



**PUTUSAN**  
**Nomor 829 K/Pdt/2013**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

1. **I GEDE MADE SUBAKAT**, bertempat tinggal di Banjar Legal, Kelurahan Nyitdah, Kecamatan Kediri, Kabupaten Tambanan, Bali, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ni Made Ari Astuti,SH., Advokat beralamat di Jalan Kebo Iwa Nomor 17 Banjar Pangutan, Padangsambian, Kaja Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 September 2012;
2. **ANAK AGUNG NGURAH AGUNG**, bertempat tinggal di Jalan Imam Bonjol Nomor 19, Banjang Celangi Gendong, Desa Pamecutan, Kecamatan Denpasar Barat, Bali, dalam hal ini memberi kuasa kepada I Made Naya,SH., dan kawan, para Advokat beralamat di Jalan A. Yani Nomor 323, Perum Calista Indah Nomor 1 Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Oktober 2012

Pemohon Kasasi I dan II dahulu Tergugat II dan I/Pembanding dan Turut Terbanding I;

melawan

1. **ANDIKO ARDI PURNOMO**, bertempat tinggal di Jalan Cikajang Nomor 29 RT/RW 001/005, Petogokan, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan,
2. **Ir. I MADE HARTAWAN**, bertempat tinggal di Jalan Halmahera Nomor 38 Denpasar, Banjar Bumi Banten, Desa Dauh Kelod 80114 Denpasar, Bali, dalam hal ini memberi kuasa kepada Unang Mansyur,SH., dan kawan, para Advokat beralamat di Gedung Panin Bank Pusat Lt. 8, Jalan Jenderal Sudirman Nomor 1 Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Oktober 2012;

Para Termohon Kasasi dahulu Penggugat I dan II/para Terbanding;



dan

1. **NOTARIS EKA SUKMANA,SH.**, beralamat di Jalan By Pass  
Ngurah Rai 30 x Jimbaran Badung Bali;

2. **NOTARIS I NYOMAN UDIANA**, beralamat di Jalan  
Cokroaminoto Nomor 174, Ubung, Denpasar, Bali;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu para Turut Tergugat/para  
Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa, pada tanggal 22 Juli 2008 Penggugat I telah memberi kuasa  
kepada Penggugat II untuk dan atas nama serta mewakili Penggugat I  
melakukan pembelian bidang-bidang tanah di wilayah Propinsi Bali dan  
sekitarnya;

Bukti P-1: Surat Kuasa tertanggal 22 Juli 2008;

2. Bahwa Penggugat II bertemu dengan Tergugat II, dimana Tergugat II pada  
saat itu menawarkan sebidang Tanah Hak Milik (SHM) Nomor 5048/  
Jimbaran atas nama Pura luhur/Jurit Uluwatu Pecatu, Gambar Situasi  
tanggal 24 April 1998, Nomor 618/1998., seluas 38.650 m<sup>2</sup> yang terletak di  
Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta (sekarang Kuta Selatan), Kabupaten  
Badung, Propinsi Bali selanjutnya disebut objek gugatan;

3. Bahwa kedudukan hukum Tergugat II adalah kuasa dari Tergugat I untuk  
menjual bidang tanah SHM Nomor 5048/Jimbaran tersebut pada angka 2 di  
atas berdasarkan Akta Kuasa Nomor 3., tanggal 15 Oktober 2003, yang  
dibuat di hadapan I Nyoman Udiana,S.H., Notaris di Denpasar (Turut  
Tergugat II). Sementara itu, Tergugat I bertindak untuk dan atas nama  
Pengurus, Anggota Penyungsong dan Pengemong Pura Luhur Jurit  
Uluwatu sebagaimana ternyata dalam Berita Acara Rapat  
Pengurus/Anggota Penyungsong, Pengemong Pura Luhur Jurit Uluwatu  
tanggal 14 Oktober 2003, selaku pemilik bidang tanah SHM Nomor  
5048/Jimbaran;

Bukti P-2: Akta Kuasa Nomor 3., tanggal 15 Oktober 2003;

Hal. 2 dari 19 Hal. Putusan Nomor 829 K/Pdt/2013



4. Bahwa atas kekuatan Surat Kuasa masing-masing *vide*: P-1 dan P-2 tersebut, pada tanggal 3 Oktober 2008, Penggugat II mewakili Penggugat I dengan Tergugat II yang mewakili Tergugat I telah melakukan Pengikatan Jual Beli atas Tanah *a quo* berdasarkan Akta Perjanjian Nomor 3., yang dibuat di hadapan Eka Sukmana, S.H., Notaris/PPAT Kabupaten Badung (Turut Tergugat I);

Bukti P-3 : Akta Perjanjian Nomor 3., tanggal 3 Oktober 2008;

5. Bahwa, dengan demikian Penggugat II dengan Tergugat II telah terikat dalam perjanjian *vide* P-3 sebagaimana ketentuan Pasal 1320 juncto Pasal 1338 KUHPerdara demikian halnya Penggugat I dan Tergugat I berdasarkan Pasal 1807 KUHPerdara sebagai Pemberi Kuasa diwajibkan memenuhi perikatan-perikatan yang diperbuat oleh penerima kuasa (Penggugat II dan Tergugat II) menurut kekuasaan yang ia telah berikan kepadanya;

6. Bahwa sesuai Pasal 1 perjanjian *vide* P-3, *a quo* Pihak Penjual/Tergugat I qq. Tergugat II telah berjanji dan mengikatkan diri akan menjual tanah objek gugatan *a quo* berikut segala sesuatu yang didirikan dan/atau tertanam di atas tanah tersebut kepada Penggugat I qq. Penggugat II selaku Pembeli;

Bahwa, harga penjualan tanah tersebut ditetapkan sebesar Rp73.435.000.000,00 sebagaimana ditentukan pada Pasal 2 Perjanjian tersebut. Para Penggugat pun telah membayar uang muka kepada Tergugat II selaku Penjual;

7. Bahwa berdasarkan Pasal 2 angka 1 Perjanjian *a quo* Tergugat I dan/atau Tergugat II harus menyerahkan asli Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 5048/Jimbaran kepada Turut Tergugat I kemudian para Penggugat dan Tergugat I dan/atau Tergugat II menandatangani Akta Jual Beli;

Akan tetapi sampai dengan diajukannya gugatan ini atau sudah lebih dari 2 (dua) tahun sejak ditandatanganinya perjanjian tersebut, Tergugat I dan/atau Tergugat II tidak melakukan kewajibannya menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 5048/Jimbaran kepada Turut Tergugat I kemudian menandatangani Akta Jual Beli;

8. Kemudian sesuai Pasal 9 Perjanjian: "terhitung mulai dari hari ini (3 Oktober 2008) tanah tersebut di atas telah diserahkan oleh Pihak Pertama (Tergugat I dan Tergugat II) kepada Pihak Kedua (para Penggugat) dan telah dapat ditempati/dihuni oleh Pihak Kedua"; Akan tetapi hingga saat ini



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I dan/atau Tergugat II masih menguasai tanah tersebut tidak menyerahkannya kepada para Penggugat sebagaimana telah diperjanjikan;

9. Bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan pada angka 7 dan 8 di atas, Tergugat I dan/atau Tergugat II jelas-jelas telah mengingkari janjinya (*vanprestasi*) dan/atau tidak memenuhi kewajibannya Pasal 2 angka 1 juncto Pasal 9 Akta Perjanjian Nomor 3., tanggal 3 Oktober 2008, (*vide* bukti P-3);

10. Bahwa, para Penggugat semula masih berprasangka baik kepada para Tergugat, tetapi oleh karena setiap kali Penggugat II menanyakan realisasi dan kelanjutan proses jual beli tanah *a quo* tidak mendapatkan jawaban yang jelas bahkan belakangan ini Tergugat I dan/atau Tergugat II susah sekali dihubungi;

Oleh karena itu, tidak ada pilihan lain bagi para Penggugat selain mengajukan gugatan kepada para Tergugat untuk mendapatkan penyelesaian atas permasalahan yang dialami oleh para Penggugat *a quo*;

11. Bahwa, sangatlah beralasan berdasar hukum yakni sesuai Pasal 2 angka 1 juncto Pasal 9 Perjanjian *vide* Bukti P-3, apabila para Penggugat mohon terlebih dahulu Putusan provisi sebagai berikut:

- Memerintahkan kepada Tergugat I dan/atau Tergugat II menyerahkan asli Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 5048/Jimbaran kepada Turut Tergugat I;
- Memerintahkan kepada Tergugat I dan atau Tergugat II untuk menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Turut Tergugat I serta;
- Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II menyerahkan sebidang Tanah Hak Milik (SHM) Nomor 5048/Jimbaran atas nama Pura Luhur/Jurit Uluwatu Pecatu, Gambar Situasi tanggal 24 April 1998, Nomor 618/1998., seluas 38.650 m<sup>2</sup> yang terletak di kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta (sekarang Kuta Selatan), Kabupaten Badung, Propinsi Bali kepada para Penggugat;

12. Bahwa, ditariknya Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dalam perkara *a quo* hanya semata-mata agar mentaati isi putusan sebagai pihak yang membuat akta-akta *in casu*;

13. Bahwa oleh karena secara yuridis keberadaan Akta Perjanjian Nomor 3 tanggal 3 Oktober 2008, (*vide* bukti P-3) *a quo* telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUH Perdata sehingga perjanjian mana harus dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum;

Hal. 4 dari 19 Hal. Putusan Nomor 829 K/Pdt/2013

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Oleh karena Tergugat I dan Tergugat II yang tidak menaati dan/atau telah mengingkari Pasal 2 angka 1 jo. Pasal 9 Perjanjian sebagaimana diuraikan di atas, maka Tergugat I dan Tergugat II terbukti dan harus dinyatakan *wanprestasi*;
15. Sehingga sangatlah beralasan dan berdasar hukum apabila para Penggugat mohon agar Tergugat I dan/atau Tergugat II dihukum untuk menyerahkan Asli Sertipikat kepada Turut Tergugat I sebagaimana diperintahkan Pasal 2 angka 1 Akta Perjanjian Nomor 3., tanggal 3 Oktober 2008, (*vide* bukti P-3); Beralasan pula Tergugat I dan/atau Tergugat II atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya dihukum menyerahkan sebidang Tanah Hak Milik (SHM) Nomor 5048/Jimbaran atas nama Pura Luhur/Jurit Uluwatu Pecatu, Gambar Situasi tanggal 24 April 1998, Nomor 618/1998., seluas 38.650 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta (sekarang Kuta Selatan), Kabupaten Badung, Propinsi Bali beserta segala sesuatu yang didirikan dan/atau tertanam di atas tanah tersebut kepada para Penggugat dalam keadaan bersih dari pembebanan apapun di atasnya, sebagaimana ditentukan Pasal 9 Akta Perjanjian *vide* P-3;
16. Bahwa, untuk menjamin terpenuhinya tuntutan para Penggugat *a quo* serta untuk mengamankan tanah objek gugatan, maka beralasan dan sah menurut hukum apabila para Penggugat mohon terlebih dahulu diletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap sebidang Tanah Hak Milik (SHM) Nomor 5048/Jimbaran atas nama Pura Luhur/Jurit Uluwatu Pecatu, Gambar Situasi tanggal 24 April 1998, Nomor 618/1998., seluas 38.650 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta (sekarang Kuta Selatan), Kabupaten Badung, Propinsi Bali beserta segala sesuatu yang didirikan dan/atau tertanam di atas tanah tersebut;
17. Bahwa, untuk menjamin dilaksanakannya Putusan dengan baik maka para Penggugat mohon agar Tergugat I dan II dihukum secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) setiap harinya atas keterlambatan melaksanakan isi Putusan;
18. Bahwa, dalil-dalil gugatan para Penggugat *a quo* didasarkan atas bukti-bukti otentik, oleh karena itu Penggugat mohon agar Putusan dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun ada Bantahan, Banding atau pun Kasasi (*uit voerbar bijvoorraad*);

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

Hal. 5 dari 19 Hal. Putusan Nomor 829 K/Pdt/2013

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Provisi:

- Memerintahkan kepada Tergugat I dan/atau Tergugat II menyerahkan asli Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 5048/Jimbaran kepada Turut Tergugat I;
- Memerintahkan kepada Tergugat I dan/atau Tergugat II untuk menandatangani Akta Jual Beli di hadapan Turut Tergugat I; serta
- Memerintahkan Tergugat I dan/atau Tergugat II menyerahkan sebidang Tanah Hak Milik (SHM) Nomor 5048/Jimbaran atas nama Pura Luhur/Jurit Uluwatu Pecatu, Gambar Situasi tanggal 24 April 1998, Nomor 618/1998., seluas 38.650 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta (sekarang Kuta Selatan), Kabupaten Badung, Propinsi Bali kepada para Penggugat;

Dalam Pokok Perkara:

- I. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- II. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum Akta Perjanjian Nomor 3., Tanggal 3 Oktober 2008, yang dibuat di hadapan Eka Sukmana,S.H., Notaris/PPAT Kabupaten Badung (Turut Tergugat I);
- III. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum Akta Kuasa Nomor 3., tanggal 15 Oktober 2003, yang dibuat di hadapan I Nyoman Udiana,S.H., Notaris di Denpasar (Turut Tergugat II) dari Tergugat I kepada Tergugat II;
- IV. Menyatakan Tergugat I dan/atau Tergugat II telah melakukan *wanprestasi* atas Akta Perjanjian Nomor 3., tanggal 3 Oktober 2008, yang dibuat di hadapan Eka Sukmana,S.H., Notaris/PPAT Kabupaten Badung (Turut Tergugat I);
- V. Menghukum Tergugat I dan/atau Tergugat II menyerahkan Asli Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 5048/Jimbaran, kepada Turut Tergugat I dan menandatangani Akta Jual Beli sebagaimana diperintahkan Pasal 2 angka 1 Akta Perjanjian Nomor 3., tanggal 3 Oktober 2008;
- VI. Menghukum Tergugat I dan/atau Tergugat II serta siapa saja yang memperoleh hak dari padanya menyerahkan sebidang Tanah Hak Milik (SHM) Nomor: 5048/Jimbaran atas nama Pura Luhur/Jurit Uluwatu Pecatu, Gambar Situasi tanggal 24 April 1998, Nomor 618/1998., seluas 38.650 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta (sekarang Kuta Selatan), Kabupaten Badung, Propinsi Bali, beserta segala sesuatu yang didirikan dan/atau tertanam di atas tanah tersebut kepada para Penggugat dalam keadaan bersih dari pembebanan apapun di atasnya;
- VII. Memerintahkan kepada Tergugat-Tergugat untuk mentaati isi putusan;

Hal. 6 dari 19 Hal. Putusan Nomor 829 K/Pdt/2013

#### Disclaimer

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



- VIII. Menyatakan sahnya Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakkan;
- IX. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) setiap harinya atas keterlambatan melaksanakan isi putusan;
- X. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun ada bantahan, banding atau pun kasasi (*uit voerbar bijvoorraad*);
- XI. Menyatakan Tergugat-Tergugat di pihak yang kalah dan dihukum untuk membayar semua biaya perkara;

Atau:

Putusan lain sesuai dengan rasa keadilan dan kepatutan (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut para Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat I:

1. Bahwa gugatan para Penggugat adalah tidak memenuhi syarat formal karena yang ditarik sebagai pihak hanya Tergugat I saja, akan tetapi seharusnya masih terdapat ahli waris yang lain berhak terhadap objek sengketa, oleh karenanya gugatan para Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;
2. Bahwa gugatan para Penggugat adalah *obscuur libel* karena antara Posita dan *Petitum* bertentangan, oleh karenanya gugatan para Penggugat tidak memenuhi syarat formal, harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

Eksepsi Tergugat II:

1. Eksepsi *Obscuur Libel*;

Bahwa gugatan para Penggugat tidak terang atau tidak jelas. Hal ini dapat dilihat pada:

- para Penggugat tidak menjelaskan sejak kapan dan atas dasar apa para Penggugat memperoleh hak atas tanah sengketa dari Tergugat II dalam *posita* gugatannya;
- para Penggugat tidak menyebutkan secara jelas "prestasi" apa yang telah dilakukan atau diberikan oleh mereka terhadap Tergugat II sehingga melahirkan kewajiban "Kontra Prestasi" pada Tergugat II kepada para Penggugat, yang mana karena tidak dilaksanakan membuat Tergugat II dianggap telah melakukan "*wanprestasi*";
- para Penggugat kurang dalam memasukkan pihak dalam gugatannya, ada pihak yang secara jelas diketahui oleh para Penggugat sebagai



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak yang menguasai dan memegang Sertipikat tanah sengketa, tidak dimasukkan sebagai pihak yang digugat;

## 2. Eksepsi Surat Kuasa Khusus Tidak Sah:

Surat kuasa Khusus yang dimiliki oleh penerima kuasa para Penggugat tidak memenuhi syarat formil yang digariskan Pasal 123 ayat (1) HIR dan SEMA Nomor 1 Tahun 1971., Jo. SEMA Nomor 6 Tahun 1994;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Denpasar telah memberikan Putusan Nomor 310/Pdt.G/2011/PN.Dps., tanggal 5 Maret 2012, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menyatakan tuntutan provisi para Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum Akta Perjanjian Nomor 3., Tanggal 3 Oktober 2008, yang dibuat di hadapan Eka Sukmana,S.H., Notaris/PPAT Kabupaten Badung (Turut Tergugat I);
3. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum Akta Kuasa Nomor 3., tanggal 15 Oktober 2003, yang dibuat di hadapan I Nyoman Udiana,S.H., Notaris di Denpasar (Turut Tergugat II) dari Tergugat I kepada Tergugat II;
4. Menyatakan Tergugat I dan/atau Tergugat II telah melakukan wanprestasi atas Akta Perjanjian Nomor 3., tanggal 3 Oktober 2008, yang dibuat di hadapan Eka Sukmana,S.H., Notaris/PPAT Kabupaten Badung (Turut Tergugat I);
5. Menghukum Tergugat I dan/atau Tergugat II menyerahkan Asli Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 5048/Jimbaran kepada Turut Tergugat I dan menandatangani Akta Jual Beli sebagaimana diperintahkan Pasal 2 angka 1 Akta Perjanjian Nomor 3., tanggal 3 Oktober 2008;
6. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp2.161.000,00 (dua juta seratus enam puluh satu ribu rupiah);
7. Menolak gugatan para Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat II Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dengan Putusan Nomor 100/PDT/2012/PT.Dps., tanggal 16 Agustus 2012, dengan amar sebagai berikut:

Hal. 8 dari 19 Hal. Putusan Nomor 829 K/Pdt/2013

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima permohonan banding dari Tergugat II/Pembanding;

Dalam Provisi:

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 5 Maret 2012, Nomor 310/Pdt.G/2011/PN.Dps., yang dimohonkan banding tersebut;

Dalam Eksepsi:

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 5 Maret 2012, Nomor 310/Pdt.G/2011/PN.Dps., yang dimohonkan banding tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 5 Maret 2012, Nomor 310/Pdt.G/2011/PN.Dps., yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding/semula Tergugat II untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding dianggar sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat II, I/Pembanding/Turut Terbanding I pada tanggal 19 dan 25 September 2012, kemudian terhadapnya oleh Tergugat II, I/Pembanding/Turut Terbanding I dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing pada tanggal 27 September 2012, dan tanggal 4 Oktober 2012, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 2 Oktober 2012, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 310/Pdt.G/2011/PN.Dps., yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 15 Oktober 2012, dan tanggal 12 Oktober 2012;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi I, II/Tergugat II, I/Pembanding/Turut Terbanding I tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Penggugat I, II pada tanggal 17 Oktober 2012;
2. Tergugat I pada tanggal 19 Oktober 2012;
3. Tergugat II pada tanggal 19 Oktober 2012;
4. Turut Tergugat pada tanggal 16 Oktober 2012;

Bahwa kemudian para Termohon Kasasi/para Penggugat/para Terbanding mengajukan tanggapan/kontra memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 29 dan 30 Oktober 2012;

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-

Hal. 9 dari 19 Hal. Putusan Nomor 829 K/Pdt/2013



undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

## ALASAN-ALASAN KASASI

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I, II/Tergugat II, I/Pembanding/Turut Terbanding I dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Pemohon Kasasi I:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Denpasar) pada halaman 8 yaitu yang menyangkut tentang "Eksepsi" dalam gugatan konvensi dimana Pengadilan Tinggi Denpasar hanya mengambil alih pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama (Pengadilan Negeri Denpasar) Nomor 310/Pdt.G/2001/PN.Dps., karena dianggap sudah tepat dan benar, dimana dengan pertimbangan hukum demikian jelas *Judex Facti* telah salah dan/atau keliru dalam menerapkan hukum;

"Menimbang, bahwa bukti P-2a adalah bukti Akta Kuasa Nomor 3, tertanggal 15 Oktober 2003, yang merupakan akta notariil, sehingga akta tersebut dikwalifikasikan sebagai suatu akta othenik;

Bahwa atas pertimbangan hukum Majelis Hakim sebagaimana tersebut di atas adalah sangat keliru dan tidak benar karena walaupun bukti P-2a adalah merupakan suatu akta othenik akan tetapi Akta tersebut hanya merupakan atau sebagai kuasa dari Tergugat I kepada Tergugat II untuk menjual tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 5048/Jimbaran, yang sama sekali tidak ada hubungan hukum dengan para Penggugat (sekarang para Terbanding) karena di dalam Akta Kuasa Nomor 3, tertanggal 15 Oktober 2003, tersebut para Penggugat tidak menjadi pihak sehingga para Penggugat (para Terbanding) tidak terikat oleh perjanjian dalam Akta Kuasa tersebut yang walaupun berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 493/Pdt.G/2007/PN.Dps., tanggal 24 Juli 2008, jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 130/PDT/2008/PT.DPS., tanggal 15 Desember 2008, jo. Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 1777 K/Pdt/2009., tanggal 21 Juli 2010, bahwa Akta Kuasa Nomor 3, tertanggal 15 Oktober 2003, dianggap masih tetap berlaku, akan tetapi akta kuasa tersebut sama sekali tidak ada kaitan atau hubungan hukum dengan para Penggugat, sehingga pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar *a quo* harus dibatalkan;

Hal. 10 dari 19 Hal. Putusan Nomor 829 K/Pdt/2013



2. Bahwa demikian pula pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar yang antara lain:

“Menimbang, bahwa selain itu Akta Perjanjian Nomor 3, tertanggal 3 Oktober 2008, tersebut adalah merupakan akta notariil karena dibuat dihadapan Eka Sukmana, S.H Notaris/PPAT Kabupaten Badung, sehingga akta tersebut dikwalifikaikan sebagai suatu akta othentik;

Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar sebagaimana tersebut di atas adalah sangat keliru dan tidak sesuai dengan rasa keadilan karena walaupun Akta Perjanjian tersebut dibuat dihadapan Notaris akan tetapi apabila salah satu pihak i.c. para Penggugat Tidak memenuhi isi perjanjian yang dibuat tersebut maka dengan sendirinya (demi hukum) Akta Perjanjian tersebut menjadi batal (batal demi hukum) dan apalagi Akta tersebut belum merupakan Akta Jual Beli, hal tersebut dapat dilihat dari isi perjanjian dalam Pasal 1 Akta Nomor 3, tertanggal 3 Oktober 2008, (*vide*: bukti P-3) dimana Pihak Pertama (sekarang Pemanding) dengan ini berjanji dan mengikat diri akan menjual kepada Pihak Kedua/Insinyur I Made Hartawan (sekarang Termohon Kasasi/Terbanding) dan Pihak Kedua dengan ini berjanji dan mengikat diri akan membeli dari Pihak Pertama atas: Sebidang tanah Hak Milik Nomor 5048/Jimbaran. Dalam hal ini jual beli atas tanah tersebut baru akan dijual dan baru akan dibeli sehingga belum terjadi ikatan apa-apa antara pihak para Penggugat dengan Tergugat II;

Bahwa ternyata dari bukti-bukti para Penggugat (bukti P-1 s/d bukti P-11b) maupun keterangan 1 (satu) orang saksi para Penggugat yang bernama Bambang Nindito, S.E., yang mengatakan bahwa tidak pernah ada pembayaran uang muka sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) secara tunai dari para Penggugat kepada Tergugat I ataupun kepada Tergugat II, hal tersebut sesuai dengan bukti P-5, P-9b dan bukti T II-3 dimana pembayaran uang muka yang dimaksudkan oleh para Penggugat tersebut hanyalah berupa cek yang dananya tidak pernah ada atau tidak pernah di cairkan sebagai tanda pembayaran uang muka sampai sekarang, bahkan cek tersebut bukan diserahkan kepada Tergugat II (Pemohon Kasasi/Pemanding) melainkan kepada Turut Tergugat I (Eka Sukmana, S.H., selaku Notaris/PPAT);

Demikian pula di dalam ketentuan Pasal 4 dari Akta Perjanjian Nomor 3 tertanggal 3 Oktober 2008, menyebutkan bahwa “Terhadap penerimaan uang muka sebagaimana diuraikan dalam Pasal 1 di atas sebesar Rp10



miliar akan dilakukan *consignatie* oleh Pihak Pertama kepada Panitera Pengadilan Negeri Denpasar sebagai pembayaran atas harga tanah tersebut, dimana kenyataannya *consignatie* tersebut pun tidak pernah dilakukan karena dana atau uang muka sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) tersebut tidak pernah dibayarkan atau dicairkan oleh para Penggugat kepada Tergugat II selaku pemegang kuasa dari Tergugat I, sehingga apa yang diperjanjikan di dalam Akta Perjanjian Nomor 3 tertanggal 3 Oktober 2008, tersebut dengan sendirinya (demi hukum) menjadi batal (*vide*: Pasal 2 Akta Perjanjian Nomor 3, tertanggal 3 Oktober 2008);

3. Bahwa berpedoman dari pada ad. 2 tersebut di atas dan bukti-bukti yang diajukan oleh para Penggugat yaitu bukti P-1 s/d P-11b maupun keterangan saksi para Penggugat yang bernama Bambang Nindito, S.E., (satu-satunya saksi dari para Penggugat/Terbanding/Termohon kasasi) yang mengatakan bahwa saksi tahu “ada penyerahan cek senilai Rp10 miliar ke Made Subakat untuk *consignatie* ke Pengadilan Negeri Denpasar, namun sampai saat ini cek tersebut ada di Notaris Eka (Turut Tergugat I)”, sehingga dengan demikian telah terbukti bahwa para Penggugat tidak pernah menyerahkan uang muka secara kontan/tunai sebesar Rp10 miliar kepada Tergugat II (Pemohon Kasasi/Pembanding) ataupun kepada Termohon Kasasi/Tergugat I sebagai tanda ikatan jual beli atas tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 5048/Jimbaran dan oleh karenanya segala perjanjian yang pernah dibuat antara para Termohon Kasasi/para Penggugat dengan Pemohon Kasasi/Tergugat II (*vide* bukti P-3, P-4 dan bukti P-6) dengan sendirinya (demi hukum) menjadi batal;
4. Bahwa lebih lanjut pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang antara lain: “Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah benar Tergugat I dan Pemohon Kasasi/Tergugat II telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) terhadap Akta Perjanjian Nomor 3, tertanggal 3 Oktober 2008 tersebut”; Selanjutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar mempertimbangkan sebagai berikut: “Menimbang, bahwa para Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa para Penggugat telah memberikan uang muka kepada Tergugat II sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) dalam bentuk cek dan berdasarkan Akta Perjanjian Nomor 3 tertanggal 3 Oktober 2008, Tergugat I dan/atau Tergugat II mempunyai kewajiban untuk melakukan *consignatie* ke Pengadilan Negeri Denpasar



untuk pembelian tanah sengketa setelah adanya Putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum dan Tergugat I dan/atau Tergugat II harus menyerahkan asli SHM Nomor 5048/Jimbaran kepada Turut Tergugat I (*vide* : pertimbangan hukum Majelis Hakim);

5. Bahwa terhadap pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar sebagaimana tersebut di atas adalah sangat tidak benar dan tidak masuk akal karena bagaimana mungkin para Penggugat yang tidak pernah melakukan pembayaran uang muka sebesar Rp10 miliar secara kontan/tunai kepada Tergugat I dan/atau Tergugat II dikatakan telah terjadi jual beli tanah dengan SHM Nomor 5048/Jimbaran, dimana kenyataannya bahwa uang muka yang dimaksudkan oleh para Penggugat sebesar Rp10 miliar yang hanya berupa cek dan tidak pernah dicairkan berupa uang kontan untuk dibayarkan atau diserahkan kepada Tergugat I dan/atau Tergugat II sebagai uang muka pembelian atas tanah sengketa tersebut dan apalagi cek tersebut sampai saat sekarang ini masih dipegang atau berada di Notaris Eka Sukmana,S.H;
6. Bahwa mengenai pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar yang menyebutkan : Menimbang, bahwa dengan adanya proses mediasi dalam penyelesaian perkara *a quo* serta pertimbangan mengenai para Tergugat I dan Tergugat II tidak melaksanakan prestasi sebagaimana diperjanjikan di dalam ketentuan Pasal 2 ayat (1) dan Pasal 4 Akta Perjanjian Nomor 3., tertanggal 3 Oktober 2008, jo. Pasal 2 Akta Nomor 4 tertanggal 10 Oktober 2008, sebagaimana dipertimbangkan di atas maka para Tergugat I dan Tergugat II menurut pendapat Majelis Hakim telah melakukan "*wanprestasi*";

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim sebagaimana tersebut di atas adalah sangat keliru dan tidak memenuhi rasa keadilan karena kenyataannya para Penggugat yang tidak pernah memenuhi prestasi yaitu berjanji untuk membayar uang muka sebesar Rp10 miliar kepada Tergugat II dan/atau Tergugat I dimana para Penggugat hanya membayar dengan selebar cek yang tidak ada dananya dan bahkan sampai saat ini cek tersebut masih berada di Notaris Eka Sukmana. Jadi sangat jelas permasalahannya bahwa para Penggugat lah yang tidak pernah memenuhi kewajibannya untuk memberikan uang muka sebesar Rp10 miliar kepada Tergugat II dan/atau Tergugat I sehingga dengan demikian Akta Perjanjian Nomor 3 tertanggal 3 Oktober 2008, menjadi batal demi hukum;





7. Bahwa Majelis Hakim Mahkamah Agung yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* harus bertindak secara *fair* dan berdasarkan hukum yaitu demi tegaknya supremasi hukum dan juga Putusan yang dapat dipertanggungjawabkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, sehingga sangat beralasan apabila Majelis Hakim Mahkamah Agung membatalkan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar dan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar serta mengadili sendiri dengan menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Pemohon Kasasi II:

1. Bahwa oleh karena peradilan *Judex Facti* dalam Putusan Perkara Perdata Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 100/Pdt/2012/PT.Dps., tanggal 16 Agustus 2012, yang serta merta menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 310/Pdt.G/2011/PN.Dps., tanggal 5 Maret 2011, tanpa dasar pertimbangan yang cukup dan saksama yaitu melanggar Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I, yaitu putusan M.A R.I. Nomor 1860/Pdt/1984., tanggal 14 Oktober 1985, yang menegaskan: Bahwa putusan yang dijatuhkan dianggap tidak cukup pertimbangannya karena tidak mempertimbangkan hukumnya secara saksama dalam persidangan, karena proses terjadinya sengketa dalam perkara *a quo* karena I Gede Made Subakat (Termohon Kasasi, juga sebagai Pemohon Kasasi/dahulu Tergugat II/Pembanding) sebagai Kuasa dari Anak Agung Nguarah Agung (sekarang Pemohon Kasasi/Tergugat I/Turut Terbanding I juga Termohon Kasasi) dengan Akta Kuasa Nomor 3., tanggal 15 Oktober 2003, dan dengan dasar itu I Gede Made Subakat melakukan prestasi dengan Ir. I Made Hartawan (Termohon Kasasi II dahulu Penggugat II/Terbanding II) selaku Kuasa dari Andiko Ardi Pumomo (Termohon Kasasi I/dahulu Penggugat I/Terbanding I) dengan membuat Akta Perjanjian Nomor 3 tanggal 3 Oktober 2008; Yang isinya antara lain melakukan perjanjian Jual beli terhadap sebidang Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 5048/Jimbaran, atas nama Pura Luhur/Jurit Uluwatu Pecatu, Gambar Situasi tanggal 24 April 1998 Nomor 618/1998, seluas 38.650 m<sup>2</sup>, yang terletak di kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung Propinsi Bali; Padahal Akta Kuasa Nomor 3., tanggal 15 Oktober 2003, masih dalam status sengketa di Pengadilan antara I Gede Made Subakat dengan Anak Agung Ngurah Agung yang belum mempunyai kekuatan hukum tetap, Jadi dengan demikian dibuat dan terbitnya Akta Perjanjian Nomor 3., tanggal 3

Hal. 14 dari 19 Hal. Putusan Nomor 829 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oktober 2008; Yang isinya antara lain melakukan perjanjian Jual beli terhadap sebidang Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 5048/Jimbaran, atas nama Pura Luhur/Jurit Uluwatu Pecatu antara I Gede Made Subakat dengan Ir. I Made Hartawan adalah perbuatan yang Prematur yang dampak hukumnya adalah cacat adanya karena dilandasi dengan *causa* yang tidak halal/licik, tidak jujur dan tidak bermoral (iktikad tidak baik) melanggar Pasal 1320 KUH Perdata;

2. Bahwa Putusan *Judex Facti a quo* juga melanggar Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 731 K/Sip/1975., yang antara lain menyatakan bahwa: Surat Kuasa yang tidak dapat dicabut masih dapat dicabut, karena adalah hak pemberi Kuasa untuk mencabut atau tidaknya dan ternyata si Penerima Kuasa (I Gede Made Subakat) telah melakukan penyimpangan dan pelanggaran terhadap surat Kuasa itu; Dimana Anak Agung Ngurah Agung selaku Pemohon Kasasi telah memberi Kuasa kepada I Gede Made Subakat (Termohon Kasasi juga sebagai Pemohon Kasasi) dalam Akta Kuasa Nomor 3., tanggal 15 Oktober 2003, telah dinyatakan dicabut dan sampai terjadi/disengketakan di Pengadilan Negeri Denpasar dalam Register Perkara Perdata Nomor 493/Pdt.G/2007/PN.Dps., dan sampai putus di Tingkat Kasasi di Mahkamah Agung R.I, dengan Register Perkara Nomor 1777 K/Pdt/2009., tanggal 21 Juli 2010. Adapun alasan dari Pemberi Kuasa (Anak Agung Ngurah Agung) mencabut Akta Kuasa Nomor 3., tanggal 15 Oktober 2003, karena tidak ada pertanggungjawaban dari Penerima Kuasa kepada Pemberi Kuasa; Dan tidak ada alasan hukum dari Pengadilan *Judex Facti* menyatakan Surat Kuasa dengan Akta Kuasa Nomor 3., tanggal 15 Oktober 2003, kemudian dipakai dasar untuk membuat Akta Pelanjutan Nomor 3., tanggal 3 Oktober 2008, adalah sah; karena Akta Perjanjian Nomor 3., tanggal 3 Oktober 2008, yang diterbitkan berdasarkan Akta Kuasa Nomor 3 tanggal 15 Oktober 2003 masih sedang diperiksa di Tingkat Pengadilan Tinggi Denpasar dengan Register Perkara Nomor 130/PDT/2008/PT.Dps. tertanggal 15 Desember 2008.

Sehingga Putusan yang demikian adalah salah karena melanggar asas-asas hukum yaitu: asas kecermatan, asas kepatutan, asas keadilan dan juga melanggar hukum yaitu Pasal 1320 KUHPerdata karena dilandasi dengan *causa* yang tidak halal (penuh kecurangan, tidak jujur, tidak bermoral/beritikad tidak baik), Dan karenanya Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 100/Pdt/2012/PT.Dps., tanggal 16 Agustus 2012, yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 310/Pdt.G/

Hal. 15 dari 19 Hal. Putusan Nomor 829 K/Pdt/2013

#### Disclaimer

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



2011/PN.Dps., tanggal 5 Maret 2011, tidak perlu dipertahankan karena salah dalam penerapan hukumnya dan patut dibatalkan;

3. Bahwa Putusan *Judex Facti a quo* juga melanggar Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2461 K/Pdt/1984., yang antara lain menegaskan bahwa Putusan yang dijatuhkan tidak cukup pertimbangannya karena hakim tidak saksama dan rinci menilai fakta dan hukum yang ditemukan dalam persidangan; Padahal menurut Pasal 1814 KUH Perdata menyatakan Si Pemberi Kuasa dapat menarik kembali kuasanya manakala dikehendakinya, dan jika ada alasan untuk itu, memaksa si penerima kuasa untuk mengembalikan kuasa yang dipegangnya; Berdasarkan aturan hukum ini semestinya Akta Kuasa Nomor 3., tanggal 15 Oktober 2003, dengan dampak yang ditimbulkannya berupa Akta Perjanjian Nomor 3., tanggal 3 Oktober 2008, adalah cacat dan penuh rekayasa, tidak jujur, tidak beriktikad baik dari penerima Kuasa (I Gede Made Subakat), Sehingga putusan Pengadilan *Judex Facti a quo* yang menyatakan akta kuasa dan akta perjanjian itu adalah sah adalah putusan yang sangat keliru dan salah dan patut dibatalkan demi hukum;
4. Bahwa oleh karena putusan *Judex Facti a quo* telah banyak melanggar hukum dan salah menerapkan hukum, maka sesuai dengan Pasal 30 (huruf b) Undang-undang Nomor 14 Tahun 1985, yang diubah dengan Undang-undang Nomor 5 Tahun 2004, yang diganti dengan Undang-undang Nomor 3 Tahun 2009 Tentang Mahkamah Agung, maka dalam pemeriksaan tingkat Kasasi Pemohon Kasasi Mohon Kepada Yth. Ketua Mahkamah Agung R.I. agar membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 100/Pdt/2012/PT.Dps., tanggal 16 Agustus 2012 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 310/Pdt.G/2011/PN.Dps., tanggal 5 Maret 2011);

#### **PERTIMBANGAN HUKUM**

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II tersebut dapat dibenarkan, *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri) telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Tergugat I memberi kuasa kepada Tergugat II untuk menjual tanah objek sengketa berdasarkan Akta Pemberian Kuasa Nomor 3, tanggal 15 Oktober 2003, tetapi kemudian Tergugat I mencabut kembali surat kuasa

Hal. 16 dari 19 Hal. Putusan Nomor 829 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut dengan Akta Nomor 1, pada tanggal 2 April 2007. Meskipun surat kuasa telah dicabut, namun ternyata Tergugat II tetap mengadakan perjanjian dengan Penggugat II selaku kuasa dari Penggugat I dengan Akta Nomor 3., tanggal 3 Oktober 2008. Dengan demikian akta perjanjian yang dibuat oleh Tergugat II dengan Penggugat II menjadi tidak sah, oleh karena pada saat perjanjian dibuat, Tergugat II tidak lagi memiliki kewenangan untuk mewakili (sebagai kuasa) Tergugat I;

Bahwa dasar dilakukan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas tanah Setipikat Hak Milik (SHM) Nomor 5048/Jimbaran tertanggal 3 Oktober 2008, Nomor 3., adalah Akta Kuasa Nomor 3., tertanggal 15 Oktober 2003;

Bahwa perkara tersebut diadili oleh Pengadilan Negeri Denpasar didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 7 Desember 2007, di bawah register Nomor 493/Pdt.G/2007/PN.Dps., dan terakhir diputus oleh Mahkamah Agung pada tanggal 21 Juli 2010, dengan Nomor 1777 K/Pdt/2009;

Bahwa berdasarkan fakta di atas, membuktikan pada saat dibuatnya Akta Perjanjian Nomor 3., pada tanggal 3 Oktober 2008, status Akta Kuasa Nomor 3 Tahun 2003, adalah dalam keadaan sengketa antara Tergugat I, Anak Agung Ngurah Agung selaku Pemberi kuasa dengan Tergugat II, I Gede Made Subakat selaku penerima kuasa;

Bahwa menurut hukum I Gede Made Subakat seharusnya tidak boleh dulu menggunakan Akta Kuasa tersebut, karena perbuatan yang dihasilkan akan cacat hukum;

Bahwa demikian halnya dengan Penggugat I, i.c Ir. I Made Hartawan seharusnya tidak melakukan perjanjian sebelum sengketa mengenai surat kuasa selesai diputus, terlebih pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas tanah Setipikat Hak Milik (SHM) Nomor 5048/Jimbaran tanggal 3 Oktober 2008, dengan uang panjar yang di titipkan di Pengadilan tanpa memperlihatkan asli dari SHM tersebut (lihat isi Akta Nomor 3).

Bahwa dengan demikian pihak Pembeli bukan pembeli yang beriktikad baik dan akta Perjanjian Nomor 3 Tahun 2008 adalah cacat hukum;

Bahwa oleh karena itu Putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Denpasar harus dibatalkan dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini dengan pertimbangan berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan

Hal. 17 dari 19 Hal. Putusan Nomor 829 K/Pdt/2013

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kasasi dari para Pemohon Kasasi: 1. I Gede Made Subakat dan kawan dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 100/PDT/2012/PT.Dps., tanggal 16 Agustus 2012, yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 310/PDT.G/2011/PN.DPS., tanggal 5 Maret 2012, serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar Putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena para Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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

## MENGADILI:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi: **I. I GEDE MADE SUBAKAT, II. ANAK AGUNG NGURAH AGUNG** tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 100/PDT/2012/PT.Dps., tanggal 16 Agustus 2012, yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 310/PDT.G/2011/PN.DPS., tanggal 5 Maret 2012;

## MENGADILI SENDIRI:

Dalam Provisi:

- Menolak permohonan provisi seluruhnya;

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;

3. Menghukum para Termohon Kasasi/para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 23 Oktober 2013, oleh H. Suwardi,S.H.,M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Soltony Mohdally,S.H.,M.H., dan Prof.Dr.Takdir Rahmadi,S.H.,LL.M.,

Hal. 18 dari 19 Hal. Putusan Nomor 829 K/Pdt/2013

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim-hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para Anggota tersebut dan dibantu oleh Dadi Rachmadi, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Panitera Pengganti,

Biaya-Biaya :

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

Hal. 19 dari 19 Hal. Putusan Nomor 829 K/Pdt/2013