



**PUTUSAN**  
Nomor 2041 K/Pdt/2015

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

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

1. **BUDIANTO HALIM SAPUTRO**, bertempat tinggal di Jalan Sumber Nanjung Nomor 24-15, Kelurahan Babakan Ciparay, Kecamatan Babakan Ciparay, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat;
2. **DEDDY HERY SISWANTO**, bertempat tinggal di Toko "Aneka" Jalan Sriwijaya Nomor 8 Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur;
3. **I GEDE KETUT RUDIANTA**, bertempat tinggal di Br. Bhineka Nusa Kauh Blok Q 124, Desa Dalung, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, ketiganya dalam hal ini memberi kuasa kepada Putu Suta Sadnyana, S.H., M.H., dan kawan, para Advokat, berkantor di Jalan Maluku B-3, Komplek Kertawijaya, Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Februari 2015;

Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, III/Para Pembanding;

**L a w a n**

**I KETUT ARTHA**, bertempat tinggal di Jalan Ken Umang, Banjar Tengah, Desa Blahkiuh, Kecamatan Abiansemai, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, dalam hal ini memberi kuasa kepada I Nyoman Cekeg, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Tukad Balian Nomor 17, Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Juli 2013;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa pada awalnya antara Penggugat dengan Tergugat I ada hubungan bisnis obat-obatan yang beroperasi di Kota Kupang (NTT), dimana dalam bisnis tersebut Penggugat meminjam uang di Bank Bukopin Cabang Kupang dengan jaminan tanah dan rumah yang terletak di Jalan Sam



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ratulangi V Kota Kupang dan tanah dan rumah terletak di Jalan Bedahulu VII/16 Denpasar, namun Penggugat tidak mampu membayar hutangnya di Bank Bukopin sehingga membengkak menjadi Rp1.100.000.000,00 (satu miliar seratus juta rupiah);

Dan selain Penggugat berhutang di Bank Bukopin juga ada mempunyai hutang pada para Suplier obat lainnya, sehingga hutang total Penggugat baik di Bank Bukopin maupun di Suplier obat lainnya sebesar Rp1.900.000.000,00 (satu miliar sembilan ratus juta rupiah);

2. Bahwa Hutang Penggugat tersebut baik di Bank Bukopin maupun hutang pada para Suplier obat lainnya sekitar Juni 2010 dibayar oleh Tergugat I melalui kuasanya yaitu Tergugat II (Kepala Cabang Perusahaan Tergugat I di Kupang) dan jaminan atas hutang di Bank Bukopin yang berupa tanah dan rumah di Kupang dan di Jalan Bedahulu VII/16 Denpasar sertifikatnya dipegang oleh Tergugat I;
3. Bahwa untuk pembayaran hutang Penggugat kepada Tergugat I, maka tanah dan rumah di Kota Kupang telah dibalik nama menjadi atas nama Tergugat I sebagai kompensasi hutang Penggugat sebesar Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah), sehingga Penggugat masih mempunyai hutang kepada Tergugat I sebesar Rp1.200.000.000,00 (satu miliar dua ratus juta rupiah);
4. Bahwa dengan sisa hutang Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp1.200.000.000,00 (satu miliar dua ratus juta rupiah), maka Sertifikat tanah dan rumah yang terletak di Jalan Bedahulu VII/16 Denpasar yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 3642/Peguyangan, Surat ukur tertanggal 18-6-1998, Nomor 322/1998, seluas 350 m<sup>2</sup> (tiga ratus lima puluh meter persegi), Kelurahan Peguyangan, atas nama I Ketut Artha, terletak di Kelurahan Peguyangan, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar, Propinsi Bali dengan batas-batas:
  - Utara : Pak Ketut Nartha;
  - Timur : Pak Ketut Nartha;
  - Selatan : Jalan Bedahulu VII Denpasar;
  - Barat : Tukad/Sungai;Dipegang oleh Tergugat II atas pemberian kuasa dari Tergugat I dan selanjutnya disebut obyek sengketa;
5. Bahwa Penggugat untuk melunasi hutang kepada Tergugat I, maka Penggugat mencari Pembeli dan mendapatkan calon pembeli tanah dan rumah yang terletak di Jalan Bedahulu VII/16 Denpasar, namun ternyata setelah di Notaris ternyata pembeli tersebut tidak jadi membeli dengan alasan harganya tidak cocok. Lalu Tergugat I mendesak Penggugat agar

Halaman 2 dari 15 hal.Put. Nomor 2041 K/Pdt/2015

#### 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)



- memberikan surat kuasa menjual kepada Tergugat II selaku kuasa Tergugat I, maka Penggugat membuat Akta Kuasa Nomor 97, tertanggal 28 April 2011, dihadapan I Putu Chandra, S.H., Notaris di Denpasar, dimana Penggugat selaku Pemberi Kuasa dan Tergugat II selaku Penerima Kuasa;
6. Bahwa setelah Penggugat menyadari bahwa Akta Kuasa Nomor 97 tersebut di atas adalah kuasa mutlak yang dilarang dengan hukum, maka Penggugat menghubungi Notaris I Putu Chandra, S.H., dan menyatakan mencabut Akta Kuasa tersebut dengan Surat Pencabutan Akta Kuasa Nomor 97 tersebut;
  7. Bahwa Penggugat tetap mempunyai etika baik untuk menyelesaikan hutang kepada Tergugat I dengan jalan mencari Pembeli tanah dan rumah yang terletak di Jalan Bedahulu VII/16 Denpasar, lalu Penggugat mendapatkan Pembeli yaitu Tergugat III dengan kesepakatan secara lisan yaitu sebesar Rp2.300.000.000,00 (dua miliar tiga ratus juta rupiah);
  8. Bahwa setelah Penggugat ada kesepakatan dengan Tergugat III, maka Penggugat menghubungi Tergugat II agar datang ke Denpasar dengan membawa Sertifikat Sertifikat Hak Milik Nomor 3642/Peguyangan, karena sudah ada pembeli yaitu Tergugat III, namun Tergugat II tidak hadir pada hari yang ditentukan dengan alasan kesibukan di kantor;
  9. Bahwa dengan tidak hadirnya Tergugat II ke Denpasar pada hari yang telah ditentukan menimbulkan kecurigaan Penggugat, hal ini terbukti dengan sulitnya Tergugat II dihubungi oleh Penggugat dan demikian pula dengan Tergugat III setelah dihubungi dan ditanya jadi membeli oleh Penggugat, Tergugat III menjawab bahwa Penggugat tidak lagi mempunyai Hak untuk menjual tanah dan rumah tersebut karena Penggugat telah memberikan kuasa kepada Tergugat II untuk menjual tanah dan rumah yang terletak di Jalan Bedahulu VII/16 Denpasar;
  10. Bahwa ternyata tanpa sepengetahuan Penggugat, Tergugat II dengan Tergugat III mengadakan jual beli tanah dan rumah Penggugat yang terletak di Jalan Bedahulu VII/16 Denpasar di Notaris I Putu Chandra, S.H., namun ditolak oleh Notaris, sehingga Tergugat II dan Tergugat III marah-marah kepada Penggugat atas penolakan Notaris I Putu Chandra, S.H., tersebut;
  11. Bahwa untuk memuluskan jual beli tanah dan rumah tersebut di atas, Tergugat II dan Tergugat III mengadakan jual beli di Notaris lain dan nilai transaksinya Tergugat II sampai saat ini tidak pernah melaporkannya kepada Penggugat selaku Pemilik tanah dan rumah tersebut, dan perlu diketahui bahwa Tergugat II sampai saat gugatan ini diajukan tidak bisa dihubungi serta menurut informasi tanah dan rumah tersebut di jual oleh Tergugat II



kepada Tergugat III sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);

12. Bahwa dari uraian tersebut di atas, sangat jelas bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II sebagai perbuatan melawan hukum dan atas perbuatan tersebut Penggugat menderita kerugian;
13. Bahwa Tergugat II melakukan penjualan atas tanah dan rumah Penggugat mempergunakan Akta Kuasa Mutlak yang dilarang oleh Hukum dan mengabaikan Hak Penggugat, melakukan penjualan secara tidak transparan semata-mata hanya untuk menjalankan kepentingan Tergugat I;
14. Bahwa setiap perbuatan yang dilakukan dengan melawan hukum, maka membawa konsekwensi bahwa perbuatan tersebut cacat hukum, oleh karena demikian maka penjualan tanah dan rumah oleh Tergugat II kepada Tergugat III dapat dinyatakan mengandung cacat hukum, sehingga patut untuk dibatalkan;
15. Bahwa oleh karena penjualan tanah dan rumah tersebut di atas mengandung cacat hukum, maka penguasaan yang dilakukan oleh Tergugat III adalah tidak berdasarkan atas alas hak yang sah, serta proses pengalihan hak yang dilakukan oleh Tergugat III dengan sendirinya patut dinyatakan batal demi hukum;
16. Bahwa dengan batal demi hukum Penguasaan obyek sengketa oleh Tergugat III, maka sudah sepatutnyalah Tergugat III atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya secara suka rela menyerahkan obyek sengketa dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat dan bila perlu dengan bantuan aparat Negara/Polri;
17. Bahwa Penggugat mempunyai sangka yang beralasan bahwa Tergugat III akan mengalihkan, menjual atau memindah tangankan obyek sengketa milik Penggugat tersebut, oleh karena demikian dipandang sangat perlu dilakukan penyitaan atas obyek sengketa tersebut. Untuk itu Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Denpasar untuk meletakkan sita jaminan atas obyek sengketa tersebut;

Bahwa Penggugat mohon Putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walau Tergugat atau Turut Tergugat melakukan *verzet*, banding, atau kasasi;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 3642/Peguyangan, Surat ukur tertanggal 18-6-1998, Nomor 322/1998, seluas 350 m<sup>2</sup> (tiga ratus lima puluh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meter persegi), Kelurahan Peguyangan, atas nama I Ketut Artha, terletak di Kelurahan Peguyangan, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar, Propinsi Bali dan dikenal dengan di Jalan Bedahulu VII/16 Denpasar, dengan batas-batas :

- Utara : Pak Ketut Nartha;
- Timur : Pak Ketut Nartha;
- Selatan : Jalan Bedahulu VII Denpasar;
- Barat : Tukad/Sungai;

Adalah sah milik Penggugat dan selanjutnya disebut sebagai obyek sengketa;

3. Menyatakan hukum sita jaminan atas obyek sengketa adalah sah dan berharga;
4. Menyatakan hukum bahwa Penggugat mempunyai hutang kepada Tergugat I sebesar Rp1.200.000.000,00 (satu miliar dua ratus juta rupiah);
5. Menyatakan hukum bahwa Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat;
6. Menyatakan hukum bahwa Akta Kuasa Nomor 97, tertanggal 28 April 2011, yang dibuat dihadapan I Putu Chandra, S.H. Notaris di Denpasar adalah cacat hukum;
7. Menyatakan hukum penjualan obyek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat II kepada Tergugat III adalah batal demi hukum;
8. Menghukum kepada Para Tergugat untuk mengembalikan objek sengketa yang dijual tersebut ke status semula sebagai jaminan hutang kepada Tergugat I;
9. Menghukum kepada Tergugat III atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik serta bila perlu dengan bantuan aparat Negara/ Polri;
10. Menyatakan Putusan Perkara ini serta merta dijalankan walau ada *verzet*, banding, atau kasasi dari Para Tergugat;
11. Menghukum kepada Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul akibat adanya perkara ini;

A T A U :

Mohon putusan yang seadil-adilnya sesuai dengan keadilan, kebenaran dan hukum yang berlaku (*ex aequo et bono*);

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

1. Bahwa subjek gugatan Penggugat tidak sempurna yaitu keliru mengenai orang yang digugat atau *error in persona*, karena menggugat Tergugat I, sedangkan gugatannya pada pokoknya adalah mengenai tanggungjawab Tergugat II sebagai penerima kuasa dan Tergugat III sebagai pembeli,

Halaman 5 dari 15 hal.Put. Nomor 2041 K/Pdt/2015

#### 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)

Halaman 5





bukan mengenai Tergugat I;

2. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas atau *obscur libelle* karena di dalam petitum gugatannya nomor 5 menuntut agar pengadilan menghukum Para Tergugat. Tuntutan ini tidak bersesuaian dengan posita dan sebutan dalam subyek gugatan yang menyebutkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan bukan menyebutkan Para Tergugat. Sehingga dalam hal ini Tergugat mana yang dituntut untuk dihukum, menjadi tidak jelas;

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

1. Bahwa subjek gugatan Penggugat tidak sempurna yaitu tidak jelas Tergugat II digugat dalam kedudukan sebagai penerima kuasa dari Penggugat atau sebagai pribadi, karena dalam petitum gugatan terdapat tuntutan agar penjualan obyek sengketa oleh Tergugat II kepada Tergugat III dinyatakan batal demi hukum, sedangkan Tergugat II dalam hal penjualan tersebut bertindak sebagai kuasa dari Penggugat, akan tetapi di dalam petitum gugatan sama sekali tidak ada tuntutan agar kuasa yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat II dinyatakan tidak sah;
2. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas atau *obscur libelle* karena di dalam petitum gugatannya nomor 5 menuntut agar pengadilan menghukum Para Tergugat. Tuntutan ini tidak bersesuaian dengan posita dan sebutan dalam subyek gugatan yang menyebutkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan bukan menyebutkan Para Tergugat. Sehingga dalam hal ini Tergugat mana yang dituntut untuk dihukum, menjadi tidak jelas;

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

1. Bahwa gugatan Penggugat *obscur libelle* atau tidak jelas karena Tergugat III digugat dalam kedudukan sebagai pembeli atas tanah dan rumah yang menjadi obyek sengketa, akan tetapi tidak ada dalil dalam posita gugatan maupun di dalam petitum gugatan yang menuntut agar Tergugat III dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad tidak baik. Sehingga tidak jelas perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan oleh Tergugat III;
2. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas atau *obscur libelle* karena di dalam petitum gugatannya nomor 5 menuntut agar pengadilan menghukum Para Tergugat. Tuntutan ini tidak bersesuaian dengan posita dan sebutan dalam subyek gugatan yang menyebutkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan bukan menyebutkan Para Tergugat. Sehingga dalam hal ini Tergugat mana yang dituntut untuk dihukum, menjadi tidak jelas;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Denpasar telah memberikan Putusan Nomor 644/PDT.G/2013/PN.DPS tanggal 28 April 2014 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 3642/Peguyangan, Surat ukur tertanggal 18-6-1998, Nomor 322/1998, seluas 350 m<sup>2</sup>, Kelurahan Peguyangan, atas nama I Ketut Artha, terletak di Kelurahan Peguyangan, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar, Propinsi Bali dan dikenal dengan di Jalan Bedahulu VII/16 Denpasar, dengan batas-batas :
  - Utara : Pak Ketut Nartha;
  - Timur : Pak Ketut Nartha;
  - Selatan : Jalan Bedahulu VII Denpasar;
  - Barat : Tukad/Sungai;Adalah sah milik Penggugat dan selanjutnya disebut sebagai obyek sengketa;
3. Menyatakan hukum bahwa Penggugat mempunyai hutang kepada Tergugat I sebesar Rp1.200.000.000,00 (satu miliar dua ratus juta rupiah);
4. Menyatakan hukum bahwa Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat;
5. Menyatakan hukum bahwa Akta Kuasa Nomor 97, tertanggal 28 April 2011, yang dibuat dihadapan I Putu Chandra, S.H. Notaris di Denpasar adalah cacat hukum;
6. Menyatakan hukum penjualan obyek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat II kepada Tergugat III adalah batal demi hukum;
7. Menghukum kepada Para Tergugat untuk mengembalikan obyek sengketa yang dijual tersebut ke status semula sebagai jaminan hutang kepada Tergugat I;
8. Menghukum kepada Tergugat III atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik serta bila perlu dengan bantuan aparat Negara/ Polri;
9. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
10. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp541.000,00 (lima ratus empat puluh satu ribu);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I, II, III putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi

Halaman 7 dari 15 hal.Put. Nomor 2041 K/Pdt/2015



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Denpasar dengan Putusan Nomor 169/PDT/2014/PT.DPS tanggal 31 Desember 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I, II, III/para Pembanding pada tanggal 4 Februari 2015 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I, II, III/para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Februari 2015, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 17 Februari 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 644/Pdt.G/2013/PN.Dps yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 26 Februari 2015;

Bahwa memori kasasi dari para Pemohon Kasasi/Tergugat I, II, III/para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding pada tanggal 2 Maret 2015, kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 16 Maret 2015;

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

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

Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 108/Pdt/2014/PT.Dps tanggal 30 Oktober 2014 tersebut tertanggal telah diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 4 Februari 2015, selanjutnya Pemohon Kasasi menyatakan permohonan kasasi di Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 17 Februari 2015, sehingga permohonan kasasi tersebut telah diajukan oleh Pemohon Kasasi masih dalam tenggang waktu yang ditentukan di dalam Undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut haruslah dapat diterima;

Dengan ini permohonan kasasi diajukan berdasarkan alasan-alasan sebagaimana dimaksud di dalam hukum Pasal 30 (1) huruf b Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, sebagai berikut :

“Salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku:

Dalam Eksepsi :

Bahwa Pengadilan Negeri Denpasar maupun Pengadilan Tinggi Denpasar

Halaman 8 dari 15 hal.Put. Nomor 2041 K/Pdt/2015





(*Judex Facti*) telah salah menerapkan hukum pembuktian dalam bagian eksepsi, karena dalam pertimbangan hukumnya tidak ada mempertimbangkan dalam hal apa Tergugat I/Pembanding I/Pemohon Kasasi I telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi. Sehingga *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum pembuktian karena tidak memenuhi unsur-unsur ketentuan hukum Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHP). Oleh karena putusan *Judex Facti* haruslah dibatalkan. Di dalam persidangan perkara ini terbukti dari keterangan dua orang saksi yang diajukan oleh Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi yaitu Nyoman Suarta dan Desak Putu Suartini begitu juga dari bukti-bukti surat yang diajukan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi sama sekali tidak membuktikan adanya keterlibatan Tergugat I/Pembanding I/Pemohon Kasasi I dalam perkara ini, karena gugatannya pada pokoknya adalah mengenai tanggungjawab Tergugat II/Pembanding II/Pemohon Kasasi II sebagai penerima kuasa dan Tergugat III/Pembanding III/Pemohon Kasasi III sebagai pembeli, bukan mengenai Tergugat I/Pembanding I/Pemohon Kasasi I. Oleh karena itu, sudah sepatutnya gugatan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara ;

1. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan di dalam bagian eksepsi dipakai lagi di dalam bagian pokok perkara ini, sebagai satu kesatuan yang tak terpisahkan;
2. Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum karena melanggar ketentuan hukum Pasal 1321 KUHP yaitu tanpa bukti adanya kekhilafan atau paksaan atau penipuan, telah membatalkan jual beli atas tanah sengketa antara Pembanding II/Tergugat II/Pemohon Kasasi II selaku penerima kuasa yang sah dari Terbanding/Penggugat/Termohon Kasasi dengan Pembanding III/Tergugat III/Pemohon Kasasi III selaku pembeli beritikad baik yang sudah sesuai dengan ketentuan hukum Pasal 1457 KUHP dan 1513 KUHP serta Pasal 1320 KUHP. Hal ini terlihat dalam pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Denpasar pada halaman 23 sampai 26 yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar. Padahal dalam persidangan perkara ini tidak terbukti Tergugat I/Pembanding I/Pemohon Kasasi I, Tergugat II/Pembanding II/Pemohon Kasasi II dan Tergugat III/Pembanding III/Pemohon Kasasi III melakukan perbuatan melawan hukum, karena tidak ada saksi maupun bukti surat dari Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi yang dapat membuktikannya. Terbukti dalam pengakuan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi di dalam gugatannya bahwa



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi mempunyai hutang pada Tergugat I/Pembanding I/Pemohon Kasasi I sebesar Rp1.900.000.000,00 (satu miliar sembilan ratus juta rupiah) dan telah dibayar sebesar Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) dengan tanah dan rumah di Kupang. Sisanya lagi Rp1.200.000.000,00 (satu miliar seratus juta rupiah) dibayar dari hasil penjualan tanah dan rumahnya di Denpasar (obyek sengketa) melalui kuasanya sah yaitu Tergugat II/Pembanding II/Pemohon Kasasi II. Terbukti dari keterangan saksi Nengah Sujendra, S.H. dan bukti surat keterangan tertanggal 8 Juli 2013 dari notaris I Putu Candra, S.H. (TI.II.III.4) antara lain menerangkan bahwa akta kuasa tanggal 28 April 2011 nomor : 97 yang dibuat dihadapan notaris I Putu Candra, S.H. yang berisi kuasa dari Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi kepada Tergugat II/Pembanding II/Pemohon Kasasi II untuk menjual tanah yang menjadi obyek sengketa, tidak pernah dicabut oleh para pihak oleh karenanya masih sah berlaku;

3. Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum pembuktian, padahal tidak terbukti Tergugat I/Pembanding I/Pemohon Kasasi I mendesak Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi membuat surat kuasa, karena terbukti dengan surat (TI. II. III.1 dan TI, II, III.4) yang diajukan oleh Tergugat I, II dan III/Pembanding I, II dan III/Pemohon Kasasi I, II dan III, Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi telah menghadap notaris I Putu Chandra, S.H. di Denpasar untuk menandatangani akta kuasa menjual dan/atau melepaskan hak atas obyek sengketa tertanggal 28 April 2011 nomor 97 tersebut dengan kesadarannya sendiri secara bebas serta telah mendapatkan persetujuan dari istri Penggugat yaitu Ni Wayan Rina, memberikan kuasa kepada Tergugat II/Pembanding II/Pemohon Kasasi II;
4. Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum pembuktian, karena telah terbukti dari keterangan saksi Nengah Sujendra, S.H. dan bukti surat TI,II dan III.4 dalam persidangan ini maksud Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi memberikan kuasa tersebut kepada Tergugat II/Pembanding II/Pemohon Kasasi II sebagaimana diakui pula oleh Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi di dalam gugatannya adalah hasil penjualan atau pelepasan hak atas obyek sengketa akan digunakan untuk membayar sisa hutang Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi kepada Tergugat I/Pembanding I/Pemohon Kasasi I sebesar Rp1.200.000.000,00 (satu miliar dua ratus juta rupiah). Sehingga telah terbukti bahwa benar hasil penjualan tanah sengketa adalah untuk membayar sisa hutang Penggugat/Terbanding/Termohon kasasi kepada Tergugat I/Pembanding I/Pemohon Kasasi. Hal ini

Halaman 10 dari 15 hal.Put. Nomor 2041 K/Pdt/2015

#### 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)



sudah jelas diakui oleh Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi di dalam gugatannya yaitu dalam posita 2, 3 dan 4 halaman 2. Oleh karena itu pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Denpasar pada halaman 25 yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar tanpa berdasarkan bukti yang menyatakan Tergugat I/Pembanding I melakukan perbuatan melawan hukum adalah salah dalam menerapkan hukum pembuktian;

5. Bahwa Pengadilan Negeri Denpasar dalam putusannya halaman 25 yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar telah salah menerapkan hukum pembuktian, yaitu berusaha membuktikan Tergugat II/Pembanding II/Pemohon Kasasi II sebagai kuasa Tergugat I/Pembanding I/Pemohon Kasasi I untuk menagih pembayaran hutang-hutang Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi kepada Tergugat I/Pembanding I/Pemohon kasasi I, karena tidak ada dalil atau posita gugatan Penggugat/Terbanding yang menyebutkan seperti itu. Dalam persidangan perkara ini terbukti akta kuasa tanggal 28 April 2011 Nomor 97 bukan kuasa mutlak yang pada hakekatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak sebagaimana dimaksud pada Pasal 39 ayat 1 huruf (d) P.P Nomor 24/1997 (vide bukti surat TI,II,II.4);

Akta kuasa tersebut hanya untuk menjual tanah sengketa, dalam persidangan perkara ini tidak terbukti adanya unsur “menguasai dan menggunakan tanah” sebagaimana disebut dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang larangan penggunaan kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah seperti dikutip oleh Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi di dalam gugatannya. Selain itu, dalam kuasa dimaksud tidak ada disebutkan tanah sengketa dapat dijual kepada diri penerima kuasa sendiri karena tidak ada perjanjian jual beli yang mendahuluinya. Sehingga dalam melaksanakan akta kuasa tersebut diperlukan keterangan dari notaris yang membuat akta kuasa itu dalam hal ini notaris I Putu Candra, S.H., bahwa akta kuasa itu bukan kuasa mutlak. (vide TI,II,III.4);

6. Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum, karena terbukti Tergugat II/Pembanding II/Pemohon Kasasi II sebagai penerima kuasa telah melaksanakan kuasa dari Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi untuk menjual tanah dan rumah obyek sengketa secara sah dan dengan itikad baik kepada Tergugat III/Pembanding III/Pemohon Kasasi III yang membelinya dengan itikad baik pula, sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) I Gede Semester Winarno, SH di Denpasar sesuai Akta Jual Beli Nomor 152/2013 tanggal 26 Juli 2013, dengan harga sebesar Rp1.200.000.000,00 (satu miliar dua ratus juta



rupiah). Hasil penjualannya telah diterima oleh Tergugat I/Pembanding I/Pemohon Kasasi I sebagai pembayaran sisa hutang Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi pada Tergugat I/Pembanding I/Pemohon Kasasi I sebesar Rp1.200.000.000,00 (satu miliar dua ratus juta rupiah). Hal ini sudah sesuai dengan ketentuan hukum Pasal 1457 KUHPer dan 1513 KUHPer serta Pasal 1320 KUHPer untuk sahnya jual-beli tersebut. Tidak ada bukti bahwa Tergugat II/Pembanding II/Pemohon Kasasi II pernah menerima surat pencabutan kuasa dimaksud. Sehingga sama sekali Tergugat II/Pembanding II/Pemohon Kasasi II tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum;

7. Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum pembuktian, padahal sudah terbukti Tergugat III/Pembanding III/Pemohon Kasasi III adalah pembeli yang beritikad baik sehingga patut mendapatkan perlindungan hukum, yaitu membeli tanah yang menjadi obyek sengketa dari Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi melalui kuasanya yang sah yaitu Tergugat II/Pembanding II/Pemohon Kasasi II, dengan harga sesuai dengan kesepakatan dan sesuai pula dengan harga pasar yang dikeluarkan oleh Dinas Pendapatan Kota Denpasar tanggal 12 Juni 2013 sebesar Rp1.200.000.000,00 (satu miliar dua ratus juta rupiah) bahkan harga tersebut di atas Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Rp902.744.000,00 (sembilan ratus dua juta tujuh ratus empat puluh empat ribu rupiah) sebagaimana terlihat dalam Akta Jual Beli Nomor 152/2013 tanggal 26 Juli 2013 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) I Gede Semester Winarno, S.H. di Denpasar (*vide* bukti surat TI,II,III.7);
8. Bahwa *Judex Facti* salah menerapkan hukum pembuktian dalam perkara ini, karena tidak terbukti jual-beli atas tanah dan rumah obyek sengketa mengandung cacat hukum, bahkan terbukti jual beli tersebut telah dilakukan menurut prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, yaitu dilakukan di depan PPAT yang berwenang dan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi diwakili oleh kuasanya yang sah serta telah mendapatkan persetujuan istrinya. Di samping itu, harga jual beli itu pun wajar karena berada di atas Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Rp902.744.000,00 (sembilan ratus dua juta tujuh ratus empat puluh empat ribu rupiah), dan sesuai dengan harga pasar yang dikeluarkan oleh Dinas Pendapatan Kota Denpasar tanggal 12 Juni 2013. Sehingga jual beli antara Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi melalui Tergugat II/Pembanding II/Pemohon Kasasi II sebagai kuasanya dengan Tergugat III/Pembanding III/Pemohon Kasasi III adalah sah menurut hukum;
9. Bahwa *Judex Facti* salah menerapkan hukum pembuktian, terlihat jelas



karena dalam persidangan perkara ini di Pengadilan Negeri Denpasar, Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya. Bahkan dua orang saksi yang telah diajukan oleh Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi yaitu Nyoman Suarta tidak mendengar kesepakatan harga jual beli dan Desak Putu Suartini keterangannya karena mendengarkan dari orang lain. Sehingga keterangan kedua saksi ini ditolak oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III/Pembanding I, Pembanding II dan Pembanding III/Pemohon Kasasi I, Pemohon Kasasi II dan Pemohon Kasasi III;

10. Bahwa *Judex Facti* salah menerapkan hukum pembuktian, karena tidak mempertimbangkan bukti Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi berupa bukti P.3 yaitu surat pencabutan kuasa telah dipatahkan oleh bukti Tergugat I/ Pembanding I/Pemohon Kasasi I, Tergugat II/Pembanding II/Pemohon Kasasi II dan Tergugat III/Pembanding III/Pemohon Kasasi III berupa bukti TI,II,III.4, sehingga akta kuasa tanggal 28 April 2011 nomor 97 masih sah berlaku;
11. Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum pembuktian, hal ini terlihat dalam halaman 24 putusan Pengadilan Negeri Denpasar yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar, menyebutkan bahwa antara Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi dengan Tergugat III/Pembanding III/Pemohon Kasasi III telah sepakat dengan harga jual beli Rp2.300.000.000,00 (dua miliar tiga ratus juta rupiah). Hal ini tidak benar karena menurut saksi yang diajukan oleh Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi yaitu Nyoman Suarta dan Desak Putu Suartini menerangkan mendengar dari orang lain dan bahwa jual beli antara Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi dengan Tergugat III/Pembanding III/Pemohon Kasasi III tidak jadi atau batal;
12. Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum pembuktian, hal ini terlihat dalam halaman 24 putusan Pengadilan Negeri Denpasar yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar, antara lain menyebutkan: "Bahwa benar tanpa sepengetahuan Penggugat, Tergugat II dengan Tergugat III mengadakan jual beli tanah dan rumah Penggugat di notaris I Putu Chandra, S.H., namun ditolak oleh Notaris tersebut"; Hal ini tidak benar, karena tidak ada bukti-bukti surat maupun saksi yang menerangkan ada fakta hukum seperti itu;
13. Bahwa Pengadilan Negeri Denpasar telah salah menerapkan pembuktian, terlihat dalam halaman 24 putusannya yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar, antara lain menyebutkan: "Bahwa benar untuk memuluskan jual beli tanah dan obyek sengketa Tergugat II dan Tergugat III





mengadakan jual beli di notaris I Gede Semester Winarno, S.H. dst..... “;  
Hal ini jelas salah menerapkan pembuktian, karena tidak ada bukti-bukti surat maupun saksi yang menerangkan hal seperti itu;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 24 Februari 2015 dan jawaban memori kasasi tanggal 11 Maret 2015 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Denpasar yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa sesuai fakta persidangan Penggugat mempunyai hutang kepada Tergugat I sebesar Rp1.200.000.000,00 (satu miliar dua ratus juta rupiah) dan hutang tersebut belum dibayar lunas oleh Penggugat dan untuk memenuhi kewajibannya Penggugat dengan persetujuan istri memberikan kuasa kepada Tergugat II untuk menjual objek sengketa untuk membayar sisa kewajiban hutang Penggugat kepada Tergugat I;

Bahwa setelah meneliti secara saksama Akta Kuasa Nomor 97 antara Penggugat dengan Tergugat II ternyata Akta Kuasa tersebut bukan kuasa mutlak sebagaimana dipertimbangkan oleh *Judex Facti*, sehingga jual beli antara Tergugat II (penjual) dengan Tergugat III (pembeli) atas objek sengketa didasarkan pada Akta Kuasa tersebut adalah sah dan berkekuatan hukum;

Bahwa oleh karena itu putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Denpasar harus dibatalkan dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Tergugat I, II, III dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 169/PDT/2014/PT.DPS tanggal 31 Desember 2014 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 644/PDT.G/2013/PN.DPS tanggal 28 April 2014 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi dikabulkan, maka Termohon Kasasi 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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi:

**1. BUDIANTO HALIM SAPUTRO, 2. DEDDY HERY SISWANTO, 3. I GEDE KETUT RUDIANTA** tersebut;

Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 169/PDT/2014/PT.DPS tanggal 31 Desember 2014 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 644/PDT.G/2013/PN.DPS tanggal 28 April 2014;

## MENGADILI SENDIRI:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Menghukum Termohon Kasasi/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 Selasa tanggal 23 Februari 2016 oleh Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., 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 Ferry Agustina Budi Utami, s.H.,M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

Ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Ttd./

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

Ketua Majelis,

Ttd./

Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Ferry Agustina Budi Utami, S.H.,M.H.

### Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....Rp 6.000,00

2. R e d a k s i.....Rp 5.000,00

3. Administrasi kasasi.....Rp489.000,00

Jumlah .....Rp500.000,00

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG RI

a.n Panitera

Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H.,M.H.

NIP. 19610313 198803 1 003

Halaman 15 dari 15 hal.Put. Nomor 2041 K/Pdt/2015

#### 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)

Halaman 15