



PUTUSAN

Nomor 2112 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

NY. NETTY HERAWATI, bertempat tinggal di Jalan Dr. Setiabudhi Nomor 71, RT 01/RW 06, Kelurahan Gegerkalong, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada PADHULLAH, S.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum PADHULLAH, BUDIANTORO & ASSOCIATES, berkantor di Gedung ICMI Center-Cides Jalan Warung Jati Timur 1, Kalibata, Pancoran, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Desember 2014;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

Melawan:

1. **Ir. SUHANDY THEOPHILUS**, bertempat tinggal di Jalan Kasturi C1 Nomor 7 Komplek Pasadena, RT.005/RW.011, Kelurahan Margahayu Utara, Kecamatan Babakan Ciparay, Kota Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada HARRIS J. SITUMORANG, S.H, Advokat, pada Kantor Hukum Harris J. Situmorang, S.H. & Rekan berkantor di Jalan Raya Cipamokolan Nomor 72, Ruko 6, Royal Kasablanca Riung, Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Januari 2015;
2. **MUCHAMAD LUKMAN BUDIMAN**, baik sebagai pribadi maupun dalam jabatannya selaku Direktur Utama Perseroan Terbatas (PT) Alam Endah Kahuripan, bertempat tinggal di Jalan Cikutra Baru Nomor 21, RT.005/RW.007, Kelurahan Neglasari, Kecamatan Cibeunying Kaler, Kota Bandung;
3. **PT. BANK CENTRAL ASIA, TBK. Kantor Wilayah I Bandung**, berkedudukan di Jalan Asia Afrika Nomor 122-124, Kota Bandung;

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I,II dan III/Terbanding;

Dan:

Hal. 1 dari 24 Hal. Putusan Nomor 2112 k/Pdt/2015



4. **ANITA SOEKARNO TAKARIAWAN, S.H.**, Notaris/PPAT di Sumedang, bertempat tinggal di Jalan Prabu Geusan Ulun Nomor 120, Kabupaten Sumedang;
5. **HADIONO TEGUHMULYANA, S.H.**, Notaris, bertempat tinggal di Jalan Dr.Setiabudhi Nomor 84, Kota Bandung;
6. **KOESMAN**, bertempat tinggal di Kampung Rancalame, RT.03/RW.03, Desa Tegalluar, Kecamatan Bojongsoang, Kabupaten Bandung;
7. **PEMERINTAH RI, cq. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL cq. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI JAWA BARAT cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SUMEDANG**, berkedudukan di Jalan Pangeran Komel Nomor 264, Sumedang;
8. **PIMPINAN BANK INDONESIA DIVISI BANDUNG**, berkedudukan di Jalan Braga Nomor 108, Bandung, dalam hal ini diwakili oleh HARI SUGENG RAHARJO, S.H., M.H., dan kawan, Pegawai Bank Indonesia berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Juni 2013 dan memberikan kuasa substitusi kepada YUSEFIN DELLYANA, S.H, Pegawai Kantor Perwakilan Bank Indonesia Provinsi Jawa-barat, berdasarkan Surat Kuasa Substitusi tanggal 12 Januari 2015;
9. **INDRA ZAKARIA**, bertempat tinggal di Jalan Lembah Sukaresmi 2 Nomor 26, Kota Bandung;
10. **SRI UMIYATI**, bertempat tinggal di Jalan Setriabudhi Nomor 71. RT.01/RW.06, Kelurahan Gegerkalong, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat I-VII/Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I,II dan III, dan Turut Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII/Para Terbanding dan Para Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Bandung pada pokoknya atas dalil-dalil:

Hal. 2 dari 24 Hal. Putusan Nomor 2112 k/Pdt/2015



1. Bahwa, pada tanggal 19 Februari 2008, Tergugat II datang menghadap Penggugat dengan maksud meminjam uang untuk proyek yang sedang dikerjakannya dalam bidang telekomunikasi untuk jangka waktu selama kurang lebih 1 (satu) bulan sambil menunggu cairnya pengajuan kreditnya dari Bank Niaga, namun oleh karena saat itu Penggugat sedang tidak ada dana tunai, maka Penggugat menawarkan kepada Tergugat II untuk mempergunakan assetnya sebagai jaminan, yaitu yang berupa sebidang tanah hak milik seluas 2807 m² (dua ribu delapan ratus tujuh meter persegi) berikut bangunan yang berada di atasnya, yang terletak di Desa Cibeusi, Kecamatan Cikeruh, Kabupaten Sumedang sebagaimana yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 399/Desa Cibeusi, Gambar Situasi Nomor 2093/1997 tanggal 9-7-1997, tercatat atas nama Penggugat, setempat terkenal sebagai tanah dan bangunan Bengkel "JASA MOTOR", yang selanjutnya tanah dan bangunan *a quo* disebut sebagai objek perkara;
2. Bahwa, atas penawaran objek perkara milik Penggugat tersebut, Tergugat II menyetujuinya untuk dipergunakan sebagai jaminan peminjaman uang, maka antara Penggugat dengan Tergugat II dibuatkan Surat Perjanjian tertanggal 19 Februari 2008;
Bahwa, selanjutnya Tergugat II membawa SHM Nomor 399/Desa Cibeusi milik Penggugat dimaksud kepada Tergugat I dengan maksud akan meminjam uang dengan mempergunakan objek perkara sebagai barang jaminan, dimana saat itu Tergugat I menyetujui meminjamkan uangnya kepada Tergugat II tetapi dengan syarat bahwa atas objek perkara dibuatkan Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) antara Penggugat dengan Tergugat I;
Bahwa, oleh karena Tergugat II tetap meminia bantuan Penggugat untuk meminjam uang dan meyakinkan Penggugat bahwa pengajuan kreditnya dari Bank Niaga akan segera cair sehingga uang pinjaman tersebut akan segera diganti, maka Penggugat mengabulkan permintaan Tergugat II tersebut serta menyetujui syarat yang diajukan oleh Tergugat I untuk dibuatkan PPJB atas objek perkara, dan selanjutnya Penggugat menandatangani PPJB yang dibuat secara dibawah tangan oleh Tergugat I tertanggal 3 Maret 2008, namun dan pihak Tergugat I bukan Tergugat I sendiri yang menandatangani PPJB tersebut melainkan mempergunakan nama orang lain yang tidak pernah dikenal oleh Penggugat, yaitu Turut Tergugat III;
3. Bahwa, setelah selesai menandatangani PPJB tersebut, Tergugat II menerima pinjaman uang dari Tergugat I sebesar Rp1.050.000.000,00 (satu miliar lima puluh juta rupiah) namun yang diterima bersih oleh Tergugat II adalah sebesar

Hal. 3 dari 24 Hal. Putusan Nomor 2112 k/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp875.000.000,00 (delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah) karena menurut Tergugat I, uang pinjaman tersebut dipotong terlebih dahulu untuk biaya pajak jual-beli dan biaya-biaya lainnya (*quod non*);

4. Bahwa, setelah pinjaman berjalan lebih dari 1 (satu) bulan ternyata fasilitas kredit yang diajukan oleh Tergugat II dari Bank Niaga tidak dikabulkan, sehingga dengan sendirinya pinjaman Tergugat II kepada Tergugat I menjadi sulit untuk dibayar/ dilunasi oleh Tergugat II, padahal saat itu jumlah utang Tergugat II kepada Tergugat I sudah membengkak menjadi Rp1.300.000.000,00 (satu miliar tiga ratus juta rupiah), dari fakta mana terlihat jelas bahwasanya walaupun tidak diperjanjikan sebelumnya, ternyata untuk setiap bulannya Tergugat I membebankan bunga pinjaman terhadap Tergugat II adalah sebesar kurang lebih 7% (tujuh prosen) dari pokok pinjaman;

5. Bahwa, oleh karena Penggugat khawatir pinjaman Tergugat II kepada Tergugat I akan semakin besar dan tidak terbayar oleh Tergugat II, maka Penggugat dengan mempergunakan fasilitas anak perusahaan milik Penggugat (CV.Sierra Alpha Ekatama) berinisiatif untuk mengajukan kredit kepada Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Karya Jatnika Sadaya, dengan tujuan apabila pengajuan kredit tersebut tersebut disetujui, akan dibayarkan kepada Tergugat I sekaligus mengambil barang jaminan (objek perkara) milik Penggugat kepada Tergugat I;

Bahwa, namun setelah pengajuan kredit oleh Penggugat disetujui oleh BPR Karyajatnika Sadaya sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) dan akan dibayarkan kepada Tergugat I, justru Tergugat I dengan berbagai alasan menolak pembayaran utangnya Tergugat II tersebut, padahal saat itu (bulan Mei 2009) Tergugat I telah memperhitungkan jumlah utang Tergugat II kepada Tergugat I telah mencapai Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) dan bahkan Tergugat I telah memperhitungkan jumlah hutang Tergugat II pokok berikut bunganya tersebut sampai bulan Desember 2009 sebesar Rp2.086.000.000,00 (dua miliar delapan puluh enam juta rupiah), dari fakta mana jelas ternyata bahwasanya dengan menolak pembayaran utangnya Tergugat II oleh Penggugat dimaksud, Tergugat I mempunyai iktikad buruk dengan tujuan agar selalu memperoleh keuntungan yang besar dari bunga utang Tergugat II tersebut di atas;

6. Bahwa, selanjutnya, dengan alasan agar utang Tergugat II kepada Tergugat I dapat segera dilunasi dan dengan beban bunga yang lebih rendah, Tergugat I menawarkan kepada Penggugat agar utang tersebut diiihkan kepada Bank

Hal. 4 dari 24 Hal. Putusan Nomor 2112 k/Pdt/2015

Disclaimer

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



dimana Tergugat I tercatat sebagai nasabahnya yaitu pada Tergugat III, atas penawaran Tergugat I dimaksud Penggugat menyetujuinya, karena pertimbangan bunga yang lebih ringan daripada yang dibebankan oleh Tergugat I tersebut di atas;

Bahwa, namun demikian, dengan alasan agar permohonan pinjaman (kredit)nya disetujui oleh Tergugat III, Tergugat I mengajukan syarat agar SHM Nomor 399/Desa Cibeusi milik Penggugat harus terlebih dahulu dibaliknamakan ke atas nama Tergugat I dengan cara dilakukan jual-beli pura-pura yang dituangkan dalam suatu Akta Jual-Beli di hadapan PPAT yang ditunjuk oleh Tergugat I, dari fakta mana jelas dalam pengajuan kredit terhadap Tergugat III termaksud, kedudukan Tergugat I bertindak selaku topeng (*strowman*) semata;

Bahwa, kembali dengan pertimbangan beratnya beban bunga yang harus dibayarkan kepada Tergugat I, maka Penggugat tidak berkeberatan atas syarat yang diajukan oleh Tergugat I dimaksud tetapi akta jual-beli yang akan dibuat di hadapan PPAT minta didukung (*di-back up*) dengan suatu perjanjian tersendiri antara Penggugat dengan Tergugat I, sehingga kepemilikan riil atas objek perkara tetap berada di tangan Penggugat;

Bahwa, atas permintaan Penggugat agar pembuatan akta jual-beli *a quo* dibackup oleh suatu perjanjian dibawah tangan kepada Tergugat I, Tergugat I menolaknya dengan alasan bahwa fisik objek perkara masih dikuasai oleh Penggugat, maka dikarenakan waktunya sudah mendesak pada jadwal penandatanganan akta jual-beli yang telah ditentukan oleh Tergugat I, akhirnya Penggugat terpaksa menyatakan kesediaan untuk menandatangani akta jual-beli (pura-pura) tersebut, satu dan lain hal agar Penggugat segera lepas dari beban bunga yang sangat besar apabila utang Tergugat II masih berkaitan dengan Tergugat I;

7. Bahwa, dengan jadwal yang telah ditentukan oleh Tergugat I, yaitu pada tanggal 13 Mei 2009, Penggugat datang menghadap ke kantor/tempat Tergugat III di Bandung, dimana saat itu telah hadir Tergugat I dan Turut Tergugat I, yang selanjutnya secara simultan pada satu hari itu di Kantor Tergugat III dilaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli objek perkara Nomor 184/2009 Tanggal 13 Mei 2009 antara Penggugat dengan Tergugat I di hadapan Turut Tergugat I, penandatanganan Akta Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan oleh Tergugat I di hadapan Turut Tergugat I dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 201/2009 oleh Tergugat III di hadapan Turut Tergugat I, penandatanganan Perjanjian Kredit antara Tergugat I dengan Tergugat III

Hal. 5 dari 24 Hal. Putusan Nomor 2112 k/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan akhirnya pencairan uang pinjaman (kredit) oleh Tergugat III kepada Tergugat I (dengan cara dimasukan langsung kerekening Tergugat I oleh Tergugat III);

Bahwa, namun demikian, ternyata pembuatan Akta Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang ditandatangani oleh Tergugat I telah dimanipulasi seolah-olah ditandatangani di hadapan Turut Tergugat II dengan diterbitkannya Akta Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 3 Tanggal 13 Mei 2009 oleh Turut Tergugat II, padahal secara nyata-nyata saat itu (tanggal 13 Mei 2009) Turut Tergugat II tidak pernah hadir/berada di tempat/kantor Tergugat III;

Bahwa, demikian pula dengan tanggal penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang telah ditandatangani pada tanggal 13 Mei 2009 oleh Tergugat III di hadapan Turut Tergugat I telah dimanipulasi seolah-olah ditandatangani pada tanggal 28 Mei 2009, sehingga kesemua peristiwa hukum tersebut di atas nyata-nyata merupakan perbuatan persekongkolan dari Tergugat I dan Tergugat III bersama-sama dengan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk melakukan penyelundupan hukum seolah-olah segala perbuatan hukum *a quo* telah sesuai dengan yang sebenarnya (*quod non*);

Bahwa, dengan berdasarkan pada Akta Jual Beli *a quo*, kemudian Tergugat I melakukan balik nama pada SHM Nomor 399/Desa Cibeusi, Gambar Situasi Nomor 2093/1997 tanggal 9-7-1997 dari atas nama Penggugat ke atas nama Tergugat I yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat I, sedangkan Tergugat III dengan berdasarkan pada APHT Nomor 201/2009 termaksud di atas telah mengajukan pendaftaran Hak Tanggungan kepada Turut Tergugat IV sehingga akhirnya Turut Tergugat IV menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 673/2009 tanggal 24 Juli 2009 untuk barang jaminan *a quo*;

Bahwa, oleh karena jual-beli antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut di atas bersifat semu atau pura-pura semata, maka antara Penggugat dengan Tergugat I tidak dilakukan *levering* (penyerahan riil) uang jual-beli dari Tergugat I kepada Penggugat dan juga tidak dilakukan penyerahan barang yang dijual-beli oleh Penggugat kepada Tergugat I, sehingga jelas jual-beli termaksud tidak memenuhi unsur kontan (tunai) sebagaimana dipersyaratkan Hukum Adat dalam jual-beli tanah, yang oleh karenanya jual-beli objek perkara antara Penggugat dengan Tergugat mengandung cacat yuridis dan batal demi hukum sebagaimana disebutkan dalam Yurisprudensi berupa Mahkamah Agung R.I. Tanggal 6 Oktober 1971 Nomor 829K/Sip/1971, yang berbunyi: "Jual-Beli yang tidak memenuhi syarat-syarat hukum adat (terang dan tunai)

Hal. 6 dari 24 Hal. Putusan Nomor 2112 k/Pdt/2015

Disclaimer

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



adalah batal sehingga keadaan harus dikembalikan dalam keadaan semula" dan "Surat jual-beli hanya mengandung pernyataan sepihak apabila tidak nyata dalam penerimaan uang, dan hanya dimaksudkan sebagai bukti telah terjadinya suatu perbuatan jual-beli";

Bahwa, selain sifat jual-beli yang cacat yuridis, akta jual-beli yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I tersebut di atas juga mengandung cacat yuridis, yakni:

- Harga jual-beli yang tercantum dalam AJB dimaksud nilainya lebih rendah dari nilai minimal (NJOP) yang tercantum dalam SPPT PBB Tahun 2009, padahal menurut ketentuan, nilai (harga) yang tercantum dalam AJB tidak boleh lebih rendah dari NJOP atas objek tanah yang diperjualbelikan, apalagi secara *feitelijke* harga umum objek perkara jauh dari harga (NJOP) dalam SPPT PBB;
- Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII sebagai anak-anak Penggugat yang secara hukum mempunyai kedudukan yang sama dengan Penggugat sebagai ahliwaris atas harta peninggalan suami/ayahnya tidak dijadikan sebagai pihak penjual (penghadap padahal menurut hukum, seharusnya Turut Tergugat I mendudukan Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII tersebut adalah sebagai Penjual dan/atau Penghadap bersama-sama dengan Penggugat;
- Akta jual-beli (semu) *a quo* telah dibuat oleh Turut Tergugat I di kantor Tergugat III (Kota Bandung) yang berada di luar wilayah kerjanya (Kabupaten Sumedang) tetapi telah dimanipulasi seolah-olah dibuat di Kabupaten Sumedang sebagaimana tercantum di dalam Akta Jual-beli *a quo* dengan kalimat "Pada saat ini sedang berada di Kabupaten Sumedang, sehingga hal tersebut melanggar Pasal 4 jo. Pasal 12 Peraturan pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang berbunyi: "PPAT hanya berwenang membuat akta mengenal hak atas tanah atau Hak Milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya" (Pasal 4), sedangkan Pasal 12 berbunyi: "Daerah Kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota", dimana kualifikasi kesalahan Turut Tergugat I dalam membuat akta di luar wilayah kerjanya *a quo* merupakan kesalahan berat yang harus mendapat sanksi pemberhentian tidak dengan hormat sebagai PPAT (*vide* Pasal 28 butir 4 huruf c Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah);

Hal. 7 dari 24 Hal. Putusan Nomor 2112 k/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, dari uraian fakta di atas, maka jelas ternyata baik secara formil maupun materiil AJB yang dibuat oleh Turut Tergugat I tersebut di atas mengandung cacat yuridis dan hilang sifat otentifikasinya, sehingga akta jual-beli *a quo* haruslah dinyatakan batal demi hukum dengan segala akibatnya;
- 8. Bahwa, demikian pula dengan Akta Surat Kuasa Membebankan Tanggungan (ASKMHT) Nomor 3 tanggal 13 Mei 2009 yang dibuat oleh Turut Tergugat II dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 201/2009 tanggal 28 Mei 2009 yang dibuat oleh Turut Tergugat I, telah ternyata mengandung cacat yuridis, yaitu sebagai berikut:
 - ASKMHT dimaksud dibuat dengan melakukan manipulasi hukum, seolah-olah dibuat di hadapan Turut Tergugat II, padahal faktanya Turut Tergugat II tidak pernah berada di hadapan Tergugat I pada saat penandatanganan akta *a quo*;
 - ASKMHT merupakan produk hukum yang tunduk pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga secara hukum seharusnya AKMHT dimaksud dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berada di wilayah kerjanya dan bukan oleh Notaris, yang oleh karenanya Turut Tergugat II tidak berwenang untuk membuat AKMHT dimaksud;
 - APHT telah ditandatangani oleh Tergugat III pada tanggal 13 Mei 2009 di hadapan Turut Tergugat I di kantor Tergugat III, tetapi telah dimanipulasi seolah-olah ditandatangani oleh Tergugat III pada tanggal 28 Mei 2009;
 - APHT tersebut dibuat selain didasarkan pada AJB (semu) dan belum dilakukan baliknama oleh Turut Tergugat IV padahal menurut ketentuan, APHT harus didasarkan pada Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Kepemilikan yang sah yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III, juga APHT dimaksud telah menunjuk pada AJB tanggal 13 Mei 2009 Nomor 164/2009 sedangkan AJB yang telah ditandatangani oleh Penggugat di hadapan Turut Tergugat I adalah AJB tanggal 13 Mei 2009 Nomor 184/2009;
 - AJB hanyalah suatu bentuk perjanjian semata yang tunduk dan diatur oleh KUHPerdara (*vide* Pasal 1320 KUHPerdara), sedangkan Sertifikat (Tanda Bukti Hak) kepemilikan atas tanah tunduk dan diatur oleh Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria *jo.* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang oleh karenanya pembuatan APHT oleh Turut Tergugat I dimaksud adalah prematur adanya;

Hal. 8 dari 24 Hal. Putusan Nomor 2112 k/Pdt/2015

Disclaimer

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



- APHT merupakan perjanjian *accessoir*, yang didalamnya harus memuat penunjukan kredit mana yang akan dijamin oleh Hak Tanggungan tersebut, padahal pada saat dibuat APHT *a quo*, Tergugat I belum membuat dan/atau menandatangani perjanjian kredit dengan Tergugat III yang harus secara tegas memuat objek perkara sebagai jaminan kredit;

Bahwa, berdasarkan uraian fakta di atas, maka dan ASKMHT yang dibuat oleh Turut Tergugat II dan APHT yang dibuat oleh Turut Tergugat I secara yuridis telah hilang sifat keotentikannya dan menjadi cacat hukum, sehingga APHT dimasud adalah tidak sah dan batal demi hukum atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya, hal mana sejalan dengan Yurisprudensi berupa Putusan Mahkamah Agung R.I. Tanggal 29 September 1999 Nomor 860K/Pdt/1997, yang antara lain menegaskan; "Bilamana Persyaratan Hak Hipotik (Hak Tanggungan)) tidak memenuhi persyaratan sebagai akta otentik, maka pemasangan Hak Hipotik (Hak Tanggungan) tersebut adalah tidak sah dan batal demi hukum";

Bahwa, dari uraian fakta di atas, telah jelas ternyata bahwa antara Tergugat I dengan Tergugat III telah terjalin suatu kerjasama yang erat yang telah dipersiapkan sebelumnya untuk memperlancar pembuatan segala bentuk dokumen agar pinjaman (kredit) yang diberikan oleh Tergugat III kepada Tergugat I dapat dicairkan pada hari yang sama dengan penandatanganan semua dokumen yang dipertukan, tanpa mengindahkan syarat-syarat dan prosedur yang telah ditentukan oleh berbagai peraturan perundang-undangan yang berlaku;

9. Bahwa, pinjaman (kredit) yang diberikan oleh Tergugat III kepada Tergugat I seluruhnya berjumlah Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah), yaitu terdiri dari:
- Pinjaman Rekening Koran sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah);
 - Pinjaman *Installment* (diangsur) sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah);

Bahwa, dari jumlah pinjaman (kredit) sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) yang diperoleh Tergugat I dengan mempergunakan barang jaminan milik Penggugat tersebut, oleh Tergugat I dipergunakan untuk:

- Pelunasan utang Tergugat II kepada Tergugat I baik pokok maupun bunganya (yang oleh Tergugat I diperhitungkan sampai bulan Desember 2009) sebesar Rp2.086.000.000,00 (dua miliar delapan puluh enam juta rupiah);

Hal. 9 dari 24 Hal. Putusan Nomor 2112 k/Pdt/2015



- Biaya Pajak Jual Beli, biaya administrasi bank dan biaya Notaris sebesar Rp450.922.418,00 (empat ratus lima puluh juta sembilan ratus sembilan puluh dua ribu empat ratus delapan belas rupiah);
- Cadangan bunga pinjaman rekening koran seiama 6 (enam) bulan sebesar Rp105.000.000,00 (seratus lima juta rupiah), dan
- Cadangan angsuran pinjaman *Installment* untuk 5 (lima) bulan sebesar Rp292.641.202,00 (dua ratus sembilan puluh dua juta enam ratus empat puluh satu ribu dua ratus dua ribu rupiah);

Sehingga Penggugat hanya menerima uang pinjaman (kredit) tersebut dari tangan Tergugat I berjumlah Rp44.936.380,00 (empat puluh empat juta sembilan ratus tiga puluh enam ribu tiga ratus delapan puluh rupiah);

Bahwa, atas perhitungan utang Tergugat II terhadap Tergugat I sampai bulan Desember 2009 sebesar Rp2.086.000.000,00 (dua miliar delapan puluh enam juta rupiah) tersebut, Penggugat mengajukan berkeberatan kepada Tergugat I, karena pada saat dilakukannya pelunasan (yang bersamaan dengan pencairan pinjaman dari Tergugat III) termaksud baru menginjak bulan Mei 2009, atas keberatan Penggugat mana akhirnya setelah beberapa lama barulah Tergugat I memberikan sebagian uang pinjaman (kredit) termaksud kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dalam 2 (dua) tahap masing-masing sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dan sebesar Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah), itupun dengan syarat bahwa Penggugat harus membuka/menyerahkan giro kepada Tergugat I sebanyak 12 (dua belas) lembar masing-masing senilai Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) dengan maksud untuk membayar cicilan kredit kepada Tergugat III untuk selama 12 (dua belas) bulan, dimana kemudian Penggugat permintaan Tergugat I *a quo* dengan menyerahkan 12 (dua belas) lembar giro kepada Tergugat I;

Bahwa, selain meminta 12 (dua belas) giro untuk pembayaran angsuran pinjaman sebesar Rp1.000.000.000,00 tersebut di atas, Tergugat I juga telah meminta *fee* (upah) kepada Penggugat sebesar 1 % (satu prosen) dari nilai kredit yang disetujui yaitu sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) setiap bulan sampai pinjaman (kredit) kepada Tergugat III tersebut lunas, alasan permintaan *fee* tersebut menurut Tergugat I dikarenakan atas jasa Tergugat I -lah maka Tergugat III mengabulkan permohonan pinjaman (kredit) tersebut, permintaan Tergugat I dimaksud secara terpaksa juga diikuti dan dilaksanakan oleh Penggugat, karena kedudukan Penggugat benar-benar dalam keadaan terhimpit oleh keadaan yang tidak seimbang sehingga

Hal. 10 dari 24 Hal. Putusan Nomor 2112 k/Pdt/2015



perbuatan Tergugat I dimaksud dapat dikualifikasikan sebagai penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), dimana Tergugat I benar-benar memanfaatkan keadaan Penggugat yang tidak berdaya karena barang jaminan milik Penggugat berada dalam kekuasaan Tergugat I;

10. Bahwa, ketidakberdayaan Penggugat, terakhir dimanfaatkan oleh Tergugat I yang dengan cara main Hakim sendiri (*eigenrichting*) dengan cara mengerahkan orang-orangnya untuk menyerobot dan menguasai secara paksa objek perkara, yaitu pada tanggal 30 Agustus 2011 (bertepatan dengan malam takbiran Idul Fitri 1432) dengan alasan bahwa objek perkara tersebut adalah milik Tergugat I atas akta dasar jual-beli yang dibuat di hadapan Turut Tergugat II tersebut di atas, padahal sebagaimana telah dikemukakan di atas, pembuatan akta jual beli *a quo* hanyalah pura-pura semata untuk memenuhi syarat dikabulkannya permohonan kredit yang diajukan oleh Tergugat I kepada Tergugat III, atas perbuatan main hakim sendiri yang dilakukan oleh Tergugat I, Penggugat melaporkannya ke hadapan Penyidik Polda Jabar, namun oleh Penyidik Polda Jabar perkara tersebut dihentikan dengan menerbitkan Surat Perintah Penghentian Penyidikan, dengan alasan perkara *in casu* adalah perdata, sehingga akhirnya Penggugat mengajukan gugatan sekarang ini untuk memohon keadilan atas segala perbuatan semena-mena yang dilandasi iktikad buruk dari Tergugat I terhadap Penggugat;

11. Bahwa, berdasarkan uraian fakta sebagaimana yang telah dikemukakan tti atas, maka jelas Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) yang sangat merugikan Penggugat;

Bahwa, demikian pula tindakan Tergugat I yang telah membohongi Penggugat seolah-olah akan dapat pinjaman kredit untuk proyeknya sehingga berakibat Penggugat harus meminjam uang dengan menjaminkan objek perkara milik Penggugat, haruslah dikualifikasikan pula sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) yang sangat merugikan Penggugat;

Bahwa, tindakan Tergugat I yang telah mengabaikan asas kehati-hatian (*prudential banking*) dengan tidak melakukan penelaahan terhadap akta jual-beli dan akta pemberian hak tanggungan yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I, serta tidak melakukan survey yang sesungguhnya atas barang jaminan kredit, haruslah pula dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) yang sangat merugikan Penggugat;

12. Bahwa, tentang seluruh akta-akta dan dokumen-dokumen surat perjanjian sebagaimana yang telah dikemukakan dalam butir 7 di atas yang berupa:

Hal. 11 dari 24 Hal. Putusan Nomor 2112 k/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Akta Jual-Beli Nomor 184/2009 tanggal 13 Mei 2009 antara Penggugat dengan Tergugat I yang dibuat di hadapan Tergugat I;
- Akta Surat Kuasa Memebankan Hak Tanggungan Nomor 3 tanggal 13 Mei 2009 yang dibuat oleh Turut Tergugat II;
- Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 201/2009 tanggal 28 Mei 2009 yang dibuat oleh Tergugat I,

Haruslah dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya, karena mengandung cacat yuridis sebagaimana yang telah diuraikan di atas;

Bahwa, demikian pula dengan Akta Perjanjian Kredit antara Tergugat I dengan Tergugat III yang mempergunakan objek perkara milik Penggugat sebagai barang jaminan, haruslah dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, karena telah didasarkan pada perjanjian jual-beli yang mengandung tipu muslihat (*bedrog*) yang dilakukan oleh Tergugat Penggugat;

Bahwa, oleh karena balik nama pada SHM Nomor 399/Desa Cibeusi dari atas nama Penggugat ke atas nama Tergugat I telah didasarkan pada Akta Jual-Beli yang tidak sah dan batal demi hukum, maka dengan sendirinya balik nama pada Sertifikat Hak Milik *a quo* yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat IV menjadi tidak sah dan batal demi hukum atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum pula dengan segala akibat hukumnya;

Bahwa, demikian pula hanya dengan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 673/2009 tanggal 24 Juli 2009 atas objek perkara yang telah didasarkan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang tidak sah dan batal demi hukum, maka dengan sendirinya Sertifikat Hak Tanggungan *a quo* yang diterbitkan Turut Tergugat IV juga menjadi tidak sah dan batal demi hukum atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum pula dengan segala akibat hukumnya;

13. Bahwa, kerugian yang diderita oleh Penggugat baik materiil maupun immateriil akibat dari perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tersebut tidak kurang dari Rp10.500.000.000,00 (sepuluh miliar lima ratus juta rupiah), dengan perincian:
- Kerugian materiil akibat hilangnya keuntungan dari objek perkara yang telah diambil paksa oleh Tergugat I sebesar Rp500.000.000,00;

Hal. 12 dari 24 Hal. Putusan Nomor 2112 k/Pdt/2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kerugian immateriil akibat tekanan psikis yang dialami Penggugat dengan pengambilan paksa objek perkara oleh Tergugat I, yang jumlahnya tidak ternilai tapi diperkirakan tidak akan kurang dari Rp10.000.000.000,00; Jumlah Rp10.500.000.000,00 (sepuluh miliar lima ratus juta rupiah) atau dalam jumlah lain yang dianggap layak dan adil oleh yang harus dibayar secara tanggung renteng dan secara seketika dan sekaligus oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV;

Bahwa, terhadap Tergugat II, selain harus membayar ganti kerugian tersebut kepada Penggugat, juga beralasan dan berdasar hukum apabila Pengadilan menghukum Tergugat II untuk mengembalikan uang sebesar Rp1.086.000.000,00 (satu miliar delapan puluh enam juta rupiah) yang telah dipergunakannya kepada Penggugat, secara seketika dan sekaligus;

14. Bahwa, oleh karena jelas bahwasanya jual-beli objek perkara antara Penggugat dan Tergugat I hanya untuk memenuhi persyaratan yang dikehendaki Tergugat III semata, maka secara hukum, objek perkara dimaksud tetap merupakan milik sah Penggugat, yang oleh karenanya adalah beralasan dan berdasar hukum apabila Pengadilan menghukum Tergugat I dan/atau pihak lain yang mendapat hak dan Tergugat I untuk mengosongkan objek perkara dan mengembalikannya kepada Penggugat dalam keadaan baik dan bersih berikut Sertifikat Hak Milik Nomor 399/Desa Cibeusi, dimana apabila Tergugat I dan/atau pihak lain yang mendapat hak dari Tergugat I enggan atau lalai mengosongkan dan menyerahkan kembali objek perkara berikut SHM Nomor 399/Desa Cibeusi kepada Penggugat, adalah beratasan dan berdasar hukum pula apabila terhadap Tergugat I dan/atau pihak lain yang mendapat hak dari Tergugat I dibebani uang paksa sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap hari terhitung diputusnya gugatan ini oleh Pengadilan Negeri sampai diserahkannya kembali objek perkara berikut SHM Nomor 399/Desa Cibeusi tersebut oleh Tergugat I dan/atau pihak lain yang mendapat hak dari Tergugat I kepada Penggugat dalam keadaan baik dan bersih;

15. Bahwa, agar gugatan Penggugat ini tidak menjadi sia-sia, maka Penggugat memohon agar kiranya Pengadilan Negeri Kelas 1A Bandung melakukan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap objek perkara dan terhadap seluruh harta kekayaan milik Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, baik yang berupa barang bergerak ataupun barang tetap, yaitu antara lain terhadap:

- Sebidang tanah Hak Milik Nomor 399/Desa Cibeusi seluas 2607 m² ribu delapan ratus tujuh meter persegi), Gambar Situasi Nomor 2093/1997

Hal. 13 dari 24 Hal. Putusan Nomor 2112 k/Pdt/2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 9 Juli 1997 yang terletak di Desa Cibeusi, Kecamatan Cikaeruh, Kabupaten Sumedang;

- Tanah dan bangunan milik Tergugat I yang terletak di Jalan Kasturi C1 Nomor 7 Komplek Pasadena, RT.005/RW.011, Kelurahan Margahayu Utara, Kecamatan Babakan Ciparay, Kota Bandung, berikut seluruh barang bergerak yang berada di dalam bangunan rumah tersebut;
- Tanah dan bangunan milik Tergugat II yang terletak di Jalan Cikutra Baru Nomor 21, RT.005/RW.007, Kelurahan Neglasari, Kecamatan Cibeunying Kaler, Kota Bandung, berikut seluruh barang bergerak yang berada di dalam bangunan rumah tersebut;
- Tanah dan bangunan milik Tergugat III yang terletak di Jalan Asia Afrika Nomor 122-124, Kota Bandung, berikut seluruh barang bergerak yang berada di dalam bangunan tersebut;

16. Bahwa, oleh karena kedudukan Turut Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat IV hanya melakukan tindakan administratif atas dasar kehendak/ permintaan Para Tergugat semata, maka adalah beralasan dan berdasar hukum apabila Pengadilan menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat IV untuk tunduk dan patuh pada putusan dalam perkara ini;

Bahwa, oleh karena kedudukan Turut Tergugat III hanya sebagai pihak yang hanya dipergunakan namanya semata untuk menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual-Beli objek perkara dengan Penggugat, yang hubungan hukumnya telah selesai, maka beralasan dan berdasar hukum apabila Pengadilan menghukum Turut Tergugat III untuk tunduk dan patuh pada putusan dalam perkara ini;

Bahwa, oleh karena Turut Tergugat V sebagai pengawas jalannya perbankan di Indonesia hanya perlu mengetahui operasional Tergugat III di dalam usaha Perbankan, maka beralasan dan berdasar hukum pula apabila Pengadilan menghukum Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh pada putusan dalam perkara ini;

Bahwa, oleh karena kedudukan Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII hanya bertindak sebagai saksi di dalam Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I, maka beralasan dan berdasar hukum apabila Pengadilan menghukum Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII untuk tunduk dan patuh pada putusan dalam perkara ini;

17. Bahwa, oleh karena gugatan Penggugat ini didasarkan pada bukti-bukti otentik dan sesuai dengan Pasal 180 HIR, maka adalah beralasan dan berdasarkan hukum apabila putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu,

Hal. 14 dari 24 Hal. Putusan Nomor 2112 k/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

walaupun diajukan bantahan, banding ataupun kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);

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

Primer:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk keseluruhannya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) tersebut di atas;
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng membayar ganti kerugian secara seketika dan sekaligus sebesar Rp10.500.000.000,00 (sepuluh miliar lima ratus juta rupiah) atau dalam jumlah lain yang dianggap layak dan adil oleh Pengadilan;
5. Menyatakan objek perkara berupa Sebidang tanah Hak Milik Nomor 399/Desa Cibeusi seluas 2807 m² (dua ribu delapan ratus tujuh meter persegi), Gambar Situasi Nomor 2093/1997 tanggal 9 Juli 1997 yang terletak di Desa Cibeusi, Kecamatan Cikaeruh, Kabupaten Sumedang, adalah milik sah Penggugat;
6. Menyatakan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat utang-piutang dengan penyerahan jaminan objek perkara milik Penggugat tersebut di atas;
7. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum, atau setidaknya menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum atas:
 - Perjanjian Pengikatan Jual-Beli objek perkara antara Penggugat dengan Turut Tergugat I tertanggal 3 Maret 2008;
 - Akta Jual-Beli Nomor 184/2009 tanggal 13 Mei 2009 antara Penggugat dengan Tergugat I yang dibuat di hadapan Tergugat I;
 - Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 3 tanggal 13 Mei 2009 yang dibuat oleh Turut Tergugat II;
 - Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 201/2009 tanggal 28 Mei 2009 yang dibuat di hadapan I atas objek perkara milik Penggugat;
 - Surat Perjanjian Kredit dan/atau surat-surat lainnya yang dibuat antara Tergugat I dengan Tergugat III yang berhubungan dengan penyerahan jaminan objek perkara milik Penggugat;

Hal. 15 dari 24 Hal. Putusan Nomor 2112 k/Pdt/2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 399/Desa Cibeusi dari atas nama Penggugat ke atas nama, Tergugat I yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat IV;
- Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 673/2009 tanggal 24 Juli 2009 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat IV atas nama Tergugat III terhadap Sertifikat Hak Milik Hak Milik Nomor 399/Desa Cibeusi seluas 2807 m² (dua ribu delapan ratus tujuh meter persegi), Gambar Situasi Nomor 2093/1997 tanggal 9 Juli 1997 yang terletak di Desa Cibeusi, Kecamatan Cikaeruh, Kabupaten Sumedang;

Dengan segala akibat hukumnya;

8. Menghukum Tergugat I dan/atau pihak lain yang mendapat hak dari Tergugat I, untuk mengosongkan dan mengembalikan objek perkara berikut Sertifikat Hak Milik Nomor 399/desa Cibeusi kepada Penggugat dalam Keadaan baik dan bersih, dimana apabila Tergugat I dan/atau pihak lain yang mendapat hak dari Tergugat I enggan atau lalai mengosongkan dan mengembalikan objek perkara berikut Sertifikat Hak Milik Nomor 399/Desa Cibeusi kepada Penggugat dalam keadaan baik dan bersih, maka beralasan dan berdasar hukum pula apabila Pengadilan menghukum Tergugat I atau pihak lain yang mendapat hak dari Tergugat I untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap hari terhitung sejak diputusnya gugatan Penggugat ini di Pengadilan Negeri sampai dengan dikembalikannya mengembalikan objek perkara berikut Sertifikat Hak Milik Nomor 399/desa Cibeusi kepada Penggugat dalam keadaan baik dan bersih;
9. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara ini;
10. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu, walaupun diajukan bantahan, banding ataupun kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);
11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsider: Mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi (Penggugat I):

- Pengadilan Negeri Bandung tidak berwenang;

Hal. 16 dari 24 Hal. Putusan Nomor 2112 k/Pdt/2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat telah menggugat Para Tergugat di Pengadilan Negeri Bandung Perihal Perbuatan Melawan Hukum atas terbitnya Akta Jual Beli Nomor 184/2009 tanggal 13 Mei 2009 antara Penggugat dengan Tergugat I yang dibuat oleh dan di hadapan Anita Soekarno Takarlawan, S.H, Notaris/PPAT di Sumedang selaku Turut Tergugat I;
- Bahwa gugatan Penggugat tersebut sudah seharusnya tidak dapat diterima di Pengadilan Negeri Bandung karena gugatan *a quo* telah melanggar wewenang relatif sebagaimana telah dengan tegas dinyatakan pada Pasal 8 Akta *a quo* bahwa Para pihak (Penjual/Penggugat-Pembeli/Tergugat I) telah memilih domisili hukum yang tetap di Pengadilan Negeri Sumedang apabila terjadi permasalahan antara Penjual/Penggugat dengan Pembeli/Tergugat I; Selaku demikian adalah sangat beralasan hukum apabila gugatan Penggugat tersebut tidak dapat diterima karena Pengadilan Negeri Bandung tidak berwenang untuk mengadili perkara *a quo* berdasarkan *asas actor sequitor rei*;

Dalam Eksepsi (Tergugat III):

1. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatan tertanggal 22 April 2013, kecuali yang diakui secara tegas dan nyata;
2. Bahwa pada 28 Mei 2009 Ir. Suhandy Theophilus mendapat Fasilitas Lokal sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah), ada Penambahan Plafon Lokal menjadi Rp3.500.000.000,00 (tiga miliar lima ratus juta rupiah) dan I/L sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) dan mendapat persetujuan Nyonya Sri Candrawati sebagai isteri, yang telah ditandatangani dan dituangkan dalam:
 - Kesepakatan Perjanjian Kredit dengan Nomor 0081/0346/2009, tanggal 06 Maret 2009,
 - Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 0827/0081/0346/2009 tanggal 13 Mei 2009,
 - Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 0465/0827/0346/2010, tanggal 15 Maret 2010,
 - Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 0726/00465/0346/2011 tanggal 06 2011, Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 0328/0726/ 0346/2012 tanggal 05 Maret 2012,
 - Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 1315/0328/0346/2012, 14 Agustus 2012, dan
 - Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 0345/1315/0346/13 tanggal 04 Maret 2013 antara Tergugat III dan Tergugat I, yang kemudian dilakukan dengan:

Hal. 17 dari 24 Hal. Putusan Nomor 2112 k/Pdt/2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemasangan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 3 tanggal 13 Mei 2009 dan Pemasangan Pemberian Akta Hak Tanggungan (APHT) Nomor 201/2009 tanggal 28 Mei 2009 yang dibuat di hadapan Notaris Anita Soekama Takariawan, S.H., dan Pemberian Hak Tanggungan Nomor 30/2009 tanggal 06 Maret 2009 yang dibuat di hadapan Notaris Hadiono Teguhmulyana, S.H, atas objek yang dijadikan jaminan oleh Tergugat dengan jaminan Hak Milik Nomor 399/ Desa Cibeusi, Kecamatan Cikeruh, sekarang Kecamatan Jatinangor, Kabupaten Sumedang, Jawa Barat Luas 2.807 m² Gambar Situasi Nomor 2093/1997 tanggal 9-7-1997 atas nama Ir. Suhandy Theophilus 08-12-1967, Hak Milik Nomor 1279 Kelurahan Gegerkalong Luas 428 m² Surat Ukur Nomor 678/ 1991 Tanggal 2-10-1991 atas nama Ir. Suhandy Theophilus 08-12-1967;

Dalam Eksepsi (Turut Tergugat III):

Pengadilan Negeri Bandung Tidak Berwewenang:

- Bahwa Penggugat telah menggugat Para Tergugat khusus untuk diri Turut Tergugat III di Pengadilan Negeri Bandung Perihal Perbuatan Melawan Hukum atas terbitnya Akta Jual Beli Nomor 184/2009 tanggal 13 Mei 2008 antara Penggugat dengan Tergugat I yang di buat oleh dan di hadapan Anita Soekarno Takariawan, S.H, Notaris/PPAT di Sumedang selaku Turut Tergugat I;
- Bahwa gugatan Penggugat tersebut sudah seharusnya tidak dapat diterima di Pengadilan Negeri Bandung karena gugatan *a quo* telah melanggar wewenang relatif sebagaimana telah dengan tegas dinyatakan pada Pasal 8 Akta *a quo* bahwa Para pihak (Penjual/Penggugat-Pembeli/Tergugat I) telah memilih domisili hukum yang tetap di Pengadilan Negeri Sumedang apabila terjadi permasalahan hukum Penjual/Penggugat dengan Pembeli/Tergugat I; Selaku demikian adalah sangat beralasan hukum apabila gugatan Penggugat tersebut tidak dapat diterima karena Pengadilan Negeri Bandung tidak berwenang untuk mengadili perkara *a quo* sesuai asas *actor sequitor forum rei*;

Dalam Eksepsi (Turut Tergugat IV):

- Bahwa Gugatan Penggugat dalam judul/Pokok gugatannya adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, dalam hai ini kedudukan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sumedang adalah sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, bukan pribadi dan secara hukum tidak mempunyai hubungan hukum perdata, sehingga dengan demikian Kewenangan memeriksa dan mengadili perbuatan melawan hukum/kesewenang-wenangan Pejabat Tata Usaha Negara adalah merupakan *kompetensi absolut* dari Pengadilan Tata Usaha Negara bukan Pengadilan Negeri;

Hal. 18 dari 24 Hal. Putusan Nomor 2112 k/Pdt/2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Berdasarkan hal tersebut di atas, maka kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa Perkara Nomor 184/Pdt.G/2112/PN.BDG, untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Dalam Eksepsi (Turut Tergugat V):

A. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscur Libel*):

1. Bahwa setelah membaca gugatan *a quo*, pada pokoknya permasalahan perkara *a quo* adalah mengenai perbuatan melawan hukum terkait dengan pengambilalihan aset Penggugat yang dijadikan jaminan kredit oleh Tergugat I pada Tergugat III;
2. Bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa Bank Indonesia i.c. Turut Tergugat V ditarik dalam perkara *a quo* karena sebagai pengawas perbankan yang perlu mengetahui operasional Tergugat III;
3. Bahwa dalam perkara *a quo* jelas permasalahan pokok berkaitan dengan hubungan hukum perdata antara Penggugat dan Para Tergugat, khususnya Tergugat I dan Tergugat III sehingga secara hukum tidak ada hubungan hukum dengan Turut Tergugat V sebagai Badan Hukum Publik yang bertugas mengatur dan mengawasi bank. Oleh karena itu, apabila penyelesaian masalah pokok yang termasuk dalam wilayah keperdataan kemudian Penggugat memperlakukan tugas Turut Tergugat V dalam wilayah hukum publik, maka secara nyata Penggugat telah mencampuradukkan antara permasalahan perdata dengan kewenangan hukum publik;
4. Bahwa menurut M. Yahya Harahap, S.H., gugatan yang *posita fundamentum petendi* tidak menjelaskan dasar hukum (*recite grond*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan, atau bisa juga, berdasar hukumnya jelas tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (*feitelijke grond*), maka dalil gugatan seperti itu tidak memenuhi syarat formil gugatan dan gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (*een duidelijke en bepaalde conclusie*) (lihat M. Yahya Harahap, S.H, Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Sinar Grafika, Jakarta, 2005);
5. Bahwa berdasarkan alasan-alasan dan fakta-fakta sebagaimana diuraikan di atas, jeias gugatan *a quo* yang ditujukan kepada Turut Tergugat V adalah gugatan yang kabur (*obscuur*), sehingga kami mohon kepada Majelis Hakim yang mulia yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan tidak

Hal. 19 dari 24 Hal. Putusan Nomor 2112 k/Pdt/2015



dapat menerima gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat V (*niet ontvankelijke verklard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bandung telah memberikan Putusan Sela Nomor 184/Pdt.G/2013/PN.BDG, tanggal 28 November 2013 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat III tersebut;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Bandung secara relatif tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;
3. Menolak eksepsi Turut Tergugat IV tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini sejumlah Rp5.191.000,00 (lima juta seratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam Tingkat Banding atas permohonan Penggugat/Pembanding Putusan Sela Pengadilan Negeri Bandung Nomor 184/PDT.G/ 2013/PN.BDG tanggal 28 November 2013 tersebut telah **diperbaiki** oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 376/Pdt/2014/PT.BDG, tanggal 17 Oktober 2014 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 184/PDT.G/ 2013/PN.BDG, tanggal 28 November 2013 yang dimohonkan banding tersebut dengan menghilangkan/ menghapus kalimat "secara relatif" dalam amar putusan dalam eksepsi angka 2, sehingga amar selengkapnyanya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat III tersebut;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Bandung tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;
3. Menolak eksepsi Turut Tergugat IV tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 18 Desember 2014 kemudian terhadap

Hal. 20 dari 24 Hal. Putusan Nomor 2112 k/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan tersebut, Penggugat/Pembanding melalui Kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Desember 2014 mengajukan permohonan kasasi pada tanggal 29 Desember 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 90/Pdt/KS/2014/PN.Bdg, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 29 Desember 2014 itu juga;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, III, dan Turut Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII/Para Terbanding dan Para Turut Terbanding masing-masing pada tanggal 31 Desember 2014 dan tanggal 19 Januari 2015;

Kemudian Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, Turut Tergugat V /Terbanding I, Turut Terbanding V mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung masing-masing pada tanggal 28 Januari 2015 dan tanggal 13 Januari 2015;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Bandung dalam Putusannya Nomor 378/Pdt/2014/PT.BDG, tanggal 17 Oktober 2014 yang hanya memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 184/PDT.G/2013/PN.BDG, tanggal 28 November 2013 yang menerima Eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat III yang kemudian diperbaiki dengan menghilangkan/menghapus kalimat, "secara relatif dalam amar putusannya, adalah tidak tepat dan tidak beralasan menurut hukum. Sehingga eksepsi itu harus ditolak, dan selanjutnya kepada Majelis Hakim tingkat kasasi pada Mahkamah Agung Republik Indonesia ini dimohon untuk memutuskan dengan menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Bandung berwenang memeriksa perkara *a quo*, dengan alasan bahwa Majelis Hakim dalam perkara *a quo* tidak cukup mempertimbangkan dalil-dalil yang diajukan oleh Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) bahwa gugatan tersebut adalah jelas tidak semata-mata hanya ditujukan terhadap akta jual beli tanah dan bangunan

Hal. 21 dari 24 Hal. Putusan Nomor 2112 k/Pdt/2015



tersengketa, akan tetapi justeru ditujukan dan didasarkan pada latar belakang yang mengakibatkan timbulnya jual beli tersebut. Sehingga dengan mendasarkan pada teori kausalitas dalam hukum seharusnya Majelis Hakim tingkat pertama memeriksa dan mengadili dahulu hingga pokok perkara agar dapat melihat secara jelas kebenaran dalil-dalil Pemohon Kasasi (dahulu Pemanding/Penggugat);

2. Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Bandung yang memutuskan Dalam Pokok Perkara dalam putusannya menyatakan bahwa "Gugatan Tergugat tidak dapat diterima" karena dianggap salah dalam menentukan pengajuan gugatan kepada Pengadilan Negeri Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut, adalah tidak tepat dan tidak beralasan hukum. Sebab, terhadap pilihan domisili hukum ini telah ada kesepakatan Para pihak antara Pemohon Kasasi (dahulu Pemanding/Penggugat) dengan Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I);
3. Bahwa sebagaimana dalam gugatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi (dahulu Pemanding/Penggugat) dalam pokok perkara menyatakan dengan tegas adanya Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang dilakukan oleh Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) dan Termohon Kasasi II (dahulu Terbanding II/Tergugat II) dengan menguasai secara melawan hukum atas Sertipikat Hak Milik Nomor 399/Desa Cibeusi, atas nama Pemohon Kasasi (dahulu Pemanding/Penggugat) dan kemudian oleh Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) dilakukan balik nama atas namanya sendiri. Sehingga terhadap perbuatan menguasai dan balik nama tersebut secara hukum sangat memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum dalam Pasal 1365 KUH Perdata;
4. Bahwa dalam pengajuan kasasi ini Pemohon Kasasi (dahulu Pemanding/Penggugat) hanya mengajukan kasasi terhadap Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) dan Termohon Kasasi II (dahulu Terbanding II/Tergugat II) saja dengan mempertimbangkan bahwa terutama dari kedua termohon inilah sebagai pelaku utamanya yang mengakibatkan beralihnya penguasaan dan kepemilikan sertipikat atas tanah dan bangunan dari Pemohon Kasasi (dahulu Pemanding/Penggugat) sebagai pemilik satu-satunya yang sah terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 399/Desa Cibeusi tersebut kepada Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I); Bahwa dalam permohonan ini tidak menutup adanya tuntutan/permohonan kepada pihak-pihak lain sebagai Tergugat atau Turut Tergugat yang ada dalam gugatan; Maka dalam hal ini Pemohon Kasasi (dahulu Pemanding/

Hal. 22 dari 24 Hal. Putusan Nomor 2112 k/Pdt/2015



Penggugat) menyerahkan sepenuhnya kepada Majelis Hakim pada tingkat kasasi ini, apakah perlu dalam putusannya menyertakan pihak-pihak yang lainnya sebagaimana dalam gugatan;

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

Bahwa alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi yang diterima tanggal 29 Desember 2014 dan jawaban memori kasasi yang diterima tanggal 28 Januari 2015 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti*, ternyata *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa terbukti antara Penggugat dan Tergugat I telah memilih domisili hukum yang tetap di Pengadilan Negeri Sumedang sebagaimana tersebut dalam Pasal 8 Akta Jual Beli Nomor 164/2009 tanggal 13 Mei 2009 yang mengikat kedua belah pihak, sehingga dengan demikian Pengadilan Negeri Bandung tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* dan gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* harus dinyatakan tidak dapat diterima;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: Ny. Netty Herawati 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;

Hal. 23 dari 24 Hal. Putusan Nomor 2112 k/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memerhatikan 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;

MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **NY. NETTY HERAWATI** tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 16 Desember 2015 oleh Dr. H. Ahmad Kamil, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Hamdi, S.H., M.Hum., dan Sudrajad Dimiyati, 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 oleh Para Anggota tersebut dan Endah Detty Pertiwi, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./

H. Hamdi, S.H., M.Hum.

Ttd./

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

Ketua Majelis,

Ttd./

Dr. H. Ahmad Kamil, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Endah Detty Pertiwi, S.H., M.H.

Biaya - biaya:

1. MateraiRp 6.000,00;
 2. RedaksiRp 5.000,00;
 3. Administrasi Kasasi Rp489.000,00;+
- Jumlah Rp500.000,00;

Untuk Salinan:
MAHKAMAH AGUNG RI
Atas Nama Panitera,
Panitera Muda Perdata,

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.
NIP. 1961 0313 1988 031 003

Hal. 24 dari 24 Hal. Putusan Nomor 2112 k/Pdt/2015