



PUTUSAN
Nomor 2591 K/Pdt/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

ALI AHMAD ALATAS, bertempat tinggal di Jalan Tebet Timur, RT.009, RW.008, Kelurahan Tebet Timur, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada, Syarif Nuh, SH., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Advokat SAAC & Partners, beralamat di Jalan Condet Raya Nomor 5 Balekambang, Kramat Jati, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Maret 2013, Pemohon Kasasi I/Termohon Kasasi II dahulu Penggugat/Tergugat Intervensi/ Terbanding/Pembanding;

melawan

- I. SUMI HAKIM**, bertempat tinggal di Kampung Kandang, RT.002/ RW.006, Kelurahan Jagakarsa, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Norel Mokmin, SH., Advokat pada Kantor Pengacara dan Konsultan Hukum Norel & Partners, beralamat di Wisma Bhaita, Jalan Cilosari Nomor 33, Menteng, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 April 2011, Pemohon Kasasi II/Termohon Kasasi I dahulu Tergugat/Turut Tergugat Intervensi/Pembanding/Terbanding;
- II. PT. BANK PERMATA Tbk.**, berkedudukan di Jalan Jenderal Sudirman Kav.27, Jakarta Selatan, yang diwakili oleh Drs. Herwidayatmo dan Roy Arman Arfandi, selaku Wakil Direktur Utama dan Direktur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Berman Sitompul, SH., dan kawan, Para Advokat pada Law Firm "Berman Sitompul & Partners", beralamat di Perkantoran Pulomas Blok V/ D-7, Jalan Perintis Kemerdekaan, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Mei 2013, Termohon Kasasi dahulu Penggugat Intervensi/Turut Terbanding;

Hal. 1 dari 43 Hal. Putusan Nomor 2591 K/Pdt/2013



Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang dalam gugatan asal Pemohon Kasasi I/Termohon Kasasi II dahulu sebagai Penggugat/Tergugat Intervensi/Terbanding/Pembanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi II/Termohon Kasasi I dahulu sebagai Tergugat/Turut Tergugat Intervensi/Pembanding/Terbanding dan dalam gugatan Intervensi Termohon Kasasi II dahulu sebagai Penggugat Intervensi/Turut Terbanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi I/Termohon Kasasi II dan Pemohon Kasasi II/Termohon Kasasi I dahulu sebagai Penggugat/Tergugat Intervensi/ Terbanding/Pembanding dan Tergugat/Turut Tergugat Intervensi/Pembanding/ Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada pokoknya atas dalil-dalil:

I Dalam Pokok Perkara:

- 1 Bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah membuat Surat Perjanjian dan Kuasa Nomor 04 tanggal 03 Mei 2007, Surat Kuasa Nomor 05 tanggal 03 Mei 2007 dan Surat Kuasa Nomor 06 tanggal 03 Mei 2007 yang kesemuanya dibuat oleh dan di hadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) H. Dhody A.R.Widjajaatmadja, SH., di Kabupaten Bekasi;
- 2 Berdasarkan Akte Perjanjian dan Kuasa tersebut, Penggugat dan Tergugat sepakat untuk menyelesaikan segala permasalahan/persoalan atas tanah dan bangunan milik Tergugat dengan pihak ketiga maupun pihak lainnya;

Adapun tanah dan bangunan tersebut terletak di:

- a Tiga bidang tanah di Kelurahan Jagakarsa, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan yaitu:
 - Berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 120/Jagakarsa seluas 1.848M² sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi Nomor 133/ 559/1974, tanggal 21 Februari 1974;
 - Berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 132/Jagakarsa, selus 2.972M² sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi Nomor 171/ 2038/1974, tanggal 14 Agustus 1974 dan,
 - Berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 143/Jagakarsa, seluas 1.720M² sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi Nomor 132/558/1974, tanggal 21 Februari 1974;



- b. Satu bidang tanah di Kelurahan Ciputat, Kecamatan Ciputat Kabupaten, Tangerang berdasarkan eks Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 11/ Ciputat seluas 5.080M² sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi Nomor 9627 tanggal 23 Juli 1974;
- c. Dua bidang tanah di Kelurahan Pamulang, Kecamatan Pamulang, Kabupaten Tangerang Yaitu:
- Berdasarkan eks Sertifikat Hak Milik Nomor 331/Pamulang Timur, seluas 1.165M² sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi Nomor 9628 tanggal 23 Juli 1994;
 - Berdasarkan eks Sertifikat Hak Milik Nomor 332/Pamulang Timur, seluas 2.496M² sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi Nomor 9629 tanggal 23 Juli 1974;
- 3 Bahwa Berdasarkan Perjanjian dan Kuasa sebagaimana tersebut diatas Penggugat dan Tergugat masing-masing saling memberikan kompensasi berupa yaitu:
- a Pengugat memberikan Kompensasi kepada Tergugat berupa uang sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
- b Tergugat memberikan Kompensasi kepada Penggugat berupa penguasaan dan kepemilikan atas 3 (tiga) bidang dari tanah-tanah dan bangunan yaitu terletak di:
- Kelurahan Jagakarsa, Kecamatan Pasar Minggu, Kotamadya Jakarta Selatan, seluas 1.848M² berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 120/ Jagakarsa sebagaimana diuraikan dalam batas situasi Nomor 133/559/1974 tanggal 21-02-1974;
 - Kelurahan Jagakarsa, Kecamatan Pasar Minggu, Kotamadya Jakarta Selatan, seluas 2.972M² berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 132/ Jagakarsa sebagaimana diuraikan dalam batas situasi Nomor 171/2038/1974 tanggal 14-8-1974;
 - Kelurahan Jagakarsa, Kecamatan Pasar Minggu, Kotamadya Jakarta Selatan, seluas 1.720M² berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 143/ Jagakarsa sebagaimana diuraikan dalam batas situasi Nomor 132/558/1974 tanggal 21-02-1974;
- 4 Bahwa selain Penggugat mengeluarkan uang kompensasi sebagaimana tersebut diatas, Penggugat juga mengeluarkan biaya-biaya terkait pengurusan tanah dan pemberian kasbon kepada Tergugat dengan rincian sebagai berikut:

Hal. 3 dari 43 Hal. Putusan Nomor 2591 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1 Pemberian Kasbon Penggugat kepada Tergugat yaitu:

- Tanggal 18 Maret 2008 Rp5.000.000,00
(lima juta rupiah);
- Tanggal 15 April 2008 Rp5.000.000,00
(lima juta rupiah);
- Tanggal 30 April 2008 Rp10.000.000,00
(sepuluh juta rupiah);
- Tanggal 30 April 2008 Rp5.000.000,00
(lima juta rupiah);
- Tanggal 07 Mei 2008 Rp3.000.000,00
(tiga juta rupiah);
- Tanggal 23 Mei 2008 Rp10.000.000,00
(sepuluh juta rupiah);
- Tanggal 03 Juni 2008 Rp41.000.000,00
(empat puluh satu juta rupiah);
- Tanggal 17 Juni 2008 Rp6.000.000,00
(enam juta rupiah);
- Tanggal 20 Juni 2008 Rp9.310.000,00
(sembilan juta tiga ratus sepuluh ribu rupiah);
- Tanggal 29 Juli 2008 Rp16.000.000,00
(enam belas juta rupiah);
- Tanggal 06 Agustus 2008 Rp5.000.000,00
(lima juta rupiah);
- Tanggal 08 Agustus 2008 Rp5.000.000,00
(lima juta rupiah);
- Tanggal 21 Agustus 2008 Rp10.000.000,00
(sepuluh juta rupiah);
- Tanggal 15 September 2008 Rp1.000.000,00
(satu juta rupiah);
- Tanggal 26 September 2008 Rp4.000.000,00
(empat juta rupiah);
- Tanggal 26 September 2008 Rp20.000.000,00
(dua puluh juta rupiah);
- Tanggal 19 November 2008 Rp20.000.000,00
(dua puluh juta rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanggal 12 Desember 2008 Rp10.000.000,00
(sepuluh juta rupiah);
- Tanggal 23 Desember 2008 Rp40.000.000,00
(empat puluh juta rupiah);
- Tanggal 23 Desember 2008 Rp50.000.000,00
(lima puluh juta rupiah);
- Tanggal 20 Januari 2009 Rp15.000.000,00
(lima belas juta rupiah);

Total Kasbon sebesar Rp290.310.000,00 (dua ratus sembilan puluh juta tiga ratus sepuluh ribu rupiah);

2 Biaya Perawatan dan Pemeliharaan atas ketiga tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Jagakarsa, Kecamatan Pasar Minggu, Kotamadya Jakarta Selatan adalah:

- Perbaikan Tembok Pagar..... Rp200.000.000,00
(dua ratus juta rupiah);
- Perbaikan Rumah Rp150.000.000,00
(seratus lima puluh juta rupiah);
- Biaya keamanan 3 orang
selama 3 tahun Rp 70.000.000,00
(tujuh puluh juta rupiah);
- Total..... Rp420.000.000,00
(empat ratus dua puluh juta rupiah)

3 Biaya/Jasa Advokat sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
Dengan demikian total biaya yang dikeluarkan Penggugat terkait penyelesaian dan pengurusan atas tanah dan bangunan milik Tergugat adalah:

- 1 Uang Kompensasi Penggugat
kepada Tergugat Rp 500.000.000,00
- 2 Pemberian Kasbon Penggugat
kepada Tergugat Rp 290.310.000,00
- 3 Biaya Perawatan dan Pemeliharaan rumah Rp 420.000.000,00
- 4 Biaya/jasa Advokat Rp 200.000.000,00
- Total : Rp1.410.310.000,00
(satu milyar empat ratus sepuluh juta tiga ratus sepuluh ribu rupiah);

Hal. 5 dari 43 Hal. Putusan Nomor 2591 K/Pdt/2013



- 5 Bahwa Penggugat hingga diajukannya gugatan ini masih tetap merawat, memelihara dan menempati fisik atas tanah tersebut;
- 6 Bahwa sesuai dalam perjanjian dan kuasa sebagaimana tersebut diatas, Tergugat dan Penggugat mempunyai kewajiban untuk menyelesaikan permasalahan tanah milik Tergugat dengan pihak ketiga/pihak lain;

Bahwa namun demikian Tergugat hingga saat ini tidak ada itikad baik untuk menyelesaikan masalah tanah tersebut, walaupun Penggugat sering mengingatkan Tergugat namun oleh Tergugat tidak dihiraukan bahkan saat ini Tergugat selaku Pemberi Kuasa sangat sulit untuk ditemui;

- 7 Bahwa lalu kemudian diketahui, Tergugat saat ini berusaha dengan segala cara untuk menguasai tanah dan bangunan atas 3 (tiga) bidang dari tanah dan bangunan yaitu terletak di Kelurahan Jagakarsa, Kecamatan Pasar Minggu, Kotamadya Jakarta Selatan, sebagaimana dalam Sertifiat Hak Milik Nomor 120/Jagakarsa, Sertifikat Hak Milik Nomor 132/Jagakarsa dan Sertifikat Hak Milik Nomor 143/Jagakarsa, Padahal Tergugat sendiri telah memberikan penguasaan dan kepemilikan atas 3 (tiga) bidang dari tanah dan Bangunan yaitu terletak di Kelurahan Jagakarsa, Kecamatan Pasar Minggu, Kotamadya Jakarta Selatan kepada Penggugat sebagaimana dalam Surat Perjanjian dan Kuasa Nomor 04 tanggal 03 Mei 2007;
- 8 Bahwa tindakan Tergugat ingin menguasai tanah dan Bangunan melalui pihak ketiga/pihak lain, adalah merupakan tindakan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata;
- 9 Bahwa tindakan Tergugat yang tidak menghiraukan dan menyelesaikan tanah dan bangunan dan bahkan ingin menguasai kembali atas 3 (tiga) bidang dari tanah dan bangunan yaitu terletak di kelurahan Jagakarsa Kecamatan Pasar Minggu, Kotamadya Jakarta Selatan mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian dengan rincian sebagai berikut:

• Uang Kompensasi dari Penggugat	
untuk Tergugat	Rp 500.000.000,00
• Pemberian Kasbon Penggugat	
kepada Tergugat	Rp 290.310.000,00
• Biaya Perawatan dan Pemeliharaan	Rp 420.000.000,00
• Biaya/jasa Advokat	<u>Rp 200.000.000,00</u>
Total	Rp1.410.310.000,00



(satu milyar empat ratus sepuluh juta tigaratus sepuluh ribu rupiah);

10 Bahwa akibat tindakan Tergugat tidak beritikad baik, maka sangat wajar apabila Tergugat mengganti seluruh kerugian Penggugat dan kerugian bunga Bank sebesar 3 % dari kerugian Penggugat Rp1.410.310.000,00 (satu milyar empat ratus sepuluh juta tiga ratus sepuluh ribu rupiah) atau bunga menurut ketentuan yang berlaku di perbankan sampai perkara ini mempunyai hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*);

11 Bahwa akibat tindakan Tergugat tersebut, membuat nama Penggugat menjadi tidak kredibel lagi sehingga Penggugat telah dirugikan secara immateriil yang tidak dapat dinilai dengan uang tetapi untuk kepastian hukum, sangatlah wajar apabila Tergugat dihukum membayar kerugian Immateriil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);

12 Bahwa guna menjamin pembayaran ganti rugi oleh Tergugat kepada Penggugat dan khawatir Tergugat lari dari tanggung jawab dan agar Tergugat tidak mengalihkan harta kekayaannya kepada pihak lain, adalah beralasan secara hukum apabila Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang Mulia agar diletakan sita jaminan atas harta kekayaan tergugat berupa tanah dan bangunan yang terletak di:

- Kelurahan Jagakarsa, Kecamatan Pasar Minggu, Kotamadya Jakarta Selatan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 120/Jagakarsa seluas 1.848M² sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi Nomor 133/559/1974 tanggal 21-02-1974;
- Kelurahan Jagakarsa, Kecamatan Pasar Minggu, Kotamadya Jakarta Selatan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 132/Jagakarsa seluas 2.972M² sebagaimana diuraikan dalam batas situasi Nomor 171/2038/1974 tanggal 14-8-1974;
- Kelurahan Jagakarsa, Kecamatan Pasar Minggu, Kotamadya Jakarta Selatan, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 143/Jagakarsa seluas 1.720M² sebagaimana diuraikan dalam batas situasi Nomor 132/558/1974 tanggal 21-02-1974;

13 Bahwa apabila pihak Tergugat lalai dalam memenuhi kewajiban dalam isi putusan, maka Tergugat diwajibkan untuk memberikan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya kepada Penggugat;

Hal. 7 dari 43 Hal. Putusan Nomor 2591 K/Pdt/2013



14 Bahwa mengingat gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat ini cukup beralasan dan adalah pasti karena didukung dengan alat bukti yang kuat serta adanya keperluan yang mendesak dari Penggugat, kiranya Majelis Hakim yang Mulia berkenan pula Putusan perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada *verzet*, banding maupun kasasi dari Tergugat;

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

Primair:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan/*conservatoir beslag*;
- 3 Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat;
- 4 Menyatakan Akta Perjanjian dan Kuasa Nomor 04 tanggal 03 Mei 2007, Surat Kuasa Nomor 05 tanggal 03 Mei 2007 dan Surat Kuasa Nomor 06 tanggal 03 Mei 2007 yang kesemuanya dibuat oleh dan di hadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) H. Dhody A.R. Widjajaatmadja, SH., di Kabupaten Bekasi, adalah sah menurut hukum;
- 5 Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian terhadap Penggugat dengan rincian sebagai berikut:
 1. Uang Kompensi dari Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
 2. Pemberian kasbon Penggugat kepada Tergugat, dengan total sebesar Rp290.310.000,00 (dua ratus sembilan puluh juta tiga ratus sepuluh ribu rupiah);
 3. Biaya perawatan dan pemeliharaan atas ketiga tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Jagakarsa, Kecamatan Pasar Minggu, Kotamadya Jakarta Selatan, sebesar Rp420.000.000,00 (empat ratus dua puluh juta rupiah);
 4. Biaya/Jasa Advokat sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), Sehingga total keseluruhan sebesar Rp1.410.310.000,00 (satu milyar empat ratus sepuluh juta tiga ratus sepuluh ribu rupiah);



- 6 Menghukum Tergugat membayar bunga bank setiap bulan sebesar 3 % sesuai dengan ketentuan suku bunga bank sampai perkara ini mempunyai hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*);
- 7 Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi immateriil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);
- 8 Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah);
- 9 Menyatakan Putusan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada *verzset*, banding dan kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
- 10 Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Subsidaire:

- Apabila Pengadilan berpendapat lain, dalam Peradilan yang baik mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Dalam Eksepsi:

Pihak-Pihak Dalam Perkara Ini Tidak Lengkap:

1. Bahwa akta perjanjian kerjasama dan kuasa Nomor 04 tanggal 03 Mei 2007 yang dibuat oleh Notaris dan PPAT H. Dhody A.R. Widjajaatmadja, SH., obyeknya adalah tanah dan bangunan, yang terdiri atas 6 bidang tanah, yaitu:
 - 1.1. Sertifikat Hak Milik Nomor 120/Jagakarsa;
 - 1.2. Sertifikat Hak Milik Nomor 132/Jagakarsa;
 - 1.3. Sertifikat Hak Milik Nomor 143/Jagakarsa;
 - 1.4. Eks Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 11/Ciputat;
 - 1.5. Sertifikat Hak Milik Nomor 331/Pamulang Timur;
 - 1.6. Sertifikat Hak Milik Nomor 332/Pamulang Timur;Tanah dan bangunan tersebut diatas adalah merupakan budel warisan almarhum Abdul Hakim Wiriadinata (Suami Tergugat) yang belum dibagi;
2. Bahwa ahli waris dari almarhum Abdul Hakim Wiriadinata adalah sebagai berikut:
 - a. Sumi Hakim (Perempuan/Istri);
 - b. Almarhumah Marisa Yudi Anggraini (Perempuan/Anak);
 - c. Muhammad Adhi Syahzani (laki-laki/Anak);



Tanpa menyertakan anak-anak Tergugat dalam perkara ini, maka, demi hukum, gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa, antara gugatan konvensi dengan rekonvensi satu dan lain halnya mempunyai kaitan yang erat, maka Penggugat Rekonvensi mohon agar segala sesuatu yang telah diuraikan dalam konvensi dianggap telah dimasukkan dalam rekonvensi ini;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi pernah membuat Surat Perjanjian Dan Kuasa Nomor 04, tanggal 03 Mei 2007, Surat Kuasa Nomor 05, tanggal 03 Mei 2007, dan Surat Kuasa Nomor 06 tanggal 03 Mei 2007, di hadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) H. Dhody A.R. Widjajaatmadja, SH., di Kabupaten Bekasi;
3. Bahwa objek dari perjanjian antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi adalah 6 bidang tanah dan bangunan yang merupakan budel warisan almarhum Abdul Hakim Wiriadinata (Suami Penggugat Rekonvensi) yang belum dibagi;

Bahwa ahli waris dari almarhum Abdul Hakim Wiriadinata adalah sebagai berikut:

- a. Sumi Hakim (Perempuan/Istri);
- b. Almarhumah Marisa Yudi Anggraini (Perempuan/Anak);
- c. Muhammad Adhi Syahzani (laki-laki/Anak);

6 (enam) bidang tanah tersebut adalah sebagai berikut :

- 3.1. Sebidang tanah seluar kurang lebih 1.848M², satu dan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 120/Jagakarsa sebagaimana diuraikan dalam uraian batas situasi Nomor 133/559/1974, tanggal 21-02-1974, setempat yang terletak di:

- Propinsi : Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
- Kotamadya : Jakarta Selatan;
- Kecamatan : Pasar Minggu;
- Kelurahan : Jagakarsa;

- 3.2. Sebidang tanah seluas kurang lebih 2.972M², satu dan lain berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 132/Jagakarsa, sebagaimana diuraikan dalam uraian batas Gambar Situasi Nomor 171/2038/1974, tanggal 14-08-1974, setempat yang terletak di:

- Propinsi : Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
- Kotamadya : Jakarta Selatan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kecamatan : Pasar Minggu;
 - Kelurahan : Jagakarsa;
- 3.2. Sebidang tanah seluas kurang lebih 1.720M², satu dan lain berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 143/Jagakarsa, sebagaimana diuraikan dalam uraian batas gambar situasi Nomor 132/558/1974, tanggal 21-02-1974, setempat yang terletak di:
- Propinsi : Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
 - Kotamadya : Jakarta Selatan;
 - Kecamatan : Pasar Minggu;
 - Kelurahan : Jagakarsa;
- 3.4. Sebidang tanah seluas kurang lebih 5.080 M², satu dan lain berdasarkan eks Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 11/Ciputat sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi Nomor 9627 tanggal 23-07-1994, yang setempat terletak di:
- Propinsi : Banten (dahulu Jawa Barat);
 - Kabupaten : Tangerang;
 - Kecamatan : Ciputat;
 - Kelurahan : Ciputat;
- 3.5. Sebidang tanah seluas kurang lebih 2.165M², satu dan lain berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 331/Pamulang Timur, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 9628 tanggal 23-07-1994, yang setempat terletak di:
- Propinsi : Banten (dahulu Jawa Barat);
 - Kabupaten : Tangerang;
 - Kecamatan : Pamulang;
 - Kelurahan : Pamulang Timur;
- 3.6. Sebidang tanah seluas kurang lebih 2.496M², satu dan lain berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 332/Pamulang Timur, sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi Nomor 9629, tanggal 23-07-1994, yang setempat terletak di
- Propinsi : Banten (dahulu Jawa Barat);
 - Kabupaten : Tangerang;
 - Kecamatan : Pamulang;
 - Kelurahan : Pamulang Timur;
4. Bahwa Inti dari perjanjian tersebut adalah:

Hal. 11 dari 43 Hal. Putusan Nomor 2591 K/Pdt/2013

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)



- Penggugat Rekonvensi menerangkan bahwa 6 bidang tanah dan bangunan milik Penggugat Rekonvensi diatas saat ini sedang terdapat permasalahan dengan Pihak Ketiga, mengakibatkan adanya permasalahan dengan pihak perbankan;
 - Bahwa Penggugat Rekonvensi menguasai secara fisik tanah dan bangunan tersebut;
 - Tergugat Rekonvensi berkewajiban membantu Penggugat Rekonvensi dalam penyelesaian segala persoalan yang ada yang menyangkut tanah-tanah dan bangunan baik persoalan antara pihak Penggugat Rekonvensi dengan Pihak ketiga maupun dengan pihak-pihak perbankan dan instansi-instansi terkait baik instansi-swasta maupun instansi pemerintah;

Hak Dan Kewajiban:

- Tergugat Rekonvensi membiayai seluruh komponen biaya yang diperlukan guna terselesaikannya segala persoalan atas tanah dan bangunan namun tidak terbatas pada biaya operasional, biaya perkara di Pengadilan, kewajiban-kewajiban pembayaran kepada pihak perbankan atas hutang-hutang pokok berikut bunga dan benda-benda sebagaimana perhitungan pihak perbankan, kewajiban perpajakan sesuai ketentuan undang-undang yang berlaku;
- Secara khusus Tergugat Rekonvensi menyelesaikan segala kewajiban kepada pihak perbankan atas segala hutang dengan penjaminan 3 bidang tanah di Ciputat Sertifikat HGB Nomor 11, SHM Nomor 331 Pamulang dan SHM Nomor 332 Pamulang. Selanjutnya 3 bidang tanah dan bangunan tersebut diatas diserahkan kepada Penggugat Rekonvensi dalam tempo selambat-lambatnya 3 bulan terhitung dari diterbitkannya KMK (Keputusan Menteri Keuangan) sudah dalam keadaan bersih (*free and clear*) dari segala kewajiban baik kepada pihak ketiga maupun pihak perbankan;

Kompensasi:

- Penggugat Rekonvensi berhak memperoleh kompensasi dari Tergugat Rekonvensi uang sebesar Rp500.000.000,00 yang diserahkan dan dibayarkan oleh Tergugat Rekonvensi saat ditandatanganinya perjanjian ini dan atas penerimaan mana Penggugat Rekonvensi memberikan kwitansi bermaterai cukup kepada Tergugat Rekonvensi sebagai tanda terima;
- Tergugat Rekonvensi berhak memperoleh kompensasi dari Penggugat Rekonvensi berupa penguasaan dan kepemilikan atas 3 bidang tanah dan bangunan di Jagakarsa, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan;



Ketiga bidang tanah dan bangunan tersebut akan menjadi hak dan untuk itu dimiliki oleh Tergugat Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi dan proses peralihan hak tersebut dalam pelaksanaannya Penggugat Rekonvensi akan memberikan kuasa khusus kepada Tergugat Rekonvensi;

5. Bahwa dalam pelaksanaan perjanjian tersebut diatas, Tergugat Rekonvensi lalai, tidak melaksanakan perjanjian sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan sebelumnya. Pasal 1338 ayat 3 KUHPdata, semua perjanjian itu harus dilaksanakan dengan itikad baik (*te goeder trouw*). Norma tersebut merupakan salah satu sendi yang terpenting dari hukum perjanjian;

Dalam masalah ini, sebagaimana telah disampaikan pada bagian konvensi, senyatanya Tergugat Rekonvensi sejak awal perjanjian tidak berlandaskan itikad baik;

6. Bahwa sejak perjanjian dibuat tahun 2007 hingga gugatan ini dibuat, Tergugat Rekonvensi tidak menebus/menyelesaikan segala kewajiban Penggugat Rekonvensi kepada pihak perbankan/instansi pemerintah atas segala hutang dengan penjaminan 3 bidang tanah eks Sertifikan HGB Nomor 11/Ciputat, GS No. 9627 tanggal 23-07-1994, Sertifikat Hak Milik Nomor 331/ Pamulang Timur, GS Nomor 9628 tanggal 23-07-1994, Sertifikat Hak Milik Nomor 332/Pamulang Timur, GS Nomor 9629 tanggal 23-07-1994;

Padahal tegas-tegas perjanjian menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi secara khusus, diulang secara khusus menyelesaikan segala kewajiban kepada pihak perbankan atas segala hutang dengan penjaminan 3 (tiga) bidang tanah diatas;

Dengan demikian Tergugat Rekonvensi telah terbukti melakukan wanprestasi;

7. Bahwa Tergugat Rekonvensi tidak membiayai seluruh komponen biaya yang diperlukan guna terselesaikannya segala persoalan atas tanah-tanah dan bangunan termasuk tidak terbatas pada biaya operasional, biaya perkara pada Pengadilan, kewajiban-kewajiban pembayaran kepada perbankan atas hutang pokok berikut bunga dan denda-denda sebagaimana perhitungan pihak perbankan, kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan undang-undang perpajakan yang berlaku;

Terbukti, perkara Penggugat Rekonvensi melawan PT. Bank Permata, Tbk, Cs, atas 3 bidang tanah yang terletak dikelurahan Jagakarsa, Kecamatan Pasar Minggu, Kotamadya Jakarta Selatan, yaitu sebidang tanah seluas kurang lebih 1.848M², sertifikat Hak Milik Nomor 120/Jagakarsa, GS Nomor 133/559/1974 tanggal

Hal. 13 dari 43 Hal. Putusan Nomor 2591 K/Pdt/2013



21-02-1974 dan sebidang tanah seluas lebih kurang 2.972M², Sertifikat Hak Milik Nomor 132/Jagakarsa, GS Nomor 171/2038/1974 tanggal 14-08-1974 serta sebidang tanah seluas kurang lebih 1.720M², Sertifikat Hak Milik Nomor 143/Jagakarsa, GS Nomor 132/558/1974 tanggal 21-02-1974 tidak diurus oleh Tergugat Rekonvensi di tingkat Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung. Tergugat Rekonvensi hanya membiayai di tingkat Pengadilan Negeri Jakarta Selatan saja; Tergugat Rekonvensi tidak melaksanakan kewajiban-kewajiban pembayaran kepada perbankan atas hutang-hutang pokok berikut bunga dan denda-denda sebagaimana perhitungan PT. Bank Permata, Tbk. serta tidak melaksanakan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan undang-undang perpajakan yang berlaku. Diantaranya, PBB atas 6 bidang tanah dan bangunan tersebut diatas, tidak dibayar sama sekali oleh Tergugat Rekonvensi;

Akibat wanprestasi Tergugat Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi menderita kerugian yang nyata. Kerugian tersebut dapat dirinci sebagai berikut:

1. Biaya menebus kembali kepada Pihak
Bank permata Rp 5.900.000.000,00
2. PBB yang harus dibayar karena telah jatuh tempo Atas sertifikat hak milik No.120/Jagakarsa, Sertifikat Hak milik Nomor 132/Jagakarsa dan Sertifikat Hak Milik Nomor 143/Jagakarsa dari thn.2007 s/d 2011, Rp 150.277.672,00
3. Biaya pengacara perkara kasasi Rp 150.000.000,00
4. Hilangnya hak tanah milik Penggugat:
Sertifikat HGB Nomor 11/Ciputat, Sertifikat Hak Milik Nomor 331/Pamulang Timur, Sertifikat Hak Milik Nomor 332/Pamulang Timur sesuai NJOP tahun 2010 Rp18.461.520.000,00
5. PBB yang harus dibayar karena telah jatuh tempo Atas sertifikat HGB Nomor 11/Ciputat, Sertifikat Hak Milik Nomor 331/Pamulang Timur, Sertifikat Hak Milik Nomor 332/Pamulang Timur dari tahun 2007 s/d 2010 Rp 124.732.320,00
6. Ganti rugi hilangnya aquarium milik
Penggugat Rekonvensi Rp 50.000.000,00
Jumlah kerugian Rp24.836.529.992,00



(dua puluh empat milyar delapan ratus tiga puluh enam juta lima ratus dua puluh sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh dua rupiah);

8. Penggugat Rekonvensi telah berulang kali menyurati Tergugat Rekonvensi menanyakan tentang perkembangan pengurusan dan penyelesaian permasalahan tanah dan bangunan tersebut diatas. Namun, Tergugat Rekonvensi tidak menanggapinya. Tergugat Rekonvensi selalu menghindar tidak mau lagi membiayai dan membantu menyelesaikan permasalahan yang dihadapi Penggugat Rekonvensi;
9. Melihat kenyataan yang ada, senyatanya Tergugat Rekonvensi hanya berusaha menjual 3 bidang Tanah dan Bangunan yang terletak dikelurahan Jagakarsa, Kecamatan Pasar Minggu, Kotamadya Jakarta Selatan yaitu sebidang tanah seluas kurang lebih 1.848M², Sertifikat Hak Milik Nomor 120/Jagakarsa, GS Nomor 133/559/1974 tanggal 21-02-1974 dan sebidang tanah seluas lebih kurang 2.972M², Sertifikat Hak Milik Nomor 132/Jagakarsa, GS Nomor 171/2038/1974 tanggal 14-08-1974 serta sebidang tanah seluas kurang lebih 1.720M², Sertifikat Hak Milik Nomor 143/Jagakarsa, GS Nomor 132/558/1974 tanggal 21-02-1974, tanpa melakukan hal-hal yang seharusnya merupakan kewajiban Tergugat Rekonvensi dalam perjanjian. Tentu saja hal tersebut telah keluar dari aturan yang diperjanjikan semula. Dan perbuatan Tergugat Rekonvensi telah merugikan Pengugat Rekonvensi;
10. Oleh karena Tergugat Rekonvensi telah ditegor secara patut oleh Penggugat Rekonvensi, namun, Tergugat Rekonvensi tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana tersebut diatas, maka, menurut hukum, Tergugat Rekonvensi telah wanprestasi;
11. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi *wanprestasi*, maka dimohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan bahwa Perjanjian dan Kuasa Nomor 04, tanggal 03 Mei 2007, Surat Kuasa Nomor 05 tanggal 03 Mei 2007, dan Surat Kuasa Nomor 06 tanggal 03 Mei 2007 dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) H. Dhody A.R. Widjajaatmadja, SH., di Kabupaten Bekasi dinyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
12. Bahwa terhadap pemblokiran atas 3 bidang tanah dan bangunan yang terletak dikelurahan Jagakarsa, Kecamatan Pasar Minggu, Kotamadya Jakarta Selatan yaitu sebidang tanah seluas kurang lebih 1.848M², Sertifikat Hak Milik Nomor 120/

Hal. 15 dari 43 Hal. Putusan Nomor 2591 K/Pdt/2013



Jagakarsa, GS Nomor 133/559/1974 tanggal 21-02-1974 dan sebidang tanah seluas lebih kurang 2.972M², Sertifikat Hak Milik Nomor 132/Jagakarsa, GS Nomor 171/2038/1974 tanggal 14-08-1974 serta sebidang tanah seluas kurang lebih 1.720M², Sertifikat Hak Milik Nomor 143/Jagakarsa, GS Nomor 132/558/1974 tanggal 21-02-1974 oleh Tergugat Rekonvensi dan atau kuasa hukum Tergugat Rekonvensi di Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan, oleh karena tanpa hak dan tanpa dasar hukum yang jelas, haruslah ditolak. Dan pemblokiran tersebut demi hukum harus dicabut kembali oleh Tergugat Rekonvensi/Kuasa Hukum Tergugat Rekonvensi;

13. Bahwa karena meragukan itikad baik dari Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi, oleh karena itu, Penggugat Rekonvensi sangat berkepentingan atas asset milik Tergugat Rekonvensi berupa: Tanah dan bangunan Rumah beserta seluruh isinya yang beralamat di Jalan Tebet Timur RT.009 RW.008, Jakarta Selatan. Untuk dilakukan penyitaan *conservatoir* terlebih dahulu serta asset-asset Tergugat Rekonvensi lainnya yang akan dimintakan Penggugat Rekonvensi dikemudian hari;
14. Bahwa akibat tindakan *wanprestasi* Tergugat Rekonvensi, wajar jika Tergugat Rekonvensi mengganti seluruh kerugian Penggugat Rekonvensi berikut bunga bank sebesar 3% dari kerugian Rp24.836.529.992,00 setiap keterlambatan Tergugat Rekonvensi melaksanakan pembayaran terhitung sejak gugatan ini didaftarkan di Pengadilan, sampai seluruh uang itu dibayar lunas;
15. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi terbukti *wanprestasi*, maka Tergugat Rekonvensi harus mengosongkan 3 bidang tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Jagakarsa, Kecamatan Pasar Minggu, Kotamadya Jakarta Selatan yaitu sebidang tanah seluas kurang lebih 1.848M², Sertifikat Hak Milik Nomor 120/Jagakarsa, GS Nomor 133/559/1974 tanggal 21-02-1974 dan sebidang tanah seluas lebih kurang 2.972M², Sertifikat Hak Milik Nomor 132/Jagakarsa, GS Nomor 171/2038/1974 tanggal 14-08-1974 serta sebidang tanah seluas kurang lebih 1.720M², Sertifikat Hak Milik Nomor 143/Jagakarsa, GS Nomor 132/558/1974 tanggal 21-02-1974;
16. Bahwa apabila Tergugat Rekonvensi lalai memenuhi kewajiban isi putusan perkara ini, maka Tergugat Rekonvensi diwajibkan membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan Tergugat Rekonvensi melaksanakan putusan ini, terhitung sejak putusan ini



mempunyai kekuatan hukum tetap sampai kewajibannya dibayar lunas dan pengosongan tanah dan bangunan telah dilaksanakan dengan baik;

17. Bahwa karena gugatan Penggugat Rekonvensi ini didasarkan pada bukti-bukti yang sah dan otentik. Maka berdasarkan Pasal 180 HIR, putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya banding, kasasi dan bantahan;

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

- I. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
- II. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah Ingkar janji/*wanprestasi*;
- III. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kepada Penggugat Rekonvensi uang sebanyak Rp24.836.529.992,00 (dua puluh empat milyar delapan ratus tiga puluh enam juta lima ratus dua puluh sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh dua rupiah) sebagai ganti rugi tidak dilaksanakannya perjanjian dengan baik. Ditambah bunga sebesar 3% sebulan dari Rp24.836.529.992,00 setiap keterlambatan Tergugat Rekonvensi melaksanakan pembayaran terhitung sejak gugatan ini dimasukan, sampai seluruh uang itu dibayar lunas;
- IV. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk mencabut pemblokiran atas 3 bidang tanah dan bangunan yang terletak dikelurahan Jagakarsa, Kecamatan Pasar Minggu, Kotamadya Jakarta Selatan, yaitu sebidang tanah seluas kurang lebih 1.848M², Sertifikat Hak Milik Nomor 120/Jagakarsa, GS Nomor 133/559/1974 tanggal 21-02-1974 dan sebidang tanah seluas lebih kurang 2.972M², Sertifikat Hak Milik Nomor 132/Jagakarsa, GS Nomor 171/2038/1974 tanggal 14-08-1974 serta sebidang tanah seluas kurang lebih 1.720M², Sertifikat Hak Milik Nomor 143/Jagakarsa, GS Nomor 132/558/1974 tanggal 21-02-1974 di Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan;
- V. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk mengosongkan 3 bidang tanah yang terletak dikelurahan Jagakarsa, Kecamatan Pasar Minggu, Kotamadya Jakarta Selatan yaitu sebidang tanah seluas kurang lebih 1.848M², Sertifikat Hak Milik Nomor 120/Jagakarsa, GS Nomor 133/559/1974 tanggal 21-02-1974 dan sebidang tanah seluas lebih kurang 2.972M², Sertifikat Hak Milik Nomor 132/Jagakarsa, GS Nomor 171/2038/1974 tanggal 14-08-1974 serta sebidang tanah seluas kurang lebih 1.720M², Sertifikat Hak Milik Nomor 143/Jagakarsa, GS Nomor

Hal. 17 dari 43 Hal. Putusan Nomor 2591 K/Pdt/2013



132/558/1974 tanggal 21-02-1974, namun apabila lalai, jika diperlukan, dengan bantuan aparat Negara untuk pengosongannya;

- VI. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan Tergugat Rekonvensi melaksanakan putusan ini, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai hutang dibayar lunas dan dilaksanakannya pengosongan tanah dan bangunan tersebut diatas dengan baik;
- VII. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap seluruh harta milik Tergugat Rekonvensi yang telah dilakukan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;
- VIII. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, sekalipun ada perlawanan atau banding atau kasasi;
- IX. Menyatakan Perjanjian dan Kuasa Nomor 04, tanggal 03 Mei 2007, Surat Kuasa Nomor 05, tanggal 03 Mei 2007, dan Surat Kuasa Nomor 06 tanggal 03 Mei 2007 di hadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) H. Dhody A.R. Widjajaatmadja, SH., di Kabupaten Bekasi, dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
- X. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar seluruh biaya perkara;

Subsidiar:

- Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon keputusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) sebagaimana layaknya peradilan yang baik dan berwibawa;
- Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut PT Bank Permata Tbk. mengajukan gugatan intervensi terhadap Penggugat asal sebagai Tergugat Intervensi dan Tergugat asal sebagai Turut Tergugat Intervensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

- 1 Hak Milik Nomor 120/Jagakarsa, seluas 1.848M² (seribu delapan ratus empat puluh delapan meter persegi) diuraikan dalam gambar situasi tertanggal 21 Pebruari 1974 Nomor 133/559/1974;
 - 2 Hak Milik Nomor 132/Jagakarsa seluas 2.972M² (dua ribu sembilan ratus tujuh puluh dua meter persegi) diuraikan dalam gambar situasi tertanggal 14 Agustus 1974 Nomor 71/2038/1974; dan
 - 1.3. Hak Milik Nomor 143/Jagakarsa, seluas 1.720M² (seribu tujuh ratus dua puluh meter persegi) diuraikan dalam gambar situasi tanggal 21 Februari 1974, Nomor 132/558/1974;
- Kesemuanya (telah) terdaftar atas nama Hendriarto Setiadi, berikut bangunan rumah di atasnya beserta turutan-turutannya, terletak di di Daerah Khusus Ibukota



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta, Kota Jakarta Selatan, Kecamatan Pasar Minggu, Kelurahan Jagakarsa, setempat dikenal dengan Kampung Kandang, untuk selanjutnya disebut “tanah dan bangunan”;

- 2 Bahwa tanah berikut bangunan tersebut diperoleh Penggugat Intervensi berdasarkan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 20 tanggal 15 Juni 2007, dibuat dihadapan Aris Hendrawan Halim, SH., Notaris di Jakarta, yang telah dibuat dan ditandatangani sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 1320 KUH. Perdata, dimana selain adanya kesepakatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal, akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut juga dibuat dan ditandatangani oleh pihak-pihak yang berwenang menandatanganinya, yakni Hendriarto Setiadi dengan persetujuan dari istrinya, yaitu Nyonya Thin Thin (Thin Thin Akik) yang turut menandatangani akta tersebut yang bertindak selaku Penjual serta Penggugat Intervensi yang bertindak selaku Pembeli. Sehingga karenanya Pengikatan Jual Beli tersebut telah sesuai dengan ketentuan mengenai Jual Beli yang diatur dalam Pasal 1457, Pasal 1458 KUH. Perdata, dan oleh karena itu akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 20 tanggal 15 Juni 2007, dibuat dihadapan Aris Hendrawan Halim, SH., Notaris di Jakarta tersebut adalah akta outentik yang dibuat secara sah serta mengikat secara hukum;
- 3 Bahwa akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 20 tanggal 15 Juni 2007, dibuat dihadapan Aris Hendrawan Halim, SH., Notaris di Jakarta sebagai tindak lanjut dari akta Perjanjian Penyerahan Jaminan Sebagai Pembayaran Hutang Nomor 19, tanggal 15 Juni 2007, dibuat dihadapan Aris Hendrawan Halim, SH., Notaris di Jakarta yang dibuat dan ditandatangani untuk menyelesaikan (melunasi) seluruh hutang Hendriarto Setiadi selaku Debitur kepada Penggugat Intervensi;
- 4 Bahwa akta Perjanjian Penyerahan Jaminan Sebagai Pembayaran Hutang Nomor 19, tanggal 15 Juni 2007 yang dibuat dihadapan Aris Hendrawan Halim, SH., Notaris di Jakarta tersebut telah dibuat dan ditandatangani sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 1320 KUH. Perdata, dimana selain adanya kesepakatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal, Perjanjian Penyerahan Jaminan sebagai Pembayaran Hutang tersebut juga dibuat dan ditandatangani oleh pihak-pihak yang berwenang menandatanganinya, yakni Hendriarto Setiadi dengan persetujuan dari istrinya, yaitu Nyonya Thin Thin (Thin Thin Akik) yang turut menandatangani akta

Hal. 19 dari 43 Hal. Putusan Nomor 2591 K/Pdt/2013



tersebut serta Penggugat Intervensi, sehingga karenanya akta Perjanjian Penyerahan Jaminan Sebagai Pembayaran Hutang Nomor 19, tanggal 15 Juni 2007, yang dibuat dihadapan Aris Hendrawan Halim, SH., Notaris di Jakarta tersebut adalah akta outentik yang dibuat secara sah serta mengikat secara hukum;

5 Bahwa selain penandatanganan akta-akta tersebut di atas, Hendriarto Setiadi telah juga membuat dan menandatangani akta-akta Kuasa yang memberikan Kuasa kepada Penggugat Intervensi, yaitu sebagai berikut:

- 1 Akta Kuasa Nomor 21, untuk menjual/mengoperkan/melepaskan hak dengan cara apapun, dan akta Kuasa Nomor 25, untuk mengurus penurunan hak milik menjadi hak guna bangunan, kedua-duanya tertanggal tanggal 15 Juni 2007, dibuat dihadapan Aris Hendrawan Halim, SH., Notaris di Jakarta atas sebidang tanah Hak Milik Nomor 132/Jagakarsa, seluas 2.972 m2 (dua ribu sembilan ratus tujuh puluh dua meter persegi), diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 14 Agustus 1974, Nomor 71/2038/1974, tertulis atas nama Hendriarto Setiadi;
- 2 Akta Kuasa Nomor 22, untuk menjual/mengoperkan/melepaskan hak dengan cara apapun, dan akta Kuasa Nomor 26, untuk mengurus penurunan hak milik menjadi hak guna bangunan, kedua-duanya tertanggal tanggal 15 Juni 2007, dibuat dihadapan Aris Hendrawan Halim, SH., Notaris di Jakarta atas sebidang tanah Hak Milik Nomor 143/Jagakarsa, seluas 1.720M² (seribu tujuh ratus dua puluh meter persegi), diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 21 Februari 1974, Nomor 132/558/1974, tertulis atas nama Hendriarto Setiadi;
- 3 Akta Kuasa Nomor 23, untuk menjual/mengoperkan/melepaskan hak dengan cara apapun, dan akta Kuasa Nomor 24, untuk mengurus penurunan hak milik menjadi hak guna bangunan, kedua-duanya tertanggal tanggal 15 Juni 2007, dibuat dihadapan Aris Hendrawan Halim, SH., Notaris di Jakarta atas sebidang tanah Hak Milik Nomor 120/Jagakarsa, seluas 1.848M² (seribu delapan ratus empat puluh delapan meter persegi), diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 21 Februari 1974 Nomor 133/559/1974, tertulis atas nama Hendriarto Setiadi;

Bahwa akta-akta Kuasa Nomor 21, 22, 23, 24, 25, dan 26, masing-masing tertanggal tanggal 15 Juni 2007, dibuat dihadapan Aris Hendrawan Halim, SH., Notaris di Jakarta tersebut telah dibuat dan ditandatangani sesuai dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 1320 KUH. Perdata, dimana selain adanya kesepakatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal, akta-akta Kuasa tersebut telah dibuat dan ditandatangani oleh pihak-pihak yang berwenang menandatangani, yakni Hendriarto Setiadi dengan persetujuan dari istrinya, yaitu Nyonya Thin Thin (Thin Thin Akik) yang turut menandatangani akta-akta tersebut selaku Pemberi Kuasa serta Penggugat Intervensi selaku Penerima Kuasa, sehingga dengan demikian akta-akta Nomor 21, 22, 23, 24, 25, dan 26, masing-masing tertanggal tanggal 15 Juni 2007, keseluruhannya dibuat dihadapan Aris Hendrawan Halim, SH., Notaris di Jakarta adalah akta-akta outentik yang dibuat secara sah serta mengikat secara hukum;

5 Bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat Intervensi dengan Hendriarto Setiadi adalah diawali dengan adanya permohonan Hendriarto Setiadi kepada Penggugat Intervensi untuk diberikan fasilitas kredit dan karenanya Penggugat Intervensi menyetujui permohonan Hendriarto Setiadi tersebut dengan memberikan fasilitas kredit yang masing-masing dalam bentuk:

- 1 Rekening Koran (*Overdraft*) senilai Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), berdasarkan akta Perjanjian Kredit Nomor 73, tertanggal 15 September 2004, dibuat di hadapan Mellyani Noor Shandra, SH., Notaris di Jakarta;
- 2 *Revolving Loan* (RL) senilai Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), berdasarkan akta Perjanjian Kredit Nomor 74, tertanggal 15 September 2004, dibuat di hadapan Mellyani Noor Shandra, SH., Notaris di Jakarta;
- 3 *Term Loan* (TL) senilai Rp3.500.000.000,00 (tiga miliar lima ratus juta rupiah), berdasarkan akta Perjanjian Kredit Nomor 75, tertanggal 15 September 2004, dibuat di hadapan Mellyani Noor Shandra, SH., Notaris di Jakarta;

Perjanjian Kredit mana, kemudian dilakukan perubahan, masing-masing berdasarkan:

- 4 Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 51, tanggal 18 Pebruari 2005, dibuat di hadapan Mellyani Noor Shandra, SH., Notaris di Jakarta, yaitu tentang perubahan fasilitas kredit *Revolving Loan* (RL) yang diterima Hendriarto Setiadi dari Penggugat Intervensi menjadi sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah);
- 5 Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 52, dan Akta Nomor 53, masing-masing tertanggal 18 Februari 2005, dibuat di hadapan Mellyani Noor

Hal. 21 dari 43 Hal. Putusan Nomor 2591 K/Pdt/2013

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)



Shandra, SH., Notaris di Jakarta, yaitu sehubungan dengan perubahan fasilitas kredit *Revolving Loan* (RL) yang diterima Hendriarto Setiadi dari Penggugat Intervensi menjadi sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah);

Bahwa kemudian terhadap Perjanjian Kredit tersebut dilakukan Perpanjangan yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat Intervensi dengan Hendriarto Setiadi, yaitu berdasarkan:

6. Perjanjian Perpanjangan Kredit Nomor OD/2359/RO/2005/HW, tanggal 27 September 2005, sebagai Perpanjangan atas akta Perjanjian Kredit Nomor 73, tertanggal 15 September 2004, yang telah diubah dengan Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 52, tertanggal 18 Februari 2005, kedua-duanya dibuat di hadapan Mellyani Noor Shandra, SH., Notaris di Jakarta;
- 6.7. Perjanjian Perpanjangan Kredit Nomor OD/2360/RO/2005/HW, tanggal 27 September 2005, sebagai Perpanjangan atas akta Perjanjian Kredit Nomor 74, tertanggal 15 September 2004, yang telah diubah dengan Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 51, tertanggal 18 Februari 2005, kedua-duanya dibuat di hadapan Mellyani Noor Shandra, SH., Notaris di Jakarta; Selanjutnya disebut “akta Perjanjian Kredit dan perubahan-perubahannya”
Bahwa Perjanjian Kredit dan perubahan-perubahannya tersebut telah dibuat dan ditandatangani sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 1320 KUH. Perdata, dimana selain adanya kesepakatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal, akta-akta Kuasa tersebut telah dibuat dan ditandatangani oleh pihak-pihak yang berwenang menanda-tanganinya, yakni Hendriarto Setiadi dengan persetujuan dari istrinya, yaitu Nyonya Thin Thin (Thin Thin Akik) yang turut menandatangani akta-akta tersebut serta Penggugat Intervensi, sehingga akta Perjanjian Kredit dan perubahan-perubahannya tersebut adalah akta-akta outentik yang dibuat secara sah serta mengikat secara hukum;
7. Bahwa untuk menjamin pengembalian pembayaran atas fasilitas kredit yang di peroleh Hendriarto Setiadi berdasarkan akta Perjanjian Kredit dan perubahan-perubahannya tersebut, Hendriarto Setiadi telah menjaminkan kepada Penggugat Intervensi berupa Pemberian Hak Tanggungan Peringkat Pertama dan Kedua atas harta kekayaan yang dimilikinya, dalam pemberian jaminan mana terlebih dahulu dibuat dan ditandatangani:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 76, tanggal 15 September 2004, dibuat di hadapan Mellyani Noor Shandra, SH., Notaris di Jakarta, yaitu untuk membebaskan Hak Tanggungan Peringkat Pertama;
- 2 Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 54, tanggal 18 Pebruari 2005, dibuat di hadapan Mellyani Noor Shandra, SH., Notaris di Jakarta, yaitu untuk membebaskan Hak Tanggungan Peringkat Kedua; atas obyek Hak Tanggungan berupa:
 - Hak Milik Nomor 120/Jagakarsa, seluas 1.848M² (seribu delapan ratus empat puluh delapan meter persegi), diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 21 Februari 1974 Nomor 133/559/1974;
 - Hak Milik Nomor 132/Jagakarsa, seluas 2.972M² (dua ribu sembilan ratus tujuh puluh dua meter persegi), diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 14 Agustus 1974, Nomor 71/2038/1974;
 - Hak Milik Nomor 143/Jagakarsa, seluas 1.720M² (seribu tujuh ratus dua puluh meter persegi), diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 21 Februari 1974, Nomor 132/558/1974;

Bahwa akta-akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tersebut telah dibuat dan ditandatangani sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 1320 KUH. Perdata, dimana selain adanya kesepakatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal, akta Kuasa tersebut telah dibuat dan ditandatangani oleh pihak-pihak yang berwenang menandatangani, yakni Hendriarto Setiadi dengan persetujuan dari istrinya, yaitu Nyonya Thin Thin (Thin Thin Akik) yang turut menandatangani akta-akta tersebut serta Penggugat Intervensi, sehingga karenanya akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 76, tanggal 15 September 2004 dan akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 54, tanggal 18 Pebruari 2005, kedua-duanya dibuat di hadapan Mellyani Noor Shandra, SH., Notaris di Jakarta adalah akta outentik yang dibuat secara sah serta mengikat secara hukum;

Hal. 23 dari 43 Hal. Putusan Nomor 2591 K/Pdt/2013



- 7 Bahwa berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 76, tanggal 15 September 2004, dibuat di hadapan Mellyani Noor Shandra, SH., Notaris di Jakarta tersebut, dalam kedudukannya selaku Penerima Hak Tanggungan, Penggugat Intervensi telah membuat dan menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 228/2004, tanggal 25 November 2004, dibuat dihadapan Laurensia Siti Nyoman, SH., selaku PPAT di wilayah Kota Jakarta Selatan;

Bahwa selanjutnya berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 54, tanggal 18 Februari 2005 dibuat di hadapan Mellyani Noor Shandra, SH., Notaris di Jakarta tersebut, dalam kedudukannya selaku Penerima Hak Tanggungan, Penggugat Intervensi telah membuat dan menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 35/2005, tanggal 22 Pebruari 2005, dibuat dihadapan Laurensia Siti Nyoman, SH., selaku PPAT di wilayah Kota Jakarta Selatan;

Bahwa akta-akta Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut telah dibuat dan ditandatangani sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, yaitu sesuai dengan Pasal 10 dan 15 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan tanah, sehingga karenanya akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 228/2004, tanggal 25 November 2004 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 35/2005, tanggal 22 Februari 2005, kedua-duanya dibuat dihadapan Laurensia Siti Nyoman, SH., selaku PPAT di wilayah Kota Jakarta Selatan adalah akta outentik yang dibuat secara sah serta mengikat secara hukum;

- 9 Bahwa sehubungan dengan penjaminan yang dilakukan oleh Hendriarto Setiadi tersebut, maka Kantor Pertanahan Jakarta Selatan telah menerbitkan:

- 1 Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 3643/2004, Peringkat Pertama, yang diterbitkan pada tanggal 8 Desember 2004, atas nama Penggugat Intervensi, untuk menjamin pelunasan hutang Hendriarto Setiadi tersebut kepada Penggugat Intervensi hingga sejumlah Rp5.625.000.000,00 (lima miliar enam ratus dua puluh lima juta Rupiah);
- 2 Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 628/2005, Peringkat Kedua yang diterbitkan pada tanggal 3 Maret 2005, atas nama Penggugat Intervensi, untuk menjamin pelunasan hutang Hendriarto Setiadi tersebut kepada Penggugat Intervensi hingga sejumlah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp2.760.000.000,00 (dua miliar tujuh ratus enam puluh juta rupiah);

Bahwa Sertifikat-sertifikat Hak Tanggungan tersebut telah diterbitkan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, yaitu sesuai dengan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, sehingga karenanya Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 3643/2004, Peringkat Pertama, yang diterbitkan pada tanggal 8 Desember 2004, dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 628/2005, Peringkat Kedua yang diterbitkan pada tanggal 3 Maret 2005, kedua-duanya atas nama Penggugat Intervensi adalah sah dan mengikat secara hukum;

10 Bahwa tanah dan bangunan tersebut sebelumnya telah diperoleh Hendriarto Setiadi dari Turut Tergugat Intervensi berdasarkan:

- 1 Akta Jual Beli Nomor 177/2004, tanggal 15 September 2004, dibuat di hadapan Laurensia Siti Nyoman, SH., selaku PPAT di wilayah Kota Jakarta Selatan, yaitu akta jual beli atas sebidang tanah Hak Milik nomor 120/Jagakarsa, seluas 1.848M² (seribu delapan ratus empat puluh delapan meter persegi), diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 21 Pebruari 1974 nomor 133/559/1974, berikut bangunan rumah tinggal serta turutan-turutan yang berdiri di atasnya;
- 2 Akta Jual Beli Nomor 178/2004, tanggal 15 September 2004, dibuat di hadapan Laurensia Siti Nyoman, SH., selaku PPAT di wilayah Kota Jakarta Selatan, yaitu akta jual beli atas sebidang tanah Hak Milik Nomor 132/Jagakarsa, seluas 2.972M² (dua ribu sembilan ratus tujuh puluh dua meter persegi), diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 14 Agustus 1974, Nomor 71/2038/1974, berikut bangunan rumah tinggal serta turutan-turutan yang berdiri di atasnya;
- 3 Akta Jual Beli Nomor 179/2004, tanggal 15 September 2004, dibuat di hadapan Laurensia Siti Nyoman, SH., selaku PPAT di wilayah Kota Jakarta Selatan, yaitu akta jual beli atas sebidang tanah Hak Milik Nomor 143/Jagakarsa, seluas 1.720M² (seribu tujuh ratus dua puluh meter persegi), diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 21 Februari 1974, Nomor 132/558/1974, berikut

Hal. 25 dari 43 Hal. Putusan Nomor 2591 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan rumah tinggal serta turutan-turutan yang berdiri di atasnya.

Bahwa akta-akta Jual Beli Nomor 177, 178, dan 179 yang masing-masing dibuat pada tanggal 15 September 2004, dibuat di hadapan Laurensia Siti Nyoman, SH., selaku PPAT di wilayah Kota Jakarta Selatan tersebut telah dibuat dan ditandatangani sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 1320 KUH. Perdata, dimana selain adanya kesepakatan para pihak didalamnya, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal, Akta-akta Jual Beli tersebut telah dibuat dan ditandatangani oleh pihak-pihak yang berwenang menanda-tanganinya, yakni Turut Tergugat Intervensi dengan persetujuan anak-anaknya, yaitu dari wanita Marisa Yudianggraini dan Tuan Muhamad Adhi Syahzani, selaku para ahli waris dari almarhum Hakim Wiriadinata, yang turut menandatangani akta-akta tersebut, yang selanjutnya bertindak selaku Penjual serta Hendriarto Setiadi yang bertindak selaku Pembeli, sehingga karenanya para pihak didalamnya harus tunduk kepada segala ketentuan yang diatur dalam akta-akta tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUH. Perdata, sehingga karenanya Jual Beli tersebut telah sesuai dengan ketentuan mengenai Jual Beli sebagaimana diatur dalam Pasal 1457, Pasal 1458 KUH. Perdata;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Akta Jual Beli Nomor 177/2004, 178/2004, 179/2004, masing-masing tertanggal 15 September 2004, dibuat di hadapan Laurensia Siti Nyoman, SH., selaku PPAT di wilayah Kota Jakarta Selatan adalah akta outentik yang dibuat secara sah serta mengikat secara hukum;

11 Bahwa oleh karena Jual Beli atas tanah dan bangunan tersebut telah dibuat sesuai dengan ketentuan yang berlaku, selanjutnya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku oleh Kantor Pertanahan Nasional Jakarta Selatan telah dilakukan Balik Nama terhadap:

- 1 Sertifikat Hak Milik Nomor 120/Jagakarsa, pada tanggal 9 November 2004, yang untuk selanjutnya menjadi atas nama Hendriarto Setiadi;
- 2 Sertifikat Hak Milik Nomor 132/Jagakarsa, pada tanggal 9 November 2004, yang untuk selanjutnya menjadi atas nama Hendriarto Setiadi;



- 3 Sertifikat Hak Milik Nomor 143/Jagakarsa, pada tanggal 9 Nopember 2004, yang untuk selanjutnya menjadi atas nama Hendriarto Setiadi;

12 Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, maka Penggugat Intervensi adalah pemilik dan yang berhak atas tanah sebagaimana dimaksud berdasarkan;

- 1 Hak Milik Nomor 120/Jagakarsa, seluas 1.848M² (seribu delapan ratus empat puluh delapan meter persegi), diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 21 Februari 1974 Nomor 133/559/1974;
- 2 Hak Milik Nomor 132/Jagakarsa, seluas 2.972M² (dua ribu sembilan ratus tujuh puluh dua meter persegi), diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 14 Agustus 1974, Nomor 71/2038/1974;
- 3 Hak Milik Nomor 143/Jagakarsa, seluas 1.720M² (seribu tujuh ratus dua puluh meter persegi), diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 21 Februari 1974, Nomor 132/558/1974;

Kesemuanya (telah) terdaftar atas nama Hendriarto Setiadi, berikut bangunan rumah di atasnya beserta turutan-turutannya, terletak di Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kota Jakarta Selatan, Kecamatan Pasar Minggu, Kelurahan Jagakarsa, setempat dikenal dengan Kampung Kandang;

13 Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, maka Penggugat Intervensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan bahwa Penggugat Intervensi adalah Pihak yang beritikad baik;

14 Bahwa Penggugat Intervensi sangat terkejut setelah memperoleh Informasi bahwa Tergugat Intervensi telah mengajukan gugatan terhadap Turut Tergugat Intervensi sebagaimana ternyata dalam perkara *a quo*, gugatan mana telah merugikan Penggugat Intervensi selaku pemilik dan yang berhak atas 3 (tiga) bidang tanah yang merupakan 1 (satu) hamparan sebagaimana dimaksud berdasarkan:

- 1 Hak Milik Nomor 120/Jagakarsa, seluas 1.848M² (seribu delapan ratus empat puluh delapan meter persegi), diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 21 Februari 1974 Nomor 133/559/1974;
- 2 Hak Milik Nomor 132/Jagakarsa, seluas 2.972M² (dua ribu sembilan ratus tujuh puluh dua meter persegi), diuraikan dalam

Hal. 27 dari 43 Hal. Putusan Nomor 2591 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gambar Situasi tertanggal 14 Agustus 1974, Nomor 71/2038/1974;

- 3 Hak Milik Nomor 143/Jagakarsa, seluas 1.720M² (seribu tujuh ratus dua puluh meter persegi), diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 21 Februari 1974, Nomor 132/558/1974;

Kesemuanya (telah) terdaftar atas nama Hendriarto Setiadi, berikut bangunan rumah di atasnya beserta turutan-turutannya, terletak di di Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kota Jakarta Selatan, Kecamatan Pasar Minggu, Kelurahan Jagakarsa, setempat dikenal dengan Kampung Kandang.

Bahwa keberatan Penggugat Intervensi didasarkan atas alasan bahwa Surat Perjanjian dan Kuasa Nomor 04, tanggal 03 Mei 2007 dan Surat Kuasa Nomor 05, tanggal 03 Mei 2007 serta Surat Kuasa Nomor 06, tanggal 03 Mei 2007, yang kesemuanya dibuat oleh dan dihadapan Notaris dan Pejabat Akta Tanah (PPAT) H. Dhody A.R. Widjajaatmadja, di Kabupaten Bekasi, sebagaimana didalilkan oleh Tergugat Intervensi dalam angka 1 dan 2 huruf a gugatannya telah menjadikan tanah dan bangunan milik Penggugat Intervensi tersebut sebagai obyek Perjanjian dan Kuasa yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat Intervensi dengan Turut Tergugat Intervensi;

Bahwa oleh karena tanah dan bangunan tersebut adalah milik dari Penggugat Intervensi, sementara obyek Perjanjian dalam Surat Perjanjian dan Kuasa Nomor 04, tanggal 03 Mei 2007 dan Surat Kuasa Nomor 05, tanggal 03 Mei 2007 serta Surat Kuasa Nomor 06, tanggal 03 Mei 2007, yang kesemuanya dibuat oleh dan dihadapan Notaris dan Pejabat Akta Tanah (PPAT) H. Dhody A.R. Widjajaatmadja, SH., di Kabupaten Bekasi tersebut adalah termasuk tanah dan bangunan milik Penggugat Intervensi, maka dengan demikian Surat Perjanjian dan Kuasa Nomor 04, tanggal 03 Mei 2007 dan Surat Kuasa Nomor 05, tanggal 03 Mei 2007 serta Surat Kuasa Nomor 06, tanggal 03 Mei 2007, yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat Intervensi dan Turut Tergugat Intervensi dihadapan H. Dhody A.R. Widjajaatmadja, SH. Notaris dan Pejabat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Bekasi tersebut telah dibuat secara melanggar hak dari Penggugat Intervensi selaku pemilik dan yang berhak atas 3 (tiga) bidang tanah berikut bangunan di atasnya karena akta-akta tersebut telah dibuat dan ditandatangani oleh pihak-pihak yang tidak berwenang atas 3 (tiga) bidang tanah berikut bangunan di atasnya tersebut, sehingga penandatanganan akta Surat Perjanjian dan Kuasa Nomor 04, tanggal 03 Mei 2007 dan Surat Kuasa Nomor 05, tanggal 03 Mei 2007



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

serta Surat Kuasa Nomor 06, tanggal 03 Mei 2007, yang kesemuanya dibuat oleh dan dihadapan Notaris dan Pejabat Akta Tanah (PPAT) H. Dhody A.R. Widjajaatmadja, SH., di Kabupaten Bekasi tersebut tidak memenuhi syarat sahnya Perjanjian sebagaimana disyaratkan berdasarkan Pasal 1320 KUH. Perdata; Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut, Penggugat Intervensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* untuk menyatakan batal demi hukum:

- Surat Perjanjian dan Kuasa Nomor 04, tanggal 03 Mei 2007, dibuat dihadapan H. Dhody A.R. Widjajaatmadja, SH., Notaris di Kabupaten Bekasi;
- Surat Kuasa Nomor 05, tanggal 03 Mei 2007, dibuat dihadapan H. Dhody A.R. Widjajaatmadja, SH., Notaris di Kabupaten Bekasi;
- Surat Kuasa Nomor 06, tanggal 03 Mei 2007, dibuat dihadapan H. Dhody A.R. Widjajaatmadja, SH., Notaris di Kabupaten Bekasi;

15 Bahwa sebagaimana didalilkan oleh Tergugat Intervensi dalam angka 1 dan 2 huruf a gugatannya, dimana akta Surat Perjanjian dan Kuasa Nomor 04, tanggal 03 Mei 2007 dan Surat Kuasa Nomor 05, tanggal 03 Mei 2007 serta Surat Kuasa Nomor 06, tanggal 03 Mei 2007, yang kesemuanya dibuat oleh dan dihadapan H. Dhody A.R. Widjajaatmadja, SH., selaku Notaris dan Pejabat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Bekasi, maka Penggugat mohon agar dalam persidangan ini perlu dibuktikan secara jelas dan terang tentang apakah benar akta Surat Perjanjian dan Kuasa Nomor 04, tanggal 03 Mei 2007 dan Surat Kuasa Nomor 05, tanggal 03 Mei 2007 serta Surat Kuasa Nomor 06, tanggal 03 Mei 2007 dibuat di wilayah kerja tempat H. Dhody A.R. Widjajaatmadja, SH., tersebut, yaitu di Kabupaten Bekasi. Hal ini sangat penting untuk diungkapkan dalam pemeriksaan perkara *a quo* tentang kebenaran isi dan keabsahan dari akta-akta tersebut;

16 Bahwa selain dari pada fakta-fakta sebagaimana Penggugat Intervensi sebutkan di atas, selama 3 (tiga) tahun Tergugat Intervensi telah menguasai dan menempati tanah dan bangunan tersebut secara tanpa hak, perbuatan mana telah diakui oleh Tergugat Intervensi secara tegas dalam angka 2 Gugatannya yang menyebutkan

Hal. 29 dari 43 Hal. Putusan Nomor 2591 K/Pdt/2013

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)



telah menempatkan 3 (tiga) orang keamanan selama 3 (tiga) tahun di atas tanah dan bangunan tersebut, sehingga dengan demikian terbukti kiranya bahwa Tergugat Intervensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat Intervensi selaku Pemilik dan yang berhak atas tanah dan bangunan tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH. Perdata;

- 17 Bahwa Penggugat Intervensi adalah merupakan badan hukum yang bergerak dalam bidang perbankan, maka apabila Tergugat Intervensi tidak menguasai tanah dan bangunan tersebut secara tanpa hak sejak akta Surat Perjanjian dan Kuasa Nomor 04, tanggal 03 Mei 2007 dan Surat Kuasa Nomor 05, tanggal 03 Mei 2007 serta Surat Kuasa Nomor 06, tanggal 03 Mei 2007 tersebut ditandatangani oleh/dihadapan H. Dhody A.R. Widjajaatmadja, SH., maka hingga tanggal Gugatan Intervensi ini didaftarkan, Tergugat Intervensi telah menguasai tanah dan bangunan tersebut selama 4 (empat) tahun. Pada hal seyogianya Tanah dan Bangunan tersebut sudah harus dijual oleh Penggugat Intervensi kepada pihak ketiga sesuai dengan harga Nillai Jual Obyek Pajak (NJOP) atas Tanah dan Bangunan tersebut pada waktu itu, yaitu sebesar Rp16.244.460.000,00 (enam belas miliar dua ratus empat puluh empat juta empat ratus enam puluh ribu rupiah) dengan maksud agar dana hasil penjualan atas tanah tersebut dapat dikelola kembali untuk kelangsungan usahanya, dengan cara menyalurkannya kepada Nasabahnya dalam bentuk Kredit dengan bunga pinjaman sebesar 14% (empat belas persen) pertahun;

Bahwa oleh karena itu, sehubungan dengan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Intervensi tersebut di atas, maka kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat Intervensi sejak tanggal 03 Mei 2007 dapat dihitung dengan cara sebagai berikut :

$$\text{Rp}16.244.460.000,00 \times 14 \% \times 4 = \text{Rp}5.198.227.200,00$$

Bahwa oleh karena itu, Penggugat Intervensi mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini untuk menghukum Tergugat Intervensi untuk membayar kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat Intervensi sebesar Rp5.198.227.200,00 (lima milyar seratus sembilan puluh delapan juta dua ratus dua puluh tujuh ribu dua ratus rupiah);

- 18 Bahwa disamping kerugian materiil yang dialami Penggugat Intervensi tersebut di atas, perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Intervensi tersebut telah mengakibatkan Kerugian Immateril terhadap Penggugat Intervensi, dimana dalam kapasitasnya selaku badan hukum yang bergerak dalam bidang perbankan yang mengelola dana masyarakat (Nasabah Penyimpan) yang reputasinya telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diakui sebagai salah satu Bank Sawasta Nasional terbesar di Indonesia, perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat Intervensi tersebut telah mengakibatkan terganggunya proses pengelolaan dana yang Nasabah yang dilakukannya, sehingga akan mempengaruhi kepercayaan masyarakat kepada Penggugat Intervensi. Oleh karena itu adalah layak apabila Tergugat Intervensi dihukum untuk membayar kerugian Immateriil yang dialami Penggugat Intervensi sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat Intervensi tersebut yang diperkirakan sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah);

- 19 Bahwa agar Putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan kelak dan oleh karena adanya kekhawatiran bahwa Tergugat Intervensi akan mengalihkan harta kekayaannya kepada pihak lain guna menghindari pelaksanaan isi putusan dalam perkara ini, maka Penggugat Intervensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk meletakkan Sita Jaminan terhadap harta kekayaan Tergugat Intervensi. Keseluruhan harta kekayaan Tergugat Intervensi mana akan kami ajukan dalam permohonan Sita Jaminan tersendiri;
- 20 Bahwa oleh karena Gugatan Intervensi yang diajukan oleh Penggugat Intervensi adalah didasarkan atas bukti-bukti yang sah dan mengikat, maka sewajarnya apabila Turut Tergugat Intervensi dihukum untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan kelak;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberikan Putusan Nomor 739/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel., tanggal 15 Mei 2012, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Gugatan Asal:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi :

- Menyatakan gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi tidak dapat diterima (*niet ontvanklijke verklaard*);

Dalam Gugatan Intervensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat Intervensi/Penggugat asal tersebut;

Hal. 31 dari 43 Hal. Putusan Nomor 2591 K/Pdt/2013

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)



Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Intervensi untuk sebahagian;
- Menyatakan Penggugat Intervensi adalah pemilik yang sah dan yang berhak atas 3 (tiga) bidang tanah yang merupakan 1 (satu) hamparan sebagaimana dimaksud berdasarkan:
- Hak Milik Nomor 120/Jagakarsa, seluas 1,848M² (seribu delapan ratus empat puluh delapan meter persegi) diuraikan dalam gambar situasi tertanggal 21 Februari 1974 Nomor 133/559/1974;
- Hak Milik Nomor 132/Jagakarsa, seluas 2,972M² (dua ribu sembilan ratus tujuh puluh dua meter persegi) diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 14 Agustus 1974, Nomor.171/2038/1974;
- Hak Milik Nomor 143/Jagakarsa, seluas 1.720M² (seribu tujuh ratus dua puluh meter persegi) diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 21 Februari 1974, Nomor 132/558/1974;

Kesemuanya (telah) terdaftar atas nama Hendriarto Setiadi berikut bangunan rumah diatasnya beserta turutan-turutannya terletak di daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kota Jakarta Selatan, Kecamatan Pasar Minggu, Kelurahan Jagakarsa, setempat dikenal dengan Kampung Kandang;

- Menyatakan Tergugat Intervensi telah melakukan perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat Intervensi;
- Menyatakan bahwa Penggugat Intervensi adalah Pihak yang beritikad baik;
- Menyatakan batal demi hukum;
 - Surat Perjanjian dan Kuasa Nomor 04, tanggal 03 Mei 2007, dibuat dihadapan H.Dhody A.R. Widjajaatmadja Notaris di Kabupaten Bekasi;
 - Surat Kuasa Nomor 05, tanggal 03 Mei 2007 dibuat dihadapan H.Dhody A.R. Widjajaatmadja Notaris di Kabupaten Bekasi;
 - Surat Kuasa Nomor 06, tanggal 03 Mei 2007 dibuat dihadapan H.Dhody A.R. Widjajaatmadja Notaris di Kabupaten Bekasi;
- Menghukum Turut Tergugat Intervensi untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini;

Dalam Konvensi, Rekonvensi Dan Dalam Intervensi:



- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Tergugat Intervensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp751.000,00 (tujuh ratus lima puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat dan Penggugat, putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan, oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 504/Pdt/2012/PT.DKI., tanggal 8 Januari 2013, dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/Terbanding semula Tergugat/Turut Tergugat Intervensi dan Terbanding/Pembanding semula Penggugat Asal/Tergugat Intervensi tersebut;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 15 Mei 2012, Nomor 739/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel., yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding/Terbanding semula Tergugat Asal/Turut Tergugat Intervensi dan Terbanding/Pembanding semula Penggugat Asal/Tergugat Intervensi untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Tergugat Intervensi dan Tergugat/Turut Tergugat Intervensi masing-masing pada tanggal 25 Maret 2013, dan tanggal 23 April 2013, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Tergugat Intervensi/ Terbanding/Pembanding dan Tergugat/Turut Tergugat Intervensi/Pembanding/Terbanding, dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing tanggal 27 Maret 2013 dan tanggal 30 April 2011, diajukan permohonan kasasi secara lisan masing-masing pada tanggal 2 April 2013 dan tanggal 7 Mei 2013, sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi masing-masing Nomor 739/Pdt.G/2010/PN.JKT.Sel., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut masing-masing pada tanggal 16 April 2013 dan tanggal 20 Mei 2013;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi I/Penggugat/Tergugat Intervensi tersebut telah diberitahukan kepada:

- 1 Tergugat/Turut Tergugat Intervensi pada tanggal 28 Mei 2013;
- 2 Penggugat Intervensi pada tanggal 24 Juni 2013;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi I/Tergugat/Turut Tergugat Intervensi/ Pembanding/Terbanding tidak mengajukan tanggapan memori kasasi, dan Termohon

Hal. 33 dari 43 Hal. Putusan Nomor 2591 K/Pdt/2013



Kasasi II/Penggugat Intervensi mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 8 Juli 2013;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi II/Tergugat/Turut Tergugat Intervensi tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat/Tergugat Intervensi pada tanggal 17 Juni 2013;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi II/Penggugat/Tergugat Intervensi/ Terbanding/Pembanding tidak mengajukan tanggapan memori kasasi dan Pemohon Kasasi II/Penggugat Intervensi mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 8 Juli 2013;

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;

ALASAN-ALASAN KASASI

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

Alasan Kasasi Pemohon Kasasi I/Penggugat:

Kekeliruan dan kekhilafan yang nyata dalam Pertimbangan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 504/PDT/2012/PT.DKI., tanggal 08 Januari 2013 pada halaman 6 alinea 3 (tiga) dan 4 (empat) menyebutkan:

Pertimbangan alinea 3 (tiga):

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama dalam putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan *a quo* telah memuat dan menguraikan secara benar keadaan-keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar hukum putusannya, sehingga oleh karenanya pertimbangan- pertimbangan tersebut dapat dipertahankan dan diambil alih serta dijadikan sebagai pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini;

Pertimbangan alinea 4 (empat):

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim tingkat banding berpendapat pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama beralasan menurut hukum dan oleh sebab itu putusan Pengadilan Negeri Jakarta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan tanggal 15 Mei 2012 Nomor 739/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel., yang dimohonkan banding *a quo* dapat dipertahankan;

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tersebut adalah merupakan kekeliruan dan kekhilafan yang nyata, hal tersebut dikarenakan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak mempertimbangkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukumnya, hal demikian dapat kami uraikan sebagai berikut:

1. Pada Pertimbangan Hakim tingkat pertama pada halaman 72 (tujuh dua) alinea (dua) menyatakan:

"Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta sebagaimana dipertimbangkan di atas, Penggugat Intervensi telah dengan sempurna membuktikan dalil gugatannya bahwa dirinya adalah sebagai pemilik yang sah dan berhak atas bidang tanah bangunan terpekara”;

Bahwa Pertimbangan Majelis Hakim *a quo* adalah salah menerapkan hukum, karena tanah dan bangunan terpekara masih dalam sengketa hukum antara Termohon Kasasi/Pembanding/Terbanding semula Tergugat Asal/Turut Tergugat Intervensi dengan Termohon Kasasi/ Terbanding/ Penggugat Intervensi, hal demikian sebagaimana dalam fakta hukum berupa bukti dari PI-9A dan PI-9B dari Termohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat Intervensi yaitu putusan perkara Nomor 1255/Pdt.G/2007/ PN.Jkt.Sel., Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan putusan perkara Nomor 190/Pdt/2009/PT.DKI., Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dan masih ada upaya hukum Kasasi, padahal permohonan Kasasi dari Pengugat/Terbanding dalam perkara tersebut atau Termohon Kasasi/ Pembanding/Terbanding semula Tergugat Asal/Turut Tergugat Intervensi dalam perkara *a quo* telah dikabulkan oleh Mahkamah Agung RI sebagaimana dalam Putusan Perkara No. 3183 K/Pdt/2010, yang amarnya sebagai berikut:

Mengadill:

Mengabulkan permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi: Ny. SUMI HAKIM WIRIASINATA tersebut;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No.190/Pdt/2009/ PT.DKI, tanggal 10 Agustus 2009 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.1255/Pdt.G/2007/ PN.Jkt.Sel., tanggal 9 September 2008;

Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Turut Tergugat I tersebut;

Hal. 35 dari 43 Hal. Putusan Nomor 2591 K/Pdt/2013



Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan Tergugat tidak beritikad baik terhadap Penggugat;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*);
4. Membatalkan/menetapkan secara hukum Akta Jual Beli yang dituangkan dalam Akta No. 177/2004, Akta No.178/2004 dan Akta No. 179/2004 di hadapan PPAT Laurensia Siti Nyoman, SH., cacat hukum dan batal demi hukum;
5. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat I untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 120/Jagakarsa, SHM No. 132/Jagakarsa dan SHM No. 143/Jagakarsa kepada Penggugat dalam keadaan sempurna sejak putusan ini ditetapkan;
6. Menyatakan Sertifikat SHM No. 120/Jagakarsa, SHM No. 132/Jagakarsa dan SHM No. 143/Jagakarsa atas nama Hendriarto Setiadi, tidak mempunyai kekuatan hukum;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh pinjaman atau kredit kepada Turut Tergugat I;
8. Menolak Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat I dalam Konvensi untuk seluruhnya;
- Menghukum Termohon Kasasi dan Para Turut Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama pada halaman 72 (tujuh dua) alinea (dua) menyatakan:

"Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta sebagaimana dipertimbangkan di atas, Penggugat Intervensi telah dengan sempurna membuktikan dalil gugatannya bahwa dirinya adalah sebagai pemilik yang sah dan berhak atas bidang tanah bangunan terpekara";

Adalah keliru dan khilaf, karena berdasarkan putusan Kasasi tersebut diatas, Akta Jual Beli yang dituangkan dalam Akta No. 177/2004, Akta No. 178/2004 dan Akta No. 179/2004 di hadapan PPAT Laurensia Siti Nyoman, SH., adalah cacat hukum dan batal demi hukum dan bahkan dalam putusan kasasi tersebut Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat I atau Termohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat



Intervensi dalam perkara *a quo* untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 120/Jagakarsa, SHM No. 132/Jagakarsa dan SHM No. 143/ Jagakarsa kepada Penggugat atau atau Termohon Kasasi/ Pembanding/Terbanding semula Tergugat Asal/Turut Tergugat Intervensi dalam perkara *a quo* dalam keadaan sempurna sejak putusan ini ditetapkan;

Bahwa dengan demikian pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut adalah keliru dan khilaf karena Termohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat Intervensi bukan sebagai pemilik yang sah dan berhak atas bidang tanah bangunan terpekerja tersebut sebagaimana dalam putusan Perkara Kasasi No. 3183 K/Pdt/2010 tersebut diatas (Putusan Terlampir);

2. Pada Pertimbangan Hakim tingkat pertama pada halaman 72 (tujuh dua) alinea 4 (empat) menyatakan:

"Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan pada bagian gugatan asal diatas, telah ternyata bahwa Penggugat asal telah tidak memenuhi kewajiban yang harus dipenuhi berdasarkan Akta Perjanjian dan Kuasa No. 4 tanggal 3 Mei 2007 yang dibuat oleh dan di hadapan H. Dhody AR.Widjajaatmadja, SH., Notaris dan PPAT di Bekasi sehingga penguasaan atas bidang tanah dan bangunan terpekerja oleh Tergugat Intervensi/Penggugat asal adalah tidak sah;

Bahwa pertimbangan Majelis Tingkat Pertama tersebut diatas, adalah keliru dan khilaf dalam mengambil putusan terhadap bukti-bukti dan Pemohon Kasasi/ Terbanding/Pembanding semula Penggugat Asal/ Tergugat Intervensi yaitu bukti PK.1/TR.5 s/d bukti PK.I/TR.9;

Bahwa Pemohon Kasasi/Terbanding/Pembanding semula Penggugat Asal/Tergugat Intervensi telah memenuhi kewajibannya kepada Termohon Kasasi/Pembanding/ Terbanding semula Tergugat Asal/Turut Tergugat Intervensi sehingga pertimbangan Majelis Tingkat Pertama tersebut telah keliru dan khilaf dalam pertimbangannya;

3. Bahwa Pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama keliru dalam mempertimbangkan alat bukti Pemohon Kasasi/Terbanding/ Pembanding semula Penggugat Asal/Tergugat Intervensi dan Termohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat Intervensi;

Bukti Pemohon Kasasi/Terbanding/Pembanding semula Penggugat Asal/Tergugat Intervensi adalah:

Bukti PK-1/TR-1 : Surat Perjanjian dan Kuasa Nomor 04, tanggal 3 Mei 2007, yang dibuat di hadapan Notaris H. Dhody AR Widjajaatmadja, Notaris di Kabupaten Bekasi;

Hal. 37 dari 43 Hal. Putusan Nomor 2591 K/Pdt/2013



Bukti Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat Intervensi adalah:

Bukti P-1-2 : Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 20 tanggal 15 Juni 2007;

Bukti P-1-3 : Akta Perjanjian Penyerahan Jaminan sebagai pembayaran hutang No. 19 tanggal 15 Juni 2007;

Bahwa dari fakta hukum berupa bukti tersebut dapat dilihat dengan jelas, bahwa siapa yang terlebih dahulu mengadakan perjanjian dengan Termohon Kasasi/Pembanding/Terbanding semula Tergugat Asal/Turut Tergugat Intervensi, tentu lebih dahulu adalah Pemohon Kasasi/ Terbanding/Pembanding semula Penggugat Asal/Tergugat Intervensi;

Bahwa sehingga dari pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama tersebut sangat keliru yang menyatakan Pemohon Kasasi/ Terbanding/Pembanding semula Penggugat Asal/Tergugat Intervensi adalah melakukan tindakan perbuatan melawan hukum, padahal apabila dilihat dari bukti-bukti tersebut di atas lebih dahulu Termohon Kasasi/Pembanding/Terbanding semula Tergugat Asal/Turut Tergugat Intervensi melakukan transaksi terhadap Pemohon Kasasi/ Terbanding/ Pembanding semula Penggugat Asal/Tergugat Intervensi, baru kemudian kepada Hendriarto Setiadi dan kemudian Termohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat Intervensi. Oleh karena itu justru yang telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah Termohon Kasasi/Pembanding/ Terbanding semula Tergugat Asal/Turut Tergugat Intervensi;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut, maka telah nyata Majelis Hakim banding, telah keliru dan khilaf dalam pertimbangan putusan halaman 6 alinea 3 (tiga) dan 4 (empat) tanpa mempertimbangkan fakta hukum yang ada;

Alasan Kasasi Pemohon Kasasi II/Tergugat:

1. Bahwa Pemohon Kasasi/Tergugat Asal/Turut Tergugat Intervensi sangat keberatan terhadap isi putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 739/Pdt.G/2010/PN.JKT.Sel., tertanggal 15 Mei 2012. *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) telah keliru mempertimbangkan dan memutus perkara yang dimohonkan Kasasi ini;
2. Bahwa setelah mencermati isi putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada halaman 59 alinea 2, yang menyatakan:
“Menimbang, bahwa mencermati lebih dalam lagi, ternyata yang menjadi permasalahan dalam gugatan Penggugat Asal/Tergugat Intervensi (Termohon kasasi I) terhadap Tergugat Asal/Turut Tergugat Intervensi (Pemohon Kasasi) adalah



hanya berkenaan dengan 3 bidang tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Jagakarsadstnya”. Dari pertimbangan di atas, senyatanya *Judex Facti* hanya melihat dalil-dalil dalam gugatan konvensi dan Intervensi serta asumsi sepihak yang bukan berdasarkan bukti-bukti. Padahal dalam rekonvensi, masih ada 3 bidang tanah dan bangunan lagi dipermasalahkan (semuanya ada 6 bidang tanah dan bangunan) yang telah didalilkan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat Asal/Turut Tergugat Intervensi yang tidak dipertimbangkan sama sekali oleh *Judex Facti*. Dengan demikian, *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah keliru dalam penerapan hukumnya;

3. Bahwa terhadap pertimbangan kurang pihak dihalaman 64 alinea ke 2 dalam Rekonvensi, kami tanggapi sebagai berikut:

Dalam perkara ini, tidak ditariknya H. Dhody AR. Widjaatmadja, SH., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk perjanjian timbal balik, menurut hukum, gugatan rekonvensi ini tidaklah menjadi kurang pihak. Mengenai siapa atau pihak mana yang akan ditarik sebagai pihak dan tidak pula ditarik sebagai pihak, sepenuhnya menjadi hak Pemohon Kasasi/Tergugat Asal/Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat Intervensi. Dengan demikian, *Judex Facti* telah keliru dalam menerapkan hukum;

4. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan tidak berimbang, sebab, pada halaman 64 dalam rekonvensi, putusan sama sekali tidak mempertimbangkan dalil-dalil Pemohon Kasasi/Tergugat Asal/Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat Intervensi dalam Rekonvensi. *Judex Facti* tidak peka terhadap kebenaran materiil, Padahal Pemohon Kasasi/Tergugat Asal/Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat Intervensi nyata-nyata telah menderita kerugian sebagai akibat dibohongi Termohon kasasi I/Penggugat Asal/Tergugat Rekonvensi/Tergugat Intervensi;

Pasal 178 ayat (2) H.I.R berbunyi sebagai berikut: “Hakim wajib mengadili atas segala bagian gugatan”;

Terbuktilah bahwa Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah melanggar ketentuan Pasal 178 ayat (2) HIR dengan tidak mengadili bagian tersebut dengan cermat.

5. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak lengkap, dikutip: ”Menimbang bahwa sedangkan Tergugat asal/Turut Tergugat Intervensi menolak dan menyangkal gugatan Intervensi dengan alasan bahwa dalil gugatan Intervensi merupakan pengulangan atas dalil-dalilnya dalam perkara 1255/

Hal. 39 dari 43 Hal. Putusan Nomor 2591 K/Pdt/2013



Pdt.G/2008/PN.Jkt.Sel., jo. No. 190/Pdt/2009/ PT.DKI., yang kini masih dalam pemeriksaan di tingkat Kasasi dstnya....” Seharusnya, sesuai yang ditulis dalam tanggapan Turut Tergugat Intervensi tanggal 9 Juni 2011, ditulis “.....dalam perkara 1255/Pdt.G/2008/PN.Jkt. Sel., jo. No. 190/Pdt/2009/PT.DKI., jo Reg. No. 3183 K/PDT/2010“ bukan seperti tertulis diatas;

Bahwa *Judex Facti* telah membaca isi putusan perkara No. 1255/Pdt.G/ 2008/ PN.Jkt.Sel., jo. No. 190/Pdt/2009/PT.DKI, dan register Mahkamah Agung No. 3183 K/PDT/2010. Namun, jelas-jelas telah mengabaikan ketentuan hukum yang mengatur tentang syarat sahnya jual beli yaitu penyerahan obyek jual belinya. Pertimbangan *Judex Facti* pada halaman 70, 71 dan 72 tentang tanah sengketa terlalu formalitas tidak sesuai dengan kebenaran materiil;

6. Bahwa *Judex Facti* telah dengan sengaja tidak mempertimbangkan bukti-bukti dan fakta-fakta yang terungkap di persidangan serta telah memutus perkara ini tidak sesuai dengan hukum dan keadilan, Sehingga Pemohon Kasasi/Tergugat asal/Turut Tergugat Intervensi memohon kepada Mahkamah Agung RI untuk membatalkan putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

PERTIMBANGAN HUKUM

Mengenai Alasan Kasasi dari Pemohon Kasasi I/Penggugat:

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jakarta yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah tepat dan benar, serta tidak salah menerapkan hukum karena putusan dan pertimbangan *Judex Facti* telah didasarkan pada hasil pemeriksaan di persidangan yang menunjukkan bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalilnya yaitu bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I: **ALI AHMAD ALATAS** tersebut harus ditolak;

Mengenai Alasan Kasasi dari Pemohon Kasasi II/Tergugat:

Menimbang, bahwa terlepas dari alasan-alasan tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jakarta telah salah dalam memberikan putusan dan pertimbangan terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

asal/Turut Tergugat Intervensi mengenai dualisme putusan dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa pertimbangan *Judex Facti* yang menyatakan bahwa putusan perkara *a quo* dalam gugatan intervensi tidak akan menimbulkan dualisme mengingat gugatan dalam perkara sebelumnya *in casu* Nomor 1255/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Sel., dinyatakan tidak dapat diterima adalah pertimbangan yang keliru, sebab dalam perkara Nomor 1255/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Sel., tersebut substansi perkara telah diperiksa dan status kepemilikannya telah ditetapkan yaitu milik sah Penggugat sekarang Tergugat asal (Ny. Sumi Hakim);
- Bahwa telah benar putusan tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi melalui putusannya Nomor 190/Pdt/2009/PT.DKI., yang berisi pernyataan bahwa gugatan Penggugat sekarang Tergugat Asal (Ny. Sumi Hakim) tidak dapat diterima, tetapi atas putusan Pengadilan Tinggi tersebut telah diajukan kasasi oleh Penggugat sekarang Tergugat Asal (Ny. Sumi Hakim), perkara mana belum diputus oleh Mahkamah Agung ketika gugatan intervensi *a quo* diajukan oleh Penggugat Intervensi, sehingga adalah benar pemeriksaan terhadap substansi gugatan intervensi dapat menimbulkan dualisme atau disparitas putusan, sebab status hukum objek sengketa dalam gugatan intervensi *a quo* telah diputus oleh Pengadilan melalui perkara yang telah diajukan sebelumnya oleh Tergugat asal/Turut Tergugat Intervensi, karena itu adalah lebih tepat dinyatakan bahwa gugatan intervensi adalah gugatan yang prematur, sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi II: **SUMI HAKIM** tersebut dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 504/Pdt/2012/PT.DKI., tanggal 8 Januari 2013, yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Nomor 739/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel., tanggal 15 Mei 2012, serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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

Hal. 41 dari 43 Hal. Putusan Nomor 2591 K/Pdt/2013



MENGADILI:

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: **ALI AHMAD ALATAS** tersebut;
- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi II: **SUMI HAKIM** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 504/Pdt/2012/ PT.DKI., tanggal 8 Januari 2013, yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Nomor 739/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel., tanggal 15 Mei 2012;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Gugatan Asal:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat diterima (*niet ontvanklijke verklard*);

Dalam Gugatan Intervensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat Intervensi/Penggugat asal untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan intervensi dari Penggugat intervensi tidak dapat diterima (*niet ontvanklijke verklard*);

Dalam Konvensi, Rekonvensi dan Dalam Intervensi:

- Menghukum Penggugat/Tergugat Intervensi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis tanggal 5 Juni 2014, oleh Prof.Dr. Valerine J.L Kriekhoff, SH.,MA., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Syamsul Ma'arif, SH.,LLM.,Ph.D., dan Dr. Hamdan, SH.,MH., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis dengan dihadiri Para Anggota tersebut dan dibantu oleh Endang Wahyu utami, SH.,MH., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak;

Anggota-Anggota

ttd/

Syamsul Ma'arif, SH.,LLM.,Ph.D.

ttd/

Dr. Hamdan, SH.,MH.

Ketua Majelis

ttd/

Prof.Dr. Valerine J.L Kriekhoff, SH.,MA.

Biaya-biaya :

1. Meterai

Rp 6.000,00

2. Redaksi

Rp 5.000,00

3. Administrasi Kasasi

Rp489.000,00

J u m l a h

Rp500.000,00

Panitera Pengganti

ttd/

Endang Wahyu utami, SH.,MH.

Untuk Salinan

Mahkamah Agung RI

an Panitera

Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H.,M.H.

NIP 1961 0313 1988 03 1003