



**PUTUSAN**  
Nomor 3154 K/Pdt/2016

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

1. **HAJI ENDRA AGUS SALIM**, bertempat tinggal di Jalan Sutoyo S. Nomor 2, Banjarmasin;
2. **HAJAH RAUDATUL WARDIAN**, bertempat tinggal di Jalan tinggal di Jalan Sutoyo S Nomor 2 Banjarmasin, keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Giyanto, S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Flamboyan I, Nomor 1, Kayutangi, Banjarmasin, Kalimantan Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Februari 2016;

Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I, II/Pembanding;

**L a w a n**

**WALUYO**, selaku Direktur CV. Pentha Agro Prima dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama CV. Pentha Agro Prima, berkantor Komplek Griya Wahyu Perdana Blok B/3 Banjarbaru, dalam hal ini memberi kuasa kepada Bujino A. Salan K., S.H.,M.H., Advokat, berkantor di Jalan Jahri Saleh Kompleks Perumahan Kenanga Indah Nomor 50, RT.09, Kelurahan Sunagi Jingah, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Februari 2015;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I, II/Pembanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Banjarmasin pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat adalah sebagai Direktur CV. Pentha Agro Prima suatu perusahaan yang bergerak dibidang jasa dan perdagangan yang bergerak di bidang penjualan batu bara;
2. Bahwa pada tanggal 20 September 2014 Tergugat I dan tergugat II telah



membuat suatu perjanjian dibawah tangan dengan Penggugat, di Notaris Kota Banjarmasin Herminda Br Ginting, S.H., dengan Nomor 15391/L/X/2014 (duplo);

3. Bahwa berdasarkan isi perjanjian tersebut telah tertuang kesepakatan dalam angka 1(satu) berbunyi bahwa telah terjadi suatu transaksi antara Tergugat I, Tergugat II dengan Penggugat berdasarkan *invoice* Nomor 285/INV/PA-ALIM/IX/2014 pada tanggal 20 september 2014 terhadap pelunasan pembelian batubara sebesar Rp1.569.970.880,00 (satu miliar lima ratus enam puluh sembilan juta sembilan ratus tujuh puluh ribu delapan ratus delapan puluh rupiah) kepada Pengugat;

4. Bahwa berdasarkan *Invoice* tersebut pada angka 1(satu) pada perjanjian tersebut bahwa pihak Tergugat I dan Tergugat II mempunyai hutang sebesar Rp1.569.970.880,00 (satu miliar lima ratus enam puluh sembilan juta sembilan ratus tujuh puluh ribu delapan ratus delapan puluh rupiah) kepada Penggugat;

5. Bahwa berdasarkan perjanjian tersebut pihak Tergugat meminta toleransi waktu untuk pembayaran kepada pihak Penggugat dan Penggugat menyetujuinya, dengan ketentuan sebagai berikut:

- Bahwa toleransi pertama adalah 20 hari sejak tanggal perjanjian dibuat sampai dengan tanggal 9 Oktober 2014, bahwa Pihak Tergugat berjanji untuk melakukan pembayaran kepada Pengugat;
- Bahwa apabila Tergugat belum juga membayar pada tanggal 9 Oktober 2014 tersebut maka Penggugat memberikan perpanjangan waktu lagi selama 10 (sepuluh) hari lagi dan jatuh temponya pada tanggal 19 Oktober 2014, ternyata pihak Tergugat I dan Tergugat II juga tidak melaksanakan juga;

6. Bahwa berdasarkan perjanjian tersebut pula Pihak Tergugat I dan Tergugat II berjanji bahwa apabila pada tanggal 19 Oktober 2014 tidak bisa memenuhi pembayaran tersebut maka Pihak Tergugat I dan Tergugat II bersedia memberikan Kompensasi sebesar Rp5.000,00/ton/hari dikalikan 7.563.409 ton batu bara sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat ternyata Pihak Tergugat I dan Tergugat II juga telah ingkar janji juga tidak melakukan pembayaran;

7. Bahwa berdasarkan Perjanjian tersebut pada angka 2 bahwa Pihak Tergugat I dan Tergugat II meminta waktu lagi selama 30 (tiga puluh) hari yakni sampai pada tanggal 18 Nopember 2014 dengan ketentuan bahwa Pihak Tergugat I dan Tergugat II mempunyai kewajiban untuk membayar kompensasi setiap 10 (sepuluh hari) sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) sampai berakhirnya 30 (tiga puluh hari) yakni pada tanggal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19 November 2014 kepada Penggugat dan pada alenia 11 (sebelas) bahwa semua kompensasi mana harus dibayar dengan seketika sesuai dengan jadwal pembayaran yang telah di sepakati ternyata Pihak Tergugat I dan Tergugat II juga telah ingkar janji dan pada tanggal jatuh tempo Pihak Tergugat I dan Tergugat II tidak melakukan pembayaran;

8. Bahwa berdasarkan Perjanjian pada angka 2 tersebut pula bahwa Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 19 Nopember 2014 harus mengosongkan seluruh lantai bangunan Ruko tersebut dalam perjanjian angka 3 (tiga) yang dijadikan jaminan kepada Penggugat ternyata pihak Tergugat I dan Tergugat II juga tidak melaksanakan Pengosongan terhadap Ruko yang telah diperjanjikan;

9. Bahwa berdasarkan perjanjian pada angka 4 (empat) bahwa pihak Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II telah sepakat bahwa apabila pihak Tergugat I dan Tergugat II tidak melaksanakan isi perjanjian pada angka 2 tersebut maka pihak Penggugat melunasi Pinjaman di PT. Bank CIMB Niaga, Tbk., sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan bangunan Ruko tersebut akan dijual secara lelang dengan limit terendah sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah), ternyata pihak Tergugat I dan Tergugat II juga tidak melaksanakan isi perjanjian tersebut;

10. Bahwa selain dari Perjanjian yang dibuat pada tanggal 20 September 2014 Tergugat I, pada tanggal 27 Nopember 2014 telah membuat surat perjanjian/ surat pernyataan sepihak yang isinya menyatakan bahwa "Apabila dalam batas waktu sampai dengan tanggal 10 Desember 2014 tidak ada pembayaran, maka Ruko akan dikosongkan sesuai dengan perjanjian Notaris Herminda Br Ginting, S.H., dengan Nomor 15391/L/X/2014 tanggal 20 September 2014 ternyata Tergugat I dan Tergugat II juga tidak melaksanakan juga;

11. Bahwa setelah jatuh tempo sebagaimana isi perjanjian pada angka 2 (dua) dan angka 3 (tiga) dan surat perjanjian yang dibuat pada tanggal 27 Nopember 2014 pihak Tergugat I dan Tergugat II tidak memenuhinya juga;

12. Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak melakukan pembayaran uang harga batu bara tersebut maka perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut dapat dikwalifikasi suatu perbuatan yang ingkar janji/*wanprestasi*;

13. Bahwa perbuatan Tergugat yang tidak memenuhi kewajibanya tersebut pada angka 2 (dua) dan angka 3 (tiga) adalah hal yang wajar kalau Tergugat I dan Tergugat II dikenakan denda keterlambatan berdasarkan perjanjian

Halaman 3 dari 16 hal. Put. Nomor 3154 K/Pdt/2016

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

angka 2 (dua) alenia 4 (empat) sebesar Rp35.000.000,00/10 (harinya sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

14. Dengan tidak dilakukannya pembayaran atas hutang pokoknya dan keterlambatan tersebut maka menimbulkan kerugian Material karena tidak bisa memanfaatkan uang tersebut sebagai modal usaha bagi Penggugat selain dari itu pula karena Penggugat juga menggunakan uang dari Bank untuk membeli Batu tersebut maka hal yang wajar kalau Tergugat I dan Tergugat II di kenakan Bunga Bank sebesar 12% setahunnya dari jumlah hutang-hutangnya di tambah dengan denda keterlambatan Pembayaran tersebut dengan perincian sebagai berikut:

01.	Kerugian material yang diderita oleh Penggugat karena tidak di bayarnya hutang pokoknya sebesar	Rp1.569.970.880,00
02.	Ditambah Denda Keterlambatan sejak tanggal 19 Oktober 2014 sampai dengan tanggal 31 Maret 2015 selama 6 (enam) bulan/17 kali penalty X Rp35.000.000,00	Rp595.000.000,00
03.	Ditambah Bunga Bank sebesar 12% pertahunnya dari hutang Pokok sebesar Rp1.569.970.880,00 (satu miliar lima ratus enam puluh sembilan juta sembilan ratus tujuh puluh ribu delapan ratus delapan puluh rupiah) ditambah dengan Denda Keterlambatan sebesar Rp595.000.000,00 =Rp2.164.970.880,00 x12% adalah	Rp259.796.505,00
04.	Jadi total kerugian yang harus dibayar oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat sebesar:	Rp2.424.767.385,00

15. Dalam Provisi bahwa untuk menjamin agar Tergugat I dan Tergugat II untuk memenuhi kewajibannya untuk membayar hutang-hutangnya maka Penggugat mohon kiranya kepada majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk meletakkan sita jaminan terhadap barang bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat I dan Tergugat II sebagai tindakan pendahuluan;

16. Bahwa agar gugatan Penggugat ini tidak sia-sia maka Penggugat mohon diletakan sita jaminan terhadap harta kekayaan milik Tergugat I dan Tergugat



II, berupa 1 (satu) Ruko milik Tergugat yang terletak di Provinsi Kalimantan Selatan, Kota Banjarmasin, Kecamatan Banjarmasin Tengah, Kelurahan Antasan Besar, Jalan Sutoyo S., Nomor 2 Banjarmasin, dengan SHM Nomor 629 dengan luas 544 M<sup>2</sup> sebagaimana isi perjanjian yang dibuat pada tanggal 20 September 2014;

17. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan dan hak Penggugat supaya tidak sia-sia dalam perkara ini, maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per hari sampai Tergugat memenuhi isi putusan dalam perkara ini;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara *a quo*;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservator beslag*) yang dimohonkan oleh Penggugat terhadap 1(satu) unit Ruko milik Tergugat I dan Tergugat II terletak di jalan Soetoyo S., Nomor 2 Banjarmasin dengan SHM Nomor 629 dengan luas tanah 544 M<sup>2</sup>;
4. Menyatakan bahwa Surat Perjanjian yang dibuat pada tanggal 20 September 2014 yang dibuat di Notaris Banjarmasin Herminda Br Ginting, S.H., dengan Nomor 15391/L/IX/2014 (duplo) antara Tergugat I dan tergugat II dengan Pengugat Adalah sah menurut hukum dan mengikat bagi Kedua belah pihak;
5. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan wanprestasi (ingkar janji);
6. Menyatakan bahwa sejak tanggal 19 oktober 2014 sampai dengan tanggal 31 Maret 2015, kurang lebih selama 6 (enam bulan) atau sebanyak 17 (tujuh belas) kali kena penalty karena tidak memenuhi isi perjanjian yang dibuat pada tanggal 20 September 2014 pada angka 2 (dua);
7. Menyatakan sah menurut hukum surat pernyataan Tergugat I yang dibuat pada tanggal 27 Nopember 2014;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung rentang untuk membayar denda keterlambatan/*penalty* sebesar Rp35.000.0000,00/10 (sepuluh hari) dan ditambah bunga bank sebesar 12% per tahun akibat keterlambatan pembayaran tersebut kepada Penggugat;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengosongkan Ruko yang terletak di Jalan Soetoyo S., Nomor 2 sebagai pemenuhan isi perjanjian yang dibuat pada tanggal 20 September 2014 angka 3 dan surat pernyataan yang dibuat pada tanggal 27 Nopember 2014 sebagai tindakan pendahuluan, sampai putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi akibat perbuatan ingkar janji/(wanprestasi) yang dilakukan oleh Para Tergugat dengan perincian sebagai berikut:

01	Kerugian Material yang di derita oleh Penggugat karena tidak di bayarnya hutang pokoknya sebesar	Rp1.569.970.880,00
02	Di Tambah Denda Keterlambatan sejak tanggal 19 Oktober 2014 sampai dengan tanggal 31 Maret 2015 selama 6 (enam) bulan/17 kali penalty X Rp35.000.000,00	Rp595.000.000,00
03	Ditambah bunga bank sebesar 12% pertahunnya dari hutang pokok sebesar Rp1.569.970.880,00 (satu miliar lima ratus enam puluh sembilan juta sembilan ratus tujuh puluh ribu delapan ratus delapan puluh rupiah), ditambah dengan Denda Keterlambatan sebesar Rp595.000.000,00 = Rp2.164.970.880,00 x12 % adalah	Rp259.796.505,00
04	Jadi total kerugian yang harus dibayar oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat sebesar	Rp2.424.767.385,00

11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) kepada Penggugat sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per hari sampai Tergugat melaksanakan isi putusan dalam perkara *a quo*;

12. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun Tergugat I dan Tergugat II melakukan upaya hukum banding, kasasi, atau *verset* (*uitvoerbaar bij voorraad*);

13. Membebankan biaya perkara kepada Tergugat I dan Tergugat II;

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II pada pokoknya menyangkal/membantah seluruh dalil, alasan dan hal-hal yang dikemukakan oleh Penggugat di dalam surat gugatannya tertanggal 02 April 2015, kecuali yang secara tegas diakui sebagai benar oleh Tergugat I dan Tergugat II didalam jawaban ini;
2. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat prematur;
3. Bahwa berdasarkan bunyi Surat Perjanjian tanggal 20 September 2014 di Notaris Kota Banjarmasin Herminda Br Ginting, S.H., dengan Nomor 15391/L/IX/2014 pada angka 2 (dua), jangka waktu pembayaran toleransi waktu pertama adalah 20 hari sejak tanggal perjanjian ini yakni sampai dengan tanggal 09 Oktober 2014 pihak pertama berjanji untuk melakukan pembayaran kepada pihak kedua jika belum melakukan pembayaran kepada pihak kedua memberi perpanjangan waktu 10 (sepuluh) hari yakni sampai tanggal 19 Oktober 2014;
4. Bahwa berdasarkan bunyi Surat Perjanjian tanggal 20 September 2014 di Notaris Kota Banjarmasin Herminda Br Ginting, S.H., dengan Nomor 15391/L/IX/2014 pada angka 5 (lima), kedua belah pihak (Penggugat dan Tergugat) juga setuju merubah atau membuat *addendum* jika dirasa ada berbagai hal penting dan perlu untuk diperbaharui sehingga merupakan perbaikan atau tambahan dari surat perjanjian;
5. Bahwa Tergugat I (Pihak Pertama) bersedia membuat *addendum* Surat Perjanjian tanggal 20 September 2014, dimana Tergugat I berjanji berdasarkan Surat Perjanjian, Tergugat I dengan ini akan bersedia menutup yang Ruko beralamat di Jl. Sutoyo S., Nomor 2 Banjarmasin pada tanggal 15 Januari 2016 kalau tidak menyelesaikan kewajiban pembayaran sisa batubara sebesar Rp1.569.970.880,00 (satu miliar lima ratus enam puluh sembilan juta sembilan ratus tujuh puluh ribu delapan ratus delapan puluh rupiah), apabila tidak menyelesaikan dalam batas waktu yang ditentukan (tanggal 15 Januari 2016) maka ruko akan dilelang sesuai perjanjian kedua belah pihak sekaligus telah melakukan pembayaran sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) berdasarkan kwitansi tanggal 10 Desember 2014 dimana surat perjanjian dan pembayaran tersebut dilakukan di Kantor CV. Pentha Agro Prima di hadapan Penggugat dengan disaksikan oleh Sdr. Sugeng selaku karyawan yang ditunjuk langsung oleh Penggugat dan Sdr. Chairiansyah saksi dari pihak Tergugat I, Surat Perjanjian dimaksud dibuat bersamaan dengan ditandatanganinya kwitansi tersebut pada tanggal 10 Desember

Halaman 7 dari 16 hal. Put. Nomor 3154 K/Pdt/2016



2014, adalah telah membuktikan adanya itikad baik dari Tergugat I (pihak pertama);

6. Bahwa sudah sangat jelas, apabila digunakan logika hukum acara perdata secara benar, berdasarkan *Addendum* Surat Perjanjian yang telah dibuat oleh Tergugat I dihadapan Penggugat dengan disaksikan oleh Sdr. Sugeng selaku karyawan yang ditunjuk langsung oleh Penggugat dan Sdr. Chairiansyah saksi dari pihak Tergugat I telah ditentukan tanggal yang pasti yaitu Tergugat I dengan ini akan bersedia menutup yang Ruko beralamat di Jalan Sutoyo S., Nomor 2, Banjarmasin pada tanggal 15 Januari 2016 kalau tidak menyelesaikan kewajiban pembayaran sisa batubara sebesar Rp1.569.970.880,00 (satu miliar lima ratus enam puluh sembilan juta sembilan ratus tujuh puluh ribu delapan ratus delapan puluh rupiah), apabila tidak menyelesaikan dalam batas waktu yang ditentukan (tanggal 15 Januari 2016) maka ruko akan dilelang sesuai perjanjian kedua belah pihak sebelum waktu itu tiba Penggugat (pihak kedua) menggugat Tergugat I dan Tergugat II dengan dasar wanprestasi, sehingga gugatan Penggugat mengandung cacat prematur, oleh karenanya dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

A. Eksepsi *plurium litis consortium* (kurang pihak)

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II pada pokoknya menyangkal/membantah seluruh dalil, alasan dan hal-hal yang dikemukakan oleh Penggugat di dalam surat gugatannya tertanggal 02 April 2015, kecuali yang secara tegas diakui sebagai benar oleh Tergugat I dan Tergugat II di dalam jawaban ini;

2. Bahwa berdasarkan bunyi Surat Perjanjian tanggal 20 September 2014 di Notaris Kota Banjarmasin Herminda Br Ginting, S.H., dengan Nomor 15391/L/IX/2014 pada angka 3 (tiga), bahwa untuk menjamin atas pembayaran tersebut di atas maka pihak pertama memberi jaminan atas satu buah Sertifikat Hak Milik Nomor 629, dengan luas 544 M<sup>2</sup>, yang terletak di Provinsi Kalimantan Selatan, Kelurahan Antasan Besar, Kecamatan Banjarmasin Tengah, yang dikeluarkan oleh atas nama Walikota Kepala Daerah Kodya Kepala Sub Direktorat Agraria sekarang dikenal dengan Kantor Badan Pertanahan Nasional dengan tanggal pendaftaran 31 Januari 1974 dan pengeluaran sertifikat oleh Kantor yang sama pada tanggal 09 Maret 1974 tercatat atas nama Raudatul Wardian bahwa atas sertifikat mana masih dalam Jaminan Peringkat Pertama di PT. Bank CIMB Niaga Tbk berkedudukan di Jakarta dengan nilai pinjaman kurang dari Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah). Menurut hukum acara perdata sebagai konsekuensi





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yuridis PT. Bank CIMB Niaga Tbk., harus ditarik pula sebagai pihak yang berperkara baik sebagai Tergugat maupun sebagai Turut Tergugat karena obyek sengketa sertifikat Hak Milik Nomor 629, dengan luas 544 M<sup>2</sup>, yang terletak di Provinsi Kalimantan Selatan, Kelaurahan Antasan Besar, Kecamatan Banjarmasin Tengah, yang dikeluarkan oleh atas nama Walikota Kepala Daerah Kodya Kepala Sub Direktorat Agraria sekarang dikenal dengan Kantor Badan Pertanahan Nasional dengan tanggal pendaftaran 31 Januari 1974 dan pengeluaran sertifikat oleh Kantor yang sama pada tanggal 09 Maret 1974 tercatat atas nama Raudatul Wardian masih dalam jaminan Peringkat Pertama di PT. Bank CIMB Niaga Tbk berkedudukan di Jakarta. Sehingga sangat beralasan PT. Bank CIMB Niaga Tbk berkedudukan di Jakarta diikutsertakan dalam perkara ini, ternyata di dalam gugatan Penggugat tidak disertakan sebagai subyek yang berperkara, gugatan semacam ini dapat dikualifikasikan tidak memenuhi syarat materiil untuk kesempurnaan gugatan, dengan konsekuensi yuridis gugatan tidak memenuhi syarat materiil tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) vide Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 13-12-1958 Nomor 4K/Sip/1958 yang menurunkan abstraksi hukum syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah perselisihan hukum antara kedua belah pihak;

3. Bahwa dengan tidak ikut digugat PT. Bank CIMB Niaga Tbk berkedudukan di Jakarta maka gugatan Penggugat, adalah gugatan yang secara fundamental sekali telah menyalahi hukum acara perdata, karena gugatannya kurang pihak (*plurium litis consortium*);

4. Bahwa apabila digunakan logika hukum acara perdata secara benar, maka pihak PT. Bank CIMB Niaga Tbk berkedudukan di Jakarta haruslah ikut digugat, disini gugatan Penggugat jelas telah cacat Hukum secara fundamental, karena kekurangan pihak dari gugatannya, dan apabila suatu gugatan kekurangan pihak mengakibatkan gugatan cacat formil dalam bentuk *plurium litis consortium* maka gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Banjarmasin telah memberikan Putusan Nomor 41/Pdt.G/2015/PN Bjm., tanggal 13 Agustus 2015 dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Para Tergugat tersebut.

DALAM PROVISI:

Halaman 9 dari 16 hal. Put. Nomor 3154 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak tuntutan Provisi tersebut;

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Menggabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap 1 (satu) unit Ruko yang terletak di Jalan Sutoyo S., Nomor 2, Kota Banjarmasin, sesuai dengan Berita Acara Sita Jaminan Nomor 11/Pdt.G/2015/PN Bjm., tanggal 11 Agustus 2015;
3. Menyatakan surat perjanjian tertanggal 20 September 2014 yang dibuat oleh Penggugat dan Para Tergugat di hadapan Notaris Herminda Br. Ginting adalah sah dan mengikat;
4. Menyatakan bahwa Para Tergugat yang tidak melaksanakan surat perjanjian tertanggal 20 September 2014 tersebut adalah sebagai perbuatan *wanprestasi* (ingkar janji);
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar utang dan denda keterlambatan serta bunga uang kepada Penggugat dengan perincian adalah sebagai berikut:
  - 5.1. Utang Pokok sebesar Rp1.569.970.880,00 (satu miliar lima ratus enam puluh sembilan juta sembilan ratus tujuh puluh ribu delapan ratus delapan puluh rupiah);
  - 5.2. Denda keterlambatan sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta) setiap 10 (sepuluh) hari terhitung sejak tanggal 19 Oktober 2014 sampai dengan tanggal 31 Maret 2015 (selama 17 kali keterlambatan) menjadi sama dengan  $Rp35.000.000,00 \times 17 = Rp595.000.000,00$  (lima ratus sembilan puluh lima juta rupiah);
  - 5.3. Bunga keterlambatan sebesar 6% per tahun terhitung sejak tanggal 31 Maret 2015 sampai dengan Para Tergugat membayar lunas utangnya tersebut;
6. Menyatakan sah menurut hukum surat perjanjian yang dibuat oleh Tergugat I tertanggal 27 November 2014;
7. Menghukum Para Tergugat untuk menggosongkan 1 (satu) unit Ruko yang terletak di Jalan Sutoyo S., Nomor 2 Kota Banjarmasin sampai dengan Para Tergugat membayar lunas utangnya tersebut;
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.366.000,00 (dua juta tiga ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I, II putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi

Halaman 10 dari 16 hal. Put. Nomor 3154 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Banjarmasin dengan Putusan Nomor 97/Pdt/2015/PT Bjm., tanggal 18 Januari 2016 dengan amar sebagai berikut:

- 1.---Menerima permohonan banding dari Kuasa Para Pembanding – semula Para Tergugat;
- 2.---Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 41/Pdt.G/2015/PN Bjm. tanggal 13 Agustus 2015, sepanjang mengenai hutang pokok sehingga berbunyi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

-----Menolak eksepsi Para Tergugat tersebut;

DALAM PROVISI:

-----Menolak tuntutan Provisi tersebut;

DALAM POKOK PERKARA:

- 1.-----Menggabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- 2.-----Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap 1 (satu) unit Ruko yang terletak di Jalan Sutoyo S. Nomor 2 Kota Banjarmasin, sesuai dengan Berita Acara Sita Jaminan Nomor 11/Pdt.G/2015/Pn Bjm tanggal 11 Agustus 2015;
- 3.-----Menyatakan Surat Perjanjian tertanggal 20 September 2014 yang dibuat oleh Penggugat dan Para Tergugat di hadapan Notaris Herminda Br. Ginting adalah sah dan mengikat;
- 4.-----Menyatakan bahwa Para Tergugat yang tidak melaksanakan Surat Perjanjian tertanggal 20 September 2014 tersebut adalah sebagai perbuatan *wanprestasi* (ingkar janji);
- 5.-----Menghukum Para Tergugat untuk membayar utang dan denda keterlambatan serta bunga uang kepada Penggugat dengan perincian adalah sebagai berikut:
  - 5.1. Utang Pokok sebesar Rp1.069.970.880,00 (satu miliar enam puluh sembilan juta sembilan ratus tujuh puluh ribu delapan ratus delapan puluh rupiah);
  - 5.2. Denda keterlambatan sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta) setiap 10 (sepuluh) hari terhitung sejak tanggal 19 Oktober 2014 sampai dengan tanggal 31 Maret 2015 (selama 17 kali keterlambatan) menjadi sama dengan  $Rp35.000.000,00 \times 17 = Rp595.000.000,00$  (lima ratus sembilan puluh lima juta rupiah);
  - 5.3. Bunga keterlambatan sebesar 6% per tahun terhitung sejak tanggal 31 Maret 2015 sampai dengan Para Tergugat membayar lunas utangnya tersebut;

Halaman 11 dari 16 hal. Put. Nomor 3154 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6.-----Menyatakan sah menurut hukum surat perjanjian yang dibuat oleh Tergugat I tertanggal 27 November 2014;

7.-----Menghukum Para Tergugat untuk mengosongkan 1 (satu) unit Ruko yang terletak di Jalan Sutoyo S. Nomor 2 Kota Banjarmasin sampai dengan para Tergugat membayar lunas utangnya tersebut;

8.-----Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya

9. Menghukum Para Pembanding semula Para Tergugat untuk membayar biaya 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 Tergugat I, II/Pembanding pada tanggal 10 Februari 2016 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I, II/Pembanding dengan perantaraannya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Februari 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 18 Februari 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 97/Pdt/2015/PT Bjn., *juncto* Nomor 41/Pdt.G/2015/PN Bjn., yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Banjarmasin, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 29 Februari 2016;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Tergugat I, II/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 29 Februari 2016;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin pada tanggal 15 Maret 2016;

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

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

1. Bahwa atas Putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor 97/PDT/2015/ PT.BJM *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 41/Pdt.G/ 2015/PN.Bjm, terurai di atas. Pemohon Kasasi semula Tergugat I, Tergugat II/Para Pembanding tidak dapat menerima dan merasa

Halaman 12 dari 16 hal. Put. Nomor 3154 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sangat berkeberatan, oleh karenanya telah menyatakan Kasasi pada tanggal 18 Pebruari 2016 sesuai dengan Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 97/PDT/2015/ PT.Bjm *juncto* Nomor 41/Pdt.G/2015/PN.Bjm dan karenanya permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat I, Tergugat II/Para Pembanding ini masih dalam tenggang waktu dan dengan cara-cara yang telah ditentukan undang-undang, maka permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat I, Tergugat II/Para Pembanding ini menurut hukum dapat diterima, diperiksa dan diadili oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia di Jakarta sebagai Pengadilan Tingkat Kasasi;

2. Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dalam tertib beracara atau lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin dalam putusannya sama sekali tidak mempertimbangkan Eksepsi Pemohon Kasasi/Tergugat I, Tergugat II/Para Pembanding dalam pertimbangan hukumnya, Putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin yang demikian tidak cukup dan sepatutnya dibatalkan;

3. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin tidak mempertimbangkan fakta peristiwa yang sebenarnya. Bahwa gugatan Penggugat prematur padahal keterangan saksi-saksi Para Tergugat memberikan keterangan di bawah sumpah dimana keterangannya terhadap bukti surat T-2 telah dibaca dan dipahami oleh Penggugat dimana pada waktu itu Tergugat I mendatangi Kantor Penggugat bersama-sama dengan saksi-saksi Para Tergugat/Pembanding, kalau memang Penggugat tidak setuju tidak akan ada Surat Perjanjian/bukti Surat T-2 tersebut, selain itu juga Penggugat tidak dapat membuktikan bantahannya bahwa bukti surat T-2 sepihak;

4. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin tidak mempertimbangkan fakta peristiwa yang sebenarnya. Bahwa gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) dapat mengakibatkan gugatan *error in persona* akibat dari tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai Penggugat atau ditarik Tergugat (M. Yahya Harahap, S.H., Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Hal 112-113). Bahwa dalam perkara *a quo* ternyata pihak Bank CIMB Niaga memiliki keterkaitan dan/atau kepentingan dengan Penggugat dan Para Tergugat. sebagaimana dalam Surat Perjanjian tertanggal 20 September 2014 (bukti P-1, bukti T-1), agar supaya perkara ini bisa diselesaikan secara hukum dengan jelas dan terang Bank CIMB Niaga

Halaman 13 dari 16 hal. Put. Nomor 3154 K/Pdt/2016

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dijadikan pihak dalam perkara ini, oleh karena Penggugat tidak mengikut sertakan Bank CIMB Niaga sebagai pihak maka gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*) dapat mengakibatkan gugatan *error in persona* akibat dari tidak lengkap, semestinya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena setelah meneliti dengan saksama memori kasasi tanggal 29 Februari 2016 dan kontra memori kasasi tanggal 15 Maret 2016 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin, tidak salah dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa putusan *Judex Facti* sudah tepat dan benar, karena telah mempertimbangkan bukti-bukti kedua belah pihak dan telah melaksanakan hukum acara dengan benar dalam memutus perkara ini serta putusan *Judex Facti* tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang;

Bahwa di persidangan ternyata telah ada kesepakatan antara Penggugat dengan Para Tergugat sesuai dengan Surat Perjanjian tanggal 20 September 2014 yang dibuat oleh Penggugat dan Para Tergugat di hadapan Notaris Herminda Br. Ginting yang mempunyai kekuatan mengikat;

Bahwa ternyata Para Tergugat tidak melaksanakan Surat Perjanjian tanggal 20 September 2014 tersebut yaitu tidak membayar hutang dan denda keterlambatan serta bunga uang kepada Penggugat (*wanprestasi/ ingkar janji*);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Banjarmasin dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi Haji Endra Agus Salim, dan kawan tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang

Halaman 14 dari 16 hal. Put. Nomor 3154 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. **HAJI ENDRA AGUS SALIM**, 2. **HAJAH RAUDATUL WARDIAN** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Tergugat I, II/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 8 Februari 2017 oleh Dr. Zahrul Rabain, S.H.,M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H.,M.H.,LL.M., dan H. Panji Widagdo, S.H.,M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Jarno Budiyo, S.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota

Ttd./

Dr. Ibrahim, S.H.,M.H.,LL.M.

Ttd./

H. Panji Widagdo, S.H.,M.H.

Ketua Majelis,

Ttd./

Dr. Zahrul Rabain, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Jarno Budiyo, S.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk salinan  
MAHKAMAH AGUNG RI  
an. Panitera  
Panitera Muda Perdata,

Dr. PRIM HARYADI, SH.,MH.  
NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 15 dari 16 hal. Put. Nomor 3154 K/Pdt/2016



**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)