



**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

**I WAYAN GEDE DARMA YUDA, S.H., M.Kn**, bertempat tinggal di Jalan Tukad Barito Nomor 15 Denpasar, Provinsi Bali, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ternehen Tarigan, S.H. dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Tukad Batanghari XA, Nomor 21 A, Panjer, Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 13 September 2016;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Terbanding I;

**L a w a n**

**JOHANES HANGGARIYANTO**, dahulu bertempat tinggal di Pesona Utama Nomor 20 Dusun Dukuh Pesirahan Pedungan, Denpasar Bali, dalam hal ini memberi kuasa kepada R. Hario Kristayuda Soeparno, S.T., S.H. berkantor di Perum ABRI Satya Bakti 22 Penamparan, Kota Denpasar Bali, 80117, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Oktober 2016;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

**D a n**

**IDA AYU OKA MURNI**, beralamat di Jalan Padang Griya, Kelurahan Padang Sambian, Kecamatan Denpasar Barat, Kabupaten Denpasar, Provinsi Bali;

Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II/Terbanding II;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang

Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Pembanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I/Terbanding I dan Tergugat II/Terbanding II di muka persidangan Pengadilan Negeri Denpasar pada pokoknya atas dalil-dalil:

**I. Tentang Para Pihak**

- I.1. Bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik terhadap tanah kosong belum bersertifikat seluas 3250 M<sup>2</sup>, yang juga terdaftar sesuai dengan Nomor SPPT-PBB 51.71.010.003.021.0016.0. tertera atas nama Ida Ayu Murni yang beralamat di jalan Sidekarya Nomor 40



I.2. Bahwa Tergugat I Adalah Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berperan sebagai yang menerima Penggugat dan Tergugat II dalam proses transaksi jual beli di bawah tangan tanah milik Tergugat II sekaligus berperan sebagai pihak yang membuat atau mengkonsep Akta Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan untuk proses jual beli tanah milik Tergugat II kepada Penggugat berupa :

- Perjanjian Dibawah Tangan Tanggal 09 Januari 2013.

I.3. Tergugat II adalah Pemilik Tanah kosong belum bersertifikat seluas 3250 M<sup>2</sup>, yang terdaftar sesuai dengan Nomor SPPT-PBB 51.71.010.003.021.0016.0. tertera atas nama Ida Ayu Murni yang beralamat di jalan Sidekarya Nomor 40 Denpasar dengan batas batas tanah antara lain :

- Utara : Jalan Raya Sidakarya;
- Timur : Gang Buntu;
- Selatan : I Wayan Redana;
- Barat : I Gusti Alit Cakra;

## 2. Tentang Obyek Perkara

1.1. Bahwa yang menjadi obyek perkara dalam gugatan ini adalah dengan memperjualbelikan bahwa tanah yang akan dijual yang berlokasi di jalan Sidakarya Denpasar Tanah kosong belum bersertifikat seluas 3250 M<sup>2</sup>, yang terdaftar sesuai dengan Nomor SPPT-PBB 51.71.010.003.021.0016.0. tertera atas nama Ida Ayu Murni beralamat di jalan Sidekarya Nomor 40 Denpasar dengan batas-batas tanah antara lain :

- Utara : Jalan Raya Sidakarya;
- Timur : Gang Buntu;
- Selatan : I Wayan Redana;
- Barat : I Gusti Alit Cakra;

oleh Tergugat II yang pada waktu itu diurus/proses untuk dijadikan sertifikat oleh Tergugat I sampai saat ini tidak pernah terwujud atau hanya janji-janji saja;

1.2. Bahwa setelah penanda tangan Perjanjian Dibawah tangan, tanggal 09 Januari 2013 antara Penggugat dan Tergugat II, maka Penggugat menyerahkan uang atau menitipkan uang sesuai dengan kesepakatan kepada Tergugat I selaku Notaris/PPAT dan diterima oleh Tergugat I dengan memberikan tanda terima Kwitansi tertanggal 09 Januari 2013 dengan jumlah uang Rp489.000.000,00 (empat ratus



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertera sebesar dua ratus juta rupiah yang tertera dalam kwitansi materai Rp.6000., oleh Tergugat I selaku Notaris /PPAT dan didalam kwitansi tersebut ditulis untuk pembayaran tahap pertama atas pembelian tanah berdasarkan SPPT Nomor 51.71.010.003.021-0016.0. atas nama Ida Ayu Oka Murni, seluas 3.250 M<sup>2</sup>,beralamat di jalan Sidekarya Nomor 40 Denpasar dan Pembayaran untuk tahap Kedua akan dilakukan 1 (satu) bulan setelah kartu kuning keluar;

1.3. Bahwa berjalannya waktu pihak Tergugat I meminta agar Penggugat membayarkan uang kembali terkait dengan pengurusan lanjutan tanah atas nama Ida Ayu Oka Murni kepada Tergugat I selaku Notaris/PPAT dan menjamin terhadap keamanan keuangan yang telah Penggugat bayar. Dengan Jaminan tersebut maka Penggugat melakukan pembayaran atau penitipan uang kepada Tergugat I selaku Notaris dan dibuatnya tanda terima menggunakan kop Notaris/PPAT yang ditanda tangani oleh Tergugat I selaku Notaris/PPAT uang sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) berupa Cek Bank Rakyat Indonesia Cabang Renon Nomor CFE 368375 tanggal 28 Januari 2013 yang mana cek tersebut diserahkan langsung oleh adik Penggugat saudara F. A. Raspriyanto kepada Tergugat I pada tanggal 25 Januari 2013;

1.4. Bahwa dasar penitipan uang tersebut pada Tergugat I adalah perjanjian jual beli yang dibuat di kantor Notaris/PPAT tempat Tergugat I, dilakukan secara dibawah tangan antar Penggugat sebagai Pembeli dengan Ida Ayu Oka Murni selaku penjual;

1.5. Bahwa dilakukannya Penitipan uang tersebut pada Tergugat I adalah karena obyek tanah tersebut belum bersertifikat dan harus dalam pengecekan apakah bermasalah atau tidak;

### 3. Tentang Pokok Perkara

3.1. Bahwa sekitar bulan Januari 2013 Tergugat II memiliki sebidang tanah yang terletak di daerah Sidakarya, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Provinsi Bali berdasarkan Tanah kosong belum bersertifikat seluas 3250 M<sup>2</sup>, yang terdaftar sesuai dengan Nomor SPPT-PBB 51.71.010.003.021.0016.0. tertera atas nama Ida Ayu Murni beralamat di jalan Sidekarya Nomor 40 Denpasar dengan batas-batas tanah antara lain :

- Utara : Jalan Raya Sidakarya;
- Timur : Gang Buntu;
- Selatan : I Wayan Redana;

Halaman 3 dari 20 hal. Put. Nomor 1378 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id yang disebut sebagai obyek sengketa;

- 3.2. Bahwa terhadap hak kepemilikan atas bidang tanah sebagaimana di uraian diatas oleh karena Tergugat II telah mempercayakan Terhadap Tergugat I selaku Notaris/PPAT maka Penggugat dan Tergugat II sepakat untuk diperjualbelikan, sehingga obyek tanah tersebut di Percayakan kepada seseorang yang bernama I Wayan Gede Darma Yuda, SH., M.Kn. atau Tergugat I selaku Notaris/PPAT untuk mengurus tanah yang menjadi obyek sengketa itu untuk dapat diperjualbelikan dan pengurusan sertifikat akan di urus oleh Tergugat I Selaku Notaris/PPAT;
- 3.3. Bahwa berjalannya waktu oleh karena Penggugat tertarik dengan tanah yang ditawarkan oleh Tergugat I maka berlanjutlah masalah ini terhadap rencana jual beli terhadap tanah milik Tergugat II dengan berbagai persyaratan dari kedua belah pihak antara Penggugat dan Tergugat II yang dituang dalam perjanjian dibawah tangan yang mana traf tersebut dibuat oleh Tergugat I, dikarenakan tanah tersebut belum memiliki sertifikat, sehingga pembayaran uang diatur Penggugat melalui penitipan uang kepada Tergugat I selaku Notaris/PPAT agar lebih aman dan juga karena proses pembuatan sertifikat tersebut dilakukan/diurus oleh Kantor Notaris/PPAT milik Tergugat I;
- 3.4. Bahwa dengan kesepakatan yang sudah disetujui dengan harga Rp280.000.000,00/are (dua ratus delapan puluh juta rupiah) antara Penggugat selaku pembeli dan Tergugat II selaku penjual dengan atas persetujuan Tergugat I maka oleh sebab itu Penggugat memberikan tanda jadi uang sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) kepada Tergugat II pada tanggal 22 Desember 2012 untuk pembayaran tanah kosong belum bersertifikat seluas 3.250 M<sup>2</sup>, yang terdaftar sesuai dengan Nomor SPPT-PBB 51.71.010.003.021.0016.0. tertera atas nama Ida Ayu Murni/Tergugat II yang beralamat Jalan Sidekarya Nomor 40 Denpasar;
- 3.5. Bahwa setelah pemberian Tanda Jadi tersebut dan seijin Tergugat I maka berdasarkan permintaan Tergugat II atas keseriusan Penggugat didalam membeli tanah tersebut maka dimintalah tambahan tanda jadi pada tanggal 29 Desember 2012 diberilah tanda jadi atas persetujuan Tergugat I uang sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) yang diterima oleh Tergugat II;

Halaman 4 dari 20 hal. Put. Nomor 1378 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

3.6. Bahwa terhadap Perjanjian Dibawah tangan yang ditanda tangani oleh Tergugat I selaku Notaris/PPAT maka pada bulan 09 Januari 2013, dihadapan Tergugat I selaku Notaris/PPAT dibuatlah perjanjian dibawah tangan antara Penggugat Sebagai Pembeli dengan Tergugat II selaku penjual terhadap Tanah kosong belum bersertifikat seluas 3.250 M<sup>2</sup>, yang terdaftar sesuai dengan Nomor SPPT-PBB 51.71.010.003.021.0016.0. tertera atas nama Ida Ayu Murni yang beralamat di jalan Sidekaryano 40, Kec Denpasar Barat Kota Denpasar;

3.7. Bahwa terhadap Perjanjian Dibawah tangan telah ditanda tangani, maka pada saat itu juga pada tanggal 09 Januari 2013 ini diberikanlah Uang tanda jadi atau uang penitipan kepada Tergugat I selaku Notaris/PPAT sebesar Rp489.000.000,00 (empat ratus delapan puluh sembilan juta rupiah) yang diterima dan ditanda tangani diatas materai Rp6000,00 oleh Tergugat I selaku Notaris/PPAT dan didalam kwitansi tersebut ditulis untuk pembayaran tahap pertama atas pembelian tanah berdasarkan SPPT Nomor 51.71.010.003.021-0016.0. atas nama Ida Ayu Oka Murni, seluas 3.250 M<sup>2</sup>, beralamat di jalan Sidekarya Nomor 40 Denpasar dan Pembayaran untuk tahap Kedua akan dilakukan 1 (satu) bulan setelah kartu kuning keluar;

3.8. Bahwa Berjalannya waktu, belum sampai sebulan Tergugat I selaku Notaris/PPAT meminta kepada Penggugat untuk membayar tahap kedua guna membayar pengurusan lanjutan tanah atas nama Ida Ayu Oka Murni dan menjamin terhadap keamanan keuangan yang telah Penggugat bayar. Dengan Jaminan tersebut maka Penggugat melakukan pembayaran atau penitipan uang kepada Tergugat I selaku Notaris/PPAT, dan dibuatnya tanda terima menggunakan KOP tanda terima Notaris/PPAT yang ditanda tangani oleh Tergugat I selaku Notaris/PPAT uang sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) berupa Cek Bank Rakyat Indonesia Cabang Renon Nomor CFE 368375 tanggal 28 Januari 2013 yang mana cek tersebut diserahkan langsung oleh adik Penggugat saudara F.A.Raspriyanto kepada Tergugat I selaku Notaris/PPAT pada tanggal 25 Januari 2013;

3.9. Bahwa setelah dilakukan pengecekan dan pengukuran dilokasi tanah tersebut ternyata ada pihak-pihak yang keberatan tanah tersebut untuk diurus/diukur sehingga timbul perselisihan antara pihak



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

3.10. Bahwa dengan kejadian tersebut kami Penggugat memohon untuk permasalahan yang terjadi dilapangan untuk segera diselesaikan namun berjalannya waktu permasalahan dilapangan tidak dapat terselesaikan sehingga pengurusan sertifikat tidak dapat dilakukan sampai sekarang sehingga kami pihak Penggugat merasa dirugikan dalam masalah ini;

3.11. Bahwa dengan Pembatalan tersebut sesuai dengan Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tanggal 09 Januari 2013 dalam Pasal 1 telah diatur dan dikatakan :

- Apabila Tanah tersebut diatas tidak dapat diproses maka uang Tanda Jadi Yang telah dibayarkan akan dikembalikan seluruhnya;

3.12. Bahwa dengan Perjanjian Dibawah Tangan tanggal 09 Januari 2013 yang diatur didalam Pasal I karena terdapat suatu masalah terhadap tanah tersebut yang tidak dapat diproses maka kami sepakat untuk membatalkan perjanjian tersebut secara lisan terhadap Pembeli sebagai Penggugat dan Penjual sebagai Tergugat II dan disaksikan oleh Tergugat I selaku Notaris/PPAT;

3.13. Bahwa dengan Pembatalan lisan tersebut, Penggugat kemudian meminta kembali uang yang telah dititipkan pada Tergugat I dan akhirnya Tergugat I setuju mengembalikan uang yang sudah dititipkan kepada Tergugat I dengan cara dicicil akan tetapi Tergugat I sampai saat ini baru mengembalikan sejumlah :

- Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) pada tanggal 11 Desember 2013.
- Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) pada tanggal 29 Desember 2013.
- Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) pada tanggal 03 Januari 2014;

Sedangkan sisanya sebesar Rp555.000.000,00 (lima ratus lima puluh lima juta rupiah) sampai saat gugatan ini diajukan tidak mau dikembalikan oleh Tergugat I dengan alasan yang tidak jelas;

3.14. Bahwa berjalannya waktu, Penggugat terus berusaha meminta kepada Tergugat I, agar segera melakukan pengembalian pelunasan uang atas transaksi jual beli tanah dibawah tangan yang telah dibatalkan milik Tergugat II, yang telah Tergugat II jual kepada Penggugat kemudian Uang tanda Jadi yang telah Tergugat I dan Tergugat II terima dari Penggugat agar dikembalikan kepada



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
Penggugat, Para Tergugat siap mengembalikan kepada Penggugat, akan tetapi kembali lagi Tergugat I dan Tergugat II tidak menghiraukan permintaan dari Penggugat;

3.15. Bahwa oleh karena Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan Tanggal 09 Januari 2013 dibuat dihadapan Tergugat I selaku Notaris/PPAT yang mengetahui segala proses transaksi jual beli tanah dibawah tangan, antara Penggugat dengan Tergugat II sekaligus Tergugat I selaku Notaris/PPAT sebagai pihak yang menjamin dan mengurus proses untuk menjadikan sertifikat tanah tersebut, yang mana menerima Hak pengurusan atas tanah Tergugat II, akan tetapi sampai saat ini uang pembayaran tanda jadi atas pembelian tanah tersebut belum dikembalikan/dilunasi oleh Tergugat I dan Tergugat II, sehingga sangatlah patut jika Tergugat I dan Tergugat II ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo* yang harus dihukum untuk tunduk pada putusan perkara *a quo* yang telah berkekuatan hukum tetap;

3.16. Bahwa atas tindakan Tergugat I dan Tergugat II dengan tidak melunasi dan/atau tidak membayar sisa pembayaran atas transaksi jual beli tanah Di bawah tangan pembelian tanah berdasarkan SPPT Nomor 51.71.010.003.021-0016.0.atas nama Ida Ayu Oka Murni, seluas 3.250 m<sup>2</sup>, beralamat dijalan Sidekarya Nomor 40 Denpasar, Bali maka perbuatan Tergugat I dan Tergugat II harus dinyatakan *wanprestasi*;

Pertimbangan Hukumnya :

*wanprestasi* dapat diartikan sebagai tidak terlaksananya prestasi karena kesalahan Tergugat II dan Tergugat I baik karena kesengajaan atau kelalaian. Menurut J Satrio, *wanprestasi* adalah suatu keadaan di mana debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya. Yahya Harahap mendefinisikan *wanprestasi* sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi (*schadevergoeding*), atau dengan adanya *wanprestasi* oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian.

Hal ini secara tegas dan tertulis dalam keputusan Mahkamah Agung tanggal 21 Mei 1973 Nomor 70HK/Sip/1972 yang memutuskan bahwa:

Halaman 7 dari 20 hal. Put. Nomor 1378 K/Pdt/2017

#### 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

melaksanakan pembayaran barang yang dibeli, pihak yang dirugikan dapat menuntut pembatalan jual-beli”

Artinya bahwa : oleh karena Tergugat I dan Tergugat II terbukti telah melakukan *wanprestasi* karena tidak melaksanakan pembayaran atas barang yang dibeli Penggugat maka sebagai konsekwensinya adalah Akta Perjanjian Jual Beli dibawah Tangan tanggal 09 Januari 2013 harus dinyatakan batal demi hukum;

3.17. Bahwa disamping penjelasan gugatan point 3.15. tersebut diatas, terbukti sangat jelas bahwa Tergugat I dan Tergugat II mempunyai niat yang tidak baik dalam transaksi jual beli tanah dalam perkara *a quo*, dengan demikian Peran Tergugat I dan Tergugat II bukan merupakan penjual yang beritikad baik, sehingga Tergugat I dan Tergugat II tidak layak mendapatkan perlindungan hukum dalam transaksi jual beli tanah dibawah tangan tersebut, oleh karena Penjual yang tidak beritikad baik tidak perlu mendapatkan perlindungan hukum;

3.18. Bahwa terhadap tindakan Tergugat I dan Tergugat II dengan sengaja lalai/ingkar janji dan tidak mematuhi Akta Perjanjian dibawah tangan tertanggal 09 Januari 2013 antara Penggugat selaku Pembeli dengan Tergugat II selaku Penjual telah ingkar janji/*wanprestasi* sebagaimana uraian gugatan point 3.15 maka Perjanjian Jual Beli dibawah Tangan yang dibuat dihadapan tergugat I selaku Notaris/PPAT harus dinyatakan cacat dan batal demi hukum. Dengan demikian maka seluruh dokumen, data dan/atau yang mempunyai hubungan dengan tanah berdasarkan SPPT Nomor 51.71.010.003.021-0016.0. atas nama Ida Ayu Oka Murni, seluas 3.250 m<sup>2</sup>, beralamat dijalan Sidekarya Nomor 40 Denpasar, Bali dalam perkara *a quo* harus pula dinyatakan cacat dan batal demi hukum;

3.19. Bahwa terhadap tindakan Tergugat I dan Tergugat II dengan sengaja tidak melunasi/mengembalikan uang tanda jadi tersebut dalam perkara *a quo* kepada Penggugat maka, Penggugat merasa sangat keberatan karena perbuatan Tergugat I dan Tergugat II telah menciderai janji (*wanprestasi*) bahkan sangat jelas sekali Tergugat I dan Tergugat II tidak memiliki itikad baik hingga menyebabkan Penggugat mengalami kerugian berupa :

- Kerugian Materiil berupa uang pembayaran tanda jadi sebesar Rp555.000.000,00 (lima ratus lima puluh lima juta rupiah).

Halaman 8 dari 20 hal. Put. Nomor 1378 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
kegiatan Penggugat dalam mencari nafkah untuk kebutuhan hidup sehari-hari Penggugat (aktivitas kerja) akibat waktu yang dimanfaatkan dalam pengurusan permasalahan yang tidak kunjung diselesaikan akibat penggunaan uang pinjaman Bank terhitung dari bulan Januari 2013 sampai dengan gugatan ini diajukan, sehingga mengakibatkan kerugian immateriil sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);

- Biaya jasa dalam 2 (Dua) kali pengajuan Gugatan untuk Advokat sebesar Rp145.000.000,00 (seratus Empat Puluh Lima puluh juta rupiah).
- Total kerugian yang dialami Para Penggugat :
  - Kerugian Materiil Rp 555.000.000,00
  - Kerugian Immateriil Rp 445.000.000,00 +  
Rp1.000.000.000,00  
(satu miliar rupiah)

3.20. Bahwa untuk menjamin agar Tergugat I, membayar kerugian yang dialami Penggugat dan supaya gugatan Penggugat ini tidak sia-sia (*illusoir*), dan disamping itu karena adanya kekhawatiran bahwa Tergugat I tidak menjalankan putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, maka Penggugat mohon kepada Ketua/ Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar berkenan meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap tanah berdasarkan SPPT Nomor 51.71.010.003.021-0016.0. atas nama Ida Ayu Oka Murni, seluas 3.250 m<sup>2</sup>, beralamat di jalan Sidekarya Nomor 40, Provinsi Bali, dengan batas-batas tanah antara lain :

- Utara : Jalan Raya Sidakarya;
- Timur : Gang Buntu;
- Selatan : I Wayan Redana;
- Barat : I Gusti Alit Cakra;

3.21. Bahwa disamping adanya kekhawatiran Penggugat terhadap Tergugat I, dan Tergugat II menjual dan/atau mengalihkan tanah tersebut kepada pihak lain dan mengingat gugatan Penggugat cukup kuat, berdasarkan hukum dan sangat beralasan, maka Penggugat mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorrad*) walaupun Tergugat I dan Tergugat II melakukan upaya hukum perlawanan (*verzet*), Banding, Kasasi;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
Tergugat I dan Tergugat II secara sukarela, maka wajar pula bila Tergugat I dan Tergugat II dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari apabila Tergugat I dan Tergugat II lalai dan tidak memenuhi isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Hukum Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan tindakan Ingkar Janji/Cidera Janji/*wanprestasi* terhadap Penggugat;
3. Menyatakan Hukum Akta Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan Tanggal 09 Januari 2013 dibuat dihadapan Tergugat I selaku Notaris/PPAT adalah cacat dan batal demi hukum;
4. Menyatakan sah dan memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan sisa uang muka Tanah berdasarkan SPPT Nomor 51.71.010.003.021-0016.0. atas nama Ida Ayu Oka Murni, seluas 3.250 m<sup>2</sup>, beralamat di jalan Sidekarya Nomor 40, Provinsi Bali,
5. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap sebidang tanah berdasarkan SPPT Nomor 51.71.010.003.021-0016.0. atas nama Ida Ayu Oka Murni, seluas 3.250 m<sup>2</sup>, beralamat di jalan Sidekarya Nomor 40 Denpasar, Provinsi Bali, dengan batas-batas tanah antara lain :
  - Utara : Jalan Raya Sidakarya;
  - Timur : Gang Buntu;
  - Selatan : I Wayan Redana;
  - Barat : I Gusti Alit Cakra;
6. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian yang dialami Penggugat berupa :
  - Kerugian Materiil berupa uang pembayaran tanda jadi sebesar Rp555.000.000,00 (lima ratus lima puluh lima juta rupiah).
  - Kerugian immateriil berupa :
    - ketidakaktifan Penggugat dalam mencari nafkah untuk kebutuhan hidup sehari-hari Penggugat (aktivitas kerja) akibat waktu yang dimanfaatkan dalam pengurusan permasalahan yang tidak kunjung diselesaikan akibat penggunaan uang pinjaman Bank terhitung dari bulan Januari 2013 sampai dengan gugatan ini diajukan, sehingga mengakibatkan kerugian immateriil sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);

Halaman 10 dari 20 hal. Put. Nomor 1378 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id sebagai Rp450.000.000,00 (seratus empat puluh lima puluh juta rupiah);

- Total kerugian yang dialami Para Penggugat :
  - Kerugian Materiil Rp555.000.000,00
  - Kerugian Immateriil Rp445.000.000,00 +  
Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah)

7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk tunduk pada putusan dalam perkara *a quo* yang telah berkekuatan hukum tetap.
8. Menyatakan hukum bahwa putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorrad*) walaupun Tergugat I dan Tergugat II melakukan Perlawanan (*verzet*), Banding, Kasasi;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari apabila Tergugat I dan Tergugat II lalai dan tidak memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Apabila Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar berpendapat lain, maka Penggugat mohon putusan yang patut dan seadil-adilnya.

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

Dalam Eksepsi:

- A. Tentang Surat Kuasa: Pelanggaran Undang Undang Nomor 18 Tahun 2003 Tentang : Advokat dan Kode Etik Advokat Indonesia.
  - Pelanggaran Undang Undang Nomor 18 Tahun 2003 Tentang : Advokat dan Kode Etik Advokat Indonesia oleh Sdr. R. Hario Kristajudo Soeparno, ST., SH., sebagai Kuasa dalam melaksanakan praktik Advokat;
  - Terhadap kualitas Sdr. R. Hario Kristajudo Soeparno, ST., SH., sebagai Kuasa dalam melaksanakan praktik Advokat;
1. Bahwa terbukti gugatan Penggugat ditulis diatas KOP dan/atau Stempel Kantor Advokat pada Kantor "RJS & Partners". Artinya Penggugat dalam mengajukan gugatan *a quo* tersebut telah memilik dan menunjuk pada kedudukan hukum di Kantor Advokat Sdr. R. Hario Kristajudo Soeparno, ST., SH;
2. Bahwa dengan demikian jelas dan tidak dapat disangkal lagi kedudukan Sdr. R. Hario Kristajudo Soeparno, ST., SH adalah sebagai Kuasa



3. Bahwa perlu juga disampaikan oleh Tergugat I, ketika dalam pemeriksaan persidangan perkara Nomor 499/Pdt.G/2015/PN.Dps (.... Sdr. R. Hario Kristajudo Soeparno, ST., SH, juga sebagai Kuasa Para Penggugat), telah mengakui dihadapan Majelis Hakim dan sesuai Bukti Berita Acara Sumpah yang ditunjukkan saat itu membuktikan R. Hario Kristajudo Soeparno, ST., SH “Belum/tidak pernah” di Sumpah oleh Pengadilan Tinggi melainkan hanya sekedar Sumpah dari Organisasi Advokat dalam hal ini dikeluarkan oleh KAI (Kongres Advokat Indonesia)
4. Bahwa tidak dipersoalkan dari mana Kartu Advokat itu diterbitkan, tetapi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, telah ditentukan, bagi seseorang yang menjalankan profesi Advokat, maka ia terikat dan harus tunduk dengan “Undang-undang Advokat” dan “Kode Etik Profesi Advokat”;  
Berdasarkan Pasal 4 ayat (1) Undang Undang Nomor 18 Tahun 2003, Tentang Advokat :  
Sebelum menjalankan profesinya, Advokat wajib bersumpah menurut agamanya atau janjinya dengan sungguh-sungguh di sidang terbuka Pengadilan Tinggi di wilayah domisili hukumnya;  
Berdasarkan Pasal 8 huruf (d) dan (e) kode etik Advokat Indonesia :
  - (d) Advokat tidak dibenarkan mengizinkan orang yang bukan Advokat mencantumkan namanya di papan nama kantor Advokat atau mengizinkan orang yang bukan Advokat tersebut untuk memperkenalkan dirinya sebagai Advokat;
  - (e) Advokat tidak dibenarkan mengizinkan karyawan-karyawannya yang tidak berkualifikasi untuk mengurus perkara atau memberi nasehat hukum kepada klien dengan lisan atau tulisan;Bahwa lebih dari itu, keberadaan “Sumpah” dan “Tata cara Pengambilan Sumpah Advokat”, diatur dengan jelas melalui Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 01 Tahun 2007, tanggal 29 Maret 2007, dan ditegaskan kembali melalui Surat Ketua Mahkamah Agung Nomor 052/KMA/V/2009, tanggal 01 Mei 2009;  
Bahwa sesuai pula dengan Surat Ketua Mahkamah Agung RI. Nomor 113/KMA/IX/2009 tertanggal 15 September 2009 yang ditujukan kepada DPP. Kongres Advokat Indonesia (KAI) yang tembusannya juga ditujukan kepada Para Wakil Ketua Mahkamah Agung RI, Para Ketua Muda Mahkamah Agung RI. Para Ketua Pengadilan Tinggi, Para Ketua



Yang isi surat secara tegas disebutkan :

Perlu kiranya ditegaskan bahwa penyempahan Advokat telah diatur dengan tegas sesuai Pasal 4 Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003, sehingga tidak dapat disimpangi;

5. Bahwa dengan demikian untuk dapat menjalankan Profesi Advokat, maka terlebih dahulu harus disumpah oleh Ketua Pengadilan Tinggi diwilayah domisili hukumnya. (Ketua PT. Denpasar) dan bukan sekedar dari Organisasi Advokat (KAI);
  6. Bahwa bilamana Sdr. R. Hario Kristajudo Soeparno, ST., SH belum pernah disumpah dalam sidang terbuka di Pengadilan Tinggi Denpasar, maka berdasarkan Pasal 4 ayat (1) Undang Undang Nomor 18 Tahun 2003 Tentang Advokat, dan Kode Etik Advokat, Sdr. R. Hario Kristajudo Soeparno, ST., SH tidak dibenarkan untuk menjalankan profesi Advokat dan tidak dibenarkan namanya dicantumkan sebagai KOP dan/atau menggunakan Stempel serta tidak dapat dibenarkan sebagai Kuasa Utama seolah-olah Advokat;
  7. Bahwa terbukti eksepsi berkenaan dengan Subjek dalam Kuasa , yaitu terkait dengan kewenangan bertindak seorang Kuasa untuk dapat/ tidaknya mewakili dalam persidangan, sehingga Eksepsi semacam ini jelas diperbolehkan menurut hukum dan oleh karenanya eksepsi tersebut dapat dibenarkan dan diterima;
  8. Bahwa dengan demikian jelas, Sdr R. Hario Kristajudo Soeparno, ST., SH. dan/atau kantornya tersebut dilarang beracara di Pengadilan dan tidak memiliki *legitima persona standi in judicio* untuk dapat mewakili principalnya, maka jelas pengajuan gugatan yang diajukan oleh Kantor Advokat Hario Kristajudo Soeparno, ST., SH tersebut telah melanggar undang-undang dan oleh karenanya harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
- B. Gugatan Penggugat *error in persona* (Gugatan Penggugat Salah Alamat/ Subjek Gugatan Salah).
1. Bahwa seharusnya Ida Ayu Oka Murni ditarik sebagai Tergugat I bukan sebagai Tergugat II, karena dalam gugatan Penggugat jelas-jelas telah terjadi hubungan hukum jual-beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat II, sehingga kapasitas Tergugat II seharusnya ditarik sebagai Tergugat I.
  2. Bahwa I Wayan Gede Darmayuda SH., Mkn ditarik sebagai Tergugat I adalah tidak tepat, karena Tergugat I hanyalah menjalankan kewajiban



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yaitu,

- ‘Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik’.
3. Bahwa dalam perjanjian jual-beli dibawah tangan tanggal 9 januari 2013 yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat II di hadapan Tergugat I jelas-jelas dikehendaki oleh yang berkepentingan yaitu Penggugat dan Tergugat II, sehingga secara hukum Tergugat I tidak boleh ditarik sebagai pihak dalam perkara ini.
  4. Bahwa dalam perkara ini Penggugat memang berhak untuk menggugat pihak-pihak yang dianggap perlu dan harus tunduk dengan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar. Akan tetapi, Penggugat seharusnya meneliti terlebih dahulu subjek hukum siapa saja yang harus digugat dalam perkara ini. Setelah Tergugat I membaca dan meneliti secara seksama gugatan Penggugat, ternyata Penggugat sedang mempersoalkan *wanprestasi* yang dilakukan oleh Ida Ayu Oka Murni terhadap Penggugat, terkait dengan transaksi jual-beli tanah kosong yang belum bersertifikat, seluas 3250 M<sup>2</sup> yang terdaftar dengan Nomor SPPT-PBB 51.71.010.003.021.0016.0. tertera atas nama Ida Ayu Oka Murni. Dasar gugatan *wanprestasi* tersebut adalah Perjanjian Jual-Beli dibawah Tangan antara Penggugat dengan Tergugat II, tertanggal 09 Januari 2013. Sementara Tergugat I hanyalah seorang Pejabat Notaris yang membuat perjanjian yang sudah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat II.

Oleh karena gugatan Penggugat yang Salah Alamat, maka gugatan penggugat harus dinyatakan ditolak dan setidaknya tidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

- B. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuri Libelli*) Bahwa dalam perkara ini terlihat jelas gugatan Penggugat *Obscuri Libelli* (Gugatan Penggugat Kabur), hal ini terlihat jelas pada :
1. Bahwa dalam posita angka 3.16 tentang pertimbangan hukumnya, penggugat mendalilkan bahwa ‘oleh karena Tergugat I dan Tergugat II terbukti telah melakukan *wanprestasi* karena tidak melaksanakan pembayaran atas barang yang dibeli Penggugat, maka sebagai konsekuensinya adalah Akta Perjanjian Jual-beli dibawah tangan tanggal 09 Januari 2013, harus dinyatakan batal demi hukum’.

Halaman 14 dari 20 hal. Put. Nomor 1378 K/Pdt/2017

### 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  
gugatan Penggugat tersebut sama sekali tidak logis, yang mana Penggugat sebagai Pembeli atas jual-beli tanah, akan tetapi Penggugat menggugat *wanprestasi* para tergugat untuk membayar atas barang yang dibeli oleh Penggugat.

Oleh karena gugatan Penggugat yang tidak jelas/kabur, maka gugatan penggugat harus dinyatakan ditolak dan setidaknya tidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Denpasar telah memberikan Putusan Nomor 499/Pdt.G/2015/PN Dps tanggal 26 Januari 2016 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp631.000,00 (enam ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dengan Putusan Nomor 75/PDT/2016/PT DPS tanggal 10 Agustus 2016 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar, Nomor 499/Pdt.G/2015/PN.Dps, tanggal 26 Januari 2016, yang dimohonkan banding tersebut;

Dengan Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi

- Menyatakan eksepsi dari Tergugat I/Terbanding I tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Hukum Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan tindakan Ingkar Janji/Cidera Janji/*wanprestasi* terhadap Penggugat;
3. Menyatakan Hukum Akta Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan Tanggal 09 Januari 2013 yang dibuat dihadapan Tergugat I selaku Notaris/PPAT adalah cacat dan batal demi hukum;
4. Menyatakan sah dan memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan sisa uang muka pembelian Tanah berdasarkan SPPT Nomor 51.71.010.003.021-0016.0.atas nama Ida Ayu Oka Murni,

Halaman 15 dari 20 hal. Put. Nomor 1378 K/Pdt/2017



5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar kerugian yang dialami Penggugat sebesar Rp555.000.000,00 (lima ratus lima puluh lima juta rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;
7. Menghukum Tergugat I/Terbanding I dan Tergugat II/ Terbanding II untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Terbanding I pada tanggal 5 September 2016 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Terbanding I dengan perantaraannya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 September 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 19 September 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 75/PDT/2016/PT DPS jo. Nomor 499/Pdt.G/2015/PN Dps. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 26 September 2016;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Tergugat I/ Terbanding I tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 20 Oktober 2016;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 3 November 2016;

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

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

Dalam eksepsi:

Dalam pokok perkara:

1. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi keliru dan tidak memberikan Pertimbangan yang cukup (*onvoldoende gemotiveerd*) mengenai alat bukti Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat I





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id melakukan Penerapan Hukumnya.

Bahwa dalam perkara ini Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar dalam memberikan pertimbangan hukum telah menyatakan Pemohon Kasasi melakukan perbuatan *wanprestasi*, karena Pemohon Kasasi/ Terbanding I/Tergugat I telah menerima uang pembayaran pertama dari Penggugat sebesar Rp489.000.000,00 (empat ratus delapan puluh sembilan juta rupiah) *vide* bukti P-7 berupa nota pembayaran pembelian tanah tahap pertama, akan tetapi karena perjanjian dibatalkan secara lisan dan Tergugat I tidak mengembalikan uang pembayaran tahap pertama tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar menganggap perbuatan Tergugat I tersebut *wanprestasi*.

Bahwa perlu Pemohon Kasasi jelaskan terlebih dahulu hubungan hukum antara para pihak dalam perkara ini, yaitu Pihak Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat I hanyalah sebagai pihak Pejabat Notaris yang memfasilitasi membuat perjanjian jual-beli secara dibawah tangan atas sebidang tanah antara Penggugat dengan Tergugat II, sehingga Pemohon Kasasi tidak punya hubungan hukum dalam perjanjian tersebut. Hal ini dapat juga dilihat dari pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar pada halaman 35 alinea ke-2,” menimbang, bahwa dari uraian tersebut diatas, terlihat jelas bahwa perjanjian dibawah tangan tanggal 09 januari 2013 tersebut antara Penggugat dengan Tergugat II dihadapan Tergugat I, sehingga yang menjadi pihak dalam perjanjian tersebut adalah antara Penggugat dengan Tergugat II”.

Bahwa dalam perkara ini, penerapan hukum *wanprestasi* tidak dapat diterapkan terhadap Pemohon Kasasi/Terbanding I/Tergugat I karena Pihak Pemohon Kasasi tidak termasuk sebagai Pihak dalam perjanjian jual-beli dibawah tangan atas sebidang tanah antara Penggugat dengan Tergugat II, Pihak Tergugat I hanya sebagai Pejabat Notaris yang membuat Perjanjian jual beli tersebut.

Lagipula yang dijadikan dasar gugatan *wanprestasi* dalam perkara ini yaitu “Pembatalan Perjanjian Jual-beli Dibawah Tangan atas Sebidang Tanah”, antara Penggugat dengan Tergugat II, sementara Pihak Tergugat I tidak termasuk sebagai Pihak dalam Perjanjian tersebut. Berdasarkan asas yang ditegaskan dalam Pasal 1340 KUH Perdata menyatakan “persetujuan hanya mengikat atau berlaku antara pihak yang membuatnya”. Oleh karena itu Pemohon Kasasi tidak dapat ditarik sebagai pihak yang melakukan *wanprestasi* karena Pemohon

Halaman 18 dari 20 hal. Put. Nomor 1378 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dalam yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Putusan MA Nomor 1270 K/Pdt/1991 yang menyatakan “suatu perjanjian kerja sama sesuai dengan ketentuan Pasal 1340 KUH Perdata, hanya mengikat kepada mereka”, oleh karena itu gugatan yang menarik Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat I yang tidak ikut menandatangani perjanjian tersebut adalah keliru dan harus dinyatakan tidak dapat diterima.

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 26 September 2016 dan kontra memori Kasasi tanggal 31 Oktober 2016, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti*, dalam hal ini putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Denpasar yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar dengan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dapat dibenarkan dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa oleh karena objek jual beli tanah tidak ada, maka kesepakatan Penggugat dengan Tergugat II yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Jual Beli tanggal 9 Januari 2013 yang dibuat dihadapan Tergugat I dibatalkan dan Tergugat I serta Tergugat II yang telah menerima uang muka pembayaran dari Penggugat wajib mengembalikannya kepada Penggugat;

Bahwa Para Tergugat tidak dapat membuktikan telah mengembalikan uang muka pembayaran tanah kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Denpasar dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I WAYAN GEDE DARMA YUDA, S.H., M.Kn tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

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

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I **WAYAN GEDE**

Halaman 19 dari 20 hal. Put. Nomor 1378 K/Pdt/2017



**Direktorat Peradilan Mahkamah Agung Republik Indonesia**

putusan Mahkamah Agung Kasasi/Tergugat I/Terbanding I untuk membayar biaya perkara tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 15 Agustus 2017 oleh H. Hamdi, S.H., M.Hum. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H. dan H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Ninil Eva Yustina, SH., M.Hum. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:	Ketua Majelis,
Ttd.	Ttd.
Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.	H. Hamdi, S.H., M.Hum.
Ttd.	
H. Panji Widagdo, S.H., M.H.	

Panitera Pengganti,  
Ttd.  
Ninil Eva Yustina, SH., M.Hum.

Biaya-biaya:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	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. PRIM HARYADI, S.H., M.H.**  
NIP. 19630325 198803 1 001