



**P U T U S A N**

**No. 975 K/Pdt/2011**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**M A H K A M A H   A G U N G**

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

- 1. MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA d/h BADAN PENYEHATAN PERBANKAN NASIONAL (BPPN) Cq. TIM PEMBERESAN BPPN**, beralamat di Jalan Lapangan Banteng Timur No. 2-4 Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. INDRA SURYA, SH.,LLM., dan kawan-kawan, Pejabat dan Pegawai Biro Bantuan Hukum, beralamat di Gedung Djuanda I Lantai 15 Kementerian Keuangan Jalan Dr. Wahidin No. 1 Jakarta Pusat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 24 Mei 2010, Pemohon Kasasi I dahulu Tergugat III/Pembanding ;
- 2. MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA Cq. PT. PERUSAHAAN PENGELOLA ASET (Persero)**, beralamat di Jalan Jenderal Sudirman Kav. 45-46, Gedung Sampoerna Strategic Square Lantai 9-12 Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada EDI WINANTO dan kawan-kawan, karyawan PT. Perusahaan Pengelola Aset (Persero), berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 2 Juli 2008, Pemohon Kasasi II dahulu Tergugat IV/Pembanding ;
- 3. PT. PERMITRA ANDALAN SEMESTA**, berkedudukan di Jalan Sisingamangaraja No. 67, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan dan di Jalan Bangka No. 100 Kelurahan Pela Mampang, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada YUDHA P. UTAMA, SH.,MH. dan kawan, para Advokat, berkantor di Jalan Ampera Raya No. 62 Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Juni 2010, Pemohon Kasasi III dahulu Tergugat V/Pembanding ;

**m e l a w a n :**

**Ir. JONO HERIYADI dan NY. NURNISMAH**, berkedudukan di Jalan Banyuwangi Asri No. 1 Antapani Kota Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada T.O. SUARDJA, SH. dan kawan-

Hal. 1 dari 55 hal. Put. No. 975 K/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kawan, Tim Advokasi Lembaga Penyuluhan dan Bantuan Hukum Nahdlatul Ulama (LPBH NU) Jawa Barat, berkantor di Jalan Terusan Galunggung No. 9 Bandung, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 Juni 2010, para Termohon Kasasi dahulu para Penggugat/para Terbanding ;

## d a n :

- BAGUS INDRATAMA TRIHARDJO**, beralamat di Jalan Sisingamangaraja No. 67, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dan Jalan Bangka IX No. 4A RT.02 RW.10, Kelurahan Pela Mampang, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan ;
- BANK INDONESIA d/h PT. BANK FICORINVEST (Persero) Terlikuidasi**, beralamat di Jalan M.H. Thamrin No. 2 Jakarta Pusat ;
- NY. MULYANI SJAFEI, SH.**, Notaris & PPAT, beralamat di Jalan Ir. H. Juanda No. 34 Bogor ;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II/Terbanding dan para Turut Tergugat/para Turut Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang para Termohon Kasasi dahulu sebagai para Penggugat telah menggugat sekarang para Pemohon Kasasi dan para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai para Tergugat dan para Turut Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Bandung pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa sekitar antara Mei 1995 hingga Mei 1997 Penggugat dalam kapasitas sebagai PNS pada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor mengenal dan menjalin hubungan kemitraan dengan Tergugat II dalam pengurusan kepentingan penyelesaian dokumen pertanahan proyek pembangunan pabrik Bola Golf yang akan diusahakan oleh PT. PERMITRA ANDALAN SEMESTA (Tergugat I) di Desa Wanaherang, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dimana Tergugat II menjabat sebagai Direktur perusahaan tersebut ;

Bahwa sekitar Maret 1996 antara Penggugat dengan Tergugat II dalam kapasitasnya selaku Direktur PT. PERMITRA ANDALAN SEMESTA bersepakat untuk melakukan hubungan kemitraan lain di luar tugas kedinasan Penggugat, yakni dengan membuat "Perjanjian Peminjaman Sertifikat Tanah Dan Bangunan", yang dibuat dan selanjutnya tertuang dalam Akta No. 25 tanggal 17

Hal. 2 dari 55 hal. Put. No. 975 K/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

April 1996 Notaris NY. MULJANI SJAFEI, SH. (Turut Tergugat II) di Bogor setelah sebelumnya Penggugat memberikan kuasa-kuasa Pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana yang tertuang dalam Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tertanggal 17 April 1996 No. 21, 22, 23, dan 24. Menunjuk Bukti P-1a - P-1d ;

Bahwa hubungan kemitraan yang telah dituangkan dalam Akta Notaris tersebut didasarkan atas KEPERCAYAAN Penggugat kepada Tergugat II. Hal ini dapat terlihat dari isi Akta Notaris tersebut dimana tidak membuat ketentuan-ketentuan tentang kontra prestasi yang sebenarnya bias diperoleh Penggugat ;

Bahwa perjanjian sebagaimana dimaksud di atas didalamnya tidak memuat apa yang pada dasarnya harus termuat di dalam suatu naskah/dokumen perjanjian yakni dirumuskannya hak dan kewajiban kedua belah pihak, melainkan hanya merumuskan "Kewajiban" Penggugat disatu pihak dan "Hak" Tergugat I dilain pihak, dan kendatipun dimuat kewajiban Tergugat I hanya sebatas "Batas Waktu" menyerahkan kembali "Obyek" yang dipinjam, dan tidak merumuskan mengenai kewajiban Tergugat I berupa kontra prestasi yang seharusnya diterima Penggugat. Menunjuk Bukti P-2 ;

Bahwa Perjanjian Peminjaman Sertifikat Tanah dan Bangunan tersebut meliputi :

- Sebidang tanah sawah, yang luasnya 2.860 M2 (dua ribu delapan ratus enam puluh meter persegi), yang terletak di Kelurahan Antapani, Kecamatan Cicadas, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, SHM No. 263/Antapani Tahun 1992, G.S. No. 2591 tanggal 20 Mei 1992, yang batas-batasnya disebut dalam Gambar Situasi sertifikat tersebut. Menunjuk Bukti P-3 ;
- Sebidang tanah pekarangan yang luasnya 300 M2 (tiga ratus meter persegi), yang terletak di Kelurahan Cisaranten Kulon, Kecamatan Arcamanik, Kota Bandung wilayah Ujungberung, Propinsi Jawa Barat, HM No. 411/Cisaranten Kulon Tahun 1992, G.S. No. 7325 tanggal 1-7-1981, yang batas-batasnya sbb :
  - Sebelah Utara : Jalan Umum ;
  - Sebelah Selatan : Lahan dengan G.S. No. 1052 tahun 1977 ;
  - Sebelah Barat : Lahan dengan G.S. No. 5829 tahun 1977 ;
  - Sebelah Timur : Lahan milik Epon ;Menunjuk Bukti P-4 ;
- Sebidang tanah yang di atasnya terdapat bangunan rumah tinggal permanen yang terletak di Kelurahan Antapani, Kecamatan Cicadas, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, HGB No. 835 Antapani Tahun 1991 G.S. No. 5963

Hal. 3 dari 55 hal. Put. No. 975 K/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 15-10-1990, yang batas-batasnya sbb :

Sebelah Utara : Lahan dengan G.S. No. 5960 tahun 1990 ;

Sebelah Selatan : Lahan dengan G.S. No. 5964 tahun 1990 ;

Sebelah Barat : Jalan Tegal ;

Sebelah Timur : Lahan dengan G.S. No : 5962 tahun 1990 ;

Menunjuk Bukti P-5 ;

- Sebidang tanah yang di atasnya terdapat bangunan rumah tinggal permanen yang terletak di Kelurahan Antapani, Kecamatan Cicadas, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, HGB No. 836 Antapani Tahun 1991 G.S. No. 5964 tanggal 15-10-1990, yang batas-batasnya sbb :

Sebelah Utara : Lahan dengan G.S. No. 5963 tanggal 15-10-1990 ;

Sebelah Selatan : Lahan dengan G.S. No. 5967 tahun 1990 ;

Sebelah Barat : Jalan Tegal ;

Sebelah Timur : Lahan dengan G.S. No. 5965 tahun 1990 ;

Menunjuk Bukti P-6 ;

ke-4 sertifikat tersebut dipinjam oleh Tergugat I untuk digunakan sebagai agunan Tergugat I yang dipimpin Tergugat II pada Bank Ficorinvest di Jakarta ;

Bahwa dalam Akta Perjanjian Peminjaman Sertifikat Tanah dan Bangunan tersebut, ke-4 sertifikat tersebut dipinjamkan Penggugat kepada Tergugat I yang dipimpin Tergugat II untuk waktu 3 (tiga) tahun lamanya, terhitung sejak tanggal 17 April 1996 atau berakhir pada tanggal 16 April 1999 dan tidak dapat diperpanjang kembali sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 Akta Perjanjian tersebut ;

Bahwa dalam Pasal 2 Akta Perjanjian tersebut juga disebutkan bahwa apabila pada tanggal yang telah ditentukan tersebut ternyata Tergugat I yang dipimpin Tergugat II tidak dapat membebaskan tanah-tanah dan bangunan tersebut dari hak tanggungan dan menyerahkan kembali ke-4 sertifikat tersebut kepada Penggugat, maka Penggugat dan Tergugat I yang dipimpin Tergugat II telah saling setuju dan mufakat bahwa tanah-tanah dan bangunan tersebut dinilai dengan harga sebesar Rp.840.000.000,00 (delapan ratus empat puluh juta rupiah) (yang merupakan harga pada saat itu) yang wajib dibayar oleh Tergugat I yang dipimpin Tergugat II kepada Penggugat dalam waktu 3 (tiga) tahun atau selambat-lambatnya pada tanggal 16 April 1999 ;

Bahwa pada kenyataannya, sampai dengan waktu yang telah ditentukan dalam Akta Perjanjian, yaitu tanggal 16 April 1999, Tergugat I yang dipimpin Tergugat II tidak dapat membebaskan tanah-tanah dan bangunan tersebut dari

Hal. 4 dari 55 hal. Put. No. 975 K/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hak tanggungan dan tidak dapat menyerahkan kembali ke-4 sertifikat tersebut kepada Penggugat ;

Bahwa berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata ayat (1) disebutkan "Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya", sedangkan pada ayat (3) disebutkan "Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik". Berdasarkan bunyi pasal tersebut, maka Tergugat I dan/atau Tergugat II berkewajiban mematuhi isi dari perjanjian yang dibuat berdasarkan Akta Perjanjian dihadapan Notaris sebagaimana mematuhi isi dari suatu undang-undang itu sendiri, yang harus dilaksanakan dengan penuh itikad baik dan bertanggungjawab. Demikian juga berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 568 K/Sip/1983 tertanggal 12 September 1983, perjanjian tersebut mengikat kedua belah pihak sebagai undang-undang ;

Bahwa setelah berkali-kali Penggugat berupaya meminta pertanggungjawaban pengembalian ke-4 sertifikat milik Penggugat, maka pada tanggal 1 Oktober 2002 Tergugat II membuat surat pernyataan bahwa keterlambatan pengembalian sertifikat tersebut bukan karena kesalahan Tergugat I, tetapi karena P.T. Bank Ficorinvest (Persero) dilikuidasi oleh Bank Indonesia (Turut Tergugat I), dan aset-asetnya termasuk agunan Tergugat I diambil alih dan dikuasai oleh Pemerintah (Menteri Keuangan Republik Indonesia) Cq. Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN), dan Tergugat I yang dipimpin Tergugat II meminta perpanjangan peminjaman dan bermaksud menyewa ke-4 sertifikat tersebut untuk waktu 4 (empat) tahun terhitung semenjak tanggal 17 April 1999 sampai dengan tanggal 16 April 2003 dengan uang sewa sebesar Rp.45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah). Menunjuk Bukti P-7 ;

Bahwa dalam perkembangannya, Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) dibekukan oleh Pemerintah berdasarkan Keputusan Presiden No. 15 Tahun 2004 tentang Pengakhiran Tugas BPPN, sehingga fungsi dan kewenangan BPPN kembali kepada Pemerintah, kemudian melalui Keputusan Presiden No. 16 Tahun 2004 Pemerintah membentuk Tim Pemberesan BPPN (Tergugat III) dan melalui Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 2004 Pemerintah membentuk P.T. Perusahaan Pengelola Aset (Persero) (Tergugat IV) ;

Bahwa kegagalan Tergugat I membebaskan tanah-tanah dan bangunan tersebut dari hak tanggungan sepenuhnya merupakan urusan dan tanggung jawab Tergugat I terhadap Tergugat IV dan/atau Tergugat III, sehingga sangat tidak adil jika dalam persoalan tersebut Penggugat menjadi korban atau pihak yang dirugikan ;

Hal. 5 dari 55 hal. Put. No. 975 K/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa akad perjanjian kredit antara Tergugat I dan P.T. Bank Ficorinvest (Persero) seharusnya turut diketahui oleh Penggugat, karena sebagian agunan yang akan digunakan adalah milik Penggugat, tetapi dalam kenyataannya Penggugat tidak disertakan dalam penandatanganan perjanjian kredit tersebut, sehingga Tergugat I dan P.T. Bank Ficorinvest (Persero) melakukan perbuatan melawan hukum, maka Penggugat berpendapat bahwa perjanjian kredit antara Tergugat I dan P.T. Bank Ficorinvest (Persero) menjadi batal demi hukum ;

Bahwa Penggugat terpaksa memahami kesulitan Tergugat I yang dipimpin Tergugat II, sehingga Penggugat memberikan toleransi untuk mengembalikan ke-4 sertifikat tanah dan bangunan milik Penggugat untuk waktu 4 (empat) tahun terhitung sejak tanggal 17 April 1999 sampai dengan tanggal 16 April 2003 dengan sewa sebesar Rp.45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) ;

Bahwa dari uang sewa sebesar Rp.45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) tersebut, Tergugat I telah melakukan pembayaran melalui transfer BCA :

- a. Pembayaran ke-1 : 14 Januari 1999 sebesar Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah).
- b. Pembayaran ke-2 : 18 April 2000 sebesar Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah).

Bahwa pembayaran atas sisanya sebesar Rp.35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) akan dibayar dengan cara :

- a. Pembayaran ke-3 : 31 Oktober 2002 sebesar Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah).
- b. Pembayaran ke-4 : 30 Nopember 2002 sebesar Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah).
- c. Pembayaran ke-5 : 30 Desember 2002 sebesar Rp.15.000.000,00 (lima belas juta rupiah).

Bahwa pada kenyataannya, Tergugat I ternyata hanya melakukan pembayaran ke-3 sebesar Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) pada tanggal 31 Oktober 2002, dan sampai dengan batas waktu yang ditentukan sesuai dengan surat pernyataan Tergugat II (menunjuk Bukti P-7) yaitu 16 April 2003, Tergugat I tidak memenuhi kewajibannya, sehingga menunjukkan tidak adanya itikad baik Tergugat I dalam menyelesaikan kewajibannya ;

Bahwa pada tanggal 3 Pebruari 2003, Penggugat menyurati Tergugat I yang dipimpin Tergugat II yang intinya meminta pelunasan uang sewa dimaksud paling lambat tanggal 14 Pebruari 2003 dan mengembalikan ke-4 sertifikat milik Penggugat paling lambat tanggal 17 April 2003. Menunjuk Bukti P-8 ;

Hal. 6 dari 55 hal. Put. No. 975 K/Pdt/2011



Bahwa sampai dengan batas waktu yang diberikan (menunjuk point 16) tidak ada penyelesaian dari Tergugat I, maka pada tanggal 8 Pebruari 2003 Penggugat kembali menyurati Tergugat I yang dipimpin Tergugat II untuk segera memenuhi kewajiban-kewajibannya paling lambat tanggal 28 Pebruari 2003. Menunjuk Bukti P-9 ;

Bahwa sampai dengan tanggal 28 Pebruari 2003, Tergugat I yang dipimpin Tergugat II tidak dapat melaksanakan tanggungjawabnya dalam melunasi sewa dan tidak dapat mengembalikan ke-4 sertifikat milik Penggugat pada tanggal 16 April 2003 sebagaimana yang terdapat dalam Surat Pernyataan Tergugat II tertanggal 1 Oktober 2002 (Menunjuk Bukti P-7), maka pada tanggal 5 Mei 2003, Penggugat mengingatkan kembali baik secara lisan maupun surat kepada Tergugat I yang dipimpin Tergugat II serta memberikan batas waktu melunasi uang sewa sekaligus mengembalikan ke-4 sertifikat tanah dan bangunan milik Penggugat selambat-lambatnya tanggal 12 Mei 2003. Menunjuk Bukti P-10 ;

Bahwa pada tanggal 20 Mei 2003, setelah beberapa kali Penggugat mendatangi Tergugat I untuk meminta pertanggungjawabannya, Tergugat II kembali membuat Surat Pernyataan yang ke-2 dengan meminta tenggang waktu sampai dengan tanggal 15 Juli 2003 untuk melunasi sisa pembayaran sebesar Rp.25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dan atas keterlambatan tersebut Tergugat II menjanjikan penalty sebesar 5% (lima persen) dari Rp.25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) yaitu sebesar Rp.1.250.000,00 (satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), sehingga yang harus dibayarnya sebesar  $Rp.25.000.000,00 + Rp.1.250.000,00 = Rp.26.250.000,00$  (dua puluh enam juta dua ratus lima puluh ribu rupiah). Menunjuk Bukti P-11 ;

Bahwa dalam pernyataan tersebut pula (menunjuk point 19), Tergugat II mengajukan perpanjangan masa sewa sampai dengan tanggal 16 April 2004 dengan tambahan uang sewa sebesar Rp.15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) sehingga total uang sewa menjadi Rp.41.250.000,00 (empat puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) yang oleh Penggugat dikabulkan dengan mengingat kembali kesulitan Tergugat I yang dipimpin Tergugat II ;

Bahwa untuk menjaga kemungkinan Tergugat I yang dipimpin Tergugat II ingkar dari pernyataan sebelumnya, maka pada tanggal 29 Maret 2004, Penggugat menyurati Tergugat I yang dipimpin Tergugat II untuk mengingatkan kewajiban-kewajiban Tergugat I yang dipimpin Tergugat II sebagaimana dalam pernyataan Tergugat II tertanggal 20 Mei 2003 (menunjuk Bukti P-11) ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pada akhir waktu yang ditentukan, yaitu tanggal 16 April 2004, Tergugat I hanya membayar Rp.20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dengan cara dicicil 4 (empat) kali, sehingga sisanya sebesar Rp.21.250.000,00 (dua puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), sedangkan ke-4 sertifikat milik Penggugat masih belum jelas kapan akan dikembalikan ke tangan Penggugat ;

Bahwa Penggugat menganggap keterlambatan tersebut merupakan perpanjangan sewa yang diminta oleh Tergugat I yang dipimpin Tergugat II sebesar Rp.15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) pertahunnya (menunjuk point 20) dengan setiap keterlambatannya dikenakan penalty 5% sesuai dengan permintaan Tergugat II yang berlaku setiap keterlambatannya dengan terus mengingatkan Tergugat I yang dipimpin Tergugat II untuk segera mengembalikan ke-4 sertifikat milik Penggugat. Menunjuk Bukti P-13 ;

Bahwa sampai dengan tanggal 16 April 2005, batas waktu yang dianggap oleh Penggugat, Tergugat I yang dipimpin Tergugat II tidak memenuhi kewajibannya untuk mengembalikan ke-4 sertifikat milik Penggugat yang masih belum jelas waktu pengembaliannya serta uang sewa yang menjadi kewajiban Tergugat I yang dipimpin Tergugat II jumlahnya menjadi Rp.21.250.000,00 + Rp.15.000.000,00 + (5% X Rp.21.250.000,00) = Rp.37.312.500,00 (tiga puluh tujuh juta tiga ratus dua belas ribu lima ratus rupiah) ;

Bahwa sejak tahun 2005 tidak ada lagi konfirmasi dan komunikasi dari Tergugat I yang dipimpin Tergugat II mengenai kapan kewajibannya akan dipenuhi walaupun beberapa kali Penggugat berusaha menghubungi Tergugat II untuk meminta pertanggungjawabannya, tetapi Tergugat II selalu menghindar serta terus berkelit dari tanggungjawabnya sehingga hasilnya selalu NIHIL ;

Bahwa dalam upaya untuk mendapatkan pertanggungjawaban Tergugat I yang dipimpin Tergugat II, Penggugat pernah kehilangan jejak karena Tergugat II berpindah alamat tanpa berupaya memberitahukan kepada Penggugat. Hal ini diketahui pada saat akan memberikan surat peringatan berikutnya dimana aktivitas Tergugat I yang dipimpin Tergugat II sudah tidak ada lagi di alamat semula ;

Bahwa Tergugat II berpindah alamat tanpa berupaya memberitahu Penggugat telah menyulitkan Penggugat untuk menghubungi Tergugat II, termasuk dengan cara melalui nomor-nomor telepon Tergugat II yang tidak pernah diangkat, dijawab bahkan seringkali tidak diaktifkan. Hal ini membuktikan sudah adanya NIAT BURUK atau TIDAK ADANYA ITIKAD BAIK Tergugat I dan/atau Tergugat II ;

Hal. 8 dari 55 hal. Put. No. 975 K/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Penggugat setelah berupaya keras akhirnya menemukan alamat terbaru Tergugat II yaitu di Jalan Bangka No. 100 RT.002 RW.010, Pela Mampang, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan ;

Bahwa Penggugat seringkali mendapatkan perlakuan yang tidak menyenangkan dari Tergugat II, bahkan beberapa kali Penggugat mendapatkan omelan yang bernada kasar dari orangtua Tergugat II SEAKAN-AKAN PENGGUGAT BERUTANG KEPADA TERGUGAT II ;

Bahwa hingga batas waktu yang diberikan (16 April 2005), Tergugat I yang dipimpin Tergugat II tidak memenuhi kewajibannya, maka Penggugat memberikan toleransi satu tahun lagi (menunjuk point 22) sampai dengan tanggal 16 April 2006, maka kewajiban Tergugat I yang dipimpin Tergugat II atas uang sewa menjadi  $Rp.37.312.500,00 + (5\% \times Rp.37.312.500,00) + Rp.15.000.000,00 = Rp.54.178.125,00$  (lima puluh empat juta seratus tujuh puluh delapan ribu seratus dua puluh lima rupiah) ;

Bahwa pada akhir Desember 2005, Tergugat I membayar uang sewa melalui transfer sebanyak 2 (dua) kali masing-masing sebesar Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah) dan Rp.15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) sehingga kewajiban Tergugat I yang dipimpin Tergugat II sebesar Rp.54.178.125,00 - Rp.20.000.000,00 = Rp.34.178.125,00 (tiga puluh empat juta seratus tujuh puluh delapan ribu seratus dua puluh lima rupiah) dan tidak pernah memberikan kepastian kapan ke-4 sertifikat milik Penggugat dikembalikan ;

Bahwa sampai dengan tanggal 16 April 2006, Tergugat I yang dipimpin Tergugat II gagal menyelesaikan kewajibannya, maka Penggugat kembali memberikan toleransi sampai dengan tanggal 16 April 2007 sesuai dengan persepsi sebelumnya menunjuk point 21, sehingga kewajiban Tergugat I yang dipimpin Tergugat II atas uang sewa dihitung sampai dengan tanggal 16 April 2007 menjadi  $Rp.34.178.125,00 + (5\% \times Rp.34.178.125,00) + Rp.15.000.000,00 = Rp.50.887.000,00$  (lima puluh juta delapan ratus delapan puluh tujuh ribu rupiah) ;

Bahwa setelah Tergugat I membayar uang sewa melalui transfer sebanyak 2 (dua) kali masing-masing sebesar Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah) dan Rp.15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) pada bulan Desember 2005, Tergugat I yang dipimpin Tergugat II tidak pernah memberikan kepastian tentang kapan kewajibannya mengembalikan ke-4 sertifikat tanah dan bangunan milik Penggugat akan dilaksanakan, walaupun telah beberapa kali Penggugat menghubungi Tergugat II, tetapi hasilnya selalu TIDAK ADA ;

Hal. 9 dari 55 hal. Put. No. 975 K/Pdt/2011



Bahwa memperhatikan kondisi factual Tergugat I dan/atau Tergugat II yang semakin melalaikan kewajibannya mengembalikan ke-4 sertifikat tanah dan bangunan milik Penggugat, serta tidak menghargai kepercayaan yang diberikan Penggugat ketika perjanjian dibuat, serta toleransi yang diberikan Penggugat selama 8 (delapan) tahun terhitung sejak 16 April 1999 hingga 16 April 2007, telah lebih dari cukup bagi Tergugat I dan/atau Tergugat II untuk menyelesaikan persoalannya dengan Tergugat IV dan/atau Tergugat III, maka sangat beralasan jika Penggugat berkehendak untuk menarik/mencabut Kuasa Pembebanan Hak Tanggungan yang tertuang dalam Akta Surat Kuasa Pembebanan Hak Tanggungan tertanggal 17 April 1996 No. 21, 22, 23, dan 24 (menunjuk Bukti P-1a - P-1d) ;

Bahwa berdasarkan kenyataan yang ada yang mana semakin menunjukkan TIDAK ADANYA ITIKAD BAIK dari Tergugat I yang dipimpin Tergugat II dan INGIN MANGKIR DARI TANGGUNG JAWAB maka secara resmi Penggugat melayangkan beberapa surat undangan kepada Tergugat II sebagai pimpinan Tergugat I, yaitu :

- a. Surat Undangan tertanggal 4 Maret 2007 No. Surat 003/LPBH/NU-JABAR/III/2007 untuk diminta klarifikasi atas kewajiban dan tanggung jawab Tergugat I yang dipimpin Tergugat II dimana yang bersangkutan tidak menanggapi dan tidak menggubrisnya. Menunjuk Bukti P-14 ;
- b. Surat Undangan ke-2 tertanggal 12 Maret 2007 No. Surat 004/LPBH/NU-JABAR/III/2007 dimana Tergugat I yang dipimpin Tergugat II juga tidak menanggapi. Menunjuk Bukti P-15 ;
- c. Surat Somasi tertanggal 26 Maret 2007 No. Surat 008/LPBH/NU-JABAR/III/2007, dimana Tergugat II tetap tidak menggubrisnya. Menunjuk Bukti P-16 ;

Bahwa selanjutnya, atas sikap Tergugat I yang dipimpin Tergugat II yang tidak mau menanggapi Surat Undangan ke-1 dan ke-2 serta Surat Somasi, dan hingga gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kelas IA Bandung Tergugat I dan/atau Tergugat II belum memenuhi kewajibannya, maka terdapat indikasi kuat bahwa Tergugat I dan/atau Tergugat II telah melakukan ingkar janji (wanprestasi), oleh karena itu sungguh sangat beralasan apabila Penggugat mengajukan gugatan terhadap Ketua Pengadilan Negeri Kelas IA Bandung ;

Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat tidak sia-sia (illusoir) dan untuk menghindari dialihkannya aset ke pihak lain, baik aset-aset dari PT. Permitra Andalan Semesta (Tergugat I) dan/atau Tergugat II maupun aset-aset



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat yang sertifikatnya masih dipegang Tergugat IV dan/atau Tergugat III, sebagaimana diatur dalam Pasal 227 HIR (Conservatoir Beslag) dan Pasal 226 HIR (Revindicatoir Beslag), dan berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1076 K/Pdt/1996, tanggal 9 Maret 2000 maka dengan ini Penggugat memohon kehadiran Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar meletakkan Sita Jaminan (conservatoir beslag dan revindicatoir beslag) terhadap :

- a. Aset PT. Permitra Andalan Semesta (Tergugat I), yaitu :
  - a.1. Tanah dan Gedung yang terletak di Jalan Sisingamangaraja No. 67 Jakarta Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut :
    - Sebelah Utara : Jalan Hang Leukir, Jakarta ;
    - Sebelah Timur : Jalan Sisingamangaraja, Jakarta ;
    - Sebelah Selatan : Rumah No. 65 di Jalan Sisingamangaraja, Jakarta ;
    - Sebelah Barat : Rumah No. 19 di Jalan Hang Tuah Raya, Jakarta ;
  - a.2. Sebidang tanah dan bangunan yang luasnya 9.933 M2 (sembilan ribu sembilan ratus tiga puluh tiga meter persegi), yang terletak di Desa Wanaherang, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, Sertifikat HGB No. 181 tertanggal 30 Juni 1998, dengan batas-batas sebagaimana disebut dalam Gambar Situasi sertifikat tersebut ;
- b. Aset Bagus Indratama Trihardjo (Tergugat II), yaitu :
  - b.1. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Bangka IX No. 4A RT.02 RW.10 Kelurahan Pela Mampang, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, dengan Gambar Situasi sebagai berikut :



- b.2. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Bangka Raya No. 100 Kelurahan Pela Mampang, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, dengan Gambar Situasi sebagai berikut :

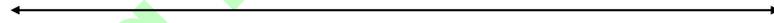




# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Obyek Sita  
Jaminan)



Jalan Bangka Raya



Dealer Mobil  
MTB

Dealer Pupuk  
Iskandar Muda 16

c. Aset Penggugat :

- Sebidang tanah sawah yang luasnya 2.860 M<sup>2</sup> (dua ribu delapan ratus enam puluh meter persegi), yang terletak di Kelurahan Antapani, Kecamatan Cicadas, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, SHM No. 263/Antapani Tahun 1992, G.S. No. 2591 ;
- Sebidang tanah pekarangan yang luasnya 300 M<sup>2</sup> (tiga ratus meter persegi), yang terletak di Kelurahan Cisaranten Kulon, Kecamatan Arcamanik, Kota Bandung wilayah Ujungberung, Propinsi Jawa Barat, SHM No. 411/Cisaranten Kulon Tahun 1992, G.S. No. 7325 tanggal 1-7-1981 ;
- Sebidang tanah yang di atasnya terdapat bangunan rumah tinggal permanent yang terletak di Kelurahan Antapani, Kecamatan Cicadas, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, HGB No. 835 Antapani Tahun 1991 G.S. No. 5963 tanggal 15-10-1990 ;
- Sebidang tanah yang di atasnya terdapat bangunan rumah tinggal permanent yang terletak di Kelurahan Antapani, Kecamatan Cicadas, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, HGB No. 836 Antapani Tahun 1991 G.S. No. 5964 tanggal 15-10-1990 ;

Bahwa Penggugat sangat berharap agar ke-4 sertifikat tanah dan bangunan milik Penggugat segera dikembalikan kepada Penggugat mengingat **PENGGUGAT DALAM KESULITAN KEUANGAN** sehingga bermaksud menjual tanah dan bangunan tersebut ;

Bahwa nilai aset-aset Penggugat tersebut pada saat ini adalah :

- a. Sebidang tanah Hak Milik No. 263/Antapani yang luasnya 2.860 M<sup>2</sup> (dua ribu delapan ratus enam puluh meter persegi), yang terletak di Kelurahan Antapani, Kecamatan Cicadas, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, sebagaimana tercantum dalam sertifikat No. 263, tertanggal 10 Juli 1992 ;  
Harga jual : Rp.575.000,00/M<sup>2</sup> (lima ratus tujuh puluh lima ribu rupiah per meter persegi) sehingga totalnya = Rp.575.000,00 X 2.860 M<sup>2</sup> = Rp.1.644.500.000,00 (satu milyar enam ratus empat puluh empat juta lima

Hal. 12 dari 55 hal. Put. No. 975 K/Pdt/2011



ratus ribu rupiah) ;

- b. Sebidang tanah Hak Milik No. 411/Cisaranten Kulon yang luasnya 300 M<sup>2</sup> (tiga ratus meter persegi), yang terletak di Kelurahan Cisaranten Kulon, Kecamatan Arcamanik, Kota Bandung wilayah Ujungberung, Propinsi Jawa Barat, sebagaimana tercantum dalam sertifikat No. 411, tertanggal 10 Juli 1992 ;

Harga jual : Rp.675.000,00/M<sup>2</sup> (enam ratus tujuh puluh lima ribu rupiah permeter persegi) sehingga totalnya = Rp.675.000,00 X 300 M<sup>2</sup> = Rp.202.500.000,00 (dua ratus dua juta lima ratus ribu rupiah) ;

- c. Sebidang tanah Hak Guna Bangunan No. 835/Antapani yang luasnya 96 M<sup>2</sup> (sembilan puluh enam meter persegi), dan bangunan di atasnya yang terletak di Kelurahan Antapani, Kecamatan Cicadas, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, sebagaimana tercantum dalam sertifikat No. 835, tertanggal 31 Januari 1991 ; dan

- d. Sebidang tanah Hak Guna Bangunan No. 836/Antapani yang luasnya 96 M<sup>2</sup> (sembilan puluh enam meter persegi), dan bangunan di atasnya yang terletak di Kelurahan Antapani, Kecamatan Cicadas, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, sebagaimana tercantum dalam sertifikat No. 836, tertanggal 31 Januari 1991 ;

Harga jual point c dan d : Rp.650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah) ;

Dengan demikian jumlah keseluruhan nilai aset adalah :

Rp.1.644.500.000,00

Rp. 202.500.000,00

Rp. 650.000.000,00

Rp.2.497.000.000,00 (dua milyar empat ratus sembilan puluh tujuh juta rupiah) ;

Bahwa perbuatan Tergugat I dan/atau Tergugat II sangat membuat resah Penggugat dan sangat menyita waktu, biaya, tenaga, perhatian dan konsentrasi Penggugat sebagai abdi masyarakat di Instansi BPN pada umumnya dan kegiatan pribadi keluarga Penggugat yang seharusnya tidak terganggu dengan perbuatan Tergugat I dan/atau Tergugat II, maka dalam hal ini Penggugat telah dirugikan secara materiil maupun immaterial. Dalam hal besarnya kerugian immaterial jika dinilai dengan nominal uang sebesar Rp.3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah), sehingga total kewajiban Tergugat I dan/atau Tergugat II dalam mengganti kerugian baik secara materiil maupun immaterial menjadi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.2.497.000.000,00 + Rp.3.000.000.000,00 = Rp.5.497.000.000,00 (lima milyar empat ratus sembilan puluh tujuh juta rupiah) ;

Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti sah menurut hukum, maka untuk itu mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum Banding, Kasasi, dan Verzet sebagaimana diatur dalam Pasal 180 HIR ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Bandung agar memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
  2. Menyatakan Tergugat I dan/atau Tergugat II telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) atas Akta Perjanjian Peminjaman ke-4 sertifikat milik Penggugat, dengan segala akibat hukumnya ;
  3. Menghukum Tergugat I dan/atau Tergugat II untuk mengembalikan ke-4 sertifikat tanah dan bangunan milik Penggugat, masing-masing :
    - a. Sebidang tanah Hak Milik No. 263/Antapani yang luasnya 2.860 M2 (dua ribu delapan ratus enam puluh meter persegi), yang terletak di Kelurahan Antapani, Kecamatan Cicadas, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, sebagaimana tercantum dalam sertifikat No. 263, tertanggal 10 Juli 1992 ;
    - b. Sebidang tanah Hak Milik No. 411/Cisaranten Kulon yang luasnya 300 M2 (tiga ratus meter persegi), yang terletak di Kelurahan Cisaranten Kulon, Kecamatan Arcamanik, Kota Bandung wilayah Ujungberung, Propinsi Jawa Barat, sebagaimana tercantum dalam sertifikat No. 411, tertanggal 10 Juli 1992 ;
    - c. Sebidang tanah Hak Guna Bangunan No. 835/Antapani yang luasnya 96 M2 (sembilan puluh enam meter persegi), dan bangunan di atasnya yang terletak di Kelurahan Antapani, Kecamatan Cicadas, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, sebagaimana tercantum dalam sertifikat No. 835, tertanggal 31 Januari 1991 ;
    - d. Sebidang tanah Hak Guna Bangunan No. 836/Antapani yang luasnya 96 M2 (sembilan puluh enam meter persegi), dan bangunan di atasnya yang terletak di Kelurahan Antapani, Kecamatan Cicadas, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, sebagaimana tercantum dalam sertifikat No. 836, tertanggal 31 Januari 1991 ;
- Paling lambat 14 (empat belas) hari setelah putusan sidang ini memiliki kekuatan hukum tetap ;
- Atau diwajibkan membayar tunai dan sekaligus nilai ke-4 sertifikat

Hal. 14 dari 55 hal. Put. No. 975 K/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut paling lambat 14 (empat belas) hari setelah putusan sidang ini memiliki kekuatan hukum tetap sebesar :

- SHM No : 263 = 2.860 M2 X Rp.575.000,00 = Rp.1.644.500.000,00
- SHM No : 411 = 300 M2 X Rp.657.000,00 = Rp. 202.500.000,00
- HGB No : 835 + 836 = Rp. 650.000.000,00  
= Rp.2.497.000.000,00

(dua milyar empat ratus sembilan puluh tujuh juta rupiah) ;

4. Menghukum Tergugat I dan/atau Tergugat II membayar tunai kerugian immaterial sebesar Rp.3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah) paling lambat 14 (empat belas) hari setelah putusan sidang ini memiliki kekuatan hukum tetap ;

5. Menghukum Tergugat I dan/atau Tergugat II atas keterlambatan pembayaran sewa ke-4 sertifikat milik Penggugat, dibayar lunas (tunai dan sekaligus), dengan perhitungan sebagai berikut :

a. Terhitung sampai dengan tanggal 16 April 2007 sebesar Rp.34.178.125,00 + (5% X Rp.34.178.125,00) + Rp.15.000.000,00 = Rp.50.887.000,00 (lima puluh juta delapan ratus delapan puluh tujuh ribu rupiah) ;

b. Dari tanggal 17 April 2007 sampai dengan Tergugat I dan/atau Tergugat II melakukan pembayaran lunas seluruh hutangnya/sampai putusan dilaksanakan/eksekusi sebesar Rp.50.887.000,00 + (5% X Rp.50.887.000,00) + Rp.15.000.000,00 = Rp.68.431.350,00 (enam puluh delapan juta empat ratus tiga puluh satu ribu tiga ratus lima puluh rupiah) ;

Dibayar bersamaan dengan pengembalian ke-4 sertifikat milik Penggugat (atau penggantian dengan nilai uang) dan penggantian kerugian immaterial ;

6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap :

a. Aset PT. Permitra Andalan Semesta (Tergugat II), yaitu :

a.1. Tanah dan Gedung yang terletak di Jalan Sisingamangaraja No. 67 Jakarta Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan Hang Leukir, Jakarta ;
- Sebelah Timur : Jalan Sisingamangaraja, Jakarta ;
- Sebelah Selatan : Rumah No. 65 di Jalan Sisingamangaraja, Jakarta ;
- Sebelah Barat : Rumah No. 19 di Jalan Hang Tuah Raya, Jakarta ;

Hal. 15 dari 55 hal. Put. No. 975 K/Pdt/2011

#### 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)



a.2. Sebidang tanah dan bangunan yang luasnya 9.933 M2 (sembilan ribu sembilan ratus tiga puluh tiga meter persegi), yang terletak di Desa Wanaherang, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, Sertifikat HGB No. 181 tertanggal 30 Juni 1998, dengan batas-batas sebagaimana disebut dalam Gambar Situasi sertifikat tersebut ;

b. Aset Bagus Indratama Trihardjo (Terguyai II), yaitu :

b.1. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Bangka IX No. 4A RT.02 RW.10 Kelurahan Pela Mampang, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, dengan Gambar Situasi sebagai berikut :



b.2. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Bangka Raya No. 100 Kelurahan Pela Mampang, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, dengan Gambar Situasi sebagai berikut :



Dealer Mobil	Dealer Pupuk
MTB	Iskandar Muda 16

c. Aset Penggugat :

- Sebidang tanah sawah yang luasnya 2.860 M2 (dua ribu delapan ratus enam puluh meter persegi), yang terletak di Kelurahan Antapani, Kecamatan Cicadas, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, SHM No. 263/Antapani Tahun 1992, G.S. No. 2591 ;
- Sebidang tanah pekarangan yang luasnya 300 M2 (tiga ratus meter persegi), yang terletak di Kelurahan Cisaranten Kulon, Kecamatan Arcamanik, Kota Bandung wilayah Ujungberung, Propinsi Jawa



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Barat, SHM No. 411/Cisaranten Kulon Tahun 1992, G.S. No. 7325 tanggal 1-7-1981 ;

- Sebidang tanah yang di atasnya terdapat bangunan rumah tinggal permanen yang terletak di Kelurahan Antapani, Kecamatan Cicadas, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, HGB No. 835 Antapani Tahun 1991 G.S. No. 5963 tanggal 15-10-1990 ;
  - Sebidang tanah yang di atasnya terdapat bangunan rumah tinggal permanent yang terletak di Kelurahan Antapani, Kecamatan Cicadas, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, HGB No. 836 Antapani Tahun 1991 G.S. No. 5964 tanggal 15-10-1990 ;
7. Menyatakan Perjanjian Kredit antara Tergugat I dan P.T. Bank Ficorinvest (Persero) merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga Akta Perjanjian Kredit antara Tergugat I dan P.T. Bank Ficorinvest (Persero) adalah batal demi hukum, dan memerintahkan kepada Tergugat IV dan/atau Tergugat III untuk mengembalikan ke-4 sertifikat tanah dan bangunan milik Penggugat tanpa syarat apapun, jika Tergugat I dan/atau Tergugat II tidak dapat mengembalikan ke-4 sertifikat milik Penggugat ;
  8. Menghukum Tergugat I dan/atau Tergugat II, dan/atau Tergugat IV, dan/atau Tergugat III membayar Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap hari keterlambatannya dalam melaksanakan kewajibannya sesuai dengan keputusan dalam sidang ini ;
  9. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun para Tergugat melakukan upaya hukum Verzet, Banding dan Kasasi ;
  10. Menghukum Tergugat I dan/atau Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam pemeriksaan perkara ini ;

D a n :

Kami memohon Majelis Hakim memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut para Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

Eksepsi Tergugat I dan II :

I. Gugatan Error In Persona :

1. Bahwa adapun hubungan hukum Penggugat dengan Tergugat I yang diwakili oleh Tergugat II dalam kapasitasnya selaku Direksi Tergugat I adalah berawal dari adanya Akta Perjanjian No. 25 tertanggal 17 April 1996 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Ny. Muljani Sjafei, SH. Notaris di Bogor (in casu Turut Tergugat II), adalah pemberian kuasa-

Hal. 17 dari 55 hal. Put. No. 975 K/Pdt/2011

**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

- kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan atas 4 (empat) bidang tanah Sertifikat Milik dari Penggugat sebagaimana telah dimuat dalam Akta Kuasa No. 21, 22, 23 dan 24 tertanggal 17 April 1996 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Turut Tergugat II (lihat Bukti T-1 hal.2) ;
2. Bahwa perlu untuk diketahui segala sesuatu yang berkaitan dengan tindakan Tergugat II dalam menandatangani Akta Perjanjian No. 25 tertanggal 17 April 1996, secara hukum harus disebut sebagai tindakan dari Tergugat I sebagai Badan Hukum Perdata dan oleh karenanya atas tindakan yang dilakukan Tergugat II tersebut tetap dan harus tunduk pada ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Undang-Undang No. 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas atau yang telah dirubah dengan Undang-Undang No. 40 Tahun 2007) ;
  3. Bahwa hubungan hukum yang dilakukan Tergugat I kepada Penggugat secara hukum harus dikategorikan sebagai hubungan hukum yang bersifat perdata yang timbul dan tunduk pada ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata Jo. Pasal 1338 KUH Perdata, sebagai tindakan yang dilakukan Tergugat II kepada Penggugat pada saat penandatanganan Perjanjian No. 25 tertanggal 17 April 1996 haruslah disebut sebagai tindakan Badan Hukum Perdata sebab pada saat Perjanjian tersebut ditandatangani, Tergugat II bertindak untuk dan atas nama Tergugat I dan bukan bertindak untuk kepentingan pribadi atau personal dan oleh karenanya gugatan yang diajukan Tergugat kepada Tergugat II sangatlah tepat apabila disebut Gugatan Yang Cacat (Diskualifikasi) ;
  4. Bahwa dengan disahkannya Tergugat I sebagai Badan Hukum yang sah maka segala tindakan yang dilakukan Tergugat II selaku Direksi Tergugat II harus disebut sebagai tindakan perpanjangan dari Tergugat I (Persona Standi in Judicio) sebab segala tindakan yang dilakukan oleh Direksi atau Tergugat II, terhitung sejak Tergugat I disahkan sebagai Badan Hukum oleh Menteri Hukum dan Perundang-Undangan RI, maka pertanggungjawabannya menjadi tanggung jawab badan hukum perdata dan bukan menjadi tanggung jawab personal (Vide Pasal 38 Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD) Jo. Pasal 7 ayat (6) Undang-Undang No. 1 Tahun 1995 Tentang Perseroan Terbatas), selain dari itu fakta atau kenyataan dari Tergugat II sebagai Direktur telah diakui secara tegas oleh Penggugat dalam gugatannya pada point 1 dan 2 bagian petitum gugatannya ;

Hal. 18 dari 55 hal. Put. No. 975 K/Pdt/2011



5. Bahwa dengan disahkannya Tergugat I sebagai Badan Hukum maka tidak ada alasan bagi Penggugat untuk menarik Tergugat II secara pribadi atau sebagai pihak dalam perkara ini, sebab apabila Tergugat I, terbukti melakukan Wanprestasi atas perjanjian tersebut, maka yang dapat dimintakan pertanggungjawabannya untuk memenuhi prestasi tersebut bukanlah Pribadi dari Direksi akan tetapi yang dapat dituntut adalah Badan Hukum, hal mana penegasan tersebut telah diikuti oleh Putusan MA-RI No. 480 K/Sip/1973 tertanggal 2 Juli 1974 Jo. Putusan MA-RI No. 436 K/Sip/1973 tertanggal 3 Oktober 1973 ;
6. Bahwa mengingat Penggugat telah menarik, Tergugat II secara pribadi untuk bertanggung jawab atas perkara ini, maka sangatlah tepat dan beralasan hukum apabila gugatan Penggugat disebut sebagai Gugatan yang bersifat Error In Persona dan oleh karenanya Gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

II. Gugatan Obscur Libel :

1. Bahwa hubungan hukum Penggugat dengan Tergugat I berawal dari pemberian kuasa-kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan atas 4 (empat) bidang tanah Sertifikat Milik dari Penggugat sebagaimana telah dimuat dalam Akta Kuasa No. 25 tertanggal 17 April 1996 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Turut Tergugat II (Vide Bukti T-1), dan oleh karenanya sangatlah tepat dan beralasan apabila hubungan tersebut dinyatakan sebagai hubungan perdata yang timbul dari ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata dan segala akibat dari tidak dipenuhinya perjanjian tersebut harus disebut sebagai tindakan Wanprestasi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1238 Jo. 1243 KUH Perdata ;
2. Bahwa jangka waktu Akta Perjanjian No. 25 tanggal 17 April 1996 yang dibuat dan ditandatangani Penggugat dan Tergugat I dihadapan Turut Tergugat II (vide bukti T-1), tersebut nyata-nyata telah berakhir pada tanggal 16 April 1999 ;
3. Bahwa pada saat perjanjian yang dibuat dan ditandatangani Penggugat dan Tergugat I tersebut berakhir karena waktu, kemudian Penggugat dan Tergugat I kembali sepakat untuk merubah dan membuat Perjanjian baru dengan obyek yang sama, sebagai ikatan kemitraan ;
4. Bahwa adanya perubahan atau penyesuaian atas obyek perjanjian tersebut secara hukum membuat hubungan hukum yang terjadi antara



Penggugat dan Tergugat I dalam Akta No. 25 tertanggal 17 April 1996 (vide bukti T-1) harus dinyatakan tidak pernah ada lagi atau dinyatakan demi hukum hapus karena hapusnya suatu perjanjian karena adanya Novasi (Pembaharuan Hutang) atau perubahan perjanjian (Vide Pasal 1381 KUH Perdata) ;

5. Bahwa dalil Peggugat dalam Petitum point 11 halaman 9 menyebutkan bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) haruslah ditolak, karena bertentangan dan tidak konsisten dengan Petitum lainnya yang menyatakan Tergugat I dan II telah melakukan Wanprestasi ;
6. Bahwa dalil Perbuatan Melawan Hukum (PMH) tersebut kemudian telah dipertegas Peggugat pada bagian Posita point ke-7 halaman 24 menyatakan Perjanjian Kredit yang dibuat Tergugat I dengan Turut Tergugat I adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) padahal tindakan Tergugat I untuk melakukan Perjanjian Kredit tersebut didasarkan atas persetujuan dari Peggugat (lihat Bukti T-6a, 6b, 6c dan 6d) ;
7. Bahwa ketidak jelasan dari Gugatan Peggugat secara hukum haruslah disebut sebagai Gugatan Obscur Libel dan oleh karenanya gugatan tersebut haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;
8. Bahwa adanya dalil Peggugat yang mencampuradukkan masalah Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum nyata-nyata telah menyalahi ketentuan Hukum Acara Formil dan oleh karenanya dalil tersebut harus dinyatakan sebagai Gugatan yang bersifat Obscur libel (Vide Putusan MA.RI No. 879 K/Pdt/1997 tertanggal 29 Januari 2001, Varia Peradilan Tahun XVIII No. 208) ;

#### Eksepsi Tergugat III :

#### I. MENGENAI KURANGNYA PARA PIHAK DALAM GUGATAN PENGGUGAT.

- Bahwa dalam materi gugatan, Peggugat harusnya melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehubungan dengan obyek sengketa yang dalam hal adalah SHM No. 263/Antapani, SHM No. 411/Cisaranten, SHGB No. 835/Antapani dan SHGB No. 836/Antapani sesuai dengan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tertanggal 17 April 1996 dengan Nomor 21, 22, 23 dan 24. Dimana pihak Peggugat telah memberikan kuasa dan menghadap PPAT dan selain itu atas Akta Kuasa

Hal. 20 dari 55 hal. Put. No. 975 K/Pdt/2011



Pemasangan Hak Tanggungan tersebut oleh Kantor Pertanahan setempat telah dicatat dalam sertifikat yang dibebankan Hak Tanggungan tersebut yang dalam perkara ini ternyata Penggugat sama sekali tidak menuntut atau menggugat LEVIANTY RUSTAN, SH., PPAT di Kotamadya Bandung selaku PPAT yang membuat Akta Pembebanan Hak Tanggungan serta Kantor Pertanahan Kotamadya Bandung, selaku pihak yang berwenang dalam menerbitkan surat-surat dan/atau jaminan tanah. Dengan demikian atas gugatan Penggugat dinilai gugatan kurang pihak, berakibat gugatan yang diajukan selayaknya dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak diterima demi kepastian hukum ;

- Atas dasar tersebut di atas Penggugat seharusnya menyertakan atau memasukkan PPAT dan atau Kantor Pertanahan setempat sebagai pihak yang berperkara dalam perkara aquo, dengan demikian gugatan dinyatakan mengandung cacat plurium litis consortium dan dinyatakan tidak dapat diterima ;

## II. MENGENAI GUGATAN KURANG JELAS (OBSCUUR LIBEL).

- Bahwa atas gugatan Penggugat dalam perkara ini dinilai tidak jelas dikarenakan Penggugat telah mencampuradukan antara gugatan perihal Ingkar Janji (wanprestasi) dengan gugatan Perbuatan Melawan Hukum dilain pihak, oleh karena dibagian posita Penggugat secara jelas telah mendatitkan adanya suatu perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan/atau Tergugat II berdasarkan suatu Perjanjian atau kontrak, dibagian posita Penggugat sama sekali tidak menguraikan adanya peristiwa hukum yang mengakibatkan terpenuhinya unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III dan Tergugat IV ;
- Namun di bagian petitum, Penggugat secara serta merta mengajukan tuntutan adanya perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat III dan Tergugat IV, padahal tidak ada satupun dalil atau fakta hukum adanya unsur perbuatan melawan hukum yang diungkapkan atau diuraikan oleh Penggugat dalam bagian positanya. Atas kekeliruan ini membuktikan bahwa atas gugatan Penggugat dinilai kabur dan tidak jelas (obscuur libel) oleh karena itu sepatutnya gugatan dari Penggugat ditolak seluruhnya atau setidaknya gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ;
- Atas dasar tersebut di atas petitum gugatan Penggugat menyimpang dari dalil Gugatan karena hal tersebut wajib dibuktikan Penggugat



sebagaimana pada Pasal 1865 KUH Perdata dan Pasal 163 HIR, yang menegaskan bahwa setiap orang yang mendalihkan sesuatu hak, atau guna meneguhkan haknya maupun membantah hak orang lain wajib membuktikan hak atau peristiwa itu karena dalam hal gugatan Penggugat, Penggugat tidak secara jelas memperlihatkan hubungan hukum dan peristiwa hukum yang jelas secara periodik serta fakta-fakta yang mendahului peristiwa hukum yang menjadi penyebab timbulnya peristiwa hukum tersebut ;

Atas dasar tersebut di atas, gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur sehingga gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ;

Eksepsi Tergugat IV :

A. Pengadilan Negeri Kelas I A Bandung Tidak Berwenang Secara Relatif Memeriksa dan Mengadili Perkara A quo.

Sesuai dalil Penggugat di halaman 1 sampai dengan 4 dari Surat Gugatan, domisili hukum dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV terletak di wilayah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sedangkan domisili hukum dari Tergugat III dan Turut Tergugat I terletak di wilayah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan Turut Tergugat II terletak di wilayah hukum Pengadilan Negeri Bogor, Jawa Barat. Hal ini membuktikan tidak ada satupun pihak Tergugat yang berdomisili di wilayah hukum Pengadilan Negeri Bandung. Dengan demikian atas tuntutan atau gugatan perdata dari Penggugat di wilayah hukum Pengadilan Negeri Kelas I A Bandung dinilai salah dan tidak tepat serta bertentangan dengan ketentuan Hukum Acara Perdata Pasal 118 ayat (1) HIR yang berbunyi sebagai berikut :

“Tuntutan-tuntutan perdata, yang dalam tingkat pertama masuk kekuasaan Pengadilan Negeri, hendaklah dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh Penggugat atau menurut yang ditentukan pada Pasal 123, oleh wakilnya dimasukkan kepada Ketua Pengadilan Negeri, yang dalam daerah hukumnya terletak tempat diam si Tergugat, atau kalau tidak ada tempat diam yang diketahui, tempat ia sebenarnya tinggal”.

Oleh karenanya, berdasarkan pada :

1. Isi ketentuan Pasal 118 ayat (1) HIR ;
2. Surat Gugatan yang diajukan Penggugat kepada Ketua Pengadilan Negeri Kelas IA Bandung ; serta
3. Seluruh Tergugat (Tergugat I sampai dengan Tergugat IV) dan Turut Tergugat (Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II) tidak satupun yang



beralamat atau mempunyai tempat tinggal (domisili) di wilayah hukum Bandung, Jawa Barat ;

Pengadilan Negeri Kelas I A Bandung tidak berwenang secara relatif memeriksa dan mengadili perkara a quo, melainkan merupakan kewenangan relative dari Pengadilan Negeri di tempat salah satu dari domisili seluruh Tergugat atau Turut Tergugat, oleh karenanya layaklah bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas IA Bandung demi hukum menolak memeriksa dan mengadili perkara a quo yang diajukan Penggugat ;

**B. Gugatan Penggugat Dinilai Kurang Pihak.**

Bahwa atas gugatan dalam perkara ini, Penggugat di bagian awal mendalilkan telah memberikan kuasa-kuasa Pembebanan Hak Tanggungan yang berarti dalam perkara ini terkait masalah hukum di bidang pertanahan yang menjadi kewenangan dari Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat pada Kantor Pertanahan. Namun dalam perkara ini ternyata Penggugat sama sekali tidak menuntut atau menggugat Levianty Rustan, SH., PPAT di Kotamadya Bandung, selaku PPAT yang membuat Akta Pembebanan Hak Tanggungan serta Kantor Pertanahan Kotamadya Bandung selaku pihak yang berwenang dalam menerbitkan surat-surat tanah dan/atau jaminan tanah. Dengan demikian atas gugatan Penggugat dinilai gugatan kurang pihak, berakibat gugatan yang diajukan selayaknya dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima demi kepastian hukum ;

**C. Gugatan Dinilai Kabur dan Tidak Jelas (Obscuur Libel).**

Bahwa atas gugatan Penggugat dalam perkara ini dinilai tidak jelas dikarenakan Penggugat telah mencampur adukan antara gugatan perihal ingkar janji (Wanprestasi) dengan gugatan perbuatan melawan hukum di lain pihak, oleh karena di bagian posita Penggugat secara jelas telah mendalilkan adanya suatu perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan/atau Tergugat II berdasarkan suatu Perjanjian atau Kontrak, di bagian posita Penggugat sama sekali tidak menguraikan adanya peristiwa hukum yang mengakibatkan terpenuhinya unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III dan Tergugat IV ;

Namun di bagian petitum, Penggugat secara serta merta mengajukan tuntutan adanya perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat III dan Tergugat IV, padahal tidak ada satupun dalil atau fakta hukum adanya unsur perbuatan melawan hukum yang diungkapkan atau diuraikan oleh Penggugat dalam bagian positanya. Atas kekeliruan ini



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membuktikan bahwa atas gugatan Penggugat dinilai kabur dan tidak jelas (obscuur libel) oleh karena itu sepatutnya gugatan dari Penggugat ditolak seluruhnya atau setidaknya gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ;

bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bandung telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 178/PDT/G/2007/PN.BDG. tanggal 21 Mei 2008 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat I dan/atau Tergugat II telah melakukan perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) atas Akta Perjanjian Tentang Peminjaman ke-4 Sertifikat milik Penggugat, dengan segala akibat hukumnya ;
3. Menghukum Tergugat I dan/atau Tergugat II untuk mengembalikan ke-4 sertifikat tanah dan bangunan milik Penggugat, masing-masing :
  - a. Sebidang tanah Hak Milik No. 263/Antapani yang luasnya 2.860 m<sup>2</sup> (dua ribu delapan ratus enam puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Antapani Kecamatan Cicadas, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat sebagaimana tercantum dalam sertifikat No. 263, G.S. No. 2591 tanggal 20 Mei 1992 ;
  - b. Sebidang tanah Hak Milik No. 411/Cisaranten yang luasnya 300 m<sup>2</sup> (tiga ratus meter persegi), yang terletak di Kelurahan Cisaranten Kulon, Kecamatan Arcamanik, Kota Bandung, Wilayah Ujung Berung, Provinsi Jawa Barat, sebagaimana tercantum dalam sertifikat No. 411, G.S. No. 7325 tanggal 1 Juli 1981 ;
  - c. Sebidang tanah Hak Guna Bangunan No. 835/Antapani yang luasnya 96 m<sup>2</sup> (sembilan puluh enam meter persegi), dan bangunan di atasnya yang terletak di Kelurahan Antapani, Kecamatan Cicadas, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, sebagaimana tercantum dalam sertifikat No. 835, G.S. No. 5963 tanggal 15 Oktober 1990 ;
  - d. Sebidang tanah Hak Guna Bangunan No. 836/Antapani yang luasnya 96 m<sup>2</sup> (sembilan puluh enam meter persegi), dan bangunan di atasnya yang terletak di Kelurahan Antapani, Kecamatan Cicadas, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, sebagaimana tercantum dalam sertifikat

Hal. 24 dari 55 hal. Put. No. 975 K/Pdt/2011

**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

No. 836, G.S. No. 5964 tanggal 15 Oktober 1990, seluruhnya paling lambat 14 (empat belas) hari setelah putusan sidang ini memiliki kekuatan hukum tetap ;

4. Menghukum Tergugat I dan/atau Tergugat II atas keterlambatan pembayaran sewa ke-4 sertifikat milik Penggugat, dibayar lunas (tunai dan sekaligus), sebesar Rp.68.431.350,- (enam puluh delapan juta empat ratus tiga puluh satu ribu tiga ratus lima puluh rupiah), dibayar bersamaan dengan pengembalian ke-4 sertifikat milik Penggugat ;
5. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan P.T. Bank Ficorinvest (Persero) yang melakukan Perjanjian Kredit antara Tergugat I dan P.T. Bank Ficorinvest (Persero) merupakan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga Akta Perjanjian Kredit antara Tergugat I dan P.T. Bank Ficorinvest (Persero) adalah batal demi hukum, dan memerintahkan kepada Tergugat IV dan/atau Tergugat III untuk mengembalikan ke-4 sertifikat tanah dan bangunan milik Penggugat tanpa syarat apapun, jika Tergugat I dan/atau Tergugat II tidak dapat mengembalikan ke-4 sertifikat milik Penggugat ;
6. Menghukum Tergugat I dan/atau Tergugat II dan/atau Tergugat III dan/atau Tergugat IV membayar Rp.250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan putusan ini ;
7. Tergugat I dan/atau Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp.1.359.000,- (satu juta tiga ratus lima puluh sembilan ribu rupiah) ;
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat I/para Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan putusan No. 364/Pdt/2009/PT.Bdg. tanggal 15 Pebruari 2010 yang amarnya sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding, semula Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat I tersebut ;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 21 Mei 2008 No. 178/Pdt/G/2007/PN.Bdg. yang dimohonkan banding tersebut dengan perbaikan sekedar mengenai redaksi amar putusan sehingga amar selengkapya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

Hal. 25 dari 55 hal. Put. No. 975 K/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) atas Akta Perjanjian Tentang Peminjaman ke 4 Sertifikat milik Penggugat, dengan segala akibat hukumnya ;
3. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan ke 4 Sertifikat tanah dan bangunan milik Penggugat, masing-masing :
  - a. Sebidang tanah Hak Milik No. 263/Antapani yang luasnya 2.860 m<sup>2</sup> (dua ribu delapan ratus enam puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Antapani Kecamatan Cicadas, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat sebagaimana tercantum dalam sertifikat No. 263, G.S. No. 2591 tanggal 20 Mei 1992 ;
  - b. Sebidang tanah Hak Milik No. 411/Cisaranten yang luasnya 300 m<sup>2</sup> (tiga ratus meter persegi), yang terletak di Kelurahan Cisaranten Kulon, Kecamatan Arcamanik, Kota Bandung, Wilayah Ujung Berung, Provinsi Jawa Barat, sebagaimana tercantum dalam sertifikat No. 411, G.S. No. 7325 tanggal 1 Juli 1981 ;
  - c. Sebidang tanah Hak Guna Bangunan No. 835/Antapani yang luasnya 96 m<sup>2</sup> (sembilan puluh enam meter persegi), dan bangunan di atasnya yang terletak di Kelurahan Antapani, Kecamatan Cicadas, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, sebagaimana tercantum dalam sertifikat No. 835, G.S. No. 5963 tanggal 15 Oktober 1990 ;
  - d. Sebidang tanah Hak Guna Bangunan No. 836/Antapani yang luasnya 96 m<sup>2</sup> (sembilan puluh enam meter persegi), dan bangunan di atasnya yang terletak di Kelurahan Antapani, Kecamatan Cicadas, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, sebagaimana tercantum dalam sertifikat No. 836, G.S. No. 5964 tanggal 15 Oktober 1990, seluruhnya paling lambat 14 (empat belas) hari setelah putusan sidang ini memiliki kekuatan hukum tetap ;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atas keterlambatan pembayaran sewa ke 4 sertifikat milik Penggugat, dibayar lunas (tunai dan sekaligus), sebesar Rp.68.431.350,- (enam puluh delapan juta empat ratus tiga puluh satu ribu tiga ratus lima puluh rupiah), dibayar bersamaan dengan pengembalian ke 4 sertifikat milik Penggugat ;
5. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan PT. Bank Rcorinvest (Persero) yang melakukan Perjanjian Kredit antara Tergugat I dan PT. Bank Ficorinvest (Persero) merupakan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga Akta Perjanjian Kredit antara Tergugat I dan PT. Bank Ficorinvest

Hal. 26 dari 55 hal. Put. No. 975 K/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Persero) adalah batal demi hukum, dan memerintahkan kepada Tergugat IV dan Tergugat III untuk mengembalikan ke 4 sertifikat tanah dan bangunan milik Penggugat tanpa syarat apapun, jika Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat mengembalikan ke 4 sertifikat milik Penggugat ;

6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV membayar Rp.250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan putusan ini ;
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;
8. Menghukum Para Pembanding semula Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan secara tanggung renteng yang dalam tingkat banding sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat III/Pembanding-Terbanding pada tanggal 20 Mei 2010 kemudian terhadapnya oleh Tergugat III/Pembanding-Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 24 Mei 2010 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 26 Mei 2010 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 27/Pdt/KS/2010/PN.Bdg. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 2 Juni 2010 ;

bahwa setelah itu oleh para Penggugat/para Terbanding yang pada tanggal 4 Juni 2010 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat III/Pembanding-Terbanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 13 Juli 2010 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat IV/Pembanding-Terbanding pada tanggal 2 Juni 2010 kemudian terhadapnya oleh Tergugat IV/Pembanding-Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 2 Juli 2008 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 15 Juni 2010 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 27/Pdt/KS/2010/PN.Bdg. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung, permohonan mana disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal itu juga ;

bahwa setelah itu oleh para Penggugat/para Terbanding yang pada tanggal 18 Juni 2010 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat IV/

Hal. 27 dari 55 hal. Put. No. 975 K/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding-Terbanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 13 Juli 2010 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding-Terbanding pada tanggal 2 Juni 2010 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding-Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Juni 2010 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 16 Juni 2010 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 27/Pdt/KS/2010/PN.Bdg. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 29 Juni 2010 ;

bahwa setelah itu oleh para Penggugat/para Terbanding yang pada tanggal 2 Juli 2010 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat I/Pembanding-Terbanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 13 Juli 2010 ;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I/Tergugat III, Pemohon Kasasi II/Tergugat IV dan Pemohon Kasasi III/Tergugat I dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

## MEMORI KASASI PEMOHON KASASI I/TERGUGAT III :

**JUDEX FACTI TELAH MELANGGAR ATURAN-ATURAN BAIK FORMIL MAUPUN MATERIIL.**

1. Bahwa kesalahan penerapan hukum yang dilakukan oleh Juxdex Facti tersebut antara lain, bahwa Pengadilan Tinggi Bandung dalam putusannya tidak cukup mempertimbangkan keberatan-keberatan maupun bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi. Padahal sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 22 Juli 1970 Nomor 638 K/Sip/1969, suatu putusan pengadilan harus didasarkan pada pertimbangan yang cukup (Onvoldoende Gemotiveerd).
2. Bahwa putusan yang sama sekali tanpa mempertimbangkan keberatan-keberatan yang dikemukakan oleh Pemohon Kasasi, berarti Pengadilan Tinggi Bandung sama sekali tidak mempergunakan kewenangannya secara maksimal untuk menggali dan menemukan kebenaran hukum dalam pemeriksaan a quo, namun mencari mudahnya saja dengan mengambil alih

Hal. 28 dari 55 hal. Put. No. 975 K/Pdt/2011

#### 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)



pertimbangan hukum dan amar putusan Pengadilan Negeri Bandung.

3. Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan terhadap putusan Judex Facti karena sama sekali tidak mempertimbangkan alat bukti dan nilai kekuatan pembuktian, sehingga mengakibatkan putusan a quo tidak adil, tidak obyektif dan kurang cukup pertimbangan hukumnya atau onvoldoende gemotiveerd, sehingga putusan tersebut bertentangan dengan Pasal 178 ayat (1) HIR atau Pasal 189 Rbg.
4. Bahwa putusan Judex Facti dimaksud nyata-nyata telah melanggar ketentuan yang berlaku, yaitu :
  - a. Undang-Undang No. 1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara, yang melarang meletakkan sita atas aset Negara.
  - b. Pasal 25 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, yang menyatakan : "segala putusan Pengadilan selain harus memuat alasan-alasan dan dasar-dasar putusan itu, juga harus pula memuat pasal-pasal tertentu dari peraturan-peraturan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili".
  - c. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 588 K/Sip/1975 tanggal 13 Juli 1976 junties No. 492 K/Sip1970 tanggal 16 Desember 1970, No. 638 K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 yang pada pokoknya menyatakan bahwa "putusan Pengadilan Tinggi yang tidak memeriksa baik fakta-fakta maupun mengenai soal penerapan hukumnya, terus menguatkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama begitu saja, Mahkamah Agung berpendapat selain kurang tepat juga kurang memberi dasar (onvoldoende gemotiveerd) harus dibatalkan".
  - d. Berdasarkan Pola Tata Kerja Pengadilan, edisi kedua, Direktorat Jenderal Pembinaan Hukum Departemen Kehakiman, tahun 1970, halaman 45, ditegaskan : "sesuai dengan cita-cita agar suatu penyelenggaraan peradilan dilandasi rasa dan memenuhi keadilan bagi seluruh lapisan masyarakat, maka suatu putusan Hakim di dalam pertimbangan hukumnya harus memuat antara lain :
    - pertimbangan hukum yang disusun secara logis, sistematis, saling berhubungan (samenhang) dan isi mengisi ;
    - setiap pertimbangan hukum harus diberi alasan secukupnya ;
    - semua bagian petitum harus diadili satu demi satu sehingga dapat ditarik kesimpulan terbukti/tidaknyanya petitum tersebut".

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka sangat beralasan apabila



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung membatalkan putusan Judex Facti yang dimohonkan kasasi ini, dan menolak seluruh gugatan Termohon Kasasi.

**JUDEX FACTI TELAH SALAH MENERAPKAN HUKUM ATAU MELANGGAR HUKUM YANG BERLAKU DALAM MEMERIKSA DAN MENGADILI EKSEPSI PEMOHON KASASI.**

5. Bahwa Judex Facti telah salah dalam menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku, karena sama sekali tidak mempertimbangkan keberatan-keberatan Pemohon Kasasi mengenai eksepsi gugatan Kurang Pihak dan eksepsi gugatan Kabur dan Tidak Jelas (Obscur Libel), sebagaimana yang tercantum dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 74 sampai dengan 82 Putusan Pengadilan Negeri Bandung.
6. Bahwa Judex Facti telah salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku dalam memberikan pertimbangan hukum tersebut, karena dalam pertimbangan hukumnya Mejlis Hakim Tingkat Pertama menyatakan tidak ada permasalahan dalam pembuatan Akta Notaris sebagai PPAT dan Badan Pertanahan Nasional sebagai pembuat sertifikat tanah, sehingga gugatan Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat yang tidak mengikutsertakan keduanya sudah tepat dan tidak menjadikan gugatan kurang pihak.
7. Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan dengan pertimbangan hukum tersebut di atas, karena nyata-nyata pihak PPAT selaku Penerbit Akta Hak Tanggungan dan Badan Pertanahan Nasional sebagai pembuat sertifikat tanah seharusnya diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara a quo, sehingga permasalahan-permasalahan yang ada dapat diperjelas secara proporsional.
8. Bahwa sebenarnya perkara a quo kurang pihak (Exceptio plurium litis consortium), karena seharusnya pihak PPAT dan Badan Pertanahan Nasional sebagai pembuat sertifikat tanah diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara a quo untuk menanggapi dan menjawab dalil-dalil gugatan dari Termohon Kasasi sehingga permasalahan-permasalahan yang ada dapat diperjelas secara proporsional. Dengan demikian putusan Judex Facti ini telah tidak sesuai dengan prinsip umum atau ketentuan umum yang diterapkan dalam kasus Akta Hak Tanggungan yang seharusnya menarik pihak PPAT dan kantor Pertanahan sebagai pihak Tergugat.
9. Bahwa apabila pihak PPAT dan Badan Pertanahan Nasional sebagai pembuat sertifikat tanah tidak diikutsertakan sebagai pihak, maka gugatan mengandung cacat plurium litis consortium. Hal ini membuktikan Judex

Hal. 30 dari 55 hal. Put. No. 975 K/Pdt/2011



Facti dinilai tidak cermat dan tidak tepat dalam memberikan pertimbangan hukum yang menolak eksepsi Gugatan Kurang Pihak (Exceptio plurium litis consortium) dari Pemohon Kasasi.

10. Bahwa selain itu apabila dalam pertimbangan hukumnya Mejlis Hakim Tingkat Pertama menyatakan tidak ada permasalahan dalam pembuatan Akta Notaris sebagai PPAT dan Badan Pertanahan Nasional sebagai pembuat sertifikat tanah, berarti memang tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi. Dengan demikian semakin membuktikan bahwa penolakan Judex Facti atas eksepsi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi baik tentang Gugatan kurang pihak dan gugatan kabur dan tidak jelas (Obscuur Libel), didasarkan atas pertimbangan hukum yang sangat keliru, sehingga harus dibatalkan dan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.

**JUDEX FACTI TELAH SALAH MENERAPKAN HUKUM ATAU MELANGGAR HUKUM YANG BERLAKU DALAM MEMERIKSA DAN MENGADILI POKOK PERKARA INI.**

11. Bahwa Judex Facti telah salah menerapkan hukum atau melanggar hukum karena telah mengabaikan petitum dari Termohon Kasasi sebagaimana diuraikan pada halaman 82 s.d. 83 putusan, dan telah memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut :

- Menimbang bahwa dalam proses gugatan dan jawaban dapatlah diketahui bahwa yang menjadi persoalan pokok dalam perkara ini adalah tentang "Masalah peminjaman empat buah sertifikat tanah milik Penggugat untuk dijadikan agunan atau jaminan pinjaman uang yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan Turut Tergugat I, menurut Penggugat setelah tenggang waktu yang ditentukan berakhir, Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan wanprestasi yaitu tidak melakukan kekurangan pembayaran uang peminjaman atau uang sewa empat buah sertifikat dan tidak mau mengembalikan ke 4 buah sertifikat milik Penggugat, sedangkan menurut Tergugat I dan Tergugat II perusahaannya telah mengalami kesulitan keuangan yang mengakibatkan perusahaannya tidak dapat melakukan pembayaran, dan menurut Tergugat III dan Tergugat IV dan Tergugat I, Penggugat telah menyetujui bahwa ke 4 buah sertifikat tanah tersebut telah dijadikan agunan/jaminan oleh Tergugat I dan Tergugat II, sehingga tidak ada alasan bagi Penggugat untuk mengembalikan ke 4 buah sertifikat tersebut yang dijadikan agunan/jaminan oleh Tergugat I, dan para

Hal. 31 dari 55 hal. Put. No. 975 K/Pdt/2011



Tergugat tersebut tidak melakukan perbuatan melawan hukum.

12. Bahwa selanjutnya pada halaman 83 putusan, Judex Facti juga telah mempertimbangkan :

- Menimbang bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim akan mengemukakan hal-hal yang tidak saling dipermasalahkan oleh kedua belah pihak dan karenanya dianggap benar adanya tanpa memenuhi pembuktian lagi, yang antara lain sebagai berikut :

a. Bahwa benar antara Penggugat dan Tergugat II atas nama Tergugat II telah melakukan hubungan kerja sama peminjaman 4 buah sertifikat yaitu (1) Sertifikat Hak Milik Nomor 263, (2) Sertifikat Hak Milik Nomor 411, (3) Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 835, (4) Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 836, semuanya milik Penggugat.

b. Bahwa benar Penggugat telah melakukan kuasa untuk memasang hak tanggungan terhadap ke 4 buah sertifikat tersebut untuk dijaminakan kepada Turut Tergugat I.

13. Bahwa dengan pertimbangan hukum tersebut di atas, maka seharusnya Judex Facti dalam mengabulkan petitum Termohon Kasasi juga harus konsisten dengan pertimbangan hukum yang telah diberikannya tersebut. Petitum yang sama sekali tidak ada hubungannya dengan perjanjian pinjam meminjam ke 4 buah sertifikat tersebut seharusnya tidak dapat dipertimbangkan. Begitu pula dengan petitum yang ditujukan kepada Pemohon Kasasi dan/atau Pembanding/Tergugat IV yakni untuk mengembalikan ke 4 sertifikat tersebut bilamana Terbanding/Tergugat I dan/atau Tergugat II tidak dapat mengembalikan ke 4 buah sertifikat kepada Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat, juga petitum yang sama sekali tidak ada hubungannya dengan materi gugatan, sehingga seharusnya juga tidak dapat dipertimbangkan.

**TERMOHON KASASI SEMULA TERBANDING/PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING UNTUK MEMINTA PEMBATALAN PERJANJIAN KREDIT.**

14. Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan dengan pertimbangan hukum dan amar putusan Judex Facti yang mengabulkan petitum angka 7 gugatan, yang membatalkan Perjanjian Kredit antara Tergugat I dan/atau Tergugat II dengan PT. Bank Ficorinvest, karena Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat sama sekali tidak mempunyai kewenangan (legal standing) untuk meminta kepada Pengadilan agar membatalkan Perjanjian Kredit

Hal. 32 dari 55 hal. Put. No. 975 K/Pdt/2011



tersebut.

15. Bahwa Perjanjian Kredit yang dibuat dan ditandatangani antara Tergugat I dengan PT Bank Ficorinvest tersebut, merupakan persetujuan antara kedua belah pihak yang dibuat secara sah, dimana Tergugat I sebagai badan hukum sah untuk bertindak melakukan peminjaman uang, begitu juga sebaliknya PT. Bank Ficorinvest sebagai Lembaga Perbankan juga sah meminjamkan uang, dimana perjanjian yang dibuat tersebut telah memenuhi unsur-unsur dalam pasal 1320 KUH Perdata. Dengan demikian, perjanjian tersebut sah menurut hukum. Selain itu juga sesuai dengan ketentuan pasal 1338 KUHPerdata, Perjanjian Kredit tersebut mengikat sebagai undang-undang bagi Tergugat I dan PT. Bank Ficorinvest.
16. Bahwa dalam hal ini terdapat dua buah perjanjian yakni :
  - a. Perjanjian Kredit antara Tergugat I dengan PT. Bank Ficorinvest ;
  - b. Perjanjian Penjaminan antara Termohon Kasasi semula Terbanding/ Penggugat dengan PT. Bank Ficorinvest, dimana Termohon Kasasi setuju ke 4 sertifikat tanah dimaksud dijadikan sebagai jaminan pelunasan utang Tergugat I kepada PT. Bank Ficorinvest, sampai dengan jumlah sebesar yang tertera dalam Hak Tanggungan.
17. Bahwa kedudukan Termohon Kasasi dalam perjanjian utang piutang antara Tergugat I dengan PT. Bank Ficorinvest adalah jelas-jelas sebagai penjamin utang, bukan sebagai Debitur. Sebagai Penjamin, Termohon Kasasi juga telah menyetujui ke 4 sertifikat tanah yang diakui sebagai miliknya dijadikan sebagai jaminan pelunasan utang Tergugat I kepada PT. Bank Ficorinvest. Dengan demikian legal standing yang dimiliki oleh Termohon Kasasi hanya terbatas pada masalah yang terkait dengan perjanjian penjaminan, sama sekali tidak termasuk dan tidak menyangkut masalah yang terkait dengan Perjanjian Kreditnya.
18. Bahwa mengingat Perjanjian Kredit tersebut merupakan suatu perjanjian yang tunduk pada kaidah-kaidah dan ketentuan-ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), maka sesuai dengan Pasal 1338 KUH Perdata, Perjanjian Kredit hanya mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang menandatangani, dan tidak berlaku dan tidak mengikat pihak lain manapun juga. Demikian juga secara hukum yang berhak untuk meminta pemenuhan/pelaksanaan maupun pembatalannya, hanya pihak-pihak yang terlibat dalam Perjanjian Kredit dimaksud.
19. Bahwa Termohon Kasasi baru mempunyai legal standing untuk meminta



pembatalan Perjanjian Kredit dimaksud, bilamana pada saat Perjanjian Kredit tersebut dibuat, terdapat kepentingannya yang dilanggar. Sedangkan dalam perkara ini, pada saat Perjanjian Kredit dibuat tidak ada kepentingan Termohon Kasasi yang dilanggar, dan bahkan Termohon Kasasi telah menyetujui dirinya dan mengikatkan diri bahwa ke-4 sertifikat tanahnya dijadikan sebagai jaminan utang. Dengan demikian Termohon Kasasi terbukti tidak mempunyai legal standing untuk meminta pembatalan Perjanjian Kredit dimaksud.

20. Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* pada halaman 89 s.d. 96 putusan, yang telah mempertimbangkan apakah Tergugat I dan Tergugat II dan PT. Bank Ficorinvest dalam membuat Perjanjian Kredit dimaksud melakukan perbuatan melawan hukum (*vide* Pasal 1365 KUHPerdata), yang dikaitkan dengan Bukti P-2 berupa Akta Perjanjian No. 25 tertanggal 17 April 1996 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Muljani Syafei, SH., yang dibuat antara Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat dengan Tergugat II.
21. Bahwa Akta Perjanjian No. 25 tertanggal 17 April 1996 merupakan perjanjian intern antara Termohon Kasasi dengan Tergugat II yang isinya Tergugat II meminjam 4 (empat) buah sertifikat tanah untuk dijadikan jaminan utang perusahaan Tergugat II (dalam hal ini Tergugat I) kepada PT. Bank Fieorinvest. Apabila dalam kurun waktu 3 (tiga) tahun Tergugat I dan/atau Tergugat II tidak dapat mengembalikan ke-4 sertifikat tersebut, maka Tergugat I dan/atau Tergugat II wajib membayar ke-4 sertifikat tersebut dengan harga Rp. 840.000.000,- (delapan ratus empat puluh juta).
22. Bahwa apabila ternyata Tergugat I dan/atau Tergugat II tidak dapat memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan, maka hal itu merupakan tanggung jawab Tergugat I dan/atau Tergugat II, bukan membatalkan Perjanjian Kredit. Hal ini juga sudah diakui oleh Tergugat I dan/atau Tergugat II dalam jawaban pada persidangan tingkat pertama.
23. Bahwa Akta Perjanjian No. 25 tertanggal 17 April 1996 sama sekali tidak ada kaitannya dengan Perjanjian Kredit maupun perjanjian penjaminan dimana Terbanding setuju ke 4 sertifikat miliknya dijadikan sebagai jaminan utang Tergugat I dan/atau Tergugat II kepada PT. Bank Ficorinvest. Dengan demikian sama sekali tidak benar pertimbangan hukum *Judex Facti* yang menyatakan karena Tergugat I dan/atau Tergugat II telah tidak memenuhi isi Akta Perjanjian No. 25 tertanggal 17 April 1996, maka PT. Bank



Ficorinvest dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga Perjanjian Kreditnya dibatalkan.

24. Bahwa sekali lagi Pemohon Kasasi tegaskan, kedudukan Termohon Kasasi adalah sebagai pihak ketiga yang tanahnya dijadikan sebagai jaminan utang, bukan sebagai Debitur, sehingga sama sekali tidak mempunyai legal standing untuk menuntut pembatalan Perjanjian Kredit.
25. Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan dengan pertimbangan hukum Judex Facti yang menyatakan siapa saja yang akan berhubungan dengan Tergugat I yang diwakili oleh Tergugat II harus berhati-hati karena adanya klausul batas waktu peminjaman sertifikat selama 4 (empat) tahun, karena pertimbangan hukum tersebut sangat tidak berdasar hukum dan sangat tidak beralasan, sebab dalam dokumen yang terkait dengan Perjanjian Kredit, baik itu Perjanjian Kredit itu sendiri, Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT), Sertifikat Hak Tanggungan (SHT), dan Akta SKMHT, tidak ada satupun klausul yang menyatakan adanya jangka waktu peminjaman ke 4 sertifikat tersebut.
26. Bahwa PT. Bank Ficorinvest dalam membuat Perjanjian Kredit tersebut tentu didasarkan pada fakta hukum, bahwa ke 4 sertifikat yang dijadikan jaminan dimaksud setelah dicek di Kantor Pertanahan setempat, tidak terdapat permasalahan hukum. Adapun mengenai adanya jangka waktu peminjaman ke 4 sertifikat dimaksud, hal itu diluar kewenangan PT. Bank Ficorinvest.

## PUTUSAN JUDEX FACTI TIDAK MENCERMINKAN RASA KEADILAN.

27. Bahwa putusan Judex Facti dalam perkara ini juga sangat tidak mencerminkan rasa keadilan, karena pada Diktum ke-2 Putusan, Tergugat I dan/atau Tergugat II telah dinyatakan wanprestasi atas Akta Perjanjian No. 25 tertanggal 17 April 1996, dengan segala akibat hukumnya. Namun pada Diktum ke-3 Putusan, Tergugat I dan/atau Tergugat II dihukum untuk mengembalikan ke 4 sertifikat tersebut kepada Termohon Kasasi.
28. Bahwa selanjutnya pada Diktum ke-4 Putusan, Tergugat I dan/atau tergugat II juga dihukum untuk membayar keterlambatan uang sewa kepada Terbanding. Lebih tidak masuk akal lagi pada Diktum ke 5 putusan dinyatakan, apabila Tergugat I dan/atau Tergugat II tidak dapat mengembalikan ke 4 sertifikat tersebut, Pembanding dan Tergugat IV yang dihukum untuk mengembalikan ke 4 sertifikat tersebut tanpa syarat kepada Termohon Kasasi.
29. Bahwa apabila Tergugat I dan/atau Tergugat II telah dinyatakan



wanprestasi, maka hukumnya adalah Tergugat I dan/atau Tergugat II harus dihukum untuk memenuhi prestasi tersebut. Ternyata dalam Akta Perjanjian No. 25 tertanggal 17 April 1996 tidak pernah diperjanjikan apabila Tergugat I dan/atau Tergugat II wanprestasi, maka pemenuhan prestasinya adalah mengembalikan ke 4 sertifikat tersebut. Dalam Akta tersebut yang diperjanjikan adalah apabila dalam kurun waktu 3 tahun Tergugat I dan/atau Tergugat II tidak dapat mengembalikan ke 4 sertifikat tersebut, maka Tergugat I dan/atau Tergugat II wajib membayar ke 4 sertifikat tersebut dengan harga Rp. 840 juta.

30. Bahwa karena Akta Perjanjian No. 25 tertanggal 17 April 1996 merupakan perjanjian yang dibuat antara Termohon Kasasi dengan Tergugat II, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 jo. 1340 KUHPerdara, perjanjian tersebut hanya mengikat para pihak yang membuatnya yakni Termohon Kasasi dengan Tergugat II saja. Dengan demikian Diktum ke-3 Putusan a quo harus dibatalkan. Perjanjian tersebut tidak boleh mengakibatkan kerugian bagi pihak ketiga yang tidak ikut serta dalam perjanjian dimaksud.
31. Bahwa putusan a quo amat sangat tidak adil, karena Pemohon Kasasi dan Tergugat IV sebagai Instansi Pemerintah yang telah mengeluarkan dana rekap yang jumlahnya cukup besar untuk mengganti penyaluran kredit yang diberikan oleh PT. Bank Ficorinvest kepada Tergugat I sehingga Pemohon Kasasi berhak menggantikan posisi PT. Bank Ficorinvest sebagai kreditur atas utang Tergugat I dengan segala akibat hukumnya. Namun ternyata kedudukan Negara yang dalam hal ini diwakili oleh Pemohon Kasasi dan/atau Tergugat IV sama sekali tidak dihargai oleh Judex Facti, karena Perjanjian Kreditnya dibatalkan dan Pemohon Kasasi dan/atau Tergugat IV dihukum untuk mengembalikan ke 4 sertifikat tersebut tanpa syarat kepada Termohon Kasasi, apabila Tergugat I dan/atau Tergugat II tidak dapat mengembalikan ke 4 sertifikat tersebut kepada Termohon Kasasi.
32. Bahwa apabila amar putusan Judex Facti yang demikian ini tidak dibatalkan oleh Majelis Hakim Mahkamah Agung, maka benar-benar sangat merugikan keuangan Negara karena Negara akan kehilangan hak tagihnya, kepada Tergugat I.
33. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka sudah jelas kiranya yang melakukan wanprestasi adalah Tergugat I dan/atau Tergugat II dan hal itu telah pula diakui oleh keduanya. Oleh karena itu, sangat tidak beralasan apabila Judex Facti membatalkan Perjanjian Kredit dan



menghukum Pemohon Kasasi dan/atau Tergugat IV dihukum untuk mengembalikan ke 4 sertifikat tersebut tanpa syarat kepada Termohon Kasasi, apabila Tergugat I dan/atau Tergugat II tidak dapat mengembalikan ke 4 sertifikat tersebut kepada Termohon Kasasi.

34. Bahwa mengenai SKMHT, SHT maupun APHT yang merupakan dasar hukum penyerahan ke 4 sertifikat dimaksud sebagai jaminan utang, tidak pernah disangguh keabsahannya oleh para pihak, sehingga akta-akta tersebut sah dan benar menurut hukum. Oleh karena itu, sekali lagi Pemohon Kasasi tegaskan, Diktum ke-5 Putusan yang membatalkan Perjanjian Kredit dan menghukum Pembanding dan/atau Tergugat IV dihukum untuk mengembalikan ke 4 sertifikat tersebut tanpa syarat kepada Terbanding, apabila Tergugat I dan/atau Tergugat II tidak dapat mengembalikan ke 4 sertifikat tersebut kepada Termohon Kasasi, sangatlah tidak berdasar hukum sehingga harus dibatalkan oleh Mahkamah Agung.

MEMORI KASASI PEMOHON KASASI II/TERGUGAT IV :

1. Bahwa Pemohon sangat keberatan dan menolak atas segala putusan di tingkat Banding sebagaimana putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 364/Pdt/2009/PT.Bdg. tanggal 15 Pebruari 2010.
2. Bahwa Pemohon sangat keberatan atas putusan Banding Pengadilan Tinggi Bandung No. 364/Pdt/2009/PT.Bdg, yang hanya sekedar menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 21 Mei 2008 No. 178/Pdt.G/2007/PN.Bdg. dengan perbaikan mengenai redaksi, hal ini berarti atas segala keberatan dan dalil-dalil yang diajukan oleh Pemohon sebagaimana Memori Banding tertanggal 19 September 2008 sama sekali tidak dipertimbangkan atau diperiksa secara cermat dan seksama oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara ini. Padahal atas pertimbangan dan isi putusan Hakim di tingkat pertama dalam perkara ini terdapat kekeliruan dan kesalahan dalam memeriksa dan memutus perkara ini yang berakibat dirugikannya segala kepentingan hukum dari Pemohon.

Hakim Pengadilan Tingkat Pertama Dinilai Salah dan Keliru Dalam Mempertimbangkan Ditolaknya Eksepsi Kompetensi Relatif dari Pemohon.

3. Adapun kekeliruan dan kesalahan oleh Hakim di tingkat pertama yang kemudian dikuatkan oleh Hakim Pengadilan di tingkat Banding dalam perkara ini dapat dilihat dengan pertimbangan hukum yang salah dan keliru dari Majelis Hakim tingkat pertama atas penolakan mengenai



Eksepsi dari Pemohon perihal kompetensi relatif dalam pertimbangan hukum di halaman 80 sid halaman 82, dimana dasar penolakan Majelis Hakim didasarkan atas pertimbangan hukum sebagai berikut :

"Menimbang bahwa oleh karena para pihak yang berperkara telah memilih untuk tempat domisili apabila terjadi sengketa di Pengadilan Negeri Klas I A Bandung, dengan demikian eksepsi tentang Pengadilan Negeri Klas I A Bandung tidak berwenang mengadili perkara ini tidak beralasan hukum maka harus di tolak".

Pertimbangan hukum demikian merupakan pertimbangan hukum yang keliru dan salah, dengan alasan :

a. Dalam perkara ini Penggugat mengajukan tuntutan perbuatan melawan hukum terhadap para pihak, yakni : Tergugat I (berdomisili di wilayah Jakarta Selatan), Tergugat II (berdomisili di wilayah Jakarta Selatan), Tergugat III (berdomisili di wilayah Jakarta Pusat), Tergugat IV (berdomisili di wilayah Jakarta Selatan), serta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, yang kesemuanya pihak berperkara nyata-nyata berdiam dan berdomisili tidak ada satupun berada/berdiam di wilayah hukum Pengadilan Negeri Klas I A Bandung - Jawa Barat. Hakim tingkat pertama tidak menggunakan dan menerapkan asas tempat tinggal Tergugat (actor sequitor forum rei) sesuai ketentuan Pasal 118 ayat (1) HIR, berbunyi sebagai berikut :

"tuntutan-tuntutan perdata yang dalam tingkat pertama masuk kekuasaan Pengadilan Negeri hendaklah dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh Penggugat atau menurut ketentuan pada Pasal 123, oleh wakilnya dimasukkan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya terletak tempat diam Tergugat atau kalau tidak ada tempat diam yang diketahui tempat ia sebenarnya tinggal".

Hal ini sejalan dengan yurisprudensi putusan Mahkamah Agung No. 261 K/Sip/1973 tanggal 19 Agustus 1975 menyebutkan :

"apabila Tergugat lebih dari satu orang dan masing-masing bertempat tinggal di daerah hukum Pengadilan Negeri (PN) yang berbeda memberi hak kepada Penggugat untuk mengajukan gugatan di salah satu PN tempat tinggal Tergugat".

Selanjutnya sesuai ketentuan Pasal 118 ayat (2) HIR, mengatur :

"jikalau Tergugat lebih dari seorang, yang tidak berdiam dalam daerah Pengadilan Negeri yang satu itu juga, maka tuntutan dimasukkan kepada Ketua Pengadilan Negeri ditempat diam seorang daripada mereka,



menurut pilihan Penggugat. Kalau orang-orang yang Tergugat itu yang seorang berhubung dengan yang lain seperti orang yang benar berhutang dan penjaminnya maka tuntutan, terkecuali yang ditentukan dalam ayat kedua Pasal 6 reglemen tentang susunan dan kebijaksanaan Kehakiman di Indonesia dimasukan kepada Ketua Pengadilan Negeri di tempat diam orang yang berhutang atau salah seorang dari pada orang yang benar berhutang itu".

Dengan demikian cukup beralasan merujuk ketentuan Pasal 118 ayat (1) dan ayat (2) HIR/Reglemen Bumiputera yang terbaru dalam perkara ini seharusnya Eksepsi atas Kompetensi Relatif dari Pemohon (semula Tergugat IV) dikabulkan, bukan sebaliknya ditolak dengan dasar pertimbangan hukum yang salah dan keliru. Berdasarkan atas segala uraian tersebut di atas maka atas segala pertimbangan hukum dalam putusan di tingkat pertama dan tingkat banding dalam perkara ini cukup beralasan Majelis Hakim dinilai telah salah menerapkan hukum mengenai kewenangan mengadili berakibat atas putusan dalam perkara ini sepatutnya dinyatakan batal demi hukum.

- b. Bahwa tidak tepat dan keliru Majelis Hakim tingkat pertama yang kemudian dikuatkan oleh Hakim Pengadilan tingkat banding dalam perkara ini mempertimbangkan Pengadilan Negeri Klas I A Bandung berwenang mengadili perkara ini didasarkan atas ketentuan Pasal 118 ayat (3) HIR, hal ini disebabkan gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini tidak terkait dengan tuntutan sengketa kepemilikan atas objek barang tetap (tanah dan bangunan), melainkan mengenai gugatan atau tuntutan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Penggugat terhadap Para Tergugat, yakni : pihak yang lebih dari 1 (satu) Tergugat terdiri dari : Tergugat I sampai dengan Tergugat IV serta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, sehingga gugatan Penggugat seharusnya ditujukan di Pengadilan Negeri di tempat diam salah satu pihak Tergugat menurut pilihan Penggugat. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 118 ayat (2) HIR, adalah salah dan keliru Hakim mendalilkan dalam pertimbangan hukumnya merujuk Pasal 118 ayat (3) HIR.
- c. Bahwa tidak tepat dan keliru Majelis Hakim tingkat pertama yang kemudian dikuatkan oleh Hakim Pengadilan di tingkat Banding dalam perkara ini mempertimbangkan menurut ketentuan Pasal 5 Akta Perjanjian Peminjaman 4 Sertipikat Milik Penggugat tertanggal 17 April



1996, No. 25 ("Akta No. 25") yang menyimpulkan bahwa pihak berperkara telah memilih untuk tempat domisili apabila terjadi sengketa di Pengadilan Negeri Klas I A Bandung dengan demikian eksepsi tentang Pengadilan Negeri Kelas I A Bandung tidak berwenang mengadili perkara ini karena tidak beralasan hukum maka harus ditolak (halaman 82 putusan Hakim tingkat perkara perkara a quo). Pengenaan Pasal 5 tersebut di atas hanya dapat digunakan dan mengikat antara Penggugat dengan Tergugat II saja, sedangkan terhadap para Tergugat lainnya dinilai tidak mengikat.

Dalam perkara ini Penggugat ternyata menuntut atau menggugat Para Tergugat lainnya, yakni : Pemohon (semula Tergugat IV), Menkeu cq. Tim Pemberesan BPPN (semula Tergugat III), Bank Ficorinvest (semula Turut Tergugat I) serta Notaris Muljani Sjafei, SH (semula Turut Tergugat II) yang nyata-nyata Para Tergugat tersebut bukan pihak dan tidak ikut menandatangani Akta No. 25, sehingga demi hukum tidak tunduk dengan aturan Pasal 5 tentang domisili hukum, namun demi hukum tunduk kepada aturan umum yang berlaku menurut Pasal 118 ayat (2) HIR dalam butir a di atas. Atas kekeliruan dan ketidakcermatan Hakim Pengadilan Tingkat Pertama maka cukup beralasan atas Eksepsi dari Pemohon perihal Eksepsi Kompetensi Relatif sepatutnya diterima atau dikabulkan berakibat atas putusan dalam perkara a quo dinyatakan batal di tingkat Kasasi, serta memutuskan dalam perkara ini demi hukum Pengadilan Negeri Kelas I A Bandung tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo.

Hakim Pengadilan Tingkat Pertama Dinilai Salah dan Keliru Dalam Mempertimbangkan Ditolaknya Eksepsi Gugatan Dinilai Kabur atau Tidak Jelas.

4. Bahwa tidak tepat dan keliru Majelis Hakim Pengadilan tingkat pertama yang kemudian dikuatkan oleh Pengadilan di tingkat banding dalam pertimbangan hukumnya di halaman 81 putusan perkara a quo menyatakan: ".....menurut hemat Majelis gugatan dari Penggugat tidak ada yang saling bertentangan, seluruhnya dalam satu kesatuan yang tidak menyalahi Hukum Acara Perdata maka dengan demikian eksepsi tentang gugatan kabur karena tidak beralasan hukum harus ditolak". Atas pertimbangan hukum tersebut, Pemohon berpendapat gugatan Penggugat dinilai telah mencampuradukan antara gugatan wanprestasi disatu pihak dan gugatan perbuatan melawan hukum di pihak lainnya, padahal atas kedua tuntutan hukum tidak bisa diajukan dalam 1 (satu) gugatan, mengingat kapasitas

Hal. 40 dari 55 hal. Put. No. 975 K/Pdt/2011



hukum dari Penggugat dalam perkara ini berkapasitas selaku Pemilik dan juga sekaligus sebagai Penjamin Hutang berdasarkan Akta Pengikatan Jaminan sehingga demi hukum tidak dapat mengajukan tuntutan perbuatan melawan dalam perkara ini berkaitan dengan Akta Pengikatan Jaminan yang telah ditandatangani. Atas kerancuan ini membuktikan gugatan atau tuntutan hukum dari Penggugat dinilai kabur dan tidak jelas sehingga cukup beralasan atas Eksepsi dari Pemohon sepatutnya dikabulkan bukan sebaliknya menolak tanpa alasan hukum yang patut dipertimbangkan.

Hakim Pengadilan Tingkat Pertama Dinilai Salah dan Keliru Dalam Mempertimbangkan Ditolaknya Eksepsi Gugatan Kurang Pihak.

5. Bahwa tidak tepat dan keliru Majelis Hakim Pengadilan tingkat pertama yang kemudian dikuatkan oleh Pengadilan di tingkat banding dalam pertimbangan hukumnya di halaman 81 Ad. 3 putusan perkara a quo, dengan alasan : pertimbangan Judex Facti Majelis Hakim tingkat pertama dalam perkara ini telah masuk kedalam materi pokok perkara dengan menyatakan "menurut hemat Majelis karena menurut Penggugat tidak ada permasalahan dengan pembuatan Akta oleh Notaris sebagai PPAT dan BPN sebagai pembuat Sertipikat Tanah maka Pejabat Pembuat Tanah dan instansi BPN tersebut tidak dijadikan pihak adalah sudah tepat dan tidak menyebabkan gugatan kurang pihak, oleh karena itu eksepsi tentang gugatan kurang pihak karena tidak beralasan hukum harus ditolak". Bagaimana mungkin Majelis Hakim dapat mengetahui tidak ada permasalahan atas pembuatan Akta atau pembuatan sertipikat tanah padahal Majelis Hakim belum memeriksa materi pokok perkara, sedangkan dalam perkara ini gugatan Penggugat mempermasalahkan tentang objek tanah milik Penggugat yang telah dipasang/dibebani hak tanggungan yang terletak di wilayah Bandung, sehingga tepat dan relevan pihak PPAT dan BPN ditarik atau diikut sertakan dalam perkara ini demi terang dan jelasnya pemeriksaan perkara ini.

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa atas segala keberatan dari Pemohon baik ditingkat pertama maupun di tingkat banding yang diuraikan Memori Banding dalam perkara ini sama sekali tidak dipertimbangkan atau diperiksa oleh Majelis Hakim di tingkat Banding, padahal faktanya Majelis Hakim di tingkat pertama dalam memutus perkara ini banyak sekali kekeliruan dan kesalahan dalam menerapkan hukum, selain daripada itu juga terdapat kesalahan penulisan oleh Majelis Hakim, yang makin menambah ketidakcemerlangan dan kekeliruan



Majelis Hakim dalam memeriksa dan memutus perkara ini.

2. Bahwa tidak tepat dan keliru Majelis Hakim baik di tingkat Pertama maupun di tingkat Banding dalam perkara ini, mengabulkan tuntutan atau gugatan Penggugat (Termohon Kasasi) yang sebenarnya :
  - a. Penggugat selaku Penjamin Hutang atau Pihak yang telah memberikan atau menyerahkan 4 (empat) bidang tanah dan bangunan milik Penggugat sebagai jaminan pelunasan hutang PT Permitra Andalan Semesta (Tergugat I) selaku Debitor kepada PT Bank Ficorinvest (Turut Tergugat I) selaku Kreditor ;
  - b. Penggugat dalam kapasitas sebagai Pegawai Negeri Sipil (PNS) pada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor, Jawa Barat telah memberikan kuasa membebaskan Hak Tanggungan dalam rangka pelunasan kewajiban (hutang) dari Tergugat I pada Turut Tergugat I.

Namun dalam perkara ini ternyata tuntutan hukum dari Penggugat dikabulkan seluruhnya oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, tanpa memperhatikan segala kepentingan hukum dari Pemohon (semula Tergugat IV) selaku perusahaan perseroaan (Persero) di bidang pengelolaan aset yang saat gugatan ini diajukan melakukan pengelolaan aset atau kekayaan Negara eks. BPPN untuk dan atas nama Menteri Keuangan (Tergugat III).

3. Bahwa tidak tepat dan keliru Majelis Hakim baik ditingkat Pertama maupun di tingkat Banding dalam perkara ini yang nyata-nyata atas gugatan Penggugat dinilai telah mencampuradukan atau menggabungkan antara gugatan ingkar janji (wanprestasi) di satu pihak dengan gugatan perbuatan melawan hukum di pihak lainnya, padahal atas gugatan demikian tidak dapat digabung atau dibuat menjadi satu, hal ini tercermin :
  - a. Dalam amar putusan perkara ini dinyatakan : Tergugat I dinilai ingkar janji (wanprestasi) tidak mengembalikan ke-4 sertifikat tanah dan bangunan berdasarkan Akta Peminjaman Sertipikat Tanah dan Bangunan yang tertuang dalam Akta No. 25, tanggal 17 April 1996 yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat II.  
Berkenaan dengan diktum putusan tersebut atas tuntutan atau gugatan hukum perihal wanprestasi (ingkar janji) sepatutnya gugatan Penggugat ditolak, dikarenakan kepada Tergugat II saja, sedangkan terhadap Para Tergugat lainnya (yakni : Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II) demi hukum Penggugat tidak dapat menuntut atau menggugat Para Tergugat. Atas

Hal. 42 dari 55 hal. Put. No. 975 K/Pdt/2011



kekeliruan dan ketidakcermatan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini membuktikan Majelis Hakim dinilai telah salah menerapkan hukum dalam memeriksa dan mengadili perkara ini.

- b. Dalam putusan ini Tergugat I dan PT Bank Ficorinvest dinilai melakukan perbuatan melawan hukum sehingga Akta Perjanjian Kredit antara Tergugat I dan PT Bank Ficorinvest (Persero) adalah batal demi hukum.

Berkenaan dengan diktum putusan tersebut atas tuntutan atau gugatan Penggugat perihal perbuatan melawan hukum sepatutnya ditolak, dikarenakan berkenaan dengan Perjanjian Kredit yang telah dibuat di tahun 1996 tersebut, Penggugat juga telah mengikatkan diri dan berkapasitas selaku Penjamin Hutang yang telah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jaminan sehingga demi hukum Penggugat sebagai Penjamin Hutang sepatutnya tidak dapat menuntut perihal perbuatan melawan hukum dalam perkara ini.

Berdasarkan atas uraian tersebut di atas, dengan demikian atas segala pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam perkara a quo dinilai salah menerapkan hukum dimana Judex Facti telah memutuskan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) dan perbuatan melawan hukum dalam perkara ini.

4. Bahwa Judex Facti dalam perkara ini dinilai telah melakukan kesalahan penulisan maupun kesalahan penerapan hukum yang dilakukan oleh Majelis Hakim tingkat Pertama yang kemudian dikuatkan oleh Hakim ditingkat Banding dapat dilihat pada pertimbangan hukum di halaman 92 s/d halaman 96 perkara a quo, serta diktum nomor 5 dari amar putusan sebagai berikut :

"Menyatakan perbuatan Tergugat I dan PT Bank Ficorinvest (Persero) yang melakukan Perjanjian Kredit antara Tergugat I dan PT Bank Ficorinvest merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga akta perjanjian kredit antara Tergugat I dan PT Bank Ficorinvest (Persero) adalah batal demi hukum dan memerintahkan kepada Tergugat IV dan Tergugat III untuk mengembalikan ke-4 sertifikat tanah dan bangunan milik Penggugat tanpa syarat apapun, jika Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat mengembalikan ke 4 sertifikat milik Penggugat".

Adapun kesalahan penulisan dalam diktum tersebut dapat dilihat dimana Majelis Hakim masih menuliskan : PT Bank Ficorinvest (Persero) secara berulang-ulang, padahal sebagai dalil keberatan Pemohon serta Bukti dari Pemanding I telah menegaskan bahwa PT Bank Ficorinvest bukanlah



Bank Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang berbentuk Perusahaan Perseroan (Persero), melainkan PT Bank Ficorinvest adalah perseroan atau Bank Swasta yang berstatus Bank Beku Kegiatan Usaha (BBKU), yang kemudian status PT Bank Ficorinvest kemudian di tahun 2004 telah dicabut izin usahanya oleh Bank Indonesia, sehingga PT Bank Ficorinvest merupakan salah satu bank yang demi hukum telah dibubarkan oleh Pemerintah (dalam hal ini Bank Indonesia), sehingga tidak cermat dan keliru Majelis Hakim masih menuliskan, baik di bagian pertimbangan hukum maupun diktum putusan perkara a quo dengan kalimat : PT Bank Ficorinvest (Persero). Atas kesalahan dan kekeliruan penulisan ini membuktikan Majelis Hakim dalam memeriksa dan memutus perkara ini sarna sekali tidak meneliti dan mempertimbangkan segala keberatan dalil, bukti dan argumen dari Pemohon, namun sebaliknya Judex Facti dalam memutus perkara ini secara keseluruhan hanya sekedar mengambil alih dalil-dalil dari Penggugat (Termohon Kasasi) tanpa alasan hukum yang jelas dan cermat. Atas kesalahan penulisan atau penyebutan PT Bank Ficorinvest (Persero) dalam pertimbangan hukum maupun diktum amar putusan dalam perkara ini dinilai fatal dan tidak dapat ditolerir, sehingga atas putusan demikian merupakan putusan yang dinilai cacat hukum dengan demikian sepatutnya dinyatakan Batal Demi Hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

5. Bahwa tidak tepat dan keliru Majelis Hakim di tingkat Pertama dan di tingkat Banding dalam perkara a quo dalam diktum no. 5 amar putusan tersebut di atas, yang intinya menyatakan perbuatan Tergugat I (PT Permitra Andalan Semesta) dan PT Bank Ficorinvest (Persero) (selaku Turut Tergugat I) melakukan perbuatan melawan hukum sehingga atas Akta Perjanjian Kredit antara PT Permitra Andalan Semesta (Tergugat I) dan PT Bank Ficorinvest (Turut Tergugat I) adalah batal demi hukum. Bagaimana mungkin Majelis Hakim dalam memutuskan perkara ini menyatakan batal demi hukum terhadap Akta Perjanjian Kredit dan Pengakuan Hutang No. 25 tanggal 25 April 1996, yang dibuat dihadapan Notaris Sri Nanning, SH, Notaris di Jakarta (Vide Bukti T IV-4) yang dibuat secara sah oleh dan antara PT Permitra Andalan Semesta dengan PT Bank Ficorinvest. Padahal atas Perjanjian atau Akta Perjanjian Kredit yang dibuat oleh Tergugat I dan Turut Tergugat I demi hukum telah sesuai dan memenuhi ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata Jo. Pasal 1338 KUH Perdata, serta atas Perjanjian tersebut telah dibuat dihadapan Pejabat

Hal. 44 dari 55 hal. Put. No. 975 K/Pdt/2011



yang berwenang, yakni : Notaris Sri Nanning, SH.

6. Bahwa tidak tepat dan keliru Majelis Hakim dalam amar putusannya "memerintahkan Tergugat III dan Tergugat IV (Pemohon) untuk mengembalikan ke-4 sertifikat tanah dan bangunan milik Penggugat tanpa syarat, jika Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat mengembalikan ke-4 sertifikat tanah dan bangunan". Bagaimana mungkin Pemohon (semula Tergugat IV) dihukum harus mengembalikan ke-4 sertifikat tanah dan bangunan kepada Penggugat sementara itu atas perbuatan melawan hukum sama sekali tidak pernah dilakukannya. Putusan demikian merupakan putusan yang tidak didasarkan atas alasan hukum yang wajar serta Majelis Hakim dinilai telah bertindak telah melampaui kewenangannya menghukum Pemohon.

Secara hukum Penggugat (Tennohon Kasasi) tidak dapat menuntut pengembalian ke-4 sertifikat yang telah menjadi objek agunan (jaminan) atas Perjanjian Kredit yang telah dibuat secara sah dan sempurna antara Tergugat I dengan Bank Ficorinvest (Turut Tergugat I). Disamping itu pula diperoleh fakta atas ke-4 bidang tanah dan bangunan milik Penggugat telah dibebani Hak Tanggungan sebagaimana Bukti T.IV-8 dan Bukti T.IV-12. Namun atas bukti-bukti ini sarna sekali tidak dipertimbangkan dan tidak diperhatikan oleh Majelis Hakim baik tingkat Pertama maupun di tingkat Banding, serta atas putusan dari Majelis Hakim dalam perkara ini dinilai telah bertentangan dengan ketentuan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

7. Bahwa tidak tepat dan keliru Majelis Hakim di tingkat pertama maupun di tingkat Banding di dalam diktum no. 6 yang amar putusannya selengkapnyanya berbunyi : "Mengliukum Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV membayar Rp.250.000,- untuk setiap hari keterlambatannya dalam melaksanakan putusan ini".

Putusan demikian merupakan putusan yang tidak patut dipertimbangkan serta dinilai merupakan putusan yang dinilai salah dan keliru, hal ini disebabkan :

- a. Berkaitan dengan penguasaan, pelimpahan dan pengelolaan aset kredit yang tercatat atas nama PT Pennitra Andalan Semesta (Tergugat I), yang merupakan eks. Debitur PT Bank Ficorinvest (Turut Tergugat II) berikut dokumen jaminan yang saat gugatan perkara ini diajukan dikelola oleh Pemohon (Tergugat IV) telah sesuai dengan aturan hukum

Hal. 45 dari 55 hal. Put. No. 975 K/Pdt/2011



yang berlaku di bidang pengelolaan aset sebagaimana ketentuan hukum yang diatur dalam Keputusan Presiden No. 15 Tahun 2004 (vide bukti T.IV-1); Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 2004 (vide Bukti T.IV-2); dan Peraturan Menteri Keuangan No. 32/PMK.06/2006 (vide Bukti T.IV-3) ;

- b. Berkenaan dengan tindakan atas pengelolaan aset yang dilakukan oleh Pemohon (semula Tergugat IV) telah dilaksanakan dengan itikad baik guna menjalankan perintah ketentuan undang-undang yang berlaku di bidang pengelolaan aset dengan demikian atas perbuatan atau tindakan Pemohon tidak dapat dinyatakan perbuatan melawan hukum.

Namun demikian atas segala alasan-alasan hukum serta bukti-bukti dari Pemohon dalam perkara ini sarna sekali tidak diperiksa dan tidak ikut dipertimbangan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini. Dengan demikian cukup beralasan atas segala putusan Majelis Hakim dalam diktum no. 6 tersebut di atas merupakan putusan hukum yang dinilai keliru dan salah dalam menerapkan hukum berakibat atas putusan demikian sepatutnya Mahkamah Agung RI yang memeriksa dan memutus di tingkat Kasasi dapat membatalkan putusan perkara a quo.

8. Bahwa berkenaan dengan pengelolaan atas aset kredit yang tereatat atas nama PT Permitra Andalan Semesta (semula Tergugat I) maka Pemohon selaku Pengelola Aset telah mengembalikan pengelolaan aset kredit ini kepada Menteri Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (dalam hal ini Tergugat III) berdasarkan bukti Surat No. S-1999/PP AIDU/0808 tanggal 5 Agustus 2008 perihal : Pengembalian Aset Hak Tagih/Kredit (Vide Bukti Pembanding - 2). Dengan telah dikembalikan atau dikelola atas aset kredit ini oleh Menteri Keuangan, maka atas putusan perkara a quo sepatutnya tidak merugikan kepentingan Negara dikarenakan atas pengelolaan terhadap aset atau kekayaan Negara yang berasal dari BPPN dilakukan dalam rangka mengembalikan uang Negara yang dahulu telah disalurkan kepada bank- bank yang berada di bawah pengawasan Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN). Dengan demikian cukup beralasan atas segala putusan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam perkara ini sepatutnya memperhatikan kepentingan Negara, bukan sebaliknya merugikan kepentingan Negara.

#### MEMORI KASASI PEMOHON KASASI III/TERGUGAT I :

Judex Facti Pengadilan Tinggi Bandung telah salah dan keliru menerapkan hukum pada putusannya.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat I, sangat keberatan atas putusan Judex Facti Pengadilan Tinggi Bandung Bandung No.364/Pdt/2009/PT.Bdg tanggal 15 Pebruari 2010 yang hanya menguatkan isi putusan Pengadilan Negeri Kls I A Bandung dengan sekedar perbaikan redaksinya ;
2. Bahwa jika dilihat dan dicermati kembali isi putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi pada halaman 8 s/d 9 yang isinya menyatakan : Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi setelah dengan seksama mempelajari berkas perkara banding tersebut, yang terdiri dari salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 21 Mei 2008 No.178/Pdt/G/2007/PN.Bdg dan Berita Acara Persidangan, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut sudah tepat dan benar sehingga pertimbangan hukum tersebut oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi diambil alih dan dijadikan dasar pertimbangannya sendiri dalam memutus perkara ini pada peradilan tingkat banding kecuali mengenai redaksi amar putusan, menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi harus diperbaiki.
3. Bahwa jika dilihat dan dicermati kembali isi dan formulasi isi putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung, yang mengambil alih dan menjadikannya sebagai dasar pertimbangan hukum putusannya, secara hukum jelas tidak memenuhi azas dan syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 184 ayat (1) HIR Jo Pasal 195 RBg Jo pasal 23 UU No. 14 Tahun 1970 tentang Pokok-Pokok Kekuasaan Kehakiman yang kemudian telah diubah dengan UU No. 35 Tahun 1999 sekarang dalam Pasal 25 UU No. 4 Tahun 2004 tentang Pokok-Pokok Kekuasaan Kehakiman karena :
  - Jika Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung, merasa bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama dalam putusannya sudah tepat dan benar, maka secara hukum Majelis Hakim tingkat banding tidak perlu lagi untuk memperbaiki redaksi maupun isi putusan tersebut, akan tetapi kenyataannya putusan Majelis Hakim Tingkat Banding telah nyata merubah isi putusan tersebut dan bukan hanya sekedar memperbaiki isi redaksinya ;
  - Selain merubah dan memperbaiki isi redaksi putusan tersebut Majelis Hakim tingkat Banding, juga tidak memberikan pertimbangan atas perubahan redaksi putusan tersebut, padahal ketentuan Pasal 25 ayat (1) UU No. 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman jelas dan nyata menyebutkan :

Hal. 47 dari 55 hal. Put. No. 975 K/Pdt/2011



Segala putusan pengadilan selain harus memuat alasan-alasan dan dasar putusan itu, juga harus pula memuat pasal-pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili.

- Atas ketentuan tersebut juga telah diperkuat dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 492 K/Sip/1970 tertanggal 16 Desember 1970 Jo No. 638 K/Sip/1969 tertanggal 22 Juli 1970 yang pada pokoknya menyebutkan :

Putusan Pengadilan Tinggi yang tidak memeriksa baik fakta-fakta maupun mengenai penerapan hukumnya terus menguatkan putusan Pengadilan tingkat pertama saja, Mahkamah Agung berpendapat selain kurang tepat juga tidak memberi dasar (onvoldoende gemotiveerd) harus dibatalkan.

4. Bahwa jika merujuk pada ketentuan-ketentuan tersebut di atas, dan kemudian dikaitkan dengan isi putusan Judex Facti Pengadilan Tinggi Bandung yang ada, maka dalam putusan tersebut akan jelas terlihat bahwa putusan Judex Facti tingkat banding, tidak berpedoman pada ketentuan-ketentuan hukum yang benar sehingga putusan tersebut terancam dibatalkan pada tingkat Mahkamah Agung Republik Indonesia ;
5. Bahwa mengingat Judex Facti tingkat Banding, hanya mengambil alih pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama dan pengambilalihan tersebut, tidak menyebutkan dasar dan alasannya, maka sangatlah tepat dan beralasan hukum apabila putusan tersebut dibatalkan pada tingkat Mahkamah Agung Republik Indonesia karena jika putusan tersebut tidak dibatalkan maka secara otomatis akan ikut memperburuk sistem penegakan hukum yang kita cita-citakan saat ini ;

Judex Facti Pengadilan Tinggi Bandung telah salah dan keliru dalam memberikan pertimbangan hukum atas putusannya.

1. Bahwa Judex Facti Pengadilan Tinggi Bandung, tidak memberikan pertimbangan hukum yang cukup atas putusannya, hal mana dapat terlihat dari isi pertimbangan hukum dari putusan Judex Facti Pengadilan Tinggi Bandung, yang tidak melihat dan memperhatikan keberatan-keberatan dari Pemohon Kasasi dahulu Pembanding III/Tergugat I yang disampaikan pada bagian eksepsi memori bandingnya ;
2. Bahwa jika lihat dan diperhatikan kembali eksepsi dari Pemohon Kasasi/ Pembanding III/ Tergugat I, pada bagian Memori Banding terdahulu, maka akan jelas terlihat bahwa hubungan hukum Pemohon Kasasi/Pembanding



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

III/Tergugat I, dengan Termohon Kasasi bersumber dari Perjanjian sebagaimana yang tertuang dalam Akta No. 25 tertanggal 17 April 1996 yang dibuat dihadapan Ny. Muljani Syafei, SH Notaris di Kota Bogor ;

3. Bahwa dalam hubungan hukum tersebut Termohon Kasasi, telah memberikan persetujuan dan kuasa-kuasa secara notaril (SKMHT) untuk menjaminkan ke-4 (empat) bidang tanah milik Tennohon Kasasi dengan akta No. 21, 22, 23 dan No. 24 tertanggal 17 April 1996 yang dibuat dihadapan Ny. Muljani Syafei, SH Notaris di Kota Bogor ;
4. Bahwa adanya persetujuan dan kuasa-kuasa tersebut untuk menjaminkan ke-4 (empat) sertipikat tanah dari Termohon Kasasi, secara hukum membuat Termohon Kasasi terikat dalam perjanjian tersebut baik terhadap hukumnya maupun terhadap resiko yang akan timbul atas perjanjian tersebut, akan tetapi terhadap persetujuan dan kuasa-kuasa tersebut tidak pernah dilihat dan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan tingkat pertama maupun Judex Facti Pengadilan Tinggi Bandung, sehingga membuat pertimbangan hukumnya menjadi salah dan keliru ;
5. Bahwa adanya kehilapan dan kesalahan Majelis Hakim tingkat pertama dalam memberikan pertimbangan hukumnya atas bukti-bukti tersebut membuat Majelis Hakim tingkat pertama menjadi salah dan keliru dalam memberikan putusannya (Vide ketentuan Pasal 178 ayat (1) HIR jo 189 RBg) ;
6. Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan tingkat pertama yang sungguh jauh dari kesempurnaan tersebut, telah diambil dan dijadikan oleh Judex Facti sebagai dasar pertimbangan hukumnya, sehingga menambah kaburnya permasalahan hukum yang terjadi antara Pemohon dengan Termohon Kasasi ;
7. Bahwa atas kesalahan dan kekeliruan Majelis Hakim tingkat pertama dalam memberikan pertimbangan hukumnya tersebut, seharusnya Judex Facti Pengadilan Tinggi Bandung haruslah membatalkan putusan tersebut hal ini sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 638 K/Sip/1969 tertanggal 22 Juli 1970, yang isinya menyatakan "Suatu putusan pengadilan haruslah didasarkan pada pertimbangan yang cukup (Onvoldoende Gemotiveerd)" ;
8. Bahwa selain dari itu, keberatan-keberatan yang disampaikan Pemohon Kasasi dalam memori banding terdahulu juga tidak dilihat oleh Judex Facti seperti adanya keberatan Pemohon Kasasi/Pembanding III/Tergugat I pada bagian eksepsi Obscur Lebel yang nyata-nyata bahwa gugatan Termohon

Hal. 49 dari 55 hal. Put. No. 975 K/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kasasi/Terbanding/Penggugat yang bersifat Obscur Libel, padahal gugatan Termohon asasi/Terbanding/Penggugat sangatlah jelas bahwa gugatan tersebut telah mencampur adukkan masalah perbuatan melawan Hukum dengan tindakan wanprestasi ;

9. Bahwa jika dilihat sumber hubungan hukum yang terjadi antara Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dengan Pemohon Kasasi/Pembanding III/Tergugat I, maka sangatlah jelas terlihat bahwa segala yang timbul akibat dari perjanjian tersebut harus disebut sebagai tindakan Wanprestasi dan bukan Perbuatan Melawan Hukum seperti yang didalilkan oleh Termohon Kasasi dalam gugatannya ;
10. Bahwa walaupun ketentuan Pasal 118 ayat (1) HIR Jo Pasal 120 HIR Jis Pasal 121 HIR tidak memberikan penegasan terhadap pembuatan surat gugatan, namun menurut doktrin dan ilmu hukum gugatan harus dibuat secara jelas dan terang, karena ketentuan praktek peradilan telah memberikan pedoman Pasal 8 Rv sebagai rujukan sebagai Asas Process Doelmatigheid (Demi Kepentingan Beracara) ;
11. Bahwa walaupun Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat, nyata-nyata telah mencampur adukkan perbuatan melawan hukum dengan tindakan wanprestasi dalam surat gugatannya, namun fakta hukum tersebut juga tidak dilihat dan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tingkat pertama, sehingga menambah ketidak-sinkronan dalam memberikan pertimbangan hukum pada putusannya padahal Putusan Mahkamah Agung RI No. 897 K/Perdata/1997 tertanggal 29 Januari 2001 Jo. Putusan MA No. 3097 K/Sip/1983 tanggal 26 Maret 1987 Jo Buku Varia Peradilan Tahun III No. 26 Nopember 1987 halaman : 74 melarang untuk mencampur adukkan antara gugatan wanprestasi dengan gugatan perbuatan melawan hukum, namun Majelis Hakim tingkat pertama tetap tidak melihat dan mempertimbangkan masalah tersebut dan bahkan Judex Facti Pengadilan Tinggi Bandung ikut terlena dalam menjadikan kekeliruan dan kesalahan tersebut sebagai dasar pertimbangan hukumnya ;
12. Bahwa jika mengacu pada ketentuan Tata Kerja Pengadilan, edisi ke-II yang diterbitkan Direktorat Jenderal Pembinaan Hukum Departemen Kehakiman RI pada tahun 1970 halaman 45 dengan jelas menegaskan :  
Sesuai dengan cita-cita agar suatu penyelenggaraan peradilan dilandasi rasa dan memenuhi keadilan bagi seluruh lapisan masyarakat. maka suatu putusan hakim di dalam pertimbangan hukumnya harus memuat :
  - Pertimbangan hukum yang disusuri secara logis, sistimatis, saling

Hal. 50 dari 55 hal. Put. No. 975 K/Pdt/2011

#### 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)



berhubungan dan isi mengisi ;

- Setiap pertimbangan hukum harus diberi alasan secukupnya ;
- Semua bagian petitem harus diadili satu demi satu sehingga dapat ditarik kesimpulan terbukti/tidaknya petitem tersebut ;

Bahwa jika berpatokan dengan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku di atas dan kemudian dibandingkan dengan alasan-alasan hukum Pemohon Kasasi di atas, maka sangatlah tepat dan beralasan hukum apabila Mahkamah Agung RI membatalkan Putusan Judex Facti No. 364/Pdt/2009/PT.Bdg tanggal 15 Pebruari 2010 Jo Putusan Pengadilan tingkat pertama No. 178/Pdt.G/2007/PN.Bdg tanggal 21 Mei 2008 ;

Judex Facti Pengadilan Tinggi Bandung telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam putusannya.

1. Bahwa putusan Judex Facti Pengadilan Tinggi Bandung yang menjadikan putusan Pengadilan tingkat pertama sebagai dasar pertimbangan hukumnya ternyata tidak mencerminkan rasa keadilan bagi masyarakat pencari keadilan hal mana terlihat dari adanya kontradiksi antara amar putusan yang satu dengan amar putusan yang lainnya ;
2. Bahwa jika kita lihat dan kita cermati dictum amar putusan Judex Facti Pengadilan Tinggi Bandung, maka dalam dictum putusan tersebut nyata terlihat kontradiksi yang menimbulkan putusan tersebut dapat dibatalkan dalam tingkat Mahkamah Agung RI ;
3. Bahwa dalam amar dictum ke-2 putusan tersebut menyebutkan "Menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) atas Akta Perjanjian No. 25 tertanggal 17 April 1996", kemudian dalam ditum ke-5, amar putusan tersebut kembali menyatakan perbuatan Tergugat I dan PT Bank Ficorinvest (Persero) yang membuat perjanjian kredit antara Tergugat I dan PT Bank Ficorinvest (Persero) merupakan merupakan perbuatan melawan hukum ;
4. Bahwa adanya kontradiksi dalam penerapan amar putusan tersebut, seharusnya tidak terjadi, jika Judex Facti Pengadilan Tinggi Bandung kembali memeriksa dan mengadili serta memberikan pertimbangan yang cukup atas putusannya ;
5. Bahwa adanya kontradiksi atas amar putusan tersebut menunjukkan bahwa Judex Facti Pengadilan tingkat banding telah salah dalam memberikan dan menerapkan hukumnya karena hukum acara yang berlaku telah memberikan batasan yang jelas terhadap 2 (dua) permasalahan yang



berbeda sehingga tidak menimbulkan kerancuan dalam menafsirkan tindakan yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding III/Tergugat I ;

6. Bahwa adanya putusan Judex Facti yang membuat dualisme isi putusan tersebut secara hukum telah menimbulkan penafsiran bagi para pencari keadilan, apakah tindakan yang dilakukan Tergugat I dan PT Bank Ficorinvest (Persero) merupakan tindakan wanprestasi ataukah tindakan perbuatan melawan hukum ??? ;

7. Bahwa jika isi putusan tersebut, dikaitkan dengan ketentuan Pasal 25 ayat (1) UU No. 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman nyata menyebutkan :

Segala putusan pengadilan selain harus memuat alasan-alasan dan dasar putusan itu, juga harus pula memuat pasal-pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili.

Bahwa jika berpatokan dengan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku di atas dan kemudian dibandingkan dengan alasan-alasan hukum Pemohon Kasasi di atas, maka putusan Judex Facti tersebut dapat disebutkan sebagai putusan yang tidak didasarkan atas hukum dan oleh karenanya sangatlah tepat dan beralasan hukum apabila Mahkamah Agung RI membatalkan putusan Judex Facti No. 364/Pdt/2009/PT.Bdg. tanggal 15 Pebruari 2010 Jo. Putusan Pengadilan tingkat pertama No. 178/Pdt.G/2007/PN.Bdg. tanggal 21 Mei 2008 ;

Menimbang, bahwa terlepas dari alasan-alasan kasasi tersebut di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung, Judex Facti telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut :

- bahwa para Penggugat sudah membuat kuasa pembebanan Hak Tanggungan kepada Tergugat I dan Tergugat II, sebagaimana didalilkan Penggugat pada posita gugatannya angka 2, dengan diperkuat alat-alat bukti P-1a s/d P-1d yang diperkuat APHT No. 48-51 (bukti T-6a s/d T-6d) ;
- bahwa Tergugat I/Tergugat II berdasarkan APHT tersebut telah menjaminkan tanah-tanah dalam SHM/SHGB (4 buah : SHM No. 263 dan No. 411 serta SHGB No. 835 dan No. 836) sebagai jaminan keberadaan atas hutang Tergugat I dan Tergugat II kepada Bank (Turut Tergugat I) ;
- bahwa perjanjian kredit antara Tergugat I/Tergugat II dengan Bank (Turut Tergugat I) tidak harus disetujui Penggugat, karena Penggugat bukan debitur, tapi Penggugat hanya memberikan jaminan kebendaan hutang Tergugat I/Tergugat II tersebut berdasarkan APHT tersebut. Karena itu perjanjian kredit tersebut bukan perbuatan melawan hukum ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa sesuai posita gugatan Penggugat angka 7, dengan merujuk pada pasal-pasal Akte Perjanjian (No. 25 tanggal 17-4-1996), apabila Tergugat I/Tergugat II dalam tenggang waktu yang diperjanjikan tidak dapat mengembalikan sertifikat-sertifikat tersebut kepada Penggugat, maka sudah saling setuju dan mufakat bahwa tanah-tanah dan bangunan tersebut dinilai Rp.840.000.000,- wajib dibayar Tergugat I yang dipimpin Tergugat II kepada Penggugat selambat-lambatnya tanggal 16 April 1999 ;
- bahwa ternyata Tergugat I/Tergugat II tidak dapat melunasi hutangnya kepada Bank/Turut Tergugat I, maka pemegang Hak Tanggungan yaitu Turut Tergugat I berhak mengeksekusi Hak Tanggungan tersebut. Karena Turut Tergugat I berada dibawah pengawasan BPPN/Tergugat III dan sekarang menjadi Tergugat IV, maka kewenangan mengeksekusi Hak Tanggungan tersebut beralih kepada Tergugat III dan sekarang menjadi Tergugat IV ;
- bahwa karena itu tidaklah beralasan hukum, Tergugat I s/d Tergugat IV harus kembalikan sertifikat-sertifikat tersebut kepada Penggugat ;
- bahwa yang dapat dituntut Penggugat kepada Tergugat I dan II adalah Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan telah melakukan wanprestasi, dan dihukum untuk membayar harga tanah dan bangunan di atas tanah SHM dan SHGB tersebut; Harga tanah saat gugatan diajukan, ditetapkan 4 x lipat dari harga pada tahun 1996, sehingga menjadi 4 x Rp.840.000.000,- = Rp.3.360.000.000,- (tiga milyar tiga ratus enam puluh juta rupiah), ditambah sewa bangunan Rp.68.431.350,- ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi : 1. MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA d/h BADAN PENYEHATAN PERBANKAN NASIONAL (BPPN) Cq. TIM PEMBERESAN BPPN, 2. MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA Cq. PT. PERUSAHAAN PENGELOLA ASET (Persero), 3. PT. PERMITRA ANDALAN SEMESTA tersebut dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 364/Pdt/2009/PT.Bdg. tanggal 15 Pebruari 2010 yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Bandung No. 178/PDT/G/2007/PN.BDG. tanggal 21 Mei 2008 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena para Tergugat I dan II berada di pihak yang kalah, maka ia harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam

Hal. 53 dari 55 hal. Put. No. 975 K/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini besarnya sebagaimana yang disebutkan dalam amar di bawah ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

## MENGADILI :

Mengabulkan permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi : **1. MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA d/h BADAN PENYEHATAN PERBANKAN NASIONAL (BPPN) Cq. TIM PEMBERESAN BPPN, 2. MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA Cq. PT. PERUSAHAAN PENGELOLA ASET (Persero), 3. PT. PERMITRA ANDALAN SEMESTA** tersebut ;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 364/Pdt/2009/PT.Bdg. tanggal 15 Pebruari 2010 yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Bandung No. 178/PDT/G/2007/PN.BDG. tanggal 21 Mei 2008 ;

## MENGADILI SENDIRI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) ;
3. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar kepada Penggugat sebesar Rp.3.360.000.000,- + Rp.68.431.350,- = Rp.3.428.431.350,- (tiga milyar empat ratus dua puluh delapan juta empat ratus tiga puluh satu ribu tiga ratus lima puluh rupiah) ;
4. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

Menghukum para Tergugat I dan II untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Jum'at tanggal 5 Agustus 2011** oleh H. Atja Sondjaja, SH. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Made Tara, SH. dan Soltoni Mohdally, SH.,MH. Hakim-Hakim Agung

Hal. 54 dari 55 hal. Put. No. 975 K/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Hj. Tenri Muslinda, SH.,MH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-Hakim Anggota ;

Ttd./I Made Tara, SH.

Ttd./Soltani Mohdally, SH.,MH.

K e t u a ;

Ttd./H. Atja Sondjaja, SH.

Biaya kasasi :

1. M e t e r a i .....Rp. 6.000,00

2. R e d a k s i .....Rp. 5.000,00

3. Administrasi kasasi.....Rp. 489.000,00

Jumlah Rp. 500.000,00

Panitera Pengganti ;

Ttd./Hj. Tenri Muslinda, SH.,MH.

Untuk Salinan :  
MAHKAMAH AGUNG RI  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata,

**SOEROSO ONO, SH.,MH.**

NIP. 040044809.

Hal. 55 dari 55 hal. Put. No. 975 K/Pdt/2011