



Nomor 2091 K/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

Para Ahli Waris dari alm. Mochamad Noerhasjim:

- 1 NURUL NAWANG WULAN, bertempat tinggal di Komplek PT. HII Blok A. 49, Kelapa Gading, Jakarta Utara;
- 2 NURUL WANDHANHANOU, bertempat tinggal di Komplek PT. HII Blok A. 49, Kelapa Gading, Jakarta Utara;
- 3 NURUL WULANDARI, bertempat tinggal di Bangka 2F RT. 002/013 Nomor 29, Pela Mampang, Jakarta Selatan, dalam hal ini ketiganya memberi kuasa kepada Bernadette Holly Kristiani, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di JDC Business Center, Jakarta Design Center Building 6th Floor, Jalan Gatot Subroto Kav.53, Jakarta 10260, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Mei 2014;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding;

Melawan:

1. PT PRIMA SEMESTA INTERNUSA, yang diwakili oleh Direktur Farida Sitepu, berkedudukan di Jalan Merpati Raya/8, RT 003/006, Pesanggrahan, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan (dahulu berkedudukan di Jalan Ciputat Raya Nomor 9A, Pondok Pinang, Jakarta Selatan);
2. TAUFAN ARIJADI GINTING, bertempat tinggal di Jalan Merpati Raya/8, RT 003/006, Pesanggrahan, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding

D a n:

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI
JAKARTA UTARA, berkedudukan di Laksa Yos Sudarso
Nomor 27-29, Jakarta Utara;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Hal. 1 dari 37 hal. Putusan Nomor 2091 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Para Penggugat/Para Terbanding telah menggugat sekarang Para Temohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat/Para Pemanding dan Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada pokoknya atas dalil-dalil:

Dalam Provisi:

Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk menghentikan proses permohonan pengajuan kepemilikan dan balik nama terhadap Serfikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 5791/Kelapa Gading Timur atas tanah dan bangunan seluas 265 m², yang terletak di Komplek Perumahan PT.HII Blok A Kav.Nomor 49, RT.002, RW.005, Kelurahan Kelapa Gading Timur, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara atas nama Mochamad Noerhasjim yang merupakan milik Para Penggugat, sebagaimana Surat Permohonan Perubahan Data Kepemilikan Tanah Nomor 328 tertanggal 27-03-2011 yang dimohonkan oleh Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

Kronologis Perkara:

1 Bahwa Para Penggugat adalah Para Ahli Waris yang sah dari alm. Mochamad Noerhasjim berdasarkan Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 6 September 2011 yang diterbitkan oleh Kantor Kelurahan Kelapa Gading Timur jo Akta Keterangan Hak Waris Nomor: 10/II/NOT/2010 tertanggal 5-2-2010 (bukti P-1);

2 Bahwa pada faktanya secara hukum, alm. Mochamad Noerhasjim adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan seluas 265 m², yang terletak di Komplek Perumahan PT.HII Blok A Kav. Nomor 49, RT.002, RW.005, Kelurahan Kelapa Gading Timur, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara berdasarkan Serfikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 5791/Kelapa Gading Timur atas nama Mochamad Noerhasjim dengan batas-batas: (bukti P-2);

- Batas sebelah Utara adalah rumah Saudara Soenaryo;
- Batas sebelah Selatan adalah Komplek Perdagangan;
- Batas sebelah Barat adalah rumah Saudara Edy Sukepi;
- Batas sebelah Timur adalah Pintu Perbatasan Komplek Perdagangan;

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

3. Bahwa pada faktanya setelah alm. Mochamad Noerhasjim meninggal dunia pada tanggal 26 Maret 2011 maka berdasarkan hukum, Para Penggugat sebagai para ahli waris yang sah dari alm Mochamad Noerhasjim adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan *a quo*;
4. Bahwa Farida Sitepu yang merupakan pemilik perusahaan dan Direktur dari Tergugat I adalah istri kedua dan salah satu ahli waris dari alm.Abu Bakar yang merupakan perusahaan dimana alm. Abu Bakar dan sebagaimana diakui oleh Tergugat I telah membuat suatu perjanjian atau kesepakatan dengan almarhum Mochamad Noerhasjim;
5. Bahwa Tergugat II adalah salah satu anak dari alm. Abu Bakar dan merupakan salah satu ahli waris yang sah dari alm. Abu Bakar dan dalam hal ini Tergugat II bekerja di PT Prima Semesta Internusa yaitu perusahaan milik Farida Sitepu;
6. Bahwa permasalahan yang terjadi diantara Para Penggugat dan Para Tergugat dimulai sekitar bulan Agustus atau September tahun 2004, yaitu ketika alm. Abu Bakar meminta bantuan keuangan untuk membantu Tergugat I kepada alm.ayah dari Para Penggugat karena pada saat itu Tergugat I mengalami krisis keuangan bahkan hampir pailit;
7. Bahwa kemudian alm.Abu Bakar yang merupakan adik kandung dari alm.ayah dari Para Penggugat, berusaha terus menerus membujuk alm. Mochamad Noerhasjim dan istrinya untuk meminjamkan salah satu asset almarhum untuk dijadikan agunan kredit di bank karena Tergugat I tidak memiliki lagi asset untuk menjalankan perusahaannya karena pada saat itu semua asset Tergugat I sudah dijaminkan di bank;
8. Bahwa dengan berpegang kepada perjanjian dan keinginan untuk membantu dengan alm. Abu Bakar yang merupakan adiknya yang memohon untuk membantu Tergugat I keluar krisis kepailitan yang dialaminya maka kemudian alm. Mochamad Noerhasjim pada akhirnya meminjamkan asset yaitu tanah dan bangunan seluas 265 m²,yang terletak di Komplek Perumahan PT.HII Blok A Kav.Nomor 49, RT.002, RW.005, Kelurahan Kelapa Gading Timur, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara berdasarkan Serfikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 5791 /Kelapa Gading Timur atas nama Mochamad Noerhasjim untuk dijadikan sebagai salah satu jaminan dari kredit PT Prima Semesta Internusa, pada PT.Bank Rakyat Indonesia (Persero) TBK Cabang Pasar Minggu (bukti P-3);

Hal. 3 dari 37 hal. Putusan Nomor 2091 K/Pdt/2014

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)



9. Bahwa selanjutnya sebagai realisasi kesepakatan antara alm. Mochamad Noerhasjim dengan Tergugat I, maka pada tanggal 27 Oktober 2004 alm Mochamad Noerhasjim beserta istrinya yaitu (alm.) Ny. Siti Maria Ulfa telah memberikan asset *a quo* dengan cara menandatangani surat Kuasa kepada PT.Bank Rakyat Indonesia (Persero) TBK Cabang Pasar Minggu yang kemudian mengikat asset *a quo* dengan Hak Tanggungan I Nomor 4874/2004 sebesar Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) dimana pada saat proses penandatanganan tersebut diketahui oleh Farida Sitepu dan Farida Sitepu juga berjanji untuk segera mengembalikan asset *a quo* apabila kondisi keuangan Tergugat I sudah berangsur-angsur membaik bahkan pada saat itu pun Farida Sitepu berjanji juga untuk memberikan keuntungan sehingga dengan demikian peristiwa tersebut merupakan perjanjian yang dibuat oleh Tergugat I yaitu untuk mengembalikan sekaligus memberikan keuntungan kepada alm. Mochamad Noerhasjim;
10. Bahwa pada kenyataannya alm. Mochamad Noerhasjim meminjamkan asset *a quo* karena adanya perjanjian dengan alm. Abu Bakar tersebut tanpa mengetahui dan dijelaskan oleh alm. Abu Bakar dan atau pun Tergugat I terhadap akibat hukum yang dapat terjadi jika seandainya terjadi pelanggaran perjanjian antara Tergugat I dengan PT. Bank Rakyat Indonesia yaitu akibat bahwa alm. Mochamad Noerhasjim dapat kehilangan asset yang dipinjamkannya tersebut sehingga dengan kata lain pengikatan Hak Tanggungan tersebut dilakukan dengan adanya unsur kekhilafan;
11. Bahwa pada kenyataannya ketika dana kredit tersebut cair, baik alm. Mochamad Noerhasjim maupun Para Penggugat tidak pernah menikmati dan atau menerima hasil atau keuntungan apa pun juga sehingga terbukti secara fakta Tergugat I tidak menepati janjinya/ *wanprestasi*;
12. Bahwa pada kenyataannya Para Penggugat baru mengetahui kredit yang diterima oleh perusahaan milik Tergugat I sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) pada PT.Bank Rakyat Indonesia (Persero) TBK Cabang Pasar Minggu tersebut, merupakan strategi Tergugat I untuk melunasi kredit perusahaan milik Tergugat I pada Bank Danpac sebesar Rp1.350.000.000,00 (satu miliar tiga ratus lima puluh juta rupiah) jadi sudah jelas sekali telah terjadi penyimpangan terhadap kesepakatan awal atau dengan kata lain terjadi penipuan terhadap Para Penggugat (bukti P-4);



13. Bahwa selanjutnya karena Tergugat I tidak dapat melunasi kreditnya pada PT.Bank Rakyat Indonesia (Persero) TBK Cabang Pasar Minggu, maka sesuai dengan Perjanjian Kredit Nomor 28, maka tanah dan bangunan *a quo* milik Para Penggugat akan dilelang (bukti P-5);
14. Bahwa pada faktanya berdasarkan hukum sesuai dengan pasal 1340 KUH Perdata yaitu "Suatu Perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya", maka seharusnya perjanjian kredit yang dibuat di antara Tergugat I dan pihak PT.Bank Rakyat Indonesia (Persero) TBK Cabang Pasar Minggu tidak boleh merugikan Para Penggugat sebagai pihak ketiga karena ketidakmampuan Tergugat I yang tidak dapat melunasi pinjaman kreditnya adalah mumi kesalahan dan kelalaian internal sendiri apalagi dalam hal ini Para Penggugat sama sekali tidak mendapatkan keuntungan apa pun yang berakibat Para Penggugat mau tidak mau terpaksa harus ikut bertanggung jawab secara tanggung renteng atau bersama-sama Para Tergugat;
Bahwa dalam hal ini perjanjian kredit antara Tergugat I sudah jelas berlaku hanya untuk Tergugat I dan PT.Bank Rakyat Indonesia (Persero) TBK Cabang Pasar Minggu;
 - Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga,...;
15. Bahwa Para Penggugat berkali-kali sudah melakukan upaya kekeluargaan untuk menyelesaikan permasalahan dengan Para Tergugat, salah satunya dengan mengirimkan surat kepada Tergugat I yang intinya mempertanyakan pengembalian asset *a quo* yang kemudian dijawab oleh Tergugat I sesuai dengan Surat Nomor 643/PSI-DIR/FS/06 tertanggal 22 September 2006 yang dalam surat tersebut sudah jelas Tergugat I mengakui meminjam asset *a quo* untuk dijadikan jaminan dan akan mengembalikan apabila keadaan keuangan perusahaan Tergugat I membaik sekaligus memberikan imbalan atas bantuan Para Penggugat (bukti P-6);
16. Bahwa Surat Nomor 643/PSI-DIR/FS/06 tertanggal 22 September 2006 yang telah dibuat oleh Tergugat I tersebut sudah jelas merupakan bukti Pengakuan bahwa telah terjadi Perjanjian diantara Para Penggugat dengan Para Tergugat sesuai dengan dasar hukum yang berlaku;
17. Bahwa selanjutnya terhitung sejak jawaban surat tersebut sampai dengan dibuatnya gugatan ini Tergugat I dan Tergugat II tidak juga beritikad baik untuk mengembalikan asset Para Penggugat tersebut dengan alasan yang klise yaitu kondisi keuangan PT Prima Semesta Internusa belum memungkinkan

Hal. 5 dari 37 hal. Putusan Nomor 2091 K/Pdt/2014



untuk membayar kredit kepada PT PT.Bank Rakyat Indonesia (Persero) TBK Cabang Pasar Minggu;

18 Bahwa pada saat itu atas permasalahan yang dialaminya Para Penggugat juga telah melaporkan Tergugat I kepada Pihak Kepolisian dengan Surat Tanda bukti Penerimaan Laporan Nomor LP/5180/K/XII/ 2007/SPK Unit II tertanggal 12 Desember 2007 (bukti P-7);

19 Bahwa pada dasarnya perjanjian yang terjadi di antara alm.ayah Para Penggugat pada waktu itu baik dengan alm.Abu Bakar yang kemudian diteruskan dan diakui sendiri oleh Tergugat I dan perjanjian yang dibuat diantara Tergugat I dan Tergugat II dengan Para Penggugat pada saat ini yang pada dasarnya Tergugat I dan Tergugat II berjanji untuk mengembalikan sertifikat *a quo* adalah merupakan perjanjian yang sesuai dengan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu "Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih." Dengan demikian sudah sangat jelas bahwa di antara Para Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II memang telah terjadi suatu hubungan hukum perjanjian;

20 Bahwa pada dasarnya perjanjian yang terjadi tersebut di atas adalah sah demi hukum berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur mengenai syarat sahnya suatu perjanjian, yang harus ditaati oleh para pihak sebagai berikut:

"Untuk sahnya persetujuan-persetujuan diperlukan empat syarat":

- 1 Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2 Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- 3 Suatu hal tertentu;
- 4 Suatu sebab yang halal."

21 Bahwa itikad baik Para Penggugat untuk meminjamkan asset *a quo* kepada Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan perjanjian tersebut sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang tercantum dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu:

"Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang- undang bagi mereka yang membuatnya, persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik."



22 Bahwa pada kenyataannya bukannya Tergugat I dan Tergugat II mengembalikan asset tersebut kepada Para Penggugat seperti yang telah disepakati dan dijanjikan sendiri oleh Tergugat I dan Tergugat II namun ternyata asset tersebut telah dilelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta IV sehingga Para Penggugat telah kehilangan asset satu-satunya yang merupakan tempat tinggal Para Penggugat dan keluarganya dan peristiwa tersebut menyebabkan alm. Mochamad Noerhasjim meninggal dunia, (bukti P-8);

23 Bahwa alangkah terkejutnya Para Penggugat ketika mengetahui pada faktanya yang membeli asset *a quo* berdasarkan hasil lelang yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta IV sesuai dengan Risalah Lelang Nomor 380/2010 tertanggal 15-12- 2010, adalah Tergugat II yang notabene merupakan anak dari Farida Sitepu dan alm.Abu Bakar dan Tergugat II juga bekerja di perusahaan Tergugat I sehingga tindakan Tergugat I dan Tergugat II tersebut jelas merupakan tindakan wanprestasi karena tidak mengembalikan asset *a quo* yang telah dipinjam dari Para Penggugat melainkan pada saat ini Tergugat I dan Tergugat II telah membeli asset *a quo* dan berencana untuk memperoleh hak kepemilikan asset *a quo* dengan mengajukan permohonan hak kepemilikan kepada Turut Tergugat;

24 Bahwa atas perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah mengajukan permohonan hak kepemilikan terhadap asset *a quo* kepada Turut Tergugat maka Para Penggugat mencoba untuk menyelesaikan secara kekeluargaan dan jawaban dari Tergugat I dan Tergugat II adalah akan tetap mengembalikan asset yang telah dipinjamnya tersebut kepada Para Penggugat, akan tetapi ternyata janji-janji dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut tidak dilakukannya juga karena bagaimana mungkin Tergugat I dan Tergugat II akan mengembalikan asset *a quo* apabila asset *a quo* hendak dibalik nama ke atas nama Tergugat II? Bahwa sudah jelas tindakan Tergugat I dan Tergugat II menunjukkan adanya indikasi niat buruk dari Tergugat I dan Tergugat II untuk melakukan tindakan wanprestasi terhadap apa yang telah dipejanjikan bahkan cenderung bertujuan untuk menguasai asset milik orang lain dengan cara-cara yang licik;

25 Bahwa dengan demikian sudah jelas apabila Tergugat I dan Tergugat II hanya memberikan alasan yang dibuat-buat dari kurun waktu tahun 2004 sampai dengan tahun 2011, karena pada intinya Tergugat I dan Tergugat II memang tidak ada itikad baik untuk melaksanakan/ menjalankan kewajibannya, apalagi kondisi pada saat ini ternyata Tergugat I dan Tergugat II sudah mengajukan permohonan



kepemilikan terhadap asset yang bukan miliknya dan hendak dibalik nama ke atas nama Tergugat II;

26 Bahwa dengan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut, maka terbukti apabila Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan *wanprestasi* karena sama sekali tidak memenuhi prestasinya dan perbuatan tersebut sesuai dengan definisi *wanprestasi* yaitu tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II;

Tuntutan ganti kerugian:

1 Bahwa Para Penggugat telah mengalami kerugian baik materiil maupun immaterial akibat perbuatan *wanprestasi* yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yaitu:

a Kerugian yang timbul karena Para Penggugat terpaksa harus mengeluarkan dan mengorbankan biaya, waktu, tenaga yang besar untuk melakukan upaya-upaya hukum dalam rangka pengembalian asset *a quo* yaitu membuat Laporan Polisi. Gugatan *a quo*, mendatangi kantor Turut Tergugat untuk memperoleh informasi dan keterangan-keterangan sehubungan dengan asset *a quo*;

b Kerugian yang timbul akibat tindakan *wanprestasi* dari Tergugat I dan Tergugat II yang tidak mengembalikan asset *a quo* sehingga asset *a quo* harus dilelang di Kantor Lelang telah membuat sakit ayah Para Penggugat semakin parah dan akhirnya meninggal dunia;

c Kerugian yang timbul akibat tindakan *wanprestasi* dari Para Tergugat yang tidak mengembalikan asset *a quo* sehingga asset *a quo* harus dilelang di Kantor Lelang dan pada akhirnya dibeli kembali oleh Tergugat I dan di atasnamakan ke atas nama Tergugat II yang menyebabkan Para Penggugat kehilangan asset *a quo*;

Bahwa akibat perbuatan *wanprestasi* yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II terhadap Para Penggugat telah menimbulkan kerugian baik materiil maupun immaterial yang seluruhnya berjumlah sebagai berikut:

Kerugian Materiil: (berdasarkan perincian dan bukti-bukti yang akan kami buktikan selanjutnya pada pembuktian persidangan);

- Berdasarkan perhitungan harga asset *a quo* yaitu sebesar Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah);
- Berdasarkan perhitungan biaya-biaya pengobatan dan rumah sakit untuk mengobati dan merawat ayah Para Penggugat yaitu sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);



- Berdasarkan perhitungan terhadap naiknya harga asset *a quo* sesuai dengan harga pasar yang berlaku yaitu sebesar Rp1.590.000.000,00 (satu miliar lima ratus sembilan puluh juta rupiah);
- Berdasarkan perhitungan kehilangan keuntungan yang dijadikan modal dalam perusahaan tersebut yang diperhitungkan dengan bunga bank sebesar 6 (enam) % selama 7 (tujuh) tahun yaitu sebesar Rp189.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah);
- Bahwa biaya-biaya tersebut tidak termasuk biaya-biaya yang masih akan bertambah selama perkara *a quo* berjalan;

Bahwa total kerugian materiil tersebut adalah sebesar Rp3.579.000.000,00 (tiga miliar lima ratus tujuh puluh sembilan juta rupiah);

Kerugian immaterial:

Bahwa atas perbuatan *wanprestasi* yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II yang menyebabkan Para Penggugat kehilangan ayah Para Penggugat dan sekaligus kehilangan rumah tempat tinggal dari keluarga Para Penggugat dan membuat mental dan psikologis Para Penggugat sangat tertekan karena harus kehilangan ayah dan tempat tinggal disaat yang bersamaan dimana asset *a quo* merupakan amanah dari alm. kedua orang tua Para Penggugat yang harus dipertahankan oleh Para Penggugat, yang kesemuanya itu apabila diukur dengan nilai uang layak untuk dihargai sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);

Permohonan peletakan sita jaminan (*conservatoir beslag*):

1 Bahwa untuk menjamin kepastian hukum bagi Para Penggugat dan agar gugatan *a quo* yang dikemudian hari akan dikabulkan oleh Majelis Hakim yang terhormat tidak menjadi hampa (*illusoir*) dan mengingat pada faktanya Tergugat I dan Tergugat II telah membeli asset *a quo* tanpa sepengetahuan dari Para Penggugat dan asset *a quo* telah diajukan permohonan balik nama ke atas nama Tergugat II kepada Turut Tergugat sehingga hal tersebut sudah merupakan bukti yang sah bahwa Tergugat I dan Tergugat II hendak memindahtangankan asset *a quo* yang bukan milik Tergugat I dan Tergugat II maka kiranya cukup beralasan menurut hukum bagi Para Penggugat untuk memohon kepada Majelis Hakim yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar berkenan meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap tanah sebagai berikut:



“Tanah dan bangunan berdasarkan Serfikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 5791/Kelapa Gading Timur atas tanah dan bangunan seluas 265 m², yang terletak di Komplek Perumahan PT.HII Blok A Kav.Nomor 49, RT.002, RW.005, Kelurahan Kelapa Gading Timur, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara atas nama Mochamad Noerhasjim” dengan batas-batas sebagai berikut:

- Batas sebelah Utara adalah rumah Saudara Soenaryo
- Batas sebelah Selatan adalah Komplek Perdagangan
- Batas sebelah Barat adalah rumah Saudara Edy Sukepi
- Batas sebelah Timur adalah Pintu Perbatasan Komplek Perdagangan;

2 Bahwa terhadap peletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) tersebut di atas maka Para Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang Mulia agar berkenan menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang dimohonkan tersebut adalah sah dan berharga;

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

Dalam Provisi:

Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk menghentikan proses permohonan pengajuan kepemilikan dan balik nama terhadap Serfikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 5791/Kelapa Gading Timur atas tanah dan bangunan seluas 265 m², yang terletak di Komplek Perumahan PT.HII Blok A Kav.Nomor 49, RT.002, RW.005, Kelurahan Kelapa Gading Timur, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara atas nama Mochamad Noerhasjim yang merupakan milik Para Penggugat, sebagaimana Surat Permohonan Perubahan Data Kepemilikan Tanah Nomor 328 tertanggal 27-03-2011 yang dimohonkan oleh Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

- 1 Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan *wanprestasi/cidera janji* kepada Para Penggugat;
- 3 Menyatakan bahwa Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari alm. Mochamad Noerhasjim;
- 4 Menyatakan bahwa Serfikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 5791/Kelapa Gading Timur atas tanah dan bangunan seluas 265 m², yang terletak di Komplek Perumahan PT.HII Blok A Kav. Nomor 49, RT.002, RW.005, Kelurahan



Kelapa Gading Timur, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara atas nama Mochamad Noerhasjim secara sah menurut hukum adalah milik Para Penggugat sebagai ahli waris dari alm. Mochamad Noerhasjim;

5 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II dan atau pihak ketiga mana pun yang menguasai sertifikat *a quo* untuk mengembalikan Serfikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 5791 /Kelapa Gading Timur atas tanah dan bangunan seluas 265 m², yang terletak di Komplek Perumahan PT.HII Blok A Kav.Nomor 49, RT.002, RW.005, Kelurahan Kelapa Gading Timur, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara atas nama Mochamad Noerhasjim kepada Para Penggugat dan sekaligus secara serta merta mengosongkan secara fisik tanah dan bangunan *a quo*;

6 Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk menyerahkan kembali Serfikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 5791/Kelapa Gading Timur atas tanah dan bangunan seluas 265 m², yang terletak di Komplek Perumahan PT.HII Blok A Kav. Nomor 49, RT.002, RW.005, Kelurahan Kelapa Gading Timur, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara atas nama Mochamad Noerhasjim kepada Para Penggugat;

7 Menyatakan bahwa proses permohonan pengajuan kepemilikan dan balik nama terhadap Serfikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 5791/Kelapa Gading Timur atas tanah dan bangunan seluas 265 m², yang terletak di Komplek Perumahan PT.HII Blok A Kav.Nomor 49, RT.002, RW.005, Kelurahan Kelapa Gading Timur, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara atas nama Mochamad Noerhasjim milik Para Penggugat kepada nama Tergugat II dan ataupun kepada nama pihak ketiga lain yang dikuasakan untuk itu tidak berkekuatan hukum tetap dan mengikat;

8 Memerintahkan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap tanah *a quo* sebagai berikut:

“Tanah dan bangunan berdasarkan Serfikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 5791 /Kelapa Gading Timur atas tanah dan bangunan seluas 265 m², yang terletak di Komplek Perumahan PT.HII Blok A Kav. Nomor 49, RT.002, RW.005, Kelurahan Kelapa Gading Timur, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara atas nama Mochamad Noerhasjim” dengan batas-batas sebagai berikut:

- Batas sebelah Utara adalah rumah Saudara Soenaryo;
- Batas sebelah Selatan adalah Komplek Perdagangan;

Hal. 11 dari 37 hal. Putusan Nomor 2091 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Batas sebelah Barat adalah rumah Saudara Edy Sukepi;
 - Batas sebelah Timur adalah Pintu Perbatasan Komplek Perdagangan;
- 9 Menyatakan sebagai hukum bahwa sita jaminan (*conservatoir beslag*) adalah sah dan berharga;

10 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil dan imateriil kepada Para Penggugat sebesar Rp5.579.000.000,00 (lima miliar lima ratus tujuh puluh sembilan juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

11 Kerugian Materiil:

- Berdasarkan perhitungan harga asset *a quo* yaitu sebesar Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah);
- Berdasarkan perhitungan biaya-biaya pengobatan dan rumah sakit untuk mengobati dan merawat ayah Para Penggugat yaitu sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
- Berdasarkan perhitungan terhadap naiknya harga asset *a quo* sesuai dengan harga pasar yang berlaku yaitu sebesar Rp1.590.000.000,00 (satu miliar lima ratus sembilan puluh juta rupiah);
- Berdasarkan perhitungan kehilangan keuntungan yang dijadikan modal dalam perusahaan tersebut yang diperhitungkan dengan bunga bank sebesar 6 (enam) % selama 7 (tujuh) tahun yaitu sebesar Rp189.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah);
- Bahwa biaya-biaya tersebut tidak termasuk biaya-biaya yang masih akan bertambah selama perkara *a quo* berjalan;

Bahwa total kerugian materiil tersebut adalah sebesar Rp3.579.000.000,00 (tiga miliar lima ratus tujuh puluh sembilan juta rupiah);

Kerugian immaterial:

Bahwa atas Perbuatan Wanprestasi yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II yang menyebabkan Para Penggugat kehilangan ayah Para Penggugat dan sekaligus kehilangan rumah tempat tinggal dari keluarga Para Penggugat dan membuat mental dan psikologis Para Penggugat sangat tertekan karena harus kehilangan ayah dan tempat tinggal disaat yang bersamaan dimana asset *a quo* merupakan amanah dari alm. kedua orang tua Para Penggugat yang harus dipertahankan oleh Para Penggugat, yang kesemuanya itu apabila diukur



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan nilai uang layak untuk dihargai sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah)

12 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar denda keterlambatan (*dwangsom*) pelaksanaan putusan ini kepada Para Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan;

13 Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (serta merta) meskipun ada bantahan, perlawanan (*verzet*), banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad verklaraad*);

14 Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberikan Putusan Nomor 480/Pdt/G/2011/PN.Jkt.Sel. tanggal 25 Juni 2012 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menyatakan provisi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.116.000,00 (dua juta seratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 447/PDT/2013/PT.DKI tanggal 9 Januari 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Pembanding pada tanggal 29 April 2014 kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Mei 2014 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 12 Mei 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 480/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-

Hal. 13 dari 37 hal. Putusan Nomor 2091 K/Pdt/2014

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)



alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 23 Mei 2014;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/ Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Tergugat I dan II pada tanggal 10 Juni 2014
2. Turut Tergugat tanggal 5 Juni 2014;

Bahwa kemudian Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 24 Juni 2014;

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

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

A Keberatan pertama bahwa *Judex Facti* telah melakukan kesalahan penerapan hukum karena Para Pemohon Kasasi tidak pernah mendapatkan register penomoran banding;

1. Bahwa Para Pemohon Kasasi mengajukan Permohonan Banding pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 27 Juni 2012;
2. Bahwa Para Pemohon Kasasi mengajukan Memori Banding pada tanggal 20 November 2012;
3. Bahwa Para Pemohon Kasasi melakukan inzage pada tanggal 24 Juni 2013 pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;
4. Bahwa kemudian Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah mengirim berkas banding Para Pemohon Kasasi kepada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta sekitar tahun 2013;
5. Bahwa dalam kurun waktu pengiriman berkas banding kepada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta sampai dengan Para Pemohon Kasasi melakukan pengecekan nomor register banding ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yaitu pada tanggal 20 Februari 2014, Para Pemohon Kasasi tidak pernah mendapatkan register nomor perkara banding tersebut hal mana bertentangan dengan peraturan yang berlaku;



6. Bahwa kemudian tanpa pernah mendapatkan nomor register perkara banding in casu tiba-tiba pada tanggal 29 April 2014, Para Pemohon Kasasi mendapatkan relaas surat pemberitahuan putusan banding;

Majelis Hakim Agung yang Mulia maka berdasarkan hal tersebut di atas ternyata telah terdapat kesalahan prosedur formil banding dari segi tidak pernah adanya pemberitahuan nomor register banding kepada Para Pemohon Kasasi sehingga Para Pemohon Kasasi tidak mendapatkan keadilan hukum sehingga Para Pemohon Kasasi memohon kebijaksanaan Majelis Hakim Agung yang Mulia untuk membatalkan putusan banding *a quo*;

B. Keberatan kedua bahwa *Judex Facti* telah melakukan kesalahan penerapan hukum karena pertimbangan hukum putusan banding *a quo* tidak ada dasar hukum dan alasan-alasannya:

Bahwa Majelis Hakim Tinggi melakukan kesalahan penerapan hukum karena dalam pertimbangannya sebagaimana tercantum dalam halaman 3 sampai dengan halaman 4 Putusan Banding *a quo* karena Majelis Hakim Tinggi tidak menjelaskan alasan-alasan yang menjadi dasar untuk memutuskan dalam perkara *a quo*, yaitu sebagaimana dalam Pertimbangan Hukumnya sebagai berikut:

“Menimbang bahwa keberatan Pembanding semula Tergugat sebagaimana diuraikan dalam Memori Bandingnya tidak memuat fakta hukum baru dan kesemuanya telah dipertimbangkan oleh Hakim Tingkat Pertama dengan tepat dan benar oleh karenanya tidak akan dipertimbangkan lagi oleh Pengadilan Tinggi”;

Bahwa dalam pertimbangannya tersebut, Majelis Hakim Tinggi melakukan kesalahan penerapan hukum karena tidak menguraikan alasan-alasan hukum mana dan apa sajakah yang sudah benar menurut pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama;

Bahwa dengan adanya kesalahan penerapan hukum tersebut maka tindakan Majelis Hakim Tinggi bertentangan dengan dasar hukum yang berlaku yaitu sebagai berikut:

1. Bertentangan dengan Pasal 23 ayat (1) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman karena *Judex Factie* begitu saja menyetujui/menerima pertimbangan Putusan



Pengadilan Negeri Tingkat Pertama tanpa memberikan alasan-alasan hukum:

“Segala Putusan Pengadilan selain harus memuat alasan-alasan dan dasar-dasar Putusan itu juga harus memuat pasal-pasal tertentu dari peraturan-peraturan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili”;

2. Bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tentang Putusan yang tidak sempurna Pertimbangan Hukumnya harus dibatalkan yaitu Yurisprudensi Nomor 1967 K/Pdt/1995 tanggal 18 Juni 1998;
3. Bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tentang Putusan *Judex Factie* Tidak Sempurna karena dalam pertimbangan tidak menguraikan lebih lanjut yaitu Yurisprudensi Nomor 11 K/TUN/2000 tanggal 30 Januari 2001;
4. Bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tentang Pertimbangan Hukum yang Singkat yaitu Yurisprudensi Nomor 903 K/Sip/1972 tanggal 31 Oktober 1974;
5. Bertentangan dengan Surat Ketua Muda Perdata Mahkamah Agung Republik Indonesia, dalam surat Nomor 22/Tuada Pdt/VII/2007 tanggal 24 Juli 2007 yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Cianjur yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut (Surat terlampir dalam Hasil Rakernas MARI dengan jajaran Pengadilan pada 4 Lingkungan Peradilan Seluruh Indonesia tahun 2007 di Makasar):

“Putusan tidak boleh dilihat hanya dari amarnya tetapi harus dari maksud keseluruhan dari suatu gugatan meskipun nyata-nyata petitum gugatannya ditulis tuntutan yang sifatnya *declaratoir*”;

Majelis Hakim Agung yang Mulia, bahwa dengan demikian berdasarkan uraian tentang dasar hukum tersebut di atas maka sudah selayaknya dan sepantasnya apabila Putusan Banding *a quo* dibatalkan demi hukum;

- C. Keberatan ketiga bahwa *Judex Facti* telah lalai memutuskan putusan banding tanpa berdasarkan undang-undang yang berlaku:

Bahwa Putusan *Judex Facti* tersebut melanggar ketentuan dalam Pasal 178 ayat (3) HIR yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

- Hakim dalam bermusyawarah karena jabatannya harus mencukupkan alasan-alasan hukum yang mungkin tidak dikemukakan oleh kedua belah pihak;
- Ia berwajib mengadili segala bagian gugatan;



Majelis Hakim Agung yang Mulia bahwa pertimbangan *Judex Facti* yang tidak mengadili perkara *in casu* dengan benar baik terhadap pokok-pokok perkara sebagaimana dalil-dalil dari Para Pemohon Kasasi sebagaimana tercantum dalam Putusan Banding *a quo* adalah merupakan kesalahan penerapan hukum karena pada faktanya gugatan Para Pemohon Kasasi adalah gugatan yang benar dan sesuai dengan fakta hukum yang berlaku sehingga dengan ketiga dasar hukum tersebut di atas maka telah terdapat kesalahan penerapan hukum yang dilakukan oleh *judex factie* yaitu sebagai berikut:

Judex Facti salah menerapkan hukum karena dasar hukum dalam pertimbangan majelis hakim tingkat pertama bertentangan dengan undang-undang yang berlaku:

Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan gugatan Para Pemohon Kasasi tidak dapat diterima berdasarkan pertimbangan hukum kurang pihak adalah suatu kesalahan penerapan hukum karena Majelis Hakim Tingkat Pertama melanggar dasar hukum sebagai berikut:

- Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI Nomor 303 K/Sip/197 tanggal 16 Juni 1971, "Diperbolehkan siapa saja melakukan gugatan dan Penggugat mengajukan kepada siapa saja yang akan digugat";
- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 13 Desember 1958 Nomor 4K/Sip/1958 yang menyatakan, "Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua pihak";

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* yang menyatakan kurang pihak dalam perkara ini merupakan pertimbangan hukum yang hanya bersifat memenuhi syarat proforma gugatan, logika hukum obyektif gugatan mengatakan bahwa orang yang perlu didudukkan sebagai Tergugat hanyalah orang yang nantinya dituntut untuk memenuhi suatu prestasi yang diminta oleh Penggugat lewat putusan hakim. Oleh karenanya pertimbangan *Judex Factie* yang mewajibkan pihak Tjahyo Purwoko, BANK BRI Persero Tbk.Pasar Minggu dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta IV untuk didudukkan sebagai pihak dalam gugatan merupakan alasan yang berlebihan (*overbodig*). Karena para pihak tersebut tidak dalam kaitan dalam perkara untuk diminta memenuhi prestasinya bahkan Tjahyo Purwoko sudah menjadi saksi dalam persidangan; Bahwa dengan demikian sebagai akibat pertimbangan *Judex Facti* memutuskan NO Majelis Hakim tidak lagi mau memeriksa pokok perkara yang terdapat

Hal. 17 dari 37 hal. Putusan Nomor 2091 K/Pdt/2014



dalam gugatan ini, padahal sangat jelas diuraikan terbukti dan bahkan diakui oleh Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II dalam persidangan, sengketa diantara keduanya adalah sengketa wanprestasi yaitu suatu prestasi dari Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II yang tidak dilaksanakan kepada Para Pemohon Kasasi, jika majelis hakim tidak memeriksa lagi pokok perkara yang ada karena dianggap kurangnya syarat proforma, bagaimana bisa didapatkan suatu keputusan yang adil kepada pencari keadilan dalam hal ini adalah Para Pemohon Kasasi;

Bahwa sudah jelas hubungan hukum merupakan satu dasar untuk mengajukan gugatan sehingga pihak-pihak yang harus didalilkan sebagai pihak dalam suatu perkara haruslah pihak-pihak yang mempunyai hubungan hukum sebagai syarat yang mutatis mutandis berlaku dalam suatu pengajuan gugatan sebagaimana Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung sebagai berikut:

- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 4 K/Sip/1958 tertanggal 13 Desember 1958 yang menyatakan “Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya hubungan atau perselisihan hukum antara kedua belah pihak;
- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 294 K/Sip/1971 tertanggal 7 Juli 1971 yang menyatakan “Gugatan/bantahan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum antara pihak yang satu dengan pihak yang lainnya”;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta dipersidangan sudah terbukti adanya hubungan hukum diantara Para Pemohon Kasasi dengan Para Termohon Kasasi yang berarti para pihak yang tercantum dalam gugatan *a quo* adalah pihak yang benar dan lengkap sesuai dengan konstruksi hukum dalam gugatan *a quo* mengenai perbuatan wanprestasi dari Para Termohon Kasasi yang sudah diakui sendiri oleh Para Termohon Kasasi cq. Termohon Kasasi I bahwa Termohon Kasasi I berjanji akan mengembalikan sertifikat *a quo* dengan menulis surat kepada alm.ayah dari Para Pemohon Kasasi, yang sangat disayangkan fakta tersebut tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan tidak memeriksa pokok perkara padahal pokok perkara dengan para pihaknya adalah sudah lengkap dan benar sesuai dengan dasar hukum seperti tersebut di atas;

A Para Pemohon Kasasi adalah pemilik objek sengketa yang sah sesuai dengan Pembuktian Tertulis dan Keterangan Para Saksi di Persidangan



Tingkat Pertama Majelis Hakim yang Mulia bahwa terdapat fakta hukum sebagai berikut:

- 1 Bahwa pada faktanya secara hukum, alm.Mochamad Noerhasjim adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan seluas 265 m², yang terletak di Komplek Perumahan PT.HII Blok A Kav.Nomor 49, RT.002, RW.005, Kelurahan Kelapa Gading Timur, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara berdasarkan Serfikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 5791/Kelapa Gading Timur atas nama Mochamad Noerhasjim oleh karena itu setelah alm. Mochamad Noerhasjim meninggal dunia pada tanggal 26 Maret 2011 maka berdasarkan hukum, Para Pemohon Kasasi sebagai para ahli waris yang sah dari alm Mochamad Noerhasjim adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan *a quo*;
- 2 Bahwa pada faktanya secara hukum Termohon Kasasi I yang merupakan istri kedua dari Al. Abu Bakar dan salah satu ahli waris alm. Abu Bakar merupakan pemilik perusahaan dan Direktur perusahaan dimana alm.Abu Bakar dan sebagaimana diakui oleh Termohon Kasasi I telah membuat suatu perjanjian atau kesepakatan dengan almarhum Mochamad Noerhasjim;

Sebagaimana telah diakui dalam Jawaban Termohon Kasasi I pada point 4 pada halaman 2 yaitu,"Memang benar saya adalah istri kedua dari Bapak Abubakar (almarhum) setelah istri pertamanya meninggal dunia.....yang saya ketahui adalah bahwa memang benar ada asset beliau yang diagunkan di Bank BRI Cabang Pasar Minggu";

3. Bahwa Termohon Kasasi II adalah salah satu anak dari alm. Abu Bakar dan merupakan salah satu ahli waris yang sah dari alm.Abu Bakar dan dalam hal ini Termohon Kasasi II bekerja pada Termohon Kasasi I; Sebagaimana telah diakui dalam Jawaban Termohon Kasasi I pada point 17 pada halaman 5 yaitu,"...bahwa Termohon Kasasi II berstatus sebagai karyawan biasa dalam perseroan";
Sebagaimana telah diakui dalam Jawaban Termohon Kasasi I pada point 23 pada halaman 6 yaitu,"....status kepegawaian dan pertalian darah antara saya selaku Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II...";
4. Bahwa permasalahan yang terjadi diantara Para Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi I dimulai sekitar bulan Agustus atau September tahun 2004, yaitu ketika alm.Abu Bakar meminta bantuan keuangan untuk

Hal. 19 dari 37 hal. Putusan Nomor 2091 K/Pdt/2014



membantu Termohon Kasasi I kepada alm.ayah dari Para Pemohon Kasasi karena pada saat itu Termohon Kasasi I mengalami krisis keuangan bahkan hampir pailit;

5. Bahwa kemudian alm.Abu Bakar yang merupakan adik kandung dari alm.ayah dari Para Pemohon Kasasi, berusaha terus menerus membujuk alm. Mochamad Noerhasjim dan istrinya untuk meminjamkan salah satu asset almarhum untuk dijadikan agunan kredit di bank karena Termohon Kasasi I tidak memiliki lagi asset untuk menjalankan perusahaanya karena pada saat itu semua asset Termohon Kasasi I sudah dijaminan di bank;
6. Bahwa dengan berpegang kepada perjanjian dan keinginan untuk membantu dengan alm.Abu Bakar yang merupakan adiknya yang memohon untuk membantu Termohon Kasasi I keluar krisis kepailitan yang dialaminya maka kemudian alm. Mochamad Noerhasjim pada akhirnya meminjamkan asset yaitu tanah dan bangunan seluas 265 m², yang terletak di Komplek Perumahan PT.HII Blok A Kav. Nomor 49, RT.002, RW.005, Kelurahan Kelapa Gading Timur, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara berdasarkan Serfikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 5791 /Kelapa Gading Timur atas nama Mochamad Noerhasjim untuk dijadikan sebagai salah satu jaminan dari kredit PT Prima Semesta Internusa, pada PT.Bank Rakyat Indonesia (Persero) TBK Cabang Pasar Minggu;
7. Bahwa selanjutnya sebagai realisasi kesepakatan antara alm. Mochamad Noerhasjim dengan Termohon Kasasi I, maka pada tanggal 27 Oktober 2004 alm Mochamad Noerhasjim beserta istrinya yaitu (alm.) Ny.Siti Maria Ulfa telah memberikan asset *a quo* dengan cara menandatangani surat Kuasa kepada PT.Bank Rakyat Indonesia (Persero) TBK Cabang Pasar Minggu yang kemudian mengikat asset *a quo* dengan Hak Tanggungan I Nomor 4874/2004 sebesar Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) dimana pada saat proses penandatanganan tersebut diketahui oleh Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi I juga berjanji untuk segera mengembalikan asset *a quo* apabila kondisi keuangan Termohon Kasasi I sudah berangsur-angsur membaik bahkan pada saat itu pun Termohon Kasasi I berjanji juga untuk memberikan keuntungan sehingga dengan demikian peristiwa tersebut merupakan



perjanjian yang dibuat oleh Termohon Kasasi I yaitu untuk mengembalikan sekaligus memberikan keuntungan kepada alm. Mochamad Noerhasjim;

8. Bahwa pada kenyataannya alm. Mochamad Noerhasjim meminjamkan asset *a quo* karena adanya perjanjian dengan alm. Abu Bakar tersebut tanpa mengetahui dan dijelaskan oleh alm. Abu Bakar dan atau pun Termohon Kasasi I terhadap akibat hukum yang dapat terjadi jika seandainya terjadi pelanggaran perjanjian antara Termohon Kasasi I dengan PT. Bank Rakyat Indonesia yaitu akibat bahwa alm. Mochamad Noerhasjim dapat kehilangan asset yang dipinjamkannya tersebut sehingga dengan kata lain pengikatan Hak Tanggungan tersebut dilakukan dengan adanya unsur kekhilafan;
9. Bahwa pada kenyataannya ketika dana kredit tersebut cair, baik alm. Mochamad Noerhasjim maupun Para Pemohon Kasasi tidak pernah menikmati dan atau menerima hasil atau keuntungan apa pun juga sehingga terbukti secara fakta Termohon Kasasi I tidak menepati janjinya/*wanprestasi*;
10. Bahwa pada kenyataannya Para Pemohon Kasasi baru mengetahui kredit yang diterima oleh perusahaan milik Termohon Kasasi I sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) TBK Cabang Pasar Minggu tersebut, merupakan strategi Termohon Kasasi I untuk melunasi kredit perusahaan milik Termohon Kasasi I pada Bank Danpac sebesar Rp1.350.000.000,00 (satu miliar tiga ratus lima puluh juta rupiah) jadi sudah jelas sekali telah terjadi penyimpangan terhadap kesepakatan awal atau dengan kata lain terjadi penipuan terhadap Para Pemohon Kasasi;
11. Bahwa selanjutnya karena Termohon Kasasi I tidak dapat melunasi kreditnya pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) TBK Cabang Pasar Minggu, maka sesuai dengan Perjanjian Kredit Nomor 28, maka tanah dan bangunan *a quo* milik Para Pemohon Kasasi akan dilelang;
12. Bahwa Para Pemohon Kasasi berkali-kali sudah melakukan upaya kekeluargaan untuk menyelesaikan permasalahan dengan Para Tergugat, salah satunya dengan mengirimkan surat kepada Termohon Kasasi I yang intinya mempertanyakan pengembalian asset *a quo* yang kemudian dijawab oleh Termohon Kasasi I sesuai dengan Surat Nomor

Hal. 21 dari 37 hal. Putusan Nomor 2091 K/Pdt/2014



643/PSI-DIR/FS/06 tertanggal 22 September 2006 yang dalam surat tersebut sudah jelas Termohon Kasasi I mengakui meminjam asset *a quo* untuk dijadikan jaminan dan akan mengembalikan apabila keadaan keuangan perusahaan Termohon Kasasi I membaik sekaligus memberikan imbalan atas bantuan Para Pemohon Kasasi;

13. Bahwa selanjutnya terhitung sejak jawaban surat tersebut sampai dengan dibuatnya gugatan ini Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II tidak juga beritikad baik untuk mengembalikan asset Para Pemohon Kasasi tersebut dengan alasan yang klise yaitu kondisi keuangan PT Prima Semesta Internusa belum memungkinkan untuk membayar kredit kepada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) TBK Cabang Pasar Minggu;

14. Bahwa pada kenyataannya bukannya Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II mengembalikan asset tersebut kepada Para Pemohon Kasasi seperti yang telah disepakati dan dijanjikan sendiri oleh Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II namun ternyata asset tersebut telah dilelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta IV sehingga Para Pemohon Kasasi telah kehilangan asset satu-satunya yang merupakan tempat tinggal Para Pemohon Kasasi dan keluarganya dan peristiwa tersebut menyebabkan alm. Mochamad Noerhasjim meninggal dunia;

15. Bahwa alangkah terkejutnya Para Pemohon Kasasi ketika mengetahui pada faktanya yang membeli asset *a quo* berdasarkan hasil lelang yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta IV sesuai dengan Risalah Lelang Nomor 380/2010 tertanggal 15-12-2010, adalah Termohon Kasasi II yang notabene merupakan anak dari Termohon Kasasi I dan alm. Abu Bakar dan Termohon Kasasi II juga bekerja di perusahaan Termohon Kasasi I sehingga tindakan Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II tersebut jelas merupakan tindakan wanprestasi karena tidak mengembalikan asset *a quo* yang telah dipinjam dari Para Pemohon Kasasi melainkan pada saat ini Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II telah membeli asset *a quo* dan berencana untuk memperoleh hak kepemilikan asset *a quo* dengan mengajukan permohonan hak kepemilikan kepada Turut Termohon Kasasi;



B Terdapat bukti adanya hubungan hukum antara Para Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi I (vide pembuktian tertulis Para Pemohon Kasasi dan keterangan saksi Tjahyo Purwoko):

Majelis Hakim Agung yang Mulia bahwa sudah jelas berdasarkan kronologis tersebut diatas maka terdapat hubungan hukum antara Para Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi I sehingga putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang menyatakan gugatan NO adalah tidak benar sebagai berikut:

- 1 Bahwa pada fakta hukumnya hubungan hukum yang terjadi antara Para Pemohon Kasasi cq.alm.Mochamad Noerhasjim dengan Termohon Kasasi I yaitu sehubungan dengan status Termohon Kasasi I sebagai Direktur dari PT PSI sebagaimana telah diakui oleh Termohon Kasasi I sendiri dalam jawaban-jawabannya sebagai berikut:
 - a Pengakuan dari Termohon Kasasi I dalam Jawabannya pada Point 4 yaitu, " ...Yang saya ketahui adalah bahwa benar ada asset beliau yang diagunkan di Bank BRI Cabang Pasar Minggu";
 - b Pengakuan dari Tergugat I dalam Jawabannya pada Point 9 pada halaman 3 yaitu, "Memang pada saat penandatanganan saya berada ditempat penandatanganan.....Dan pernyataan saya bahwa perusahaan akan mengembalikan asset tersebut jika perusahaan membaik tidak saya nyatakan melainkan pada saat saya menjawab surat dari Alm.Mochamad Noerhasjim melalui kuasanya Bp. Didi Wijayadi yaitu pada tanggal 22 September 2006";
 - c Pengakuan dari Termohon Kasasi I dalam Jawabannya pada Point 10 pada halaman 3 yaitu, "Saya pribadi bertemu dengan alm.Mochamad Noerhasjim beserta istrinya di Bank Rakyat Indonesia Pasar Minggu pada saat penandatanganan surat perjanjian kredit milik masing-masing";
- 2 Bahwa tindakan Termohon Kasasi I yang berstatus sebagai Direktur dalam hal peminjaman sertifikat *a quo* sebagaimana dibuktikan dengan adanya Surat Nomor 643/PSI-DIR/FS/06 tertanggal 22 September 2006 yang dalam surat tersebut sudah jelas Termohon Kasasi I mengakui meminjam asset *a quo* untuk dijadikan jaminan dan akan mengembalikan apabila keadaan keuangan perusahaan

Hal. 23 dari 37 hal. Putusan Nomor 2091 K/Pdt/2014



Termohon Kasasi I membaik sekaligus memberikan imbalan atas bantuan Para Pemohon Kasasi, dalam surat tersebut sudah jelas Termohon Kasasi I menandatangani surat tersebut sebagai Direktur;

- 3 Bahwa sebagai Direktur maka sebagaimana hukum yang berlaku yaitu sesuai dengan Undang-Undang Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (untuk selanjutnya disebut sebagai "UUPT") maka sudah jelas Termohon Kasasi I harus bertanggung jawab terhadap tindakan hukum yang dilakukan oleh PT PSI cq.harus mengembalikan sertifikat *a quo* kepada Para Pemohon Kasasi sebagaimana janji Termohon Kasasi I dalam surat jawaban *a quo*;
 - a Pasal 1 angka 5 UUPT yaitu, "Direksi adalah organ perseroan yang berwenang dan bertanggungjawab penuh atas pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan,sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan serta mewakili Perseroan,baik didalam mau pun diluar Pengadilan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar";
 - b Pasal 92 angka (1) UUPT yaitu, "Direksi menjalankan pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan dan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan."
 - c Pasal 97 angka (1) UUPT yaitu, "Direksi bertanggungjawab atas pengurusan Perseroan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 92 ayat (1)."
 - d Pasal 97 angka (2) UUPT yaitu, "Pengurusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib dilaksanakan setiap anggota Direksi dengan itikad baik dan penuh tanggung jawab";
 - e Pasal 98 angka (1) UUPT yaitu,"Direksi mewakili Perseroan baik di dalam maupun di luar pengadilan";
- 4 Bahwa dengan adanya Surat Nomor 643/PSI-DIR/FS/06 tertanggal 22 September 2006 yang dibuat oleh Termohon Kasasi I dalam kapasitasnya sebagai Direktur membuktikan adanya hubungan hukum perjanjian antara Termohon Kasasi I dengan Para Pemohon Kasasi karena Surat *a quo* merupakan suatu perjanjian yang sudah dibuat secara tertulis dan sah berdasarkan hukum yang berlaku;
- 5 Bahwa dengan demikian sudah jelas apabila Termohon Kasasi I telah membuat surat jawaban dan menandatangani surat jawaban *a quo* sebagai Direktur sehingga janji Termohon Kasasi adalah



perjanjian yang harus ditaati sesuai Pasal 1320 KUHPerdara jo Pasal 1338 KUHPerdara;

6 Bahwa berdasarkan pengakuan dari Termohon Kasasi I sendiri, jelas dalam isi surat jawaban *a quo* membuktikan Termohon Kasasi I mengetahui permasalahan sejak semula yaitu benar bahwa perusahaan mengalami pailit dan alm.Abu Bakar minta bantuan keuangan kepada alm. Mochamad Noerhasjim dan bahwa benar Termohon Kasasi I melalui alm. Abu Bakar yang notabene adik dari alm.ayah Para Pemohon Kasasi minta tolong untuk meminjamkan assetnya untuk keperluan perseroan dan benar pada saat itu kedudukan Termohon Kasasi I bukan sebagai istri melainkan sebagai Direktur sebagaimana tercantum dalam Surat Jawaban sehingga berdasarkan hal tersebut maka Termohon Kasasi I telah membuat surat jawaban yang bertindak untuk dan atas nama PSI sehingga bagaimana mungkin Termohon Kasasi I mendalilkan tidak mengetahui perusahaan mengalami pailit padahal isi surat *a quo* yaitu dalam angka 1 dan angka 2 menyatakan sebagai berikut:

- Surat Tanah/rumah Bapak Nur Hasim yang terletak di Komplek Perm.PT HII Blok A Nomor 49 Kelapa Gading Jakarta Utara hingga saat ini masih ada diBRI karena dijadikan jaminan atas pinjaman PSI pada BRI;
- Status sebagai jaminan tersebut akan berlangsung terus sampai dengan dilunasinya seluruh pinjaman PT PSI di BRI yang terkait dengan jaminan tersebut;

C Termohon Kasasi I mengakui telah membuat surat jawaban kepada alm. untuk mengembalikan sertifikat *a quo*:

1. Bahwa sebagaimana gugatan Para Pemohon Kasasi dalam posita Nomor 15 pada halaman 5, terbukti bahwa Termohon Kasasi I telah membuat sebuah Surat Nomor 643/PSI-DIR/FS/06 tertanggal 22 September 2006 yang dalam surat tersebut sudah jelas Termohon Kasasi I mengakui meminjam asset *a quo* untuk dijadikan jaminan dan berjanji akan mengembalikan apabila keadaan keuangan perusahaan Termohon Kasasi I membaik sekaligus memberikan imbalan,secara lengkapnya sebagai berikut: (*vide* surat jawaban);

Hal. 25 dari 37 hal. Putusan Nomor 2091 K/Pdt/2014



- Jaminan yang sifatnya sebagai bantuan kepada PSI tersebut tentunya akan dikembalikan kepada Bapak Nur Hasim
 - Bila suatu saat nanti Perusahaan berkembang dengan baik dan menghasilkan keuntungan serta bisa melunasi kredit BRI, maka kami:
 - a. Pasti akan mengembalikan jaminan tersebut, dan
 - b. Tidak akan lupa memberikan imbalan atas bantuan tersebut;
 - 2. Bahwa pengakuan dari Termohon Kasasi I baik dalam Surat Jawaban dan ataupun Pembuktian di Persidangan pada saat ditunjukkan oleh Saksi Tjahyo Purwoko yaitu bukti P-5 dan diakui oleh Termohon Kasasi I bahwa Termohon Kasasi I memang membuat surat tersebut maka sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 410 K/Pdt/2004 tanggal 25 April 2005 adalah bukti yang sah menurut hukum;
 - 3. Bahwa dengan demikian surat jawaban yang dibuat oleh Termohon Kasasi I yaitu Termohon Kasasi I selaku Direktur (sebagaimana status termohon kasasi I dalam Surat Jawaban *a quo*), berjanji untuk mengembalikan sertifikat *a quo* dan memberikan imbalan adalah merupakan perjanjian yang sesuai dengan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.” Dengan demikian sudah sangat jelas bahwa di antara Para Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi I telah terjadi suatu hubungan hukum perjanjian;
 - 4. Bahwa berdasarkan doktrin atau pendapat ahli hukum yaitu Prof. Subekti, S.H., dalam bukunya yang berjudul, “*Hukum Perjanjian*”, penerbit PT Intermedia, tahun 2002, halaman 1 menyatakan bahwa, “Suatu Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”;
- Bahwa dengan demikian sudah sangat jelas apabila telah terdapat hubungan hukum antara Termohon Kasasi I dengan Para Pemohon Kasasi yaitu dengan adanya Surat Jawaban yang dibuat oleh Termohon Kasasi I yang dalam surat tersebut tercantum janji dari Termohon Kasasi I untuk mengembalikan asset *a quo* kepada alm. Mochamad Noerhasjim;



5. Bahwa pada dasarnya perjanjian yang terjadi tersebut di atas adalah sah demi hukum berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur mengenai syarat sahnya suatu perjanjian, yang harus ditaati oleh para pihak sebagai berikut: “Untuk sahnya persetujuan-persetujuan diperlukan empat syarat”:
 - 1 Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
 - 2 Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
 - 3 Suatu hal tertentu;
 - 4 Suatu sebab yang halal”;
6. Bahwa itikad baik Para Pemohon Kasasi untuk meminjamkan asset *a quo* kepada Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II berdasarkan perjanjian tersebut sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang tercantum dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu:

“Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”;
7. Majelis Hakim Agung yang Mulia bahwa dalam Jawabannya ternyata Termohon Kasasi I telah mengakui akan mengembalikan asset *a quo* sebagaimana tercantum dalam Surat Jawaban *a quo* yaitu:
 - a. Pengakuan dari Tergugat I dalam Jawabannya pada Point 9 pada halaman 3 yaitu,” Dan pernyataan saya bahwa perusahaan akan mengembalikan asset tersebutpada saat saya menjawab surat dari Alm.Mochamad Noerhasjim melalui kuasanya Bp. Didi Wijayadi yaitu pada tanggal 22 September 2006”;
 - b. Pengakuan dari Termohon Kasasi I dalam Jawabannya pada Point 15 pada halaman 5 yaitu,”...Yang Termohon Kasasi I katakan adalah membantu proses pengembalian jaminan...Dan dalam surat tersebut pun pengembalian akan dilakukan...”;
 - c. Pengakuan dari Termohon Kasasi I dalam Jawabannya pada Point 16 pada halaman 5 yaitu,”.... janji Termohon Kasasi I adalah pengembalian Jaminan...”;

Hal. 27 dari 37 hal. Putusan Nomor 2091 K/Pdt/2014



8. Bahwa sesuai dengan Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu, "Alat-alat bukti terdiri atas bukti tulisan, bukti dengan saksi-saksi, persangkaan-persangkaan, pengakuan, sumpah" maka sudah jelas pengakuan adalah salah satu alat bukti mutlak dan sah jo Pasal 1925 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu, "Pengakuan yang dilakukan dimuka Hakim memberikan suatu bukti yang sempurna terhadap siapa yang telah melakukannya baik sendiri, maupun dengan perantaraan seorang yang khusus dikuasakan untuk itu";

D. Termohon Kasasi I terbukti telah menikmati keuntungan dari jaminan sertifikat *a quo*:

Majelis Hakim Agung yang Mulia bahwa pada faktanya Termohon Kasasi I telah menikmati keuntungan dari agunan sertifikat *a quo* sebagai berikut:

1. Bahwa fakta tersebut terbukti dengan adanya kenyataan bahwa kredit yang diterima oleh perusahaan milik Termohon Kasasi I adalah sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) pada PT.Bank Rakyat Indonesia Cabang Pasar Minggu tersebut, merupakan strategi Termohon Kasasi I untuk melunasi kredit perusahaan milik Termohon Kasasi I pada Bank Danpac sebesar Rp1.350.000.000,00 (satu miliar tiga ratus lima puluh juta rupiah);
2. Bahwa fakta tersebut terbukti dengan adanya kenyataan bahwa perseroan Termohon Kasasi I masih tetap berjalan dengan baik sampai dengan saat ini karena Termohon Kasasi I sudah terhindar dari pailit;
3. Bahwa fakta tersebut terbukti dengan adanya Pengakuan dari Termohon Kasasi I sendiri yang mengakui akan mengembalikan Sertifikat *a quo* dan sampai dengan saat ini belum mengembalikannya sebagai berikut:
 - a. Pengakuan dari Tergugat I dalam Jawabannya pada Point 9 pada halaman 3 yaitu," Dan pernyataan saya bahwa perusahaan akan mengembalikan asset tersebutpada saat saya menjawab surat dari Alm.Mochamad Noerhasjim melalui kuasanya Bp.Didi Wijayadi yaitu pada tanggal 22 September 2006";
 - b. Pengakuan dari Termohon Kasasi I dalam Jawabannya pada Point 15 pada halaman 5 yaitu,"...Yang Termohon Kasasi I katakan adalah membantu proses pengembalian jaminan... Dan dalam surat tersebut pun pengembalian akan dilakukan...";



- c. Pengakuan dari Termohon Kasasi I dalam Jawabannya pada Point 16 pada halaman 5 yaitu, "... Janji Termohon Kasasi I adalah pengembalian Jaminan...";
- d. Bahwa fakta tersebut terbukti dengan telah dibelinya asset *a quo* oleh Termohon Kasasi II dengan harga dibawah harga pasar sehingga dengan demikian sudah jelas Termohon Kasasi I mendapatkan keuntungan ganda dari peminjaman sertifikat tersebut yang hendak dikuasainya pada saat ini sebagaimana Pengakuan dari Termohon Kasasi I pada Point 23 dan pada halaman 6 dan halaman 7 yaitu, "Sepengetahuan saya selaku Termohon Kasasi I, Termohon Kasasi II melakukan pembelian lewat lelangstatus kepegawaian dan pertalian darah antara saya selaku Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II tidak ada sangkut pautnya dengan masalah ini...";

E. Termohon Kasasi I telah *wanprestasi* karena tidak mengembalikan sertifikat *a quo* padahal Kredit BRI sudah lunas yang membuktikan bahwa kondisi finansial Termohon Kasasi I sudah membaik;

1. Bahwa dalil Termohon Kasasi I pada poin 22 pada halaman 6, sebagaimana tercantum dalam kalimat pertamanya yaitu, "Termohon Kasasi I hanya akan berusaha membantu proses pengembalian jika Perseroan yang saat ini dipimpin oleh saya memiliki kemampuan untuk itu." Bahwa dengan demikian dalil Termohon Kasasi I ini merupakan pengakuan bahwa memang Termohon Kasasi I mengetahui dengan benar proses diikutsertakannya sertifikat *a quo* sebagai jaminan untuk mendapatkan kredit pada saat Termohon Kasasi I mengalami krisis keuangan, sebagaimana posita gugatan Para Pemohon Kasasi pada angka 8 pada halaman 3 gugatan *a quo* yaitu:

"Bahwa dengan berpegang kepada perjanjian dan keinginan untuk membantu dengan alm. Abu Bakar yang merupakan adiknya yang memohon untuk membantu Termohon Kasasi I keluar krisis kepailitan yang dialaminya maka kemudian alm. Mochamad Noerhasjim pada akhirnya meminjamkan asset yaitu tanah dan bangunan seluas 265 m², yang terletak di Komplek Perumahan PT.HIII Blok A Kav.Nomor 49, RT.002, RW.005, Kelurahan Kelapa Gading Timur, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara berdasarkan Serfikat Hak Guna Bangunan

Hal. 29 dari 37 hal. Putusan Nomor 2091 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(SHGB) Nomor 5791 /Kelapa Gading Timur atas nama Mochamad Noerhasjim untuk dijadikan sebagai salah satu jaminan dari kredit PT Prima Semesta Internusa, pada PT.Bank Rakyat Indonesia (Persero) TBK Cabang Pasar Minggu”;

2. Bahwa tidak benar dalil dalam Jawaban Termohon Kasasi I pada Point 13 pada halaman 5 yaitu,” Namun perlu dipahami bahwa ketidakmampuan pembayaran tersebut bukan Termohon Kasasi I (perusahaan) penyebabnya maupun saya pribadi....maka perlu bagi saya untuk menyelamatkan asset saya sendiri karena jika sampai asset tersebut dilelang itu adalah merupakan resiko yang harus ditanggung oleh saya sendiri sebagai pemilik asset. Termohon Kasasi I mengalami kondisi tidak dapat membayar hutang diakibatkan oleh pengeluaran yang dilakukan oleh para direktornya dengan cara yang tidak benar.jadi para direktur sebelum sayalah yang bertanggung jawab terhadap kerugian yang terjadi”;

Bahwa dalil Termohon Kasasi I tersebut bertentangan dengan UUPT dibawah ini karena sudah jelas sebagai Direktur yang mengeluarkan suatu Surat Jawaban maka Termohon Kasasi I adalah pihak yang harus bertanggung jawab karena sesuai hukum yang berlaku permasalahan yang terjadi adalah sehubungan dengan status Termohon Kasasi I sebagai Direktur yang membuat Surat Jawaban tersebut;

- a Pasal 1 angka 5 UUPT yaitu, ”Direksi adalah organ perseroan yang berwenang dan bertanggungjawab penuh atas pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan,sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan serta mewakili Perseroan,baik didalam mau pun diluar Pengadilan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar”
- b Pasal 92 angka (1) UUPT yaitu,” Direksi menjalankan pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan dan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan”;
- c Pasal 97 angka (1) UUPT yaitu,” Direksi bertanggungjawab atas pengurusan Perseroan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 92 ayat (1)”;
- d Pasal 97 angka (2) UUPT yaitu,”Pengurusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib dilaksanakan setiap anggota Direksi dengan itikad baik dan penuh tanggung jawab”;

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)



e. Pasal 98 angka (1) UUPT yaitu, "Direksi mewakili Perseroan baik di dalam maupun di luar pengadilan";

Majelis Hakim Agung yang Mulia bahwa terbukti dalam jawaban Termohon Kasasi I yaitu apabila suatu saat nanti perusahaan berkembang dengan baik dan menghasilkan keuntungan serta bisa melunasi kredit BRI maka kami pasti akan mengembalikan jaminan tersebut dan tidak akan lupa memberikan imbalan atas bantuan tersebut) dan sudah terbukti kondisi keuangan perusahaan membaik karena Termohon Kasasi I sudah terlepas dari kondisi hampir pailit karena adanya keuntungan dari agunan sertifikat *a quo* (jadi tidak benar Termohon Kasasi I seolah-oleh menyatakan sebagai bantuan, karena justru adanya penambahan agunan dari sertifikat *a quo* telah menyelamatkan perseroan dalam posisi pailit) dan dengan Pengakuan Termohon Kasasi I bahwa sertifikat *a quo* telah dibeli oleh Termohon Kasasi II melalui lelang sebagaimana Pengakuan Termohon Kasasi I dalam point 23 pada halaman 6 yang juga diakui oleh Termohon Kasasi I bahwa Termohon Kasasi II adalah karyawan Termohon Kasasi I dan sekaligus anak dari Termohon Kasasi I maka sudah terbukti kondisi keuangan Termohon Kasasi I membaik namun Termohon Kasasi I tidak berniat mengembalikan sertifikat *a quo* sehingga sudah terbukti Termohon Kasasi I telah melakukan *wanprestasi*;

F. Termohon Kasasi I telah *wanprestasi* karena tidak mengembalikan sertifikat *a quo* padahal Termohon Kasasi I jelas-jelas menyetujui dan mengetahui asset tersebut dibeli oleh Termohon Kasasi II yang notabene adalah pegawai dari termohon kasasi I (*vide* pembuktian tertulis dan keterangan saksi);

1. Bahwa sebagaimana gugatan Para Pemohon Kasasi dalam posita Nomor 15 pada halaman 5, terbukti bahwa Termohon Kasasi I telah membuat sebuah Surat Nomor 643/PSI-DIR/FS/06 tertanggal 22 September 2006 yang dalam surat tersebut sudah jelas Termohon Kasasi I Mengakui meminjam asset *a quo* untuk dijadikan jaminan dan berjanji akan mengembalikan apabila keadaan keuangan perusahaan Termohon Kasasi I membaik sekaligus memberikan imbalan, secara lengkapnya sebagai berikut: (*vide* bukti P-5);

Hal. 31 dari 37 hal. Putusan Nomor 2091 K/Pdt/2014



2. Bahwa Termohon Kasasi I mengakui telah mengetahui Termohon Kasasi II membeli melalui lelang sebagaimana tercantum dalam Jawaban Termohon Kasasi I pada Point 23 dan pada halaman 6 dan halaman 7 yaitu, "Sepengetahuan saya selaku Termohon Kasasi I, Termohon Kasasi II melakukan pembelian lewat lelangstatus kepegawaian dan pertalian darah antara saya selaku Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II tidak ada sangkut pautnya dengan masalah ini...";

Bahwa Termohon Kasasi I mengakui telah mengetahui Termohon Kasasi II membeli melalui lelang sebagaimana tercantum juga dalam Jawaban Termohon Kasasi I pada Point 25 pada halaman 7 yaitu, "Saya selaku Termohon Kasasi I tidak pernah melakukan balik nama atas asset tersebut karena bukan Termohon Kasasi I pembelinya melainkan Termohon Kasasi II";

3. Majelis Hakim Agung yang Mulia, bahwa Pengakuan dari Termohon Kasasi I tersebut merupakan bukti mutlak dan sah sesuai hukum bahwa Termohon Kasasi I telah melakukan wanprestasi kepada Para Pemohon Kasasi karena Termohon Kasasi I telah mengetahui bahwa sertifikat *a quo* hendak dibeli dan saat ini sudah dibeli oleh Termohon Kasasi II akan tetapi Termohon Kasasi I tidak pernah memberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi padahal sesuai dengan janji Termohon Kasasi I dalam Surat Jawabannya bahwa Termohon Kasasi I pasti akan mengembalikan jaminan tersebut, namun ternyata Termohon Kasasi I tidak mengembalikan bahkan menyetujui Termohon Kasasi II untuk membelinya;

4. Bahwa merupakan suatu hal yang sangat kontradiktif dan tidak masuk akal apabila Termohon Kasasi I mendalilkan Termohon Kasasi II membeli sesuai dengan prosedur hukum melalui lelang padahal Termohon Kasasi II sebagai karyawan dan anak dari Termohon Kasasi I sudah jelas mengetahui bahwa permasalahan sertifikat *a quo* dan janji dari Termohon Kasasi I untuk mengembalikannya, hal mana dapat Para Pemohon Kasasi buktikan dengan adanya bukti-bukti email yang diketahui dan ditembuskan juga kepada Termohon Kasasi II sehingga tidak mungkin Termohon Kasasi II tidak mengetahui permasalahan *a quo*, dengan demikian sudah terbukti Termohon Kasasi I telah



melakukan *wanprestasi*;

5. Bahwa berdasarkan Pasal 1367 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maka sudah jelas apabila Termohon Kasasi I harus bertanggung jawab terhadap tindakan Termohon Kasasi II dalam kapasitas dan kedudukannya sebagai karyawan dari Termohon Kasasi I yang telah membeli asset *a quo* padahal diketahui oleh Termohon Kasasi II bahwa asset tersebut adalah milik Para Pemohon Kasasi yang harus dikembalikan kepada Para Pemohon Kasasi sebagaimana Surat Jawaban yang dibuat oleh Termohon Kasasi I selaku Direktur dari PT PSI, sehingga demi hukum Termohon Kasasi I harus bertanggung jawab karena Termohon Kasasi II telah melakukan *wanprestasi* dengan tidak mengembalikan asset *a quo* kepada Para Pemohon Kasasi;

“Seorang tidak saja bertanggungjawab untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan barang-barang yang berada dibawah pengawasannya”;

“Majikan-majikan dan mereka yang mengangkat orang-orang lain untuk mewakili urusan-urusan mereka adalah bertanggung jawab tentang kerugian yang diterbitkan oleh pelayan-pelayan atau bawahan-bawahan mereka didalam melakukan pekerjaan untuk mana orang-orang ini dipakainya”;

- G. Terbukti pengakuan dalam jawaban Turut Termohon Kasasi Menguatkan Fakta Bahwa Termohon Kasasi I telah melakukan *wanprestasi* kepada Para Pemohon Kasasi;

1. Bahwa pada faktanya dalam Jawaban Turut termohon Kasasi tertanggal 29 November 2011 membenarkan bahwa sertifikat *a quo* secara hukum adalah milik alm.Mochamad Noerhasjim sebagai berikut :
 - a Jawaban Turut Termohon Kasasi pada angka 2 halaman 3 yaitu,”
Bahwa sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 5791/ Kelapa Gading Timur diterbitkan pada tanggal 14 Juli 2003 atas nama Mochamad Noerhasjim seluas 265 m2, terletak di Komplek Perumahan PT.HII Blok A Kav. Nomor 49, Kelurahan Kelapa Gading Timur, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara”;
 - b Jawaban Turut Termohon Kasasi pada angka 4 halaman 3 yaitu,”Bahwa secara administratif Sertifikat Hak Guna Bangunan

Hal. 33 dari 37 hal. Putusan Nomor 2091 K/Pdt/2014



Nomor 5791/Kelapa Gading Timur masih tertulis atas nama Mochamad Noerhasjim, walaupun sudah terjadi lelang, namun lelang dimaksud belum didaftarkan peralihannya ke atas nama pemenang lelang: Taufan Arijadi Ginting”;

- c. Jawaban Turut Termohon Kasasi pada angka 6 halaman 3 yaitu, ”Bahwa apa pun dalil Penggugat namun berdasarkan Buku Tanah yang ada Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 5791/Kelapa Gading Timur hingga saat ini masih tertulis atas nama Mochamad Noerhasjim”;
2. Bahwa pada faktanya dengan adanya pengakuan dari Turut Termohon Kasasi sebagai suatu instansi yang berwenang untuk itu maka sudah jelas bahwa Termohon Kasasi I telah melakukan wanprestasi karena terbukti sertifikat *a quo* masih atas nama alm. Mochamad Noerhasjim dan sudah ditebus dari BRI akan tetapi bukannya dikembalikan kepada Para Pemohon Kasasi sebagaimana janji dari Termohon Kasasi I melainkan hendak dialihkan ke atas nama Termohon Kasasi II yang notabene adalah karyawan dan anak Termohon Kasasi I;
3. Bahwa dengan demikian terdapat fakta bahwa Termohon Kasasi I memang tidak beritikad baik untuk mengembalikan Sertifikat *a quo* sebagaimana janjinya yang tercantum dalam surat jawaban *a quo* sehingga sudah terbukti Termohon Kasasi I telah melakukan wanprestasi;

Majelis Hakim Agung yang Mulia berdasarkan fakta hukum tersebut di atas maka Para Pemohon Kasasi mohon keadilan yang sebenar-benarnya karena pengembalian objek sengketa *a quo* adalah amanah orang tua Para Pemohon Kasasi sebelum meninggal dunia yang diakibatkan karena peristiwa ini karena memang pada faktanya objek sengketa adalah milik almarhum orang tua Para Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca secara saksama memori kasasi tanggal 22 Mei 2014 dan kontra memori kasasi tanggal 23 Juni 2014 dihubungkan dengan pertimbangan Putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi) tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:



- Bahwa *Judex Facti* sudah tepat dan benar karena telah mempertimbangkan bukti-bukti kedua belah pihak dan telah melaksanakan hukum acara dengan benar dalam memutus perkara ini serta putusan *Judex Facti* tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang;
- Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut 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 apabila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: NURUL NAWANG WULAN dan kawan-kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para 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 yang telah diubah 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 Para Pemohon Kasasi: 1. NURUL

Hal. 35 dari 37 hal. Putusan Nomor 2091 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

NAWANG WULAN, 2. NURUL WANDHANHANOUM dan 3. NURUL WULANDARI tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa tanggal 16 Desember 2014 oleh Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H.,M.H., dan Dr. H. Habiburrahman, M.Hum., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para anggota tersebut dan Retno Kusriani, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para pihak.

Anggota-anggota
ttd/. Dr. H. Zahrul Rabain, S.H.,M.H.
ttd/. Dr. H. Habiburrahman, M.Hum.

Ketua Majelis,
ttd/.
Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H.

Panitera Pengganti,
ttd/. Retno Kusriani, S.H., M.H.

Biaya Kasasi:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u> +
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I.
a.n. Panitera,
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H.,M.H.
NIP. 19610313 198803 1 003