



PUTUSAN
Nomor 749 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

I WAYAN PUJA, S.Ag., bertempat tinggal di Lingkungan Banjar Cenggiling, Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta, Badung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Luh Putu Wisrimayanti, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Tukad Melangit Nomor 21 Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 April 2014;
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

Melawan:

1. **CANDRA WIJAYA**, bertempat tinggal di Jalan Raya Puputan II Nomor 45 Denpasar;
2. **Direktur PT MITRASURYA CEMERLANG**, dalam hal ini diwakili oleh Ali Kusno Fusin, M.BA., bertempat tinggal di Perum Alam Raya Blok A Nomor 1, Jalan Jurumudi, Daan Mogot Km.19,5 Tangerang;
3. **KETUA YAYASAN TAMAN MAHATMA GANDI**, berkedudukan di Jalan Cokroaminoto Nomor 382 Ubung Denpasar;
4. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL BADUNG**, berkedudukan di Jalan Pudak Nomor 1 Denpasar;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat adalah anak satu-satunya I Made Reman (Almarhum);
2. Bahwa I Made Reman ada meninggalkan sebidang tanah SHM 5489, seluas 21.150 m² (dua puluh satu ribu seratus lima puluh meter persegi) terletak dilingkungan Banjar Cenggiling, Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta, Dati II Badung;

Hal. 1 dari 17 hal. Put. Nomor 749 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa pada tanggal 29 Februari 2000, ahli waris I Made Reman (Almarhum) yaitu Ni Wayan Suci (Almarhum) dan Penggugat melakukan pengikatan jual beli dengan Candra Wijaya (Tergugat I) dan I Wayan Sugita, S.H., Notaris di Denpasar;
4. Bahwa dalam Pengikatan Jual Beli (PJB) oleh kedua belah pihak disepakati tanah SHM Nomor 5489, seluas 21.150 m² dengan harga Rp740.250.000,00 (tujuh ratus empat puluh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);
5. Bahwa oleh kedua belah pihak dalam PJB telah disepakati pembayaran beberapa tahap yaitu:
 - a. Tahap pertama sebesar Rp560.000.000,00 (lima ratus enam puluh juta rupiah) dibayar pada saat penandatanganan akta Pengikatan Jual Beli (PJB);
 - b. Tahap kedua diberikan cek Bank Artha Graha Nomor CB 25804 sebesar Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah). tertanggal 25 Mei 2000;
6. Bahwa terhadap Cek Nomor CB 25804 tertanggal 25 Mei Tahun 2000 tersebut ditolak oleh Bank Artha Graha dengan alasan tidak ada dana;
7. Bahwa sisa dan pembayaran keseluruhan kekurangannya adalah sebagai berikut:

Tahap II Rp180.000.000,00;

Tahap III Rp 250.000,00;

Rp180.250.000,00;

(seratus delapan puluh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);
8. Bahwa dalam salah satu klausula Pengikatan Jual Beli Nomor 65 yang dibuat oleh I Wayan Sugita, S.H., Notaris di Denpasar dalam halaman 2 alenia terakhir menyebutkan: "akan tetapi jual beli belum dapat dilaksanakan karena pembelian harga atas tanah tersebut belum dibayar lunas oleh pihak pertama";
9. Bahwa akan tetapi walaupun pembayaran belum lunas, namun jual beli telah dilakukan oleh Tergugat I (Candra Wijaya) di Notaris I Wayan Sugita, S.H.;
10. Bahwa walaupun Penggugat beberapa kali mendatangi Tergugat I dan Tergugat IV, untuk menanyakan mengenai Cek Nomor 258604 tertanggal 25 Mei 2000 yang dikeluarkan oleh Bank Artha Graha, dimana Penggugat mencairkan dan tidak ada dananya, namun tidak digubris oleh Tergugat I;
11. Bahwa beberapa waktu kemudian Penggugat dengan tanah SHM 5489, seluas 21.150 atas nama I Made Reman (Almarhum) telah dijual kepada Ali Kusno Fusin, M.BA., Direktur PT Mitrasurya Cemeriang (Tergugat II);

Hal. 2 dari 17 hal. Put. Nomor 749 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa kemudian tidak lama berselang tanah tersebut sudah beralih tangan lagi dan dibeli oleh Yayasan Gandhi School (Tergugat III) dan telah didirikan gedung sekolah yang sangat megah di atas tanah tersebut sampai sekarang;
13. Bahwa dari uraian tersebut di atas dalam hal ini telah terjadi perbuatan melawan hukum karena, sesuai dengan klausul yang menyebutkan "akan tetapi jual beli belum dapat dilaksanakan karena pembelian harga atas tanah tersebut belum dibayar lunas oleh pihak kedua (Tergugat I) pada pihak I (Penggugat), maka dengan adanya klausula tersebut di atas maka pengikatan jual beli Notaris I Wayan Sugita, S.H., yang Penggugat buat dengan Tergugat I adalah batal demi hukum;
14. Bahwa dengan batalnya jual beli karena tidak sesuai dengan pengikatan jual beli Nomor 65 tersebut dibuat di Notaris I Wayan Sugita, maka jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I adalah batal, bahwa dengan batalnya jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II juga batal, demikian pula jual beli antara Tergugat II dengan Tergugat III dengan sendirinya batal;
15. Bahwa untuk mencegah dirugikannya Penggugat lebih lanjut sebagai pemilik tanah karena saat ini telah berdiri bangunan sekolah, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim agar dapat diietakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yakni berupa tanah yang berlokasi di Banjar Cengiling, Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta, Dati II Badung dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara Sungai;
 - Sebelah Selatan Tanah hak milik;
 - Sebelah Timur Jalan;
 - Sebelah Barat Tanah hak milik;
16. Bahwa adapun diikutkannya Badan Pertahanan Nasional Badung (Tergugat IV) dalam gugatan ini dikarenakan Tergugat IV menerbitkan sertifikat untuk Tergugat I, II dan III;
17. Bahwa selain itu Penggugat mohon kepada Majelis Hakim kepada Para Tergugat agar dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) secara tanggung renteng menurut imbalan yang sama besarnya yakni sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) dalam tiap hari keterlambatan memenuhi keputusan pengadilan, terhitung sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan untuk peaksanaannya bilamana perlu dipaksakan (eksekusi dengan bantuan yang berwajib);
18. Bahwa gugatan ini didasarkan atas bukti-bukti otentik, maka menurut hukum sudah sepatutnya terhadap putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu

Hal. 3 dari 17 hal. Put. Nomor 749 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)



(*uitvoerbaar bij voorraad*/serta merta) sekalipun para Tergugat melakukan upaya hukum lebih lanjut (perlawanan, banding, kasasi, peninjauan kembali atau upaya hukum lainnya);

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon Pengadilan Negeri Denpasar, supaya memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan hukum Penggugat adalah ahli waris I Made Reman (almarhum);
3. Menyatakan hukum Penggugat adalah pemilik tanah yang sah;
4. Menyatakan hukum bahwa tanah sengketa yang terdaftar SHM Nomor 5489 tanggal 24-2-99 atas nama I Made Reman (Almarhum) sah milik Penggugat;
5. Menyatakan hukum untuk membatalkan jual beli SHM Nomor 5489, atas nama I Made Reman (Almarhum) tanggal 24-2-99 milik Penggugat;
6. Menyatakan hukum bahwa tindakan para Tergugat yang telah menjual sertifikat Hak Milik Nomor 5489 atas nama I Made Reman (Almarhum), milik Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
7. Menghukum Tergugat III atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk membongkar bangunan permanen di atas tanah sengketa milik Penggugat, serta menyerahkan tanah dalam keadaan lasia, bilamana perlu pelaksanaannya dipaksakan (eksekusi) dengan bantuan yang berwajib;
8. Menyatakan hukum bahwa jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II, serta jual beli antara Tergugat III adalah bertentangan dengan azas kepatutan sehingga batal demi hukum;
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan/*conservatoir beslag* yakni berupa tanah berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya sebagai berikut:
 - Sebelah Utara Sungai;
 - Sebelah Selatan Tanah Hak Milik;
 - Sebelah Timur Jalan;
 - Sebelah Barat Tanah Hak Milik;
10. Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta) dalam setiap hari keterlambatannya memenuhi putusan pengadilan terhitung sejak perkara ini berkekuatan hukum tetap kepada Penggugat dan untuk pelaksanaannya bilamana perlu dapat dipaksakan (eksekusi) dengan bantuan yang berwajib;
11. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (serta merta/*uitvoerbaar bij voorraad*) sekalipun para Tergugat menempuh upaya hukum lebih lanjut;
12. Membebaskan biaya perkara kepada para Tergugat secara tanggung renteng;

Hal. 4 dari 17 hal. Put. Nomor 749 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat II telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatan *a quo*, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat II;
Penggugat tidak memiliki *legal standing* sebagai ahli waris yang sah dan I Made Reman (Almarhum) untuk mengajukan gugatan *a quo*;
2. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat dalam gugatan *a quo* pada nomor 1 sampai dengan 3 pada halaman 1 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat adalah satu-satunya ahli waris dan I Made Reman;
3. Bahwa Penggugat dalam gugatan *a quo* tidak menguraikan bukti-bukti otentik yang membuktikan bahwa Penggugat merupakan ahli waris yang sah untuk mengajukan gugatan *a quo*;
4. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 163 HIR yang pada pokoknya mengatur bahwa mengenai beban pembuktian, maka Tergugat II mensomir Penggugat untuk membuktikan bahwa pihaknya adalah ahli waris yang sah dan I Made Reman (Almarhum);
Gugatan *a quo* kabur dan tidak jelas (*obscur libel*), petitum gugatan tidak sesuai dengan posita gugatan: Bahwa Penggugat mendalilkan Tergugat II telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum, namun Penggugat merumuskan petitum gugatannya bertentangan dengan Pasal 1365 BW, dengan tidak mengajukan tuntutan ganti kerugian;
5. Bahwa dalil Penggugat pada gugatan *a quo* Nomor 11 dan 13 halaman 2 menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum. Hal ini sebagaimana dikutip, sebagai berikut:
Bahwa beberapa waktu kemudian Penggugat dengan tanah SHM 5489 seluas 21.150 atas nama I Made Reman (Almarhum) telah dijual kepada Ali Kusno Fusin, M.BA., Direktur PT Mitrasurya Cemerlang (Tergugat II);
Bahwa dan uraian tersebut di atas dalam hal ini telah terjadi perbuatan melawan hukum karena, sesuai dengan klausule yang menyebutkan akan tetapi jual beli belum dapat dilaksanakan karena pembelian harga atas tanah tersebut belum dibayar lunas oleh pihak kedua (Tergugat I);
6. Bahwa gugatan perbuatan melawan hukum sebagaimana tersebut di atas, diatur pada Pasal 1365 BW:

Hal. 5 dari 17 hal. Put. Nomor 749 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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 1365 BW: Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian tersebut, mengganti ganti kerugian tersebut;

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 BW sebagaimana dikutip di atas, apabila Penggugat mendalilkan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka pada petitum setidaknya Penggugat wajib memohonkan petitum ganti kerugian kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara;

Bahwa hal ini nyata-nyata tidak dimohonkan oleh Penggugat pada petitum gugatan *a quo*, hal ini sebagaimana ternyata pada petitum Nomor I sampai dengan 18 pada gugatan *a quo*, tidak ada satu pun petitum yang memohonkan ganti kerugian;

7. Bahwa dengan demikian telah terbukti dengan tegas dan jelas bahwa petitum yang dimohonkan oleh Penggugat pada gugatan *a quo* telah bertentangan dengan Pasal 1365 BW, yaitu dalil-dalil yang diuraikan oleh Penggugat dan oleh karenanya telah menyebabkan gugatan *a quo* menjadi kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*);

8. Bahwa adalah relevan dan berdasarkan hukum menurut yurisprudensi tetap untuk menyatakan gugatan *a quo* tidak diterima oleh karena telah memiliki suatu cacat formil, yaitu ketidaksesuaian antara posita dan petitum, yang telah menyebabkan gugatan menjadi kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*);

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3907 K/Sip/1983 tanggal 26 Maret 1987:

Putusan ini pada pokoknya menyebutkan bahwa gugatan yang berisi dalih-dalih yang saling bertentangan satu sama lain merupakan gugatan yang tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*) dan karenanya sangat berdasar hukum apabila gugatan *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima;

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1075 K/Sip/1980:

Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum, karena petitum bertentangan dengan posita gugatan, gugatan tidak dapat diterima;

9. Hal yang sama juga diungkapkan oleh Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H., (Hukum Acara Perdata", 1993:41) yang menyatakan:

"demikian pula gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain, yang disebut "*obscuur libel*" (gugatan yang tidak jelas dan tidak dapat dijawab dengan mudah oleh pihak Tergugat sehingga menyebabkan ditolaknya gugatan) berakibat tidak diterimanya gugatan tersebut";

Bahwa dengan demikian, berdasarkan uraian tersebut di atas telah terbukti bahwa gugatan *a quo* memiliki suatu cacat formil yaitu ketidaksesuaian

Hal. 6 dari 17 hal. Put. Nomor 749 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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

antara posita dengan petitum sehingga menyebabkan gugatan menjadi kabur dan tidak jelas (*obscur libel*) dan oleh karenanya adalah relevan dan berdasarkan hukum apabila gugatan *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Gugatan *a quo prematur*. Apabila Penggugat mendasarkan gugatan *a quo* pada perbuatan melawan hukum, maka harus memenuhi unsur “adanya suatu kerugian nyata yang dinyatakan secara terperinci”. Namun, pada gugatan *a quo*, Penggugat tidak mendalilkan adanya suatu kerugian nyata yang diakibatkan oleh perbuatan melawan hukum Para Tergugat;

10. Bahwa Penggugat mendasarkan gugatan *a quo* pada adanya suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur pada Pasal 1365 BW, yang memiliki unsur-unsur antara lain:

- 1) Adanya suatu perbuatan subjek hukum dan perbuatan tersebut merupakan suatu perbuatan yang melawan hukum (melawan hukum/*onrechtmatige*);
- 2) Adanya kerugian (*schadel*), dan antara tindakan dan kerugian harus ada hubungan sebab akibat (*causaliteitverband*);
- 3) Kerugian disebabkan Kesalahan (*schuld*), dan unsur-unsur tersebut, berlaku secara kumulatif;

Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor 2831 K/Pdt/1996 tertanggal 7 Juli 1996, menetapkan bahwa Penggugat harus membuktikan adanya unsur-unsur perbuatan melawan hukum menurut ketentuan Pasal 1365 BW, yakni sebagai berikut:

1. Suatu perbuatan melawan hukum - adanya perbuatan Tergugat yang bersifat melawan hukum;
2. Kerugian-adanya kerugian yang ditimbulkan pada diri Penggugat;
3. Kesalahan dan kelalaian-adanya kesalahan atau kelalaian pada pihak Tergugat;
4. Hubungan kausal-adanya hubungan kausalitas atau sebab akibat antara kerugian pihak Penggugat dengan kesalahan atau perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat;

11. Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi tetap dan Pasal 1365 BW, telah jelas dan tegas diatur bahwa seandainya Para Tergugat telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum *quad non* (padahal tidak), maka Penggugat harus menderita kerugian riil terlebih dahulu yang diakibatkan oleh perbuatan melawan hukum para Tergugat. Bahwa setelah Penggugat benar-

Hal. 7 dari 17 hal. Put. Nomor 749 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)



benar menderita suatu kerugian, maka Penggugat mempunyai alas hak untuk mengajukan suatu gugatan dengan dasar perbuatan melawan hukum;

12. Namun, Penggugat pada gugatan *a quo* tidak mendalilkan satu pun dalil mengenai kerugian riil yang telah diderita Penggugat dan oleh karenanya hal ini dan oleh karenanya sesuai Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2831 K/Pdt/1996 tertanggal 7 Juli 1996 dan Pasal 1365 BW, Penggugat tidak mempunyai alas hak untuk mengajukan gugatan *a quo*;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, telah terbukti dengan tegas dan jelas bahwa Penggugat belum menderita kerugian riil yang diakibatkan apabila Para Tergugat telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum *quad non* (padahal tidak) dan oleh karenanya adalah relevan dan berdasarkan hukum apabila gugatan *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Gugatan *a quo* menggabungkan dasar gugatan antara perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*): Pokok tuntutan hukum gugatan *a quo* mendasarkan pada tidak terpenuhinya hak-hak Penggugat sebagaimana diatur pada perjanjian pengikatan jual beli dan oleh karenanya gugatan *a quo* seharusnya didasarkan pada *wanprestasi* dan bukan perbuatan melawan hukum;

13. Bahwa pokok gugatan *a quo* didasarkan pada kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana telah diatur pada Akta Pengikatan Jual Beli, Nomor 65, Tanggal 29 Februari 2000 yang dibuat oleh Notaris I Wayan Sugitha, S.H., Notaris di Jakarta ("Pengikatan Jual Beli Nomor 65") (bukti T-1) sebagai dasar hukumnya (*rechtelijke ground*);

14. Bahwa pokok gugatan *a quo* juga didasarkan pada dasar fakta (*feitelijke ground*) yaitu tidak terpenuhinya hak-hak Penggugat sebagaimana diatur pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 65 (*vide* bukti T-1) oleh Para Tergugat, yaitu kekurangan pembayaran pembelian objek sengketa yang belum dipenuhi Tergugat I sebagaimana diuraikan pada dalil Penggugat Nomor 9 halaman 2:

"Bahwa akan tetapi walaupun pembayaran belum lunas, namun jual beli telah dilakukan oleh Tergugat I (Candra Waya) di Notaris I Wayan Sugitha, S. H.";

15. Bahwa dengan demikian, telah terbukti dengan tegas dan jelas bahwa baik dasar hukum (*rechtelijke ground*) maupun dasar fakta (*rechtelijke ground*) gugatan *a quo*, mendasarkan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 65 (*vide* bukti T-1), dan oleh karenanya sesuai dengan tertib hukum acara, seharusnya Penggugat mengajukan gugatan *a quo* dengan dasar *wanprestasi* dan bukan dengan dasar perbuatan melawan hukum;

Hal. 8 dari 17 hal. Put. Nomor 749 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa sesuai dengan yurisprudensi tetap, bahwa mencampur adukkan kedua jenis gugatan yang berbeda adalah bertentangan dengan tertib hukum acara;

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986:

“Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji tidak dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan tersendiri pula”;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, telah terbukti bahwa gugatan *a quo* tidak mematuhi tertib hukum acara, oleh karena telah menggabungkan dasar gugatan *wanprestasi* dengan perbuatan melawan hukum, dan oleh karenanya adalah relevan dan berdasarkan hukum apabila gugatan *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Denpasar telah memberikan Putusan Nomor 363/Pdt.G/2012/PN Dps. tanggal 23 Juli 2013 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat I untuk membayar kekurangan pembayaran kepada Penggugat sebesar Rp180.250.000,00 (seratus delapan puluh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) dengan perhitungan perbandingan besarnya harga emas pada tahun 2000 dan harga emas pada saat dilaksanakannya putusan ini;
4. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dengan Putusan Nomor 199/PDT/2013/PT DPS tanggal 8 April 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 25 April 2014 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 April 2014 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 30 April 2014 sebagaimana ternyata dari Surat Permohonan Kasasi Nomor 363/Pdt.G/2012/PN Dps. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang

Hal. 9 dari 17 hal. Put. Nomor 749 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 12 Mei 2014;

Bahwa setelah itu, oleh Para Tergugat/Para Terbanding yang pada tanggal 13 Mei 2014 dan tanggal 26 Mei 2014 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 9 Juni 2014;

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 secara formal dapat diterima;

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

1. Bahwa Pengadilan Tinggi Denpasar telah salah dan keliru menilai fakta-fakta hukum dalam persidangan ini, hal mana sebagaimana ternyata dalam pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tinggi Nomor 199/PDT/2013/PT DPS hal 4, alenia 3 yang menyebutkan:
Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 23 Juli 2013 Nomor 363/Pdt.G/2012/PN Dps., maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut, oleh karena dalam pertimbangan hukumnya telah menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan yang menjadi dasar dalam putusannya sehingga pertimbangan hukum putusan pengadilan tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan pula sebagai pertimbangan hukum mengenai pokok perkara oleh Pengadilan Tinggi dalam memutuskan perkara ini ditingkat banding, sehingga Pengadilan Tinggi dalam Putusannya Nomor 199/PDT/2013/PT DPS menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 363/Pdt.G/2012/PN Dps.;
2. Bahwa Pemohon Kasasi tidak dapat menerima keputusan Pengadilan Tinggi tersebut dengan baik, karena Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan hukum dan tidak melaksanakan hukum acara perdata yang berlaku dan telah salah melaksanakan hukum acara perdata tersebut;
3. Bahwa dalam putusannya *Judex Facti* telah keliru menerapkan hukum acara dimana dalam amar putusan dalam pokok perkara angka 3 (tiga) menyebutkan menghukum Tergugat I (Terbanding) untuk membayar kekurangan pembayaran kepada Penggugat (Pembanding) sejumlah Rp180.250.000,00 (seratus delapan puluh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);

Hal. 10 dari 17 hal. Put. Nomor 749 K/Pdt/2015



Bahwa *Judex Facti* dalam amarnya telah keliru menerapkan hukum acara perdata, karena permohonan kasasi tidak pernah meminta dalam petitum mengenai kekurangan pembayaran (*wanprestasi*);

4. Bahwa dalam petitum gugatan Pemohon kasasi mohon kepada Majelis Hakim sebagai berikut:

"Menyatakan hukum bahwa tindakan para Tergugat yang telah menjual Sertifikat SHM Nomor 5489 atas I Made Reman (Almarhum) milik Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum, bukan *wanprestasi*;

5. Bahwa Keputusan Pengadilan Tinggi Denpasar bertentangan dengan Keputusan Mahkamah Agung tanggal 28 Agustus 1974 Nomor 201 K/Sip/1974 karena dasar-dasar gugatan Penggugat Asli/Pemohon Kasasi (pemilik) adalah perbuatan melawan hukum dan tidak ada hubungannya dengan *wanprestasi*. Sehingga dasar-dasar gugatan yang tidak ada hubungannya satu dengan yang lainnya tidak dapat dibenarkan digabungkan dalam satu perkara;

6. Bahwa keputusan Pengadilan Tinggi Denpasar jo. Pengadilan Negeri Denpasar khusus mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Para Tergugat terhadap pengikatan jual beli Nomor 65 Tanggal 24 Februari 2000 yang dibuat oleh I Wayan Sugita, S.H., Notaris di Denpasar Bali, kurang cukup pertimbangan (*onvoldoende gemotiveerd*) karena pertimbangan Pengadilan Negeri Denpasar dalam perkara ini yang dibenarkan dikuatkan dan dijadikan pertimbangan Pengadilan Tinggi Denpasar, tidak mempertimbangkan Pengikatan Jual Beli Nomer 65 tanggal 29 Februari, dimana dalam putusan Pengadilan Negeri Denpasar dalam halaman 35 alinea yang menyebutkan:

"Menimbang, bahwa Penggugat I Wayan Puja, S.Ag. dengan Ni Wayan Suci (Almarhum) sebagai ahli waris I Made Reman (Almarhum) pada tanggal 29 Februari 2000 melakukan pengikatan jual beli atas tanah objek sengketa dengan Candra Wijaya (Tergugat I) dihadapan I Wayan Sugita, S.H., Notaris di Denpasar dan dibuatlah akta Pengikatan Jual Beli Nomor 65 tanggal 29 Februari 2000 (bukti P-4 = T.1-1=T.II-2) dan dalam akta tersebut termuat klausula antara lain ..." jual beli disepakati dengan harga Rp740.250.000,00 (tujuh ratus empat puluh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) yang akan dibayar dua tahap, yaitu: tahap pertama sebesar Rp560.000.000,00 (lima ratus enam puluh juta rupiah) dibayar pada saat penandatanganan akta pengikatan jual beli dan tahap kedua sebesar Rp180.250.000,00 (seratus delapan puluh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) yang akan dibayarkan

Hal. 11 dari 17 hal. Put. Nomor 749 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selambat-lambatnya tanggal 25 Juni 2000 dan terdapat klausula bila “cek tersebut tidak dapat dicairkan dan diterima oleh pihak pertama/Penggugat, maka perjanjian pengikatan jual beli dinyatakan batal”;

Bahwa dihubungkan dengan posita point 8 Penggugat menyebutkan:

Bahwa dalam satu klausula pengikatan Jual Beli Nomor 65 yang dibuat oleh I Wayan Sugita, S.H., notaris di Denpasar dalam hal 2 alenia terakhir menyebutkan: “akan tetapi jual beli belum dapat dilaksanakan karena pembelian harga atas tanah tersebut belum dibayar lunas oleh pihak pertama”;

Kemudian walaupun pembayaran belum lunas, namun jual beli telah dilakukan oleh Tergugat I (Candra Wijaya) di Notaris I Wayan Sugita, S.H.;

Walaupun Penggugat beberapa kali mendatangi Tergugat I dan Tergugat IV, untuk menanyakan mengenai Cek Nomor 258604 tertanggal 25 Mei 2000 yang dikeluarkan oleh Bank Artha Graha senilai Rp180.250.000,00 (seratus delapan puluh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), dimana Penggugat mencairkan dan ada dananya, namun tidak digubris oleh Tergugat I;

Dimana beberapa waktu kemudian Penggugat dengan tanah SHM 5489, seluas 21.150 m² atas nama I Made Reman (Almarhum) telah dijual kepada Ali Kusno Fusin, M.BA., Direktur PT Mitra Surya Cemerlang (Tergugat II);

Kemudian tidak lama berselang tanah tersebut sudah beralih tangan lagi dan dibeli oleh Yayasan Taman Mahatma Gandhi (Tergugat III) dan telah didirikan Gedung Sekolah yang sangat megah di atas tanah tersebut sampai sekarang;

Maka sudah seharusnya pengikatan Jual Beli Nomor 65 yang dibuat oleh I Wayan Sugi, S.H., Notaris di Denpasar, batal demi hukum;

7. Bahwa *Judex Facti* dalam pertimbangan telah salah/keliru menerapkan hukum pembuktian dalam persidangan perkara ini yaitu di dalam pertimbangan hukumnya sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada asas *ex aequo et bono*, yaitu Majelis Hakim dapat menjatuhkan amar putusan diluar petitum gugatan asalkan tidak menyimpang dari posita gugatannya dan dengan berpedoman pada asas peradilan sederhana, cepat dan biaya ringan, serta demi terciptanya kepastian hukum dan keadilan hukum, majelis hakim akan menjatuhkan putusan dengan amar putusan yang menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan dihukum untuk membayar kekurangan pembayaran kepada Penggugat dengan perhitungan perbandingan besarnya harga emas pada tahun 2000 dan harga emas pada saat pelaksanaan putusan ini;

Bahwa dari keadaan tersebut dapat disimpulkan sebagai berikut:

Hal. 12 dari 17 hal. Put. Nomor 749 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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dari bukti P1, 2, 3, 4, 5, 6 berupa bukti surat dari Penggugat Asal, *Judex Facti* hanya mempertimbangkan P1 dari Penggugat yaitu berupa cek kosong dari Tergugat II asal yaitu berupa 1 (satu) lembar cek dari Bank Artha Graha yang berjumlah Rp180.250.000,00 (seratus delapan puluh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);
 - Bahwa bukti P1, sangat berkaitan dengan bukti P.4 yaitu akta pengikatan jual beli antara Ni Wayan Suci dan I Wayan Puja terhadap sebidang tanah SHM Nomor 21.150 m² terletak di Banjar Cengiling Jimbaran, Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali;
 - Bahwa keterangan saksi-saksi I Made Mogot dan I Nyoman Suja yang menyatakan bahwa ikut mengambil cek ke Bank Artha Graha bersama I Wayan Puja (Penggugat) dimana cek tersebut tidak ada uangnya, tidak dipertimbangkan juga oleh *Judex Facti*;
8. Terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti*, pemohon kasasi sangat keberatan yang menyatakan;
- Menimbang, bahwa untuk keterlibatan Tergugat II dalam perkara *a quo*, walaupun Candra Wijaya (Tergugat I) adalah juga sebagai *Vice President* dari PT Mitrasurya Cemerlang (Tergugat II) (bukti T.III-7, T.III-8), namun perbuatan hukum Tergugat I dalam pembuatan akta Pengikatan Jual Beli Nomor 65 tanggal 29 Februari 2000 (bukti P-4 = T.1-1 = T.II.2), Akta Kuasa Menjual Nomor 66 tanggal 29 Februari 2000 (bukti P-5 = T.1-2), Akta Jual Beli Nomor 420 tanggal 30 September 2004, Akta Nomor 11 Tanggal 3 Mei 2005 (bukti T.II-5), Akta Kuas Menjual Nomor 12 Tanggal 3 Mei 2005 (*vide*, bukti T.III-6), Akta Jual Beli Nomor 136 tanggal 14 Mei 2005 yang dibuat Andy Shindunata, S.H., PPAT Kabupaten Badung (bukti T.III-4) bertindak selaku diri sendiri dan tidak bertindak untuk dan atas nama Tergugat II, maka dengan demikian Tergugat II sebagai badan hukum tidak ada keterlibatan dalam perkara *a quo*;
- Pembuktian diatas oleh *Judex Facti* tidak mempertimbangkan P4 dari Penggugat Asal mengenai Pengikatan Jual Beli Nomor 65 antara Ni Wayan Suci dan I Wayan Puja dengan Candra Wijaya (Tergugat II asal) yang dibuat di Notaris Sugita, S.H., Notaris di Denpasar ... dimana dalam pengikatan jual beli dalam halaman 2 alinea terakhir menyebutkan akan tetapi jual beli belum dapat dilaksanakan karena pembelian harga atas tanah tersebut belum dibayar lunas oleh Pihak Pertama, dalam hal ini adalah Candra Wijaya (Tergugat 2 Asal);

Hal. 13 dari 17 hal. Put. Nomor 749 K/Pdt/2015



Karenanya hal tersebut jelas membuktikan bahwa *Judex Facti* telah melanggar hak kepatutan, dimana perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak adalah undang-undang. Dan oleh sebab itu ternyata Pengadilan Tinggi Denpasar dalam perkara ini telah salah dan keliru menilai fakta-fakta serta bukti-bukti dalam persidangan ini, sehingga telah salah/keliru menerapkan hukum khususnya terhadap hukum pembuktian, sehingga pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Denpasar itu sudah sepatutnya ditolak;

9. Bahwa oleh karena telah ternyata Pengadilan Tinggi Denpasar telah salah/keliru menilai fakta-fakta serta bukti-bukti dalam persidangan, khususnya dalam hukum pembuktian, ...yang menyatakan dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar dalam halaman 38 alinea 2 dan alinea 3 menyebutkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa dari fakta tersebut di atas, maka peralihan hak atas tanah sengketa dari Tergugat I menjadi atas nama Mohit Ramchand Vasmani secara hukum telah sesuai dengan persyaratan dan prosedur proses peralihan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dengan demikian Mohit Ramchand Vasmani adalah sebagai pembeli yang beritikad baik haruslah tetap dilindungi, demikian pula dengan Tergugat III yaitu Yayasan Taman Mahatma Gandhi yang telah membangun diatas tanah objek sengketa atas seijin dari pemiliknya yaitu Mohit Ramchand Vasmani berupa bangunan sekolah dan telah dimanfaatkan untuk kepentingan umum yang berdirinya telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku dan pembangunannya memerlukan biaya yang sangat besar, (bukti T.III-1, T.III-3, T.III-7, T.III-9, dan T.III-10), maka sebagai pihak yang beritikad baik tidak boleh dirugikan dan wajib dilindungi;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut di atas, maka secara hukum permasalahan kekurangan pembayaran oleh Tergugat I merupakan permasalahan antara Penggugat dan Tergugat I dan hal tersebut tidaklah adil apabila membawa kerugian bagi pihak lain yang beritikad baik, oleh karenanya perbuatan hukum Tergugat I tidak membayar lunas kekurangan pembayaran sebesar Rp180.250.000,00 (seratus delapan puluh juga dua ratus lima puluh ribu rupiah) kepada Penggugat adalah sebagai perbuatan melanggar hukum dan melanggar hak subjektif orang lain yaitu Penggugat, yang tentunya mengakibatkan timbulnya kerugian bagi Penggugat dan kerugian itu disebabkan oleh Perbuatan Tergugat I;

Hal. 14 dari 17 hal. Put. Nomor 749 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa oleh sebab pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Denpasar dalam Putusannya telah ternyata salah/keliru dan berakibat produk putusannya pun juga telah keliru, sehingga pengikatan Jual Beli Nomor 65 yang dibuat di Notaris Sugita dalam hal ini sama sekali dipertimbangkan oleh *Judex Facti* ... dimana pengikatan awal seharusnya sangat berpengaruh dengan pengikatan selanjutnya, sehingga azas kepatutan telah diabaikan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar, Sehingga Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 199/PDT/2013/PT DPS tanggal 8 April 2014 adalah bahwa Pengadilan Tinggi Denpasar salah menerapkan hukum khususnya dalam hukum pembuktian, oleh karena itu sudah sepatutnya jual beli antara Candra Wijaya dengan pihak ketiga dalam hal ini Mohit Ramchand Vaswani agar dibatalkan;

10. Bahwa Pengadilan Tinggi Denpasar telah salah menerapkan hukum dalam hal ini memutus lebih dari yang dimohon oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat tidak ada memohon membayar kekurangan pembayaran tanah SHM Nomor 5489, seluas 21.150 m²;

Terletak di lingkungan Banjar Cenggiling, kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, atas nama I Reman sebanyak Rp180.250.000,00 (seratus delapan puluh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), kepada Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat;

11. Bahwa oleh sebab berdasarkan pertimbangan hukum tersebut, maka ternyata Pengadilan Tinggi Denpasar dalam perkara ini telah salah/keliru menilai fakta-fakta serta bukti-bukti dalam persidangan ini, sehingga telah salah/keliru menerapkan hukum khususnya terhadap hukum pembuktian sehingga pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Denpasar itu sudah sepatutnya ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan-keberatan kasasi tersebut, Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa keberatan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* (Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi), tidak salah dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa objek sengketa yang merupakan objek perjanjian pengikatan jual beli itu, secara formal sudah lunas dengan diberikannya bilyet giro meskipun kemudian ternyata tidak ada dananya (kosong);
- Bahwa oleh karena ternyata bilyet gironya tidak ada dana maka Tergugat I telah wanprestasi, sehingga telah tepat *Judex Facti* (Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi) dengan menghukum Tergugat agar membayar kepada Penggugat sejumlah uang sebesar dana bilyet giro tersebut di atas

Hal. 15 dari 17 hal. Put. Nomor 749 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)



yaitu sebesar Rp180.250.000,00 (seratus delapan puluh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);

- Bahwa dikarenakan proses pengikatan jual belinya telah selesai dengan ditanda tangannya akta pengikatan jual beli tersebut disertai surat kuasa jual atas objek sengketa, maka pengalihan hak oleh Tergugat I kepada Tergugat II, dan selanjutnya oleh Tergugat II kepada Tergugat III bukan merupakan perbuatan melawan hukum;
- Bahwa meskipun demikian putusan *Judex Facti* pada angka 2 harus diperbaiki sehingga menjadi "Menyatakan Tergugat I telah wanprestasi";

Bahwa lagi pula alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004, perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I WAYAN PUJA, S.Ag. tersebut harus ditolak, dengan perbaikan amar putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 363/Pdt.G/2012/PN Dps. tanggal 23 Juli 2013 yang dikuatkan dengan putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 199/PDT/2013/PT DPS tanggal 8 April 2014 sehingga amar selengkapnya sebagaimana disebutkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat ditolak, maka Pemohon Kasasi/Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

Hal. 16 dari 17 hal. Put. Nomor 749 K/Pdt/2015



MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **I WAYAN PUJA, S.Ag.** tersebut;
2. Memperbaiki amar putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 363/Pdt.G/2012/PN Dps. tanggal 23 Juli 2013 yang dikuatkan dengan putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 199/PDT/2013/PT DPS tanggal 8 April 2014 sehingga amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I telah *wanprestasi*;
3. Menghukum Tergugat I untuk membayar kekurangan pembayaran kepada Penggugat sebesar Rp180.250.000,00 (seratus delapan puluh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) dengan perhitungan perbandingan besarnya harga emas pada tahun 2000 dan harga emas pada saat dilaksanakannya putusan ini;
4. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Senin, tanggal 22 Juni 2015 oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H. Hakim Agung masing-masing sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan Nawangsari, S.H., M.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd/ Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Ttd/ Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd/ Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd/ Nawangsari, 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,SH.,MH
NIP 19610313 198803 1 003

Hal. 17 dari 17 hal. Put. Nomor 749 K/Pdt/2015