5 Januari 2005 atas dasar kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat ditandatangani perjanjian sewa menyewa tanah yang dibuat dalam Bahasa Inggris dihadapan Notaris Ni Wayan Sukarmini, SH, sedangkan setelah didengar Keterangan Notaris Ni Wayan Sukarmini, SH di depan persidangan pada intinya menyebutkan bahwa perjanjian itu tidak dibuat dihadapan Notaris I Wayan Sukarmini, SH). Berdasarkan contoh tersebut membuktikan, bahwa dalam memutus perkara ini Majelis Hakim dengan sengaja mengaburkan suatu fakta hukum dalam persidangan dan dengan sengaja tidak mempertimbangkan apa yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/ Penggugat/Pembanding. Kekurangan jelian Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gianyar dalam memutus perkara ini semakin kentara karena Majelis Hakim hanya melihat dari sisi perjanjian saja tanpa mau mengupas isi dari perjanjian serta akibat dari perjanjian tersebut kepada Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding, karena Pemohon Kasasi/ Penggugat/Pembanding selaku pemilik tanah sama sekali tidak mendapatkan uang sewa tanah tersebut ;

4. Dalam pertimbangan Majelis Hakim : menimbang, bahwa orang yang membuat perjanjian harus cakap menurut hukum. Pada dasarnya setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum ;

Bahwa, pertimbangan Majelis Hakim tersebut banci dan itu merupakan ketentuan baku berdasarkan undang-undang tetapi dalam perkara ini yang menjadi pertanyaan "Apakah Termohon Kasasi (Renehan Michael John) cakap hukum ? , karena pada saat membuat perjanjian ini sebagai penyewa Termohon Kasasi belum memiliki dokumen-dokumen sebagai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kelengkapan persyaratan dalam membuat perjanjian (seperti KITAS). terbukti Terbanding baru mendapatkan Ijin Tinggal Terbatas (KITAS) dengan visa pensiun pada tanggal 31 Oktober 2005, dengan memakai dasar persyaratannya berupa perjanjian sewa menyewa rumah antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi tertanggal 1 Oktober 2005 (keterangan saksi-saksi Drs.Syarifullah, Sm.Hk., dan Gede Andika Arya Paramartha, SH) ;

5. Bahwa, Pemohon Kasasi sangat tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gianyar pada halaman 36 dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dalam putusan Nomor 39/PDT/2011/PT.DPS yang menyatakan, menimbang, bahwa perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat tertanggal 5 Januari 2005 (vide P-2) tidaklah bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan maupun ketertiban umum ;

Pertimbangan tersebut adalah pertimbangan yang salah dan terlalu mengada-ada karena jangka waktu perjanjian tersebut adalah seumur hidup dengan nilai sewa Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta Rupiah) serta Termohon Kasasi pada saat penandatanganan perjanjian ini tidak cakap hukum. Sehingga dalam perjanjian ini telah terjadi pelanggaran hukum baik itu yang diatur dalam Kitab Undang Undang Hukum Perdata, Undang Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1992 tentang Keimigrasian, Peraturan Pemerintah Nomor 41/1996, Lembaran Negara 1996-56, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3644 tentang Pemilikan Rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia, khususnya Pasal 5 ayat (1) yang menentukan perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 angka 1 dibuat jangka waktu yang disepakati tetapi tidak lebih dari 25 tahun ;

6. Bahwa, Pemohon Kasasi sangat tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gianyar pada halaman 36 dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dalam Putusan Nomor 39/PDT/2011/PT.DPS yang menyatakan : menimbang, bahwa atas perjanjian tanggal 5 Januari 2005 (vide P-2) yang kemudian diterjemahkan dalam bahasa Indonesia (vide P-3) tersebut berdasarkan Pasal 2 dinyatakan perjanjian ini juga berlaku sebagai kwintansi yang

Hal. 53 dari 37 halaman. Put. No. 2785 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. 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)



sah; dan sesuai bukti T-3 adanya transfer dari Mihael John Renehan kepada Dr.James Hugh Taylor sebesar AUD 34,500.00 (tiga puluh empat ribu lima ratus dolar Australia) untuk pembayaran sewa tanah ;
Pertimbangan tersebut menunjukan dan membuktikan kekurangan pahaman Majelis Hakim, halaman ini sangat terlihat adanya pertentangan yang sangat mendasar, disatu sisi berdasarkan Pasal 2 dinyatakan perjanjian ini juga berlaku sebagai kuitansi yang sah ini berarti bahwa pada saat penandatanganan perjanjian pembayaran tersebut sudah lunas dilakukan, dan disisi lain menyebutkan dan sesuai bukti T-3 adanya beberapa kali transfer dari Michael Renehan kepada Dr.James Hugh Taylor ini berarti bahwa dengan adanya transfer lebih dari sekali menunjukkan bahwa pada saat penandatanganan perjanjian tersebut belum dilakukan pembayaran oleh Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi, dan bukti transfer itu sama sekali tidak ada hubungannya dengan perjanjian sewa menyewa antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi karena transfernnya (T-3) ke Dr.James Hugh Taylor sedangkan Termohon Kasasi membuat perjanjian dengan Pemohon Kasasi bukan dengan Dr. James Hugh Taylor ;

Dalam Rekonvensi :

1. Bahwa, pertimbangan Majelis Hakim dalam Rekonvensi halaman 41 dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dalam putusan Nomor 39/Pdt/2011/PT.Dps yang pada pokoknya menyebutkan : Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa sejalan dengan Pasal 1338 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang menetapkan bahwa kontrak harus dilaksanakan dengan itikad baik atau prinsip UTMOST-GOOD-FAITH dan seterusnya ;

Bahwa, pertimbangan Majelis Hakim tersebut diatas adalah pertimbangan yang sangat dangkal karena Majelis Hakim dengan sengaja mengaburkan fakta-fakta hukum yang ada dimana dengan sengaja memberikan pertimbangan mengenai proses pembangunan rumah telah ijin dan sepengetahuan (tidak ada keberatan) dari Pemohon Kasasi dan seakan akan dilakukan dengan itikad baik, akan tetapi Majelis Hakim sama sekali tidak mempertimbangkan isi dari perjanjian yang semestinya menjadi inti dari permasalahan tersebut.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim sama sekali tidak mempertimbangkan apakah Pemohon Kasasi sudah mendapatkan pembayaran sewa tanah tersebut ?, Apakah Termohon Kasasi pada saat itu cakap hukum untuk mengadakan perjanjian ? ;

2. Setelah Pemohon Kasasi baca dan cermati Pertimbangan Majelis Hakim pada Rekonvensi ternyata banyak keanehan, kejanggalaan-kejanggalaan dan ketidakadilan, karena dalam mempertimbangkan perjanjian tanggal 5 Januari 2005 Majelis Hakim menekankan pada kata sepakat (tidak ada orang yang dipaksa untuk memberikan sepakatnya baik dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi maupun dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) atau asas pacta sunt servanda. Tetapi bagaimana dengan perjanjian tanggal 1 Oktober 2005 ?, Mengapa perjanjian tanggal 1 Oktober 2005 sama sekali tidak dipertimbangkan ?, Apakah perjanjian tanggal 1 Oktober 2005 yang ditandatangani oleh para pihak tidak berdasarkan kesepakatan ?. Jika Majelis hakim menekankan kata sepakat dalam perjanjian tanggal 5 Januari 2005, maka sudah sepatut dan sewajarnya apabila Majelis Hakim memberikan pertimbangan terhadap perjanjian tanggal 1 Oktober 2005 dengan menekankan kata sepakat pula, karena perjanjian tanggal 1 Oktober 2005 dilakukan oleh para pihak dengan adanya kesepakatan dan tidak pernah adanya paksaan (*contradiction interminis*) sehingga kekuatan mengikat perjanjian tanggal 1 Oktober 2005 adalah sama dengan perjanjian tanggal 5 Januari 2005 karena sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya ;

Berdasarkan apa yang telah terurai di atas, terlepas dari perjanjian terlihat jelas upaya-upaya licik Termohon Kasasi untuk menghindari dari Perjanjian tertanggal 1 Oktober 2005, seperti :

- Bahwa, Termohon Kasasi berupaya merekayasa jual beli terhadap obyek sewa menyewa antara Pemohon Kasasi dengan istrinya tanpa uang dan tanpa ke Notaris, untuk mendapatkan syarat memperoleh KTP istrinya, tetapi ditolak oleh Pemohon Kasasi ;
- Bahwa, ditandatangani perjanjian tertanggal 5 Januari 2005 oleh Termohon Kasasi, sudah sangat jelas bagaimana Termohon Kasasi

Hal. 55 dari 37 halaman. Put. No. 2785 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.

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)



menjebak Pemohon Kasasi untuk mau menandatangani perjanjian tersebut, adalah karena adanya janji dari Termohon Kasasi untuk membuat perjanjian kedua, setelah rumahnya selesai dibangun, halaman ini sudah sangat jelas diterangkan oleh saksi Dr. James Hugh Taylor (Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 53/PdtG /2010/PN.Gir., tertanggal 24 Pebruari 2011, halaman 24) ;

- Bahwa, Termohon Kasasi telah memakai surat perjanjian palsu hasil rekayasa Termohon Kasasi dengan istrinya, halaman ini terlihat dari bagaimana istrinya yang menampung Termohon Kasasi dan tamu-tamu yang lain dengan adanya surat tanda melapor (bukti tambahan surat tanda melapor), termasuk di Imigrasi diperlihatkan oleh Staff Kantor Imigrasi dan Saksi Drs. Syarifullah, Sm.Hk di Kantor Imigrasi pada hari Jumat, tanggal 24 September 2010 dokumen keimigrasian dari Termohon Kasasi dengan kelengkapan perjanjian sewa menyewa antara Termohon Kasasi dengan Istri Termohon Kasasi, dimana perjanjian tertanggal 1 Oktober 2005 dipakai dengan format yang persis sama, tetapi nama Pemohon Kasasi diganti menjadi nama Istri Termohon Kasasi, dan berdasarkan halaman inilah Pemohon Kasasi mengajukan keberatan ke Dewata Journey Service (DJS) selaku sponsor Termohon Kasasi dalam memperoleh KITAS Pensiun (bukti tambahan Surat Keberatan tertanggal 28 September 2010), dan selanjutnya Termohon Kasasi mengajukan permohonan EPO tertanggal 27 September 2010 (kok aneh, beda 1 hari saja), serta selanjutnya Termohon Kasasi keluar Wilayah Negara Republik Indonesia dengan status EPO pertanggal 31 Oktober 2010 ;
- Bahwa, dalam mediasi, Termohon Kasasi bersedia membayar dengan syarat kembali ke Perjanjian 5 Januari 2005 dan nama Termohon Kasasi diganti menjadi atas nama istrinya. Hal ini terlihat jelas bagaimana Termohon Kasasi mau menghindari dari perjanjian tertanggal 1 Oktober 2005, dan selanjutnya dapat memanfaatkan obyek sewa menyewa tersebut, untuk menampung tamu-tamu Termohon Kasasi, halaman ini sudah terbukti dengan ditampungnya tamu/orang asing yang menginap di rumah (obyek sewa menyewa) tersebut, (bukti tambahan surat tanda melapor dan bukti-bukti surat tanda melapor semuanya ada dan pernah diperlihatkan di Polsek Tampaksiring, Kabupten Gianyar, Bali), termasuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat tanda melapor terhadap tamu-tamu yang menginap di rumah (obyek sewa menyewa) istrinya Termohon Kasasi, padahal istrinya tidak mempunyai tempat tinggal selain di Br. Pande, Desa Pejeng, Kecamatan Tampaksiring, Kabupaten Gianyar, Bali. di rumah obyek sewa menyewa ;

- Bahwa, Termohon Kasasi mendalilkan telah membayar harga sewa lewat saksi Dr. James Hugh Taylor, jauh sebelum perjanjian tertanggal 5 Januari 2005 ditandatangani, meskipun bukti T.3 dan T.4 kuat dugaan adalah palsu ;
- Bahwa, Termohon Kasasi juga melaporkan Pemohon Kasasi telah melakukan pemalsuan, penggelapan, dan penipuan ke Polres Gianyar (bukti T.6) dan ternyata dari laporan Termohon Kasasi ini Polres Gianyar telah mengeluarkan SP2HP, dimana hasilnya tidak diketemukannya unsur-unsur tindak Pidana penggelapan, penipuan dan pemalsuan (keterangan saksi Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 53/Pdt.G/2010/PN.Gir., halaman 25) ;
- Bahwa, Termohon Kasasi menginformasikan bahwa Pemohon Kasasi telah melakukan penggelapan, penipuan dan pemalsuan sesuai dengan bukti T.6 kepada teman-teman Termohon Kasasi tanpa menginformasikan hasil laporan polisi tersebut (SP2HP) ;
- Bahwa, Termohon Kasasi juga tidak melakukan kewajibannya yang telah disepakati diluar perjanjian, baik itu selaku warga dimana Termohon Kasasi bertempat tinggal, membayar sharing listrik untuk mesin air, system pengolahan limbah, perawatan fasilitas yang telah disediakan dan telah dimanfaatkan Termohon Kasasi selama tinggal di obyek sewa menyewa ;
- Bahwa, Pemohon Kasasi sangat merasakan upaya-upaya licik Termohon Kasasi, Pemohon Kasasi telah melaporkan Termohon Kasasi ke Polres Gianyar (P.12), dan suami Pemohon Kasasi juga telah melaporkan Termohon Kasasi ke Polres Gianyar pada tanggal 30 April 2011, dengan Nomor LP/134/IV/2011, dan sudah diproses termasuk mengamankan alat yang dipergunakan oleh terlapor/ Termohon Kasasi untuk melakukan pengancaman, (tambahan bukti ; SP2HP terhadap hasil perkembangan Laporan Polisi Nomor LP /134/IV/2011) ;

Hal. 57 dari 37 halaman. Put. No. 2785 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. 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, apa yang didalilkan dalam Kontra Memori (dalam putusan Pengadilan Tinggi Nomor 39/Pdt/2011/PT.Dps., tertanggal 7 Juni 2011, halaman 4 baris 23-29), sangatlah tidak biasa, karena keluarnya orang asing dengan status EPO ini berarti orang asing yang bersangkutan sudah tidak terikat dan/atau sudah melepaskan segala sesuatu yang didapat sesuai dengan ijin Keimigrasiannya, karena EPO dipakai untuk mengakhiri Ijin tinggal atau kedudukannya di Wilayah Negara Republik Indonesia. Hal ini terbukti bahwa Termohon Kasasi masuk kembali ke Wilayah Negara Republik Indonesia dengan visa sosial budaya bukan dengan visa usia lanjut ;
- Bahwa, masih banyak lagi, perilaku Termohon Kasasi yang tidak sesuai dengan prinsip selektif (*selective policy*). Berdasarkan prinsip ini, hanya orang-orang asing yang dapat memberikan manfaat bagi kesejahteraan rakyat, bangsa dan Negara Kesatuan Republik Indonesia serta tidak membahayakan keamanan dan ketertiban serta tidak bermusuhan baik terhadap rakyat maupun Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan Undang Undang Dasar 1945 yang diijinkan masuk dan keluar Wilayah Indonesia ;

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

Bahwa, *Judex Facti* (Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi) tidak salah dalam menerapkan hukum serta pertimbangan *Judex Facti* sudah tepat dan benar, karena perjanjian yang dibuat dan ditandatangani oleh kedua belah pihak, tidak terbukti adanya sebab-sebab yang menyebabkan batal atau dapat dibatalkannya suatu perjanjian ;

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut diatas, maka alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan karena putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 39/PDT/2011/PT.DPS., tanggal 7 Juni 2011 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 53/Pdt.G/2010/ PN.Gir., tanggal 24 Pebruari 2011 sudah tepat dan tidak salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku ;

Bahwa, selain itu alasan-alasan kasasi tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 kelaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 yang diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 jo. Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, 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 IDA AYU PUTU EKA KARTIKA tersebut harus ditolak ;

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009, 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 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi IDA AYU PUTU EKA KARTIKA tersebut ;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu**, tanggal **16 Mei 2012** oleh **Prof. Dr. VALERINE J.L. KRIEKHOFF, SH., MA.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **SOLTONI MOHDALLY, SH., MH.**, dan **Prof. Dr. TAKDIR RAHMADI, SH., LLM.**, 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 **FEBRY**

Hal. 59 dari 37 halaman. Put. No. 2785 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. 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

WIDJAJANTO, SH., MH., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-Hakim Anggota :

ttd.

SOLTONI MOHDALLY, SH., MH

ttd.

Ketua Majelis,

ttd.

Prof . Dr. TAKDIR RAHMADI,SH.,LLM

KRIEKHOFF,SH.,MA

Ongkos Kasasi :

1. Meterai Rp. 6.000,00
2. Redaksi Rp. 5.000,00
3. Administrasi kasasi Rp.489.000,00
- J u m l a h Rp.500.000,00

Prof. Dr. VALERINE J.L.

Panitera Pengganti,

ttd.

FEBRY WIDJAJANTO, SH.,

MH

Untuk Salinan

Mahkamah Agung Republik Indonesia

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

PRI PAMBUDI TEGUH, SH,MH

NIP.1961 0313 1988 03 1003