



**PUTUSAN**

**Nomor 155 / PDT / 2024 / PT DPS**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Denpasar yang bersidang secara elektronik dilaksanakan pada sistim informasi pengadilan yang mengadili perkara perdata dalam Peradilan Tingkat Banding telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**I WAYAN SUWIRTA**, Jenis Kelamin : laki-laki, Tempat/Tanggal Lahir : Denpasar, 24-02-1969 (umur :  $\pm$  54 tahun, Pekerjaan : Karyawan Swasta, Agama : Hindu, Alamat : Br. Kayangan, Br./Link. Kayangan, Kel./ Desa Peguyangan Kangin, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar, NIK : 5171042402690005, telah memberikan Kuasa kepada : WARSA T BHUWANA,SH.,MH., NI WAYAN SUMERTI,SH., NI NYOMAN WIDI TRISNAWATI,SH., NI LUH MADE RAI DEVI DHARMAWATI,SH, dan I GEDE BINA, S.H., Para Advokat yang berkantor di Jalan Sekar Tunjung XII-167 Gatot Subroto Timur Denpasar, Bali, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Juni 2024 Nomor 21.SK-Wa/VI/2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dibawah Register No. 2405/Daf/2024, tanggal 12 Juni 2024, selanjutnya disebut **Pembanding semula sebagai Penggugat;**

Melawan

- 1. JENDRI SIWU**, Jenis Kelamin : laki-laki, Umur :  $\pm$  38 tahun, Pekerjaan : Wiraswasta, Alamat : Jl. Maumbi Jaga II, Kelurahan/Desa Maumbi, Kecamatan Eris, Kabupaten Minahasa, Provinsi Sulawesi Utara, NIK : 7102030704850001, yang selanjutnya disebut **Terbanding I semula Tergugat I ;**
- 2. DESAK MADE SUPENI**, Jenis Kelamin : Perempuan, Umur :  $\pm$  56 tahun, Alamat : Lingkungan Bilukpoh, Kelurahan/Desa Tegalcangkring, Kecamatan Mendoyo, Kabupaten Jembrana, Provinsi Bali, NIK : 5101024303670003, yang selanjutnya disebut **Terbanding II semula Tergugat II ;**

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara berturut-turut:

Halaman 1 dari 15 Putusan Nomor 155/PDT/2024/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Denpasar Nomor 155 /PDT/2024/PT DPS tanggal 11 Juli 2024, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;
2. Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 155/PDT/2024/PT DPS tanggal 11 Juli 2024, tentang hari dan tanggal sidang;
3. Berkas perkara dan salinan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Dps tanggal 5 Juni 2024 dan surat-surat yang bersangkutan;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi Putusan Pengadilan Denpasar Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Dps tanggal 5 Juni 2024 yang amarnya sebagai berikut:

1. Menyatakan Para Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tidak hadir;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard) dengan Verstek;
3. Menghukum Penggugat membayar ongkos perkaranya sebesar Rp. 2.093.000.,00 (dua juta sembilan puluh tiga ribu rupiah)

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Dps diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada tanggal 5 Juni 2024 dengan dihadiri oleh Kuasa Pembanding semula Penggugat secara Elektronik dalam Sistem Infomasi Pengadilan, tanpa dihadiri Terbanding I semula Tergugat I maupun Terbanding II semula Tergugat II dan atas Putusan tersebut pada tanggal 13 Juni 2024 Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Banding Nomor 81/Akta.Pdt.Banding/2024/PN Dps tanggal 13 Juni 2024 di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar, selanjutnya permohonan banding tersebut telah diberitahukan masing-masing kepada Terbanding I semula Tergugat I dan kepada Terbanding II semula Tergugat II berdasarkan Surat Tercatat tanggal Kirim Pos : Jumat, 14 Jun. 2024, Resi Pengiriman tanggal terima 18 Jun. 2024;

Halaman 2 dari 15 Putusan Nomor 155/PDT/2024/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan Memori Banding tanggal 19 Juni 2024, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar secara elektronik dan selanjutnya Memori Banding tersebut telah diberitahukan masing-masing kepada Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II melalui surat tercatat : tanggal kirim Pos : Rabu, 19 Jun. 2024, resi pengiriman : tanggal terima : kamis, 20 Jun. 2024;

Menimbang, bahwa atas Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat, Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II tidak mengajukan Kontra Memori Banding;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat maupun kuasanya dalam perkara ini telah diberitahukan secara elektronik untuk memeriksa/mempelajari berkas perkara banding (*Inzage*) di Pengadilan Negeri Denpasar dalam tenggang waktu selama 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikut dari tanggal relaas pemberitahuan memeriksa berkas, pada tanggal 20 Juni 2024 dan kepada Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II melalui surat tercatat tanggal kirim Pos 14 Jun. 2024, resi pengiriman tanggal terima 18 Jun. 2024;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa perkara yang diajukan permohonan banding yakni perkara Nomor 39/Pdt.G./2024/PN Dps telah diputus oleh Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 5 Juni 2024, sedangkan permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat diajukan pada tanggal 13 Juni 2024 sebagaimana Akte Pernyataan Permohonan Banding Nomor 81/Akta.Pdt.Banding/2024/PN Dps tanggal 13 Juni 2024 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, sehingga sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 199 Ayat (1) R.Bg. permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tatacara serta telah memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat secara formal diterima, selanjutnya Pengadilan Tinggi sebagai lembaga Peradilan Banding yang juga merupakan peradilan *judex*

Halaman 3 dari 15 Putusan Nomor 155/PDT/2024/PT DPS

### 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)



*facti* mempunyai tugas dan fungsi untuk memeriksa ulang perkara yang diajukan pemeriksaan banding secara keseluruhan (Yurisprudensi Mahkamah Agung, antara lain Putusan tanggal 16 Desember 1970 Nomor 492 K/Sip/1970 dan Putusan tanggal 9 Oktober 1975 Nomor 951 K/Sip/1973), oleh karenanya Majelis Hakim Tingkat Banding akan memeriksa ulang bukti-bukti, kesimpulan, Memori Banding, maupun penerapan hukumnya dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan Memori Banding tanggal 19 Juni 2024 yang pada pokoknya tidak sependapat dengan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 39/Pdt.G./2024/PN Dps tanggal 5 Juni 2024, selanjutnya mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding untuk memeriksa ulang dan memutuskan sebagai berikut:

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar nomor 39/Pdt.G./2023/ PN Dps tanggal 20 Mei 2024;

**MENGADILI SENDIRI**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Akta Kuasa Menjual Nomor 02 tanggal 21 Desember 2018 yang dibuat di hadapan Notaris Uswati Yusida, S.H., di Badung adalah sah;
3. Menyatakan hukum bahwa Perjanjian Hutang Piutang tanggal 8 Januari 2019 antara Penggugat dan Tergugat I sah dan mengikat ;
4. Menyatakan hukum bahwa Tergugat I telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat ;
5. Menyatakan hukum bahwa Tergugat II bertanggungjawab atas hutang Tergugat I kepada Penggugat berdasarkan Perjanjian Hutang Piutang tanggal 8 Januari 2019 antara Penggugat dan Tergugat I ;
6. Menyatakan hukum bahwa Tergugat II yang bertanggungjawab atas hutang Tergugat I kepada Penggugat sebesar :
  - Hutang Pokok Rp. 600.000.000,-
  - Bunga 2,5 % selama 57 bulan Rp. 855.000.000,- +  
Jumlah total Rp.1.455.000.000,-Jadi jumlah hutang yang harus dibayar yaitu hutang pokok dan bunga sampai dengan gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Denpasar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah sebesar Rp.1.455.000.000,- (satu milyar empat ratus lima puluh lima juta rupiah) ;

7. Menghukum Tergugat II yang bertanggungjawab atas hutang Tergugat I kepada Penggugat adalah sah ;

8. Menghukum Tergugat II wajib membayar hutang kepada Penggugat sebesar :

- Hutang Pokok Rp. 600.000.000,-
  - Bunga 2,5 % selama 57 bulan Rp. 855.000.000,- +
- Jumlah total Rp.1.455.000.000,-

Jadi jumlah hutang yang harus dibayar yaitu hutang pokok dan bunga sampai dengan gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Denpasar adalah sebesar Rp.1.455.000.000,- (satu milyar empat ratus lima puluh lima juta rupiah) ;

9. Menyatakan hukum bahwa tanah dan bangunan dengan SHM Nomor 13898/Kelurahan Jimbaran dengan luas 200 M2 , yang terletak di Halaman 9 dari 19 Putusan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN.Dps Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung atas nama Desak Made Supeni (Tergugat II) yang telah dijadikan jaminan hutang oleh Tergugat I kepada Penggugat adalah sah dan berharga ;

10. Memerintahkan kepada Tergugat II atau kepada siapa saja yang menguasai tanah dan bangunan dengan SHM Nomor 13898/Kelurahan Jimbaran dengan luas 200 M2 , yang terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung atas nama Desak Made Supeni (Tergugat II), menyerahkan tanah dan bangunan aquo kepada Penggugat dalam keadaan kosong (lasia) dan mengeluarkan barang barang atau alat rumah tangga lainnya bilamana perlu dengan bantuan alat Negara (Kepolisian) serta menyerahkan tanah dan bangunan kepada Penggugat untuk dilelang sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan hasil lelang tersebut agar diserahkan kepada Penggugat untuk melunasi hutang Tergugat I. apabila dari hasil lelang yang belum mencukupi, maka kekurangan tagihan tersebut tetap menjadi tanggungjawab Tergugat II serta apabila terdapat kelebihan akan dikembalikan kepada Tergugat II ;

Halaman 5 dari 15 Putusan Nomor 155/PDT/2024/PT DPS





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- ( satu juta rupiah) per hari sejak Putusan ini di bacakan, sampai Putusan tersebut dilaksanakan oleh Tergugat II ;
12. Menyatakan hukum bahwa Putusan Pengadilan Negeri Denpasar dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoer baar bij voorraad) walaupun Tergugat II mengajukan verset, banding ataupun kasasi;
13. Menghukum Tergugat II untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara aquo.

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dan mencermati secara seksama berkas perkara beserta salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 39/Pdt.G./2024/PN Dps tanggal 5 Juni 2024 dan alasan-alasan keberatan dalam Memori Banding tanggal 19 Juni 2024 yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 39 /Pdt.G /2024/PN Dps tanggal 5 Juni 2024 tersebut sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Putusan Nomor 39/Pdt.G./2024/PN Dps tanggal 5 Juni 2024 tersebut didasarkan pada pertimbangan hukum sebagaimana yang dimuat pada halaman 13 (tiga belas) sampai dengan halaman 17 (tujuh belas) yang pada kesimpulannya Majelis Hakim Tingkat Pertama menyatakan bahwa gugatan Pembanding semula Penggugat telah *error in persona* (gugatan Penggugat kepada Tergugat II merupakan tuntutan yang salah menuntut pihak), dan gugatan Pembanding semula Penggugat tidak memenuhi syarat formil dari suatu gugatan, maka gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke verklaard*) ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding selanjutnya akan mempertimbangkan apakah benar gugatan Pembanding semula Penggugat telah *error in persona*/gugatan Penggugat kepada Tergugat II merupakan tuntutan yang salah menuntut pihak, sehingga gugatan Pembanding semula Penggugat tidak memenuhi syarat formil dari suatu gugatan dan gugatan Pembanding semula Penggugat tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke verklaard*) ?

Menimbang, bahwa oleh karena Putusan Majelis Tingkat Pertama dalam pertimbangannya menyatakan gugatan Pembanding semula

Halaman 6 dari 15 Putusan Nomor 155/PDT/2024/PT DPS



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat telah *error in persona*/gugatan Pembanding semula Penggugat kepada Terbanding II semula Tergugat II merupakan tuntutan yang salah menuntut pihak, sehingga gugatan Pembanding semula Penggugat tidak memenuhi syarat formil dari suatu gugatan maka Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan hal tersebut dengan mendasarkan kepada ketentuan/norma hukum berkaitan dengan konstruksi Hukum Penjaminan dan Hak Tanggungan dihubungkan dengan posita serta petitum gugatan Pembanding semula Penggugat sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa posita gugatan Pembanding pada angka 13 (tiga belas ) sampai dengan angka 17 (tujuh belas) yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa apabila dalam waktu maksimal 3 (tiga) bulan terhitung sejak batas waktu pelunasan, Tergugat I belum juga melunasi hutang bersama bunganya maka perjanjian tersebut berlaku sebagai kuasa yang tidak dapat ditarik kembali yang diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat untuk mengalihkan/ memindahtangankan/ menjual aset Tergugat I, sehingga tanah beserta bangunan dengan SHM Nomor 13898/Kelurahan Jimbaran dengan luas 200 M2, surat ukur Nomor 8077/Jimbaran/2009 tanggal 15-05- 2009 terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung atas nama Desak Made Supeni (Tergugat II), yang dijadikan jaminan hutang oleh Tergugat I kepada Penggugat (Posita 12 ) ;
- Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I adalah atas dasar Akta Halaman 6 dari 19 halaman Putusan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN.Dps Kuasa Menjual Nomor 02 tanggal 21 Desember 2018 yang diberikan oleh Tergugat II kepada Tergugat I, sehingga dengan tidak dilunasi hutangnya kepada Penggugat, maka sudah sepatutnya hutang tersebut dilunasi oleh Tergugat II kepada Penggugat beserta bunga yang telah diperjanjikan (Posita 13 ) ;
- Bahwa oleh karena hutang yang dibuat oleh Tergugat I kepada Penggugat adalah untuk keperluan membayar hutang suami dari Tergugat II ketika masih hidup serta biaya pemakamannya, maka sudah sepatutnya dan sah secara hukum **Tergugat II harus**

Halaman 7 dari 15 Putusan Nomor 155/PDT/2024/PT DPS



**bertanggungjawab atas hutang yang timbul dalam perkara ini serta bertanggungjawab untuk membayar seluruh hutangnya kepada Penggugat (Posita 14)**

- Bahwa adapun hutang pokok beserta bunga yang **harus dibayar oleh Tergugat II kepada Penggugat** sebagai tanggungjawab atas hutang Tergugat I kepada Penggugat secatra keseluruhan hutang yang harus dibayar oleh Tergugat II kepada Penggugat adalah : Rp.1.455.000.000,- (satu milyar empat ratus lima puluh lima juta rupiah) (Posita 16 )
- Bahwa apabila Tergugat II yang memberikan kuasa menjual kepada Tergugat I tidak melunasi hutangnya, maka jaminan tanah dan bangunan dengan SHM Nomor 13898/Kelurahan Jimbaran dengan luas 200 M2 , yang terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung atas nama Desak Made Supeni (Tergugat II)tersebut dapat dilelang sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, (Posita 17 )

Menimbang, bahwa petitum gugatan Pembanding semula Penggugat pada pokoknya sebagai berikut :

- Menyatakan hukum bahwa Tergugat I telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat (Petitum angka 4)
- Menyatakan hukum bahwa Tergugat II bertanggungjawab atas hutang Tergugat I kepada Penggugat berdasarkan Perjanjian Hutang Piutang tanggal 8 Januari 2019 antara Penggugat dan Tergugat I (Petitum angka 5 )
- Menyatakan hukum bahwa Tergugat II yang bertanggungjawab atas hutang yang harus dibayar yaitu hutang pokok dan bunga sampai dengan gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Denpasar adalah sebesar Rp.1.455.000.000,- (satu milyar empat ratus lima puluh lima juta rupiah) (Petitum angka 6)
- Menghukum Tergugat II yang bertanggungjawab atas hutang Tergugat I kepada Penggugat adalah sah (Petitum angka 7)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat II wajib membayar hutang kepada Penggugat berupa hutang pokok dan bunga sampai dengan gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Denpasar adalah sebesar Rp.1.455.000.000,- (satu milyar empat ratus lima puluh lima juta rupiah) (Petitum angka 8)
- Menyatakan hukum bahwa tanah dan bangunan dengan SHM Nomor 13898/Kelurahan Jimbaran dengan luas 200 M2 , yang terletak di Halaman 9 dari 19 halaman Putusan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN.Dps Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung atas nama Desak Made Supeni (Tergugat II) yang telah dijadikan jaminan hutang oleh Tergugat I kepada Penggugat adalah sah dan berharga(Petitum angka 9);
- Menghukum Tergugat II untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara aquo ( Petitum 13 );

Menimbang, bahwa dari uraian Posita maupun Petitum gugatan Pembanding semula Penggugat yang merupakan inti pokok surat gugatan Pembanding semula Penggugat sebagaimana tersebut diatas Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, konstruksi hukum yang tepat guna adalah menggunakan lembaga jaminan Hak Tanggungan bila yang dijaminakan berupa benda tak bergerak (sebidang tanah) dengan dibuatkan akta pembebanan hak tanggungan oleh pejabat pembuat akta tanah berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan penjelasan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tersebut hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan sehingga suatu akta kuasa menjual tidak dapat dijadikan dasar hukum atau jaminan atas pelunasan hutang debitur. Hal ini karena hak untuk menjual, mengalihkan, atau memindah tangankan suatu hak atas tanah merupakan kewenangan mutlak debitur selaku pemilik tanah tersebut dikarenakan bahwa Undang-Undang Hak Tanggungan telah menentukan bagaimana cara dan proses atau prosedur bilamana ingin melakukan eksekusi/ menjual

Halaman 9 dari 15 Putusan Nomor 155/PDT/2024/PT DPS

### 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)



sebidang tanah dengan alasan debitur telah lalai dalam menunaikan prestasinya;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan ketentuan Pasal 1470 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata melarang penerima kuasa menjadi pembeli pada penjualan di bawah tangan, baik pembelian itu dilakukan oleh mereka sendiri maupun oleh orang-orang perantara, kuasa-kuasa mengenai barang-barang yang kepada mereka dikuasakan menjualnya dan berlakulah **asas Nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet** yaitu bahwa seseorang tidak dapat mengalihkan hak kepada orang lain lebih daripada hak yang dimilikinya ;

Menimbang, bahwa substansi dari akta kuasa menjual telah memenuhi unsur kuasa mutlak yang mana hal ini merupakan pelanggaran dari ketentuan berdasarkan Pasal 39 huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yang menyebutkan Pejabat Pembuat Akte Tanah menolak untuk membuat akta, **jika** salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak oleh karenanya suatu akta kuasa menjual atas sebidang tanah hak milik tidak dapat dijadikan sebagai jaminan atas pelunasan hutang debitur oleh karena kuasa menjual tidak memiliki kekuatan eksekutorial bilamana debitur cidera janji ;

Menimbang, bahwa dalam hukum jaminan dibagi menjadi 2 (dua) yaitu **jaminan kebendaan** adalah hak mutlak (**absolut**) debitur atas harta benda yang berkaitan langsung dengan harta benda itu agar kreditur mengalami pelunasan dengan memberikan agunan berupa hak tanggungan atas suatu tanah dan **jaminan perorangan (borgtocht)** yaitu **jaminan pribadi** yang diberikan kepada kreditur dengan menggantikan kedudukan debitur dalam menjalankan kewajiban apabila debitur mengalami wanprestasi, unsur dari jaminan perorangan adalah:

1. Adanya hubungan hukum secara langsung terhadap orang-orang tertentu;
2. Dapat membela hanya pada debitur tertentu;
3. Adanya harta kekayaan milik debitur.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas menurut Majelis Hakim Tingkat banding hubungan hukum hutang piutang



dalam perkara aquo adalah antara Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding I semula Tergugat I (*Vide* ; bukti P.3 & P.6 ) sedangkan dalam posita – posita maupun petitum gugatan Pembanding semula Penggugat sebagaimana yang Majelis Hakim Tingkat Banding uraikan tersebut diatas, Pembanding semula Penggugat menuntut kepada Terbanding II semula Tergugat II dituntut untuk bertanggung jawab atas hutang piutang antara Terbanding I semula Tergugat I sebagai Debitur dengan Pembanding semula Penggugat sebagai Kreditur;

Menimbang, bahwa menempatkan Terbanding II semula Tergugat II dalam kedudukan sebagai Penjamin dengan jenis Jaminan perseorangan atau Jaminan pribadi menggantikan kedudukan debitur ( Terbanding I semula Tergugat I ) atas hutangnya kepada Pembanding semula Penggugat dan menjalankan kewajiban membayar hutang Terbanding I semula Tergugat I apabila debitur yaitu Terbanding I semula Tergugat I mengalami wanprestasi menurut Majelis Hakim Tingkat Banding penempatan kedudukan Terbanding II semula Tergugat II tersebut tidak tepat oleh karena selain tidak adanya hubungan hukum secara langsung antara Terbanding II semula Tergugat II dengan Pembanding semula Penggugat, hubungan hukum langsung yang terjadi adalah antara Terbanding I semula Tergugat I dengan Terbanding II semula Tergugat II sebagaimana bunyi bukti yang diberi tanda P.1 berupa Kuasa Menjual Nomor. 02 tanggal 21 Desember 2018 dimana isinya : Pemberi kuasa yaitu **Desak Made supeni** (Terbanding II semula Tergugat II) yang mendapat persetujuan dari suaminya **I Putu Putra Nirwana Sundah** memberi kuasa kepada **Jendri Siwu** (Terbanding I semula Tergugat I) **khusus** untuk dan atas nama pemberi kuasa **melaksanakan Penjualan, Pemindahan dan Penyerahan** kepada siapapun yang berminat atas sebidang tanah sertifikat hak milik Sertifikat Hak Milik Nomor 13898/Kelurahan Jimbaran dengan luas 200 M2 , yang terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung atas nama Desak Made Supeni dan **hasil penjualannya segera diserahkan kepada pemberi kuasa ;**

Menimbang, bahwa dengan klausula kuasa khusus untuk **melaksanakan Penjualan, Pemindahan dan Penyerahan** maka harus dimaknai penerima kuasa yaitu Terbanding I semula Tergugat I hanya memperoleh kuasa khusus untuk menjual, memindatangkan (dalam

Halaman 11 dari 15 Putusan Nomor 155/PDT/2024/PT DPS



proses penjualan), melakukan penyerahan (dalam proses penjualan) dan jika obyek kuasa menjual tersebut sudah dilaksanakan atau obyek kuasa menjual sudah laku terjual maka kewajiban penerima kuasa dalam hal ini Terbanding I semula Tergugat I berkewajiban untuk segera menyerahkan hasil penjualannya kepada pemberi kuasa (Terbanding II semula Tergugat II) maka berdasarkan hal tersebut Kuasa Menjual Nomor 02 tanggal 21 Desember 2018 menurut Majelis Hakim Tingkat Banding tidak memberi hak atau wewenang kepada Terbanding I semula Tergugat I untuk menjadikan sebidang tanah sertifikat hak milik SHM Nomor 13898/Kelurahan Jimbaran dengan luas 200 M2, yang terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung atas nama Desak Made Supeni sebagai jaminan atas Hutang piutang yang dilakukan oleh Terbanding I semula Tergugat I kepada Pembanding semula Penggugat dan disinilah berlaku asas ***asas Nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse haberet*** ( seseorang tidak dapat mengalihkan hak kepada orang lain lebih daripada hak yang dimilikinya) sehingga posita maupun petitum gugatan Pembanding semula Penggugat yang mendalilkan bahwa jika Terbanding I semula Tergugat I tidak melunasi hutangnya atau Wanprestasi maka Terbanding II semula Tergugat II yang memberikan kuasa menjual kepada Terbanding I semula Tergugat I harus bertanggung jawab atas hutang Terbanding I semula Tergugat I dan sebagai konsekuensinya jaminan tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 13898/Kelurahan Jimbaran dapat dilelang sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, adalah tidak tepat oleh karena tidak ada korelasi dan hubungan hukum serta kepentingan hukum antara Terbanding II semula Tergugat II dengan Pembanding semula Penggugat ;

Menimbang, bahwa hubungan hukum yang semestinya dalam perkara aquo adalah hutang piutang antara Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding I semula Tergugat I dan jika posita – posita maupun petitum-petitum gugatan Pembanding semula Penggugat menuntut Jaminan maka dengan mengacu pada Undang-undang Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 beserta penjelasannya, Pasal 1470 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 39 huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah semestinya harta benda Terbanding I semula Tergugat I lah sebagai pihak berhutang/Debitur yang

Halaman 12 dari 15 Putusan Nomor 155/PDT/2024/PT DPS



harus menjadi jaminan atas hutangnya tersebut yang harus dibebani dengan Hak tanggungan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas menurut Majelis Hakim Tingkat Banding penempatan Desak Made Supeni sebagai Terbanding II semula Tergugat II dalam perkara Nomor 39/Pdt.G/2023/PN Dps tanggal 5 Juni 2024 telah error in persona (gugatan Penggugat kepada Tergugat II merupakan tuntutan yang salah menuntut pihak), oleh karenanya Majelis tingkat banding sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 13 (tiga belas) sampai dengan halaman 17 (tujuh belas) Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Dps tanggal 5 Juni 2024 yang telah mempertimbangkan secara rinci, komprehensif, tepat dan benar tentang kedudukan Terbanding II semula Tergugat II dalam perkara aquo maka pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar dalam pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding, sehingga Putusan Nomor 39/Pdt.G/2023/PN Dps tanggal 5 Juni 2024 tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa tentang pertimbangan Majelis Hakim sebagaimana tersebut diatas sekaligus sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding atas Memori banding Pembanding semula Penggugat oleh karenanya memori banding dari Pembanding semula Penggugat patut dikesampingkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Putusan Nomor 39/Pdt.G/2023/PN Dps tanggal 5 Juni 2024 dipertahankan dan dikuatkan maka menurut hukum Pembanding semula Penggugat harus dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan harus dihukum untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan yang selengkapny akan dimuat dalam amar Putusan ini ;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman jo. Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, R.Bg. dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan;

*Halaman 13 dari 15 Putusan Nomor 155/PDT/2024/PT DPS*





**M E N G A D I L I**

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Dps tanggal 5 Juni 2024 yang dimohonkan banding;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar pada hari Kamis, tanggal 25 Juli 2024 oleh kami Riyadi Sunindyo Florentinus, S.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, I Nengah Utama, S.H., M.H., dan Bambang Edhy Supriyanto, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 155/PDT/2024/PT DPS tanggal 11 Juli 2024 Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka umum untuk pada Hari Selasa tanggal 30 Juli 2024 melalui persidangan secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan Tinggi Denpasar oleh Hakim Ketua Majelis tersebut, dengan didampingi oleh Para Hakim Anggota tersebut di atas, serta Gusti Ayu Aryati Saraswati, S.E., S.H. selaku Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun Kuasanya dan Putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Denpasar pada hari itu juga;

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua Majelis,

t. t. d.

t. t. d.

I Nengah Utama, S.H., M.H.,

Riyadi Sunindyo Florentinus, S.H.

t. t. d.

Bambang Edhy Supriyanto, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

t. t. d.

Ayu Aryati Saraswati, S.E., S.H

*Halaman 14 dari 15 Putusan Nomor 155/PDT/2024/PT DPS*



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

Perincian biaya perkara:

1. Meterai ..... Rp 10.000,00

2. Redaksi..... Rp 10.000,00

3. Pemberkasan .....Rp 130.000,00

Jumlah ..... Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

**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)