



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

No.3603 K/Pdt/2001

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA MAHKAMAH AGUNG

Memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah mengambil
putusan sebagai berikut dalam perkara:

P.T. BALI LYSTHA KARYA UTHAMA, dalam hal
ini diwakili oleh Drs. Bambang Adi Pramono selaku
Manajer Operasional. Alamat Jl. Cendana No.5
Perumahan Pondok Indah Kampial Permai, Nusa
Dua.

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/ Pembanding

m e l a w a n

RENDY MUHIB ISMAIL SE, beralamat Lingkung-
an Pande Besi, Kelurahan Karang Pule, Kecamatan
Ampenan Mataram.

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;
Mahkamah Agung tersebut.

Membaca surat-surat yang bersangkutan.

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

bahwa pada tanggal 20 Juli 1998, Penggugat membeli
dari Tergugat sebuah rumah berikut tanahnya yang terletak di
Pondok Indah Kampial Permai, Banjar Ancak Kampial Nusa dua,
dengan data sebagai berikut :

- Type Rumah.....

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)



- Type Rumah : 21 M²
- Lusa Bangunan : 21 M²
- Luas tanah : 70 M².
- Blok/Kapling : 145.A/21/70 atau dikenal dengan Blok A.Tipe 21 Non Pinishing.

Dengan batas-batas seperti tersebut dalam surat gugatan.

Adapun pembayarannya dilakukan secara tunai seharga Rp.22.000.000 (dua puluh dua juta rupiah). Bukti P-1 sd.P-4.

Hal-hal yang berkaitan dengan jual beli tersebut kemudian dituangkan dalam bentuk "surat perjanjian jual beli perumahan Pondok Kampial" yang ditanda tangani oleh Penggugat dan Tergugat pada tanggal 1 Nopember 1998 (bukti P-5).

Bahwa pada tanggal 22 Juli 1998, Penggugat membeli lagi dari Tergugat sebuah rumah di Lokasi perumahan yang sama (Pondok Kampial Permai) dengan data-data sebagai berikut:

- Type Rumah : 27 M²
- Lusa Bangunan : 27 M²
- Luas Tanah : 80 M².
- Blok/Kapling : A.166/27/80 atau dikenal dengan Blok A.Tipe 27 Pinishing.

Dengan batas-batas seperti tersebut dalam surat gugatan.

Adapun pembayarannya dilakukan secara tunai seharga Rp.30.000.000 (tiga puluh juta rupiah). Bukti P-6 sd.P-8

Hal-hal yang berkaitan dengan jual beli tersebut kemudian dituangkan dalam bentuk "surat perjanjian jual beli perumahan Pondok Kampial Permai" yang ditanda tangani oleh Penggugat dan Tergugat pada tanggal 1 Nopember 1998 (bukti P-9).

Bahwa.....



Bahwa ternyata Tergugat tidak memenuhi perjanjian yang telah dibuat dengan Penggugat.

Untuk rumah tipe 21, masih terdapat kekurangan-kekurangan sebagai berikut :

- a. Luas kurang 10 M²
- b. Tembok belum diplester
- c. Kerangka atap dan bangunan belum selesai
- d. Tidak ada kunci pintu
- e. Listrik belum terpasang
- f. Sertifikat atas nama Penggugat belum diterbitkan.

Sedangkan untuk rumah tipe 27, masih terdapat kekurangan-kekurangan sebagai berikut :

- a. Lusa tanah kurang 12 M²
- b. Tidak ada kunci pintu
- c. Listrik belum terpasang
- d. Saluran PDAM terpasang
- e. Sertifikat atas nama Penggugat belum diterbitkan.

Selain itu Penggugat telah melakukan perbaikan-perbaikan untuk rumah tipe 23 seperti talang air, jendela yang belum ada engsel-engselnya, plafon-plafon yang rusak, pasang dupsol/atap tambahan kedepan pakai asbes dengan tiang dari usuk (telah dibongkar Tergugat). Untuk itu semua, Penggugat menderita kerugian sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah).

Penggugat telah menanyakan kekurangan-kekurangan tersebut kepada Tergugat, namun dijawab dengan berbagai macam dalih dan alasan yang tidak jelas.

Walaupun demikian, Penggugat berusaha untuk tetap sabar

menunggu



menunggu janji-janji Tergugat ternyata setelah berlangsung satu tahun lebih, Tergugat tidak merealisasi janjinya, bahkan yang aneh, ketika Penggugat hendak menempati rumah tersebut, Tergugat melarangnya dengan alasan yang tidak jelas.

Bahwa oleh karena Penggugat sebagai pembeli yang sah, maka Tergugat harus dihukum untuk menyerahkan kedua rumah tipe 21 dan 27 sebagaimana tersebut di atas kepada Penggugat seketika dan sekaligus dalam keadaan kosong dan terbebas dari segala bentuk jaminan hutang, serta dalam keadaan yang sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan oleh Tergugat dan bila perlu dalam pelaksanaannya nanti dibantu oleh Polisi atau alat negara.

Bahwa selain kerugian sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) sebagaimana tersebut dalam point di atas, Penggugat juga mengalami kerugian berupa keuntungan yang akan didapat apabila kedua rumah tersebut disewakan atau dijual lagi yang menurut perkiraan Penggugat sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah).

Bahwa untuk menjamin agar Tergugat segera memenuhi isi putusan Pengadilan nantinya, maka Penggugat mohon agar Tergugat dihukum membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dalam memenuhi putusan Pengadilan, terhitung sejak putusan tersebut mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

Bahwa, oleh karena adanya sangka yang beralasan Tergugat hendak mengalihkan obyek gugatan dan agar gugatan Penggugat tidak sia-sia nantinya, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri terlebih dahulu meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas kedua rumah yang menjadi obyek gugatan

sebagaimana.....



sebagaimana tersebut pada point 3 di atas.

Bahwa, oleh karena gugatan Penggugat didasarkan akte otentik dan alasan hukum yang sah, maka Penggugat mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun Tergugat melaksanakan upaya hukum verzet, banding maupun kasasi.

Bahwa Penggugat mohon agar Tergugat sebagai pihak yang kalah, dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas dua rumah tipe 21 dan 27 dilokasi perumahan Pondok Kampil Permai sebagaimana dituangkan dalam surat perjanjian jual beli perumahan Pondok Kampil Permai tertanggal 1 Nopember 1998, adalah sah secara hukum dan mengikat kedua belah pihak.
3. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan ingkar janji/ wanprestasi atas surat perjanjian jual beli Perumahan Pondok Kampil Permai tertanggal 1 Nopember 1998.
4. Menghukum Tergugat atau siapapun yang menerima hak daripadanya untuk menyerahkan rumah tipe 21 M², luas bangunan 21 M², luas tanah 70 M², blok/kapling 143.A/21/70 dan tipe rumah 27 M², luas bangunan 27 M², luas tanah 80 M², blok/Kapling A.166/27/80 keduanya terletak di lokasi perumahan

Pondok.....



Pondok Kampil Permai, Banjar ancak Kampil Nusa dua kepada Penggugat secara seketika dan sekaligus, dalam keadaan kosong dan terbebas dari segala bentuk jaminan hutang, serta sesuai dengan spesifikasi teknis yang diperjanjikan oleh Tergugat. Dan bila perlu dalam pelaksanaannya nanti dibantu oleh Polisi atau alat Negara.

5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) dengan perincian :

- Perbaikan untuk rumah tipe 27 meliputi talang air, jendela yang belum ada engsel-engselnya, plafon-plafon yang dirusak, pasang dupsol/atap tambahan kedepan pakai asbes dengan tiang dari usuk (telah dibongkar oleh Tergugat) senilai Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah).
- Keuntungan yang akan didapat oleh Penggugat seandainya kedua rumah (obyek gugatan) segera diserahkan oleh Tergugat dalam keadaan baik, sehingga Penggugat dapat pula melakukan perbuatan hukum seperti menyewakan atau menjual lagi, yang ditaksir senilai Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah).

6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) untuk setiap hari kelalaian dalam memenuhi putusan ini.

7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) yang telah diletakkan.

8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini, atau mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Bahwa.....



Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Denpasar telah mengambil putusan, yaitu putusannya tanggal 2 Mei 2000 No.04/Pdt/G/2000/PN.Dps yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
2. Menyatakan bahwa jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas dua rumah tipe 21 dan 27 dilokasi perumahan Pondok Kampil Permai sebagaimana dituangkan dalam surat perjanjian jual beli perumahan Pondok Kampil Permai tertanggal 1 Nopember 1998, adalah sah secara hukum dan mengikat kedua belah pihak.
3. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan ingkar janji/ wanprestasi atas surat perjanjian jual beli Perumahan Pondok Kampil Permai tertanggal 1 Nopember 1998.
4. Menghukum Tergugat atau siapapun yang menerima hak daripadanya untuk menyerahkan rumah tipe 21 M², luas bangunan 21 M², luas tanah 70 M², blok/kapling 143.A/21/70 dan tipe rumah 27 M², luas bangunan 27 M², luas tanah 80 M², blok/Kapling A.166/27/80 keduanya terletak di lokasi perumahan Pondok Kampil Permai, Banjar Ancak Kampil Nusa Dua kepada Penggugat secara seketika dan sekaligus, dalam keadaan kosong dan terbebas dari segala bentuk jaminan hutang, serta sesuai dengan spesifikasi teknis yang diperjanjikan oleh Tergugat. Dan bila perlu dalam pelaksanaannya nanti dibantu oleh Polisi atau alat Negara.
5. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah)



ribu rupiah) untuk setiap hari kelalaian dalam memenuhi putusan ini.

6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) yang telah diletakkan oleh jurusita Pengadilan Negeri Denpasar dalam Berita-acara Penyitaan Jaminan No.4/Pdt.G/2000/PN.Dps, tanggal 15 Pebruari 2000.

7. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini ditaksir sebesar Rp.370.000,- (tiga ratus tujuh puluh ribu rupiah).

Putusan mana dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar putusannya tanggal 24 Januari 2001 No.1/Pdt/2001/PT. Dps

Bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada para Tergugat/Pembanding pada tanggal 14 Juni 2001 kemudian terhadapnya oleh para Tergugat/Pembanding diajukan permohonan kasasi secara tertulis pada tanggal 27 Juni 2001 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No.4/Pdt.G/2000/PT.Dps yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar permohonan mana kemudian disusul/dengan disertai oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 11 Juli 2001.

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 17 Juli 2001 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 31 Juli 2001.

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta

alasan-alasannya



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 formil dapat diterima.

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

1. Bahwa judex facti yang memeriksa perkara ini tidak memperhatikan secara benar dan cermat tentang gugatan dari Penggugat yang ditandatangani oleh kuasa Penggugat dimana seharusnya ditandatangani oleh semua kuasa dari Penggugat yaitu Bambang Juwono, SH. dan I Ketut Madi Arsana, SH. bukan oleh salah satu kuasa saja karena sebagaimana ternyata dalam surat kuasa khusus tertanggal 1 Nopember 1999 yang dijadikan dasar oleh kuasa Penggugat untuk mengajukan dan menandatangani gugatan tersebut sedangkan dalam gugatannya kuasa Penggugat hanya sendiri menandatangani surat gugatan tersebut sehingga hal tersebut menjadikan gugatan tersebut cacat hukum dan seharusnya gugatan Penggugat/Termohon Kasasi ditolak oleh Majelis Hakim.
2. Tentang Pertimbangan hukum judex facti.
Bahwa dalam pertimbangan hukumnya butir ke-8 sampai dengan ke-13 yang menjadi dasar pertimbangan tentang sah atau tidaknya surat jual beli antara Ir.Soelistiyo HS, judex facti telah lalai memeriksa keabsahan tindakan Ir.Soelistiyo HS Komisaris Utama PT. Bali Lystha Karya Uthama yang didalam surat perjanjian jual beli Perumahan Pondok Kampial

Permai menyatakan.....



Permai menyatakan "bertindak untuk dasar hukum dengan persetujuan dari Komisaris serta semua Dewan Direksi PT. Bali Lystha Karya-Uthama dan disamping itu ada tanda tangan dari Manager Marketing (Warsito) dan disetujui Dewan Komisaris (Moedji Lestari) dengan membubuhkan tandatangan,....."

Kelalaian dan kekeliruan yang telah dilakukan oleh judex facti adalah:

- a. Bahwa judex facti tidak memeriksa kebenaran dari pernyataan tentang adanya persetujuan Dewan Direksi, karena dalam surat perjanjian jual beli tersebut tidak seorang Direksipun yang turut hadir memberikan persetujuannya.
- b. Bahwa apabila dan sekalipun ada surat persetujuan dari Dewan Direksi, maka surat persetujuan tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum karena tindakan pengurusan yang menjadi hak, wewenang dan kewajiban Direksi yang dilakukan oleh Komisaris hanya sah apabila Anggaran Dasar telah mengatur perihal tersebut atau apabila Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham menyetujuinya (pasal 100 Undang-Undang No.1 tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas).
- c. Bahwa apabila judex facti tidak keliru dalam menerapkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka seharusnya judex facti dapat melihat bahwa didalam perbuatan hukum yang dilakukan oleh Ir. Soelistyo HS, terdapat cacat hukum yang membuat perbuatan hukum tersebut tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian yang dikehendaki oleh ketentuan pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu
tentang.....



tentang "kecakapan untuk membuat perikatan"

- d. Bahwa *judex facti* telah keliru menerapkan hukum yang dijadikan pertimbangan hukum dalam memutus perkara ini yaitu dalam menimbang tentang kecakapan untuk membuat suatu perikatan berdasarkan pasal 1320 KUHPerdara dimana *judex facti* membuat pertimbangan sebagai berikut : ".....Menimbang, bahwa kemudian dari bukti-bukti P-5 dan P-9 tersebut juga telah terdapat kecakapan dari pihak-pihak yang membuat perikatan yaitu Penggugat dan Tergugat tidak termasuk orang-orang yang tidak cakap membuat perjanjian sebagaimana ditetapkan dalam pasal 1330 KUHPerdara yaitu orang-orang yang belum dewasa, yang ditaruh di bawah Pengampuan dan orang-orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-Undang sehingga syarat ke-2 telah terpenuhi," dengan demikian maka kecakapan dalam membuat perikatan dalam perkara ini, menurut *judex facti* hanya didasarkan pada pasal 1330 KUHPerdara yang berlaku umum atau *Lex Generalis*, yang seharusnya *judex facti* melihat bahwa Tergugat adalah sebuah perseroan Terbatas yang terikat pada Undang-Undang mengenai perseroan terbatas dan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas Bali Lystha Karya Utama yang berlaku sebagai Undang-Undang yang spesial atau secara khusus mengatur mengenai PT. Bali Lysta Karya Utama dalam bertindak keluar atau berhubungan dengan pihak ketiga dalam hal ini dengan Penggugat dalam Undang-Undang mengenai Perseroan Terbatas dan dalam Anggaran Dasar PT. Bali Lysta Karya Utama ditetapkan bahwa yang berhak atau berwenang mewakili



mewakili PT atau mengatas namakan PT adalah seorang Direktur, dengan demikian maka Ir. Soelistyo HS yang dalam bukti-bukti P-5 dan P-9 menandatangani bukti-bukti tersebut termasuk orang yang tidak berwenang atau tidak cakap dalam membuat suatu perikatan maka perikatan tersebut cacat hukum dan batal demi hukum.

Bahwa dalam butir ke-15 pertimbangan hukumnya, judex facti telah menerapkan prinsip "pembeli yang beritikad baik harus dilindungi", tanpa suatu pertimbangan hukum yang seimbang antara hak dan kewajiban seorang pembeli, c.q Termohon Kasasi (dahulu Terbanding/Penggugat) yang tergolong cakap untuk membuat perikatan, untuk melakukan tindakan perlindungan atas dirinya sendiri terlebih dahulu, seperti mencari kepastian hukum tentang keabsahan surat-surat yang ditunjukkan oleh pihak penjual, sebelum ia meminta perlindungan secara hukum. Seharusnya judex facti dalam menerapkan prinsip tersebut di dalam pertimbangan hukumnya, harus pula mempertimbangkan hal-hal lain untuk menerapkan prinsip tersebut sebagai pertimbangan hukumnya yaitu bahwa untuk dapat disebut sebagai seorang pembeli yang beritikad baik adalah pembeli yang tidak memperoleh haknya karena adanya unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh penjual untuk itu perlu terlebih dahulu diadakan pembuktian atas unsur-unsur melawan hukumnya.

Menimbang, :

Mengenai keberatan-keberatan ad.1 dan 2

bahwa keberatan ini tidak dapat dibenarkan, karena pertimbangan Pengadilan Negeri telah tepat dan benar.

Menimbang,.....



Menimbang, bahwa berdasarkan apa yang dipertimbangkan di atas, lagi pula dari sebab tidak ternyata bahwa putusan *judex facti* dalam perkara ini bertentangan dengan hukum dan/atau Undang-Undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh pemohon kasasi P.T. Bali Lystha Karya Uthama tersebut harus ditolak.

Menimbang, bahwa oleh karena Pemohon Kasasi sebagai pihak yang kalah berperkara, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan.

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No.4 tahun 2004, Undang-Undang No.14 tahun 1985 jo Undang-Undang No.5 tahun 2004 dan peraturan lain yang bersangkutan.

M E N G A D I L I

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **P.T. BALI LYSTHA KARYA UTHAMA**, tersebut.

Menghukum para Pemohon Kasasi membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp.200.000,- (dua ratus ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **SELASA, TANGGAL 29 JUNI 2004** oleh **German Hoediarto, SH.** Ketua Muda yang ditunjuk oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Sidang dengan dihadiri oleh **Artidjo Alkostar, SH.** dan **Mansur Kartayasa, SH.MH.** sebagai Hakim-Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **RABU, TANGGAL 30 JUNI 2004**, oleh Ketua

Sidang.....



Sidang tersebut dengan dihadiri oleh **Artidjo Alkostar, SH.** dan
Mansur Kartayasa, SH.MH. Hakim-Hakim Anggota **Agus**
Subekti, SH. Panitera Pengganti.

Hakim-Hakim Anggota

K e t u a

ttd./

ttd./

Artidjo Alkostar, SH.

German Hoediarto, SH.

ttd./

Mansur Kartayasa, SH.MH.

Biaya-biaya

Panitera Pengganti

1. M e t e r a i..... Rp. 6.000,-
2. R e d a k s i..... Rp. 1.000,-
3. Administrasi Kasasi.. Rp.193.000,-
Rp.200.000,-

ttd/

Agus Subekti, SH.

UNTUK SALINAN

MAHKAMAH AGUNG

Pit. KEPALA DIREKTORAT PERDATA

PARWOTO WIGNJOSUMARTO, SH.

040 018 142