



PUTUSAN

Nomor 3091 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

DIRMAN PARDOSI, Direktur Utama AJB BUMIPUTERA 1912, sekarang MADJDI ALI, berkedudukan di Wisma Bumi Putera, Lantai 17-21, Jalan Jenderal Sudirman Kavling 75, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada NETA ADRIJANTA, S.H., Kepala Departemen Hukum, dan kawan-kawan, berkantor di AJB BUMIPUTERA, Wisma Bumi Putra, Lantai 17-21, Jalan Jend. Sudirman Kavling 75, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Februari 2014; Pemohon Kasasi dahulu Turut Tergugat III/Pembanding;

Lawan

RUKIAH, bertempat tinggal di Perum. Taman Cikunir Indah Blok E1/17, Jakamulya, Bekasi Selatan, Kota Bekasi; Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Dan:

1. **PANGAOW JOHNY ALFRITS**, bertempat tinggal di Perum. Taman Cikunir Indah Blok E1/17, Jakamulya, Bekasi Selatan, Kota Bekasi;
2. **Drs. MARULI GIRSANG**, bertempat tinggal di (dahulu) Jalan Melati I/26, Vila Nusa Indah, Jatirasa, Jatiasih, Kota Bekasi, (dahulu) Jl. Lumba-lumba RT. 003/007, Pulo Gadung, Jakarta Timur, (sekarang) tidak diketahui keberadaannya di wilayah Republik Indonesia.
3. **ADANG ISKANDAR**, dahulu beralamat di Perkantoran Bumi Satria Kencana, Blok B-5, Jalan Raya Kalimalang, Kota Bekasi sekarang tidak diketahui keberadaannya di wilayah Republik Indonesia;
4. **KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL RI cq.** (dahulu) **KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BEKASI** (sekarang) **KANTOR BADAN PERTANAHAN KOTA**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BEKASI, berkedudukan di Jalan Chairil Anwar Nomor 25,
Kota Bekasi;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat, Turut Tergugat I,
II, IV/Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat adalah istri sah dari Tergugat yang menikah secara Islam pada tanggal 2 Juli 1988, berdasarkan Kutipan Akta Nikah Nomor 635/1988 tanggal 2 Juli 1988 dari Kantor Urusan Agama Kecamatan Cilamaya, Jawa Barat;
2. Bahwa dari perkawinan antara Penggugat dengan Tergugat telah dikaruniai 3 (tiga) orang anak masing-masing:
 1. Gledy Stefy Pangow (perempuan);
 2. Mikle Ronald Pangow (laki-laki);
 3. Billy Kristian Pangow (laki-laki);
3. Bahwa sampai saat ini perkawinan antara Penggugat dan Tergugat statusnya adalah sebagai suami-istri dan tidak pernah ada perceraian secara resmi, walaupun saat ini hubungan suami-istri mengalami hubungan yang tidak harmonis;
4. Bahwa dalam perkawinan antara Penggugat dengan Tergugat diperoleh harta gono-gini, berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 53 tanggal 1 Maret 1995 di hadapan Notaris Yohana Swandhayani, S.H. tentang Pembelian Tanah dan Bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 708 tanggal 10 Juli 1990 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat IV, yang semula dengan alas dan hak atas nama Karnadi kemudian dibalik nama menjadi atas nama Tergugat (suami Penggugat), yaitu berupa:
 - 1 (satu) buah rumah dan bangunan terletak di Perumahan Taman Cikunir Indah, Jalan Nusantara X Blok E1/17, Kelurahan Jakamulya, Bekasi Selatan, Sertifikat Nomor 708 dengan luas tanah 114 m², dengan batas-batas:
 - Utara : Jalan Kavling;
 - Selatan : Blok Gs 7165/90;

Hal 2 dari 21 hal. Put. Nomor 3091 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Timur : Blok Gs 7216/90;
 - Barat : Blok Gs 7152/90;
5. Bahwa objek sengketa adalah harta satu-satunya dan tempat berteduh keluarga, dan sampai saat ini tetap digunakan oleh Penggugat dan anak-anak;
 6. Bahwa tanpa sepengetahuan dan izin Penggugat, harta gono-gini sebagaimana dimaksud dalam poin 4 (empat), di atas dijual oleh Tergugat kepada Turut Tergugat I, berdasarkan AJB Nomor 757/331/Bks.S1t/1996 tanggal 30 Mei 1996, di hadapan Turut Tergugat II (Notaris Adang Iskandar, S.H.);
 7. Bahwa berdasarkan AJB Nomor 757/331/Bks.S1t/1996 tanggal 30 Mei 1996, antara Tergugat dengan Turut Tergugat I kemudian Sertifikat Nomor 708 semula atas nama Tergugat (Pangow Johny Alfrits), diganti menjadi atas nama Turut Tergugat I (Drs. Maruli Girsang) melalui Turut Tergugat IV (Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi);
 8. Bahwa Sertifikat Nomor 708, saat ini dalam penguasaan Turut Tergugat III (AJB Bumi Putra), akibat dijadikan jaminan atas utang Turut Tergugat I kepada Turut Tergugat III;
 9. Bahwa tindakan Tergugat menjual harta gono-gini kepada Turut Tergugat I tanpa sepengetahuan dan atau tanpa izin Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdara *juncto* Pasal 36 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan yang sangat merugikan Penggugat dan anak-anak yang lahir dari perkawinan antara Penggugat dengan Tergugat, yaitu:
 1. Gledy Stefy Pangow (perempuan);
 2. Mikle Ronald Pangow (laki-laki);
 3. Billy Kristian Pangow (laki-laki);
 10. Bahwa akibat perbuatan Tergugat, maka Penggugat mengalami kerugian, yaitu berupa:
 - 1 (satu) buah rumah dan bangunan terletak di Perumahan Taman Cikunir Indah, Jalan Nusantara X Blok E1/17, Kelurahan Jakamulya, Bekasi Selatan, Sertifikat Nomor 708 dengan luas tanah 114 m², dengan batas-batas:
 - Utara : Jalan Kavling;
 - Selatan : Blok Gs 7165/90;
 - Timur : Blok Gs 7216/90;
 - Barat : Blok Gs 7152/90;

Hal 3 dari 21 hal. Put. Nomor 3091 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Menerima Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan benar Penggugat (Rukiah) adalah istri sah dari Tergugat (Pangow Johny Alfrits), yang menikah secara Islam tanggal 2 Juli 1988, berdasarkan Kutipan Akta Nikah Nomor 635/1988 tanggal 2 Juli 1988 dari Kantor Urusan Agama Kecamatan Cilamaya, Jawa Barat;
3. Menyatakan 1 (satu) buah rumah dan bangunan terletak di Perumahan Taman Cikunir Indah, Jalan Nusantara X Blok E1/17, Kelurahan Jakamulya, Bekasi Selatan, Sertifikat Nomor 708 dengan luas tanah 114 m², dengan batas-batas:

- Utara : Jalan Kavling;
- Selatan : Blok Gs 7165/90;
- Timur : Blok Gs 7216/90;
- Barat : Blok Gs 7152/90;

Adalah harta gono-gini antara Penggugat dengan Tergugat;

4. Menyatakan Akta Jual-Beli Nomor 757/331/Bks.Slt/1996, tanggal 30 Mei 1996, antara Tergugat dan Turut Tergugat I di hadapan Turut Tergugat II atas tanah dan bangunan objek sengketa, yaitu:

1 (satu) buah rumah dan bangunan terletak di Perumahan Taman Cikunir Indah, Jalan Nusantara X Blok E1/17, Kelurahan Jakamulya, Bekasi Selatan, Sertifikat Nomor 708, dengan luas tanah 114 m², dengan batas-batas:

- Utara : Jalan Kavling;
- Selatan : Blok Gs 7165/90;
- Timur : Blok Gs 7216/90;
- Barat : Blok Gs 7152/90;

Batal demi hukum;

5. Menyatakan tidak berkekuatan hukum Sertifikat Nomor 708 atas nama Turut Tergugat I (Drs. Maruli Girsang) yang dibuat oleh Turut Tergugat IV (Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi);
6. Memerintahkan Turut Tergugat IV mengembalikan pada keadaan semula Sertifikat Nomor 708 menjadi atas nama Tergugat (Pangow Johny Alfrits);
7. Memerintahkan Turut Tergugat IV untuk menarik kembali Sertifikat Nomor 708 yang saat ini dikuasai oleh Turut Tergugat III agar tidak disalahgunakan;

Hal 4 dari 21 hal. Put. Nomor 3091 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Memerintahkan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV tunduk pada putusan dalam perkara *a quo*;

Atau:

Dalam peradilan yang baik, kiranya Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang menerima, memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memberikan Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Pengadilan Negeri Bekasi tidak berwenang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo*;

Bahwa dalam perkara *a quo*, Penggugat mengajukan gugatan tentang perbuatan melawan hukum (*on recht matige daad*) terhadap Pangow Johny Alfrits selaku Tergugat, sekaligus menarik Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia cq. Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi selaku Turut Tergugat IV;

Bahwa dalam perkara *a quo* selanjutnya Penggugat menyampaikan tuntutan pada butir ke-5 dan butir ke-7 petitum, yang pada pokoknya menuntut agar Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 708 Kelurahan Jakamulya Bekasi Selatan dinyatakan tidak berkekuatan hukum sehingga agar ditarik kembali dari Turut Tergugat III;

Bahwa menurut sifatnya, dan sebagaimana telah dipahami oleh Penggugat maupun oleh Majelis Hakim yang terhormat, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 708 Kelurahan Jakamulya, Bekasi Selatan, merupakan suatu bentuk Keputusan Tata Usaha Negara, yaitu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, yang dalam hal ini adalah Turut Tergugat IV, yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (9) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana yang telah diubah terakhir kali dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Hal 5 dari 21 hal. Put. Nomor 3091 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa mengacu kepada Ketentuan Pasal 53 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana yang telah diubah terakhir kali dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi;

Bahwa dengan demikian telah jelas, sepanjang Penggugat mengajukan gugatan terhadap Turut Tergugat IV selaku Badan Tata Usaha Negara yang telah menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 708 Kelurahan Jakumulaya, Bekasi Selatan, hendak dimintakan pembatalan atas keberlakuannya, maka berdasarkan ketentuan perundang-undangan, gugatan dalam perkara *a quo* harus diajukan kepada Peradilan Tata Usaha Negara;

Bahwa berdasarkan hal tersebut, telah cukup beralasan untuk menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Bekasi tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara *a quo*, sehingga gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankeljik verklard*);

2. Bahwa gugatan dalam perkara *a quo* kabur (*obscur libel*);

Bahwa dalam perkara *a quo*, Penggugat mengajukan gugatan tentang perbuatan melawan hukum (*on recht matige daad*) terhadap Pangow Johny Alfrits selaku Tergugat, Drs. Maruli Girsang selaku Turut Tergugat I, Adang Iskandar selaku Turut Tergugat II, AJB Bumiputera 1912 selaku Turut Tergugat III serta Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia cq. Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi selaku Turut Tergugat IV;

Bahwa di dalam posita gugatannya, Penggugat hanya menguraikan tentang perbuatan-perbuatan Tergugat yang dianggap sebagai perbuatan melawan hukum;

Bahwa di dalam posita gugatannya, Penggugat sama sekali tidak menguraikan tentang apa saja perbuatan masing-masing di antara Para Turut Tergugat yang dapat dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

Bahwa di dalam tuntutan (petitum), Penggugat sama sekali tidak menyampaikan tuntutan agar Majelis Hakim menetapkan Tergugat maupun Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. Bahwa di

Hal 6 dari 21 hal. Put. Nomor 3091 K/Pdt/2015



dalam tuntutan (petitum), Penggugat justru mengajukan tuntutan tentang penetapan pengesahan perkawinan, penetapan harta bersama, pembatalan Akta Jual Beli, dan pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 708 Kelurahan Jakamulya, Bekasi Selatan;

Bahwa dengan demikian, terdapat ketidak-sesuaian antara posita dengan petitum dalam gugatan yang disampaikan oleh Penggugat, sehingga gugatan menjadi kabur;

Bahwa berdasarkan hal tersebut, telah cukup beralasan untuk menyatakan bahwa Gugatan dalam perkara *a quo* kabur (*obscur libel*), dan oleh karenanya gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelij verklar*);

3. Bahwa Penggugat salah dalam menentukan dan mendudukkan pihak-pihak yang digugat dalam perkara *a quo*;

Bahwa sebagaimana dinyatakan dalam butir ke-6 dan butir ke-7 posita gugatannya, pada pokoknya Penggugat mengajukan keberatan atas adanya jual beli atas sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 708 yang setempat dikenal sebagai tanah dan bangunan di Perumahan Taman Cikunir Indah, Jalan Nusantara X Blok E1/17, Kelurahan Jakamulya, Bekasi Selatan, yang dilakukan antara Pangow Johny Alfrits (Tergugat) dengan Drs. Maruli Girsang (Turut Tergugat I) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 757/331/Bks.Slt/1996 tanggal 30 Mei 1996 yang dilakukan tanpa persetujuan Penggugat;

Bahwa perikatan dalam suatu jual-beli merupakan perbuatan timbal balik, di mana penjual (dalam perkara *a quo* adalah Tergugat) dan pembeli (dalam perkara *a quo* adalah Turut Tergugat I) bersama-sama saling melakukan perbuatan hukum untuk mengikatkan diri antara yang satu dengan yang lainnya guna memenuhi hak dan melakukan kewajiban dalam jual beli;

Bahwa oleh karena Drs. Maruli Girsang berada dalam kedudukan hukum yang lama dengan Pangow Johny Alfrits (Tergugat) dalam perikatan jual beli yang dipermasalahkan oleh Penggugat, maka Drs. Maruli Girsang tidak layak didudukkan sebagai Turut Tergugat I dalam perkara *a quo*, melainkan harus didudukkan sebagai Tergugat II;

Bahwa oleh karena Penggugat salah dalam menentukan dan mendudukkan pihak-pihak yang digugat dalam perkara *a quo*, maka gugatan menjadi cacat hukum dan tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan



menurut ketentuan perundang-undangan, dan oleh karenanya gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklard*);

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa Turut Tergugat III, sepanjang dalam Gugatan Rekonvensi selanjutnya disebut sebagai Penggugat Rekonvensi, dengan ini mengajukan gugatan tentang Perbuatan Melawan Hukum terhadap:
 - Rukiah, usia 53 tahun, Perempuan, Ibu Rumah Tangga, yang beralamat di Perumahan Taman Cikunir Indah, Jalan Nusantara X Blok E1/17, Kelurahan Jakamulya,, Bekasi Selatan, semula disebut Penggugat, selanjutnya disebut Tergugat I Rekonvensi;
 - Pangow Johny Alfrits, lahir di Jakarta tanggal 23 Februari 1938, laki-laki, swasta, yang beralamat di Perumahan Taman Cikunir Indah, Jalan Nusantara X Blok E1/17, Kelurahan Jakamulya, Bekasi Selatan, semula disebut Tergugat, selanjutnya disebut Tergugat II Rekonvensi;
 2. Bahwa dalil-dalil yang Penggugat Rekonvensi sampaikan dalam Eksepsi dan Jawaban dalam Pokok Perkara, dengan ini dianggap telah ditulis dan disampaikan kembali dalam Gugatan Rekonvensi;
 3. Bahwa Drs. Maruli Girsang telah mengikatkan diri kepada Penggugat dalam perikatan hutang piutang sebagaimana dinyatakan di dalam Perjanjian Pinjaman Uang dengan Jaminan Membebaskan Hak Tanggungan antara AJB Bumiputera 1912 dan Drs. Maruli Girsang, Nomor 520/APR/JIP/PIN/V/97 tertanggal 15 Mei 1997, serta Akta Pengakuan Hutang Nomor 225 tanggal 15 Mei 1997 yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris B.R.Ay. Mahyastoeti Notonagoro, S.H.;
- Bahwa dari adanya perikatan sebagaimana dimaksud, selanjutnya Drs. Maruli Girsang telah memberikan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan kepada Penggugat Rekonvensi atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 708, Kelurahan Jakamulya;
- Bahwa dari Kuasa tersebut juga telah terbit Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1533/1997 yang menyatakan Penggugat Rekonvensi berkedudukan sebagai Pemegang Hak Tanggungan atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 708, Kelurahan Jakamulya;
4. Bahwa Drs. Maruli Girsang terakhir kali melaksanakan kewajibannya untuk membayar angsuran pinjaman (hutang) kepada Penggugat Rekonvensi pada bulan Juli tahun 1997, dan selanjutnya tidak pernah melakukan pembayaran dalam bentuk apapun kepada Penggugat Rekonvensi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 9 Perjanjian Pinjaman Uang dengan Jaminan Membebaskan Hak Tanggungan antara AJBBumiputera 1912 dan Drs. Maruli Girsang Nomor 520/APR/JIP/PIN/V/97 tertanggal 15 Mei 1997, Drs. Maruli Girsang telah cidera janji (wanprestasi) terhadap Penggugat Rekonvensi;

5. Bahwa sehubungan dengan hal tersebut dalam butir ke-13 di atas, Penggugat Rekonvensi selaku Pemegang Hak Tanggungan menurut Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1533/1997 dengan sendirinya telah memiliki kewenangan dan kuasa untuk mengelola objek hak tanggungan, yaitu sebidang tanah dan bangunan di Perumahan Taman Cikunir Indah,, Jalan Nusantara X Blok E1/17, Kelurahan Jakamulya, Bekasi Selatan,, sebagaimana yang dinyatakan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 708, Kelurahan Jakamulya;
6. Bahwa ternyata, Tergugat I Rekonvensi bersama-sama dengan Tergugat II Rekonvensi secara melawan hukum dan tanpa hak telah menduduki dan menguasai objek hak tanggungan sebagaimana tersebut dalam butir 14 di atas;
7. Bahwa perbuatan Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi berupa menguasai dan menduduki sebidang tanah berikut bangunan di atas, yang setempat dikenal sebagai tanah dan bangunan di Perumahan Taman Cikunir Indah, Jalan Nusantara X Blok E1/17, Kelurahan Jakamulya,, Bekasi Selatan, telah menimbulkan kerugian pada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp217.469.600,00 (dua ratus tujuh belas juta empat ratus enam puluh sembilan ribu enam ratus rupiah), dengan perincian sebagai berikut:

Hilangnya kesempatan Penggugat Rekonvensi untuk memiliki dan menguasai tanah dan bangunan dimaksud, dimana harga tanah menurut Surat Keterangan Kelurahan Jakamulya Nomor 973/283/IX/2006 tertanggal 7 September 2006 adalah sebesar Rp335.000,00 per m² dan nilai bangunan sebesar Rp1.000.000,00 per m², dapat dirinci sebagai berikut:

- Nilai Tanah	: 114 m ² x Rp 335.000,00	= Rp 38.190.000,00;
- Nilai Bangunan	: 80 m ² x Rp 1.000.000,00	= Rp 80.000.000,00;
Jumlah	:	Rp118.190.000,00

Hilangnya kesempatan Penggugat Rekonvensi untuk memperoleh hasil pengembangan tanah dan bangunan, terhitung sejak Tergugat III Rekonvensi cidera janji pada bulan Agustus tahun 1997 sampai dengan saat ini, sebesar 6% x 14 tahun x Rp118.190.000,00 = Rp99.279.600,00

Hal 9 dari 21 hal. Put. Nomor 3091 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa apabila Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi secara bersama-sama harus melakukan pembayaran ganti kerugian kepada Penggugat Rekonvensi secara seketika dan sekaligus lunas sebesar Rp217.469.600,00 (dua ratus tujuh belas juta empat ratus enam puluh sembilan ribu enam ratus rupiah);
9. Bahwa oleh karena Gugatan Rekonvensi ini telah disampaikan oleh Penggugat Rekonvensi dengan bukti-bukti yang cukup, maka Penggugat Rekonvensi selanjutnya mengajukan permohonan agar Putusan dalam Rekonvensi dalam Perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu, sekalipun terdapat upaya hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonvensi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
10. Bahwa berdasarkan hak-hak dimaksud dalam butir ke-10 sampai dengan butir ke-18 dalam Gugatan Rekonvensi tersebut di atas, maka telah cukup beralasan untuk menyatakan bahwa Gugatan Penggugat Rekonvensi diterima seluruhnya;

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

1. Menerima gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan dan menetapkan bahwa Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi secara bersama-sama untuk melakukan pembayaran ganti kerugian kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp217.469.600,00 (dua ratus tujuh belas juta empat ratus enam puluh sembilan ribu enam ratus rupiah);
4. Menetapkan uang paksa (*dwangsom*) untuk setiap hari keterlambatan pembayaran ganti kerugian sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah);
5. Menetapkan putusan *uitvoerbaar bij voorraad* dalam perkara *a quo*;
6. Menghukum Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara *a quo*;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bekasi telah memberikan Putusan Nomor 196/Pdt.G/2011/PN.Bks. tanggal 14 Maret 2012 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Turut Tergugat III untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

Dalam Konvensi:

Hal 10 dari 21 hal. Put. Nomor 3091 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan benar Penggugat (Rukiah) adalah istri sah dari Tergugat (Pangow Johny Alfrits), yang menikah secara Islam tanggal 2 Juli 1988, berdasarkan Kutipan Akta Nikah Nomor 635/1988 tanggal 2 Juli 1988 dari Kantor Urusan Agama Kecamatan Cilamaya, Jawa Barat;
3. Menyatakan 1 (satu) buah rumah dan bangunan terletak di Perumahan Taman Cikunir Indah, Jalan Nusantara X Blok E1/17, Kelurahan Jakamulya, Bekasi Selatan, Sertifikat Nomor 708 dengan luas tanah 114 m², dengan batas-batas:
 - Utara : Jalan Kavling;
 - Selatan : Blok Gs 7165/90;
 - Timur : Blok Gs 7216/90;
 - Barat : Blok Gs 7152/90;

Adalah harta gono-gini antara Penggugat dengan Tergugat;

4. Menyatakan Akta Jual-Beli Nomor 757/331/Bks.Slt/1996, tanggal 30 Mei 1996, antara Tergugat dan Turut Tergugat I di hadapan Turut Tergugat II atas tanah dan bangunan objek sengketa, yaitu:
 - 1 (satu) buah rumah dan bangunan terletak di Perumahan Taman Cikunir Indah Jalan Nusantara X Blok E1/17, Kelurahan Jakamulya, Bekasi Selatan, Sertifikat Nomor 708 dengan luas tanah 114 m², dengan batas-batas:
 - Utara : Jalan Kavling;
 - Selatan : Blok Gs 7165/90;
 - Timur : Blok Gs 7216/90;
 - Barat : Blok Gs 7152/90;

Batal demi hukum;

5. Menyatakan tidak berkekuatan hukum Sertifikat Nomor 708 atas nama Turut Tergugat I (Drs. Maruli Girsang) yang dibuat oleh Turut Tergugat IV (Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi);
6. Memerintahkan Turut Tergugat IV mengembalikan pada keadaan semula Sertifikat Nomor 708 menjadi atas nama Tergugat (Pangow Johny Alfrits);
7. Memerintahkan Turut Tergugat IV untuk menarik kembali Sertifikat Nomor 708 yang saat ini dikuasai oleh Turut Tergugat III agar tidak disalahgunakan;
8. Memerintahkan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV tunduk pada putusan dalam perkara *a quo*;

Dalam Rekonvensi:

Hal 11 dari 21 hal. Put. Nomor 3091 K/Pdt/2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak Gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng yang hingga putusan ini ditaksir sebesar Rp991.000,00 (sembilan ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Turut Tergugat III putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 169/Pdt/2013/PT.Bdg. tanggal 2 Juli 2013 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pemanding, semula Turut Tergugat III;
- Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 14 Maret 2012 Nomor 196/Pdt.G/2011/PN.Bks. sekedar mengenai peniadaan amar perintah kepada Turut Tergugat IV menarik kembali Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 708 dan mengembalikan pada keadaan semula serta perbaikan komposisi amar dalam Konvensi, sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Turut Tergugat III untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan benar Penggugat (Rukiah) adalah istri sah dari Tergugat (Pangow Johny Alfrits), yang menikah secara Islam tanggal 2 Juli 1988, berdasarkan Kutipan Akta Nikah Nomor 635/1988 tanggal 2 Juli 1988 dari Kantor Urusan Agama Kecamatan Cilamaya, Jawa Barat;
3. Menyatakan 1 (satu) buah rumah dan bangunan terletak di Perumahan Taman Cikunir Indah, Jalan Nusantara X Blok H 17, Kelurahan Jakamulya, Bekasi Selatan, Sertifikat Nomor 708 dengan luas tanah 114 m², dengan batas-batas:
 - Utara : Jalan Kavling;
 - Selatan : Blok Gs 7165/90;
 - Timur : Blok Gs 7216/90;
 - Barat : Blok Gs 7152/90;

Adalah harta gono-gini antara Penggugat dengan Tergugat:

4. Menyatakan Akta Jual-Beli Nomor 757/33 I/Bks.Slt/1996, tanggal 30 Mei 1996, antara Tergugat dan Turut Tergugat I di hadapan Turut Tergugat II

Hal 12 dari 21 hal. Put. Nomor 3091 K/Pdt/2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas tanah dan bangunan objek sengketa, yaitu: 1 (satu) buah rumah dan bangunan terletak di Perumahan Taman Cikunir Indah, Jalan Nusantara X Blok E1/17, Kelurahan Jakamulya, Bekasi Selatan, Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 708 dengan luas tanah 114 m², dengan batas-batas:

- Utara : Jalan Kavling;
- Selatan : Blok Gs 7165/90;
- Timur : Blok Gs 7216/90;
- Barat : Blok Gs 7152/90;

Batal demi hukum;

5. Menyatakan tidak berkekuatan hukum Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 708 atas nama Turut Tergugat I (Drs. Maruli Girsang) yang dibuat oleh Turut Tergugat IV (Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi);
6. Memerintahkan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV tunduk pada putusan dalam perkara *a quo*;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak Gugatan Rekonvensi dari Penggugat dalam Rekonvensi/Turut Tergugat III dalam Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV untuk membayar biaya perkara pada tingkat pertama secara tanggung renteng sebesar Rp991.000,00 (sembilan ratus sembilan puluh satu ribu rupiah) dan menghukum Pembanding, semula Turut Tergugat III dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara pada tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Turut Tergugat III/Pembanding pada tanggal 18 Februari 2014, kemudian terhadapnya oleh Turut Tergugat III/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Februari 2014 diajukan permohonan kasasi sebagaimana ternyata dari Surat Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 196/Pdt.G/2011/PN.Bks jo. Nomor 169/Pdt/2013/PT.Bdg. jo. Nomor 12/Akta.K/2014/PN.Bks. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bekasi, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 3 Maret 2014;

Hal 13 dari 21 hal. Put. Nomor 3091 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Turut Tergugat/
Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Penggugat, Tergugat pada tanggal 5 Maret 2014;
2. Turut Tergugat I, IV pada tanggal 6 Maret 2014;
3. Turut Tergugat II pada tanggal 12 Agustus 2015;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding tidak mengajukan jawaban memori kasasi;

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

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

1. Bahwa *Judex Facti* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi maupun *Judex Juris* dan *Judex Facti* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung telah melampaui kewenangannya dengan memeriksa, mengadili, dan mengabulkan gugatan Penggugat;
 - 1.1. Bahwa sekalipun Penggugat menyatakan gugatannya sebagai Gugatan atas Perbuatan Melawan Hukum, namun pada kenyataannya, tuntutan (petitum) yang disampaikan oleh Penggugat di dalam gugatannya termasuk dan tidak terbatas kepada hal-hal di antaranya sebagai berikut:
 - menyatakan tidak berkekuatan hukum sertifikat Nomor 708 atas nama Drs. Maruli Girsang yang dibuat oleh Kantor Pertanahan Kota Bekasi;
 - memerintahkan Kantor Pertanahan Kota Bekasi mengembalikan pada keadaan semula Sertifikat Nomor 708 menjadi atas nama Pangow Johny Alfrits; dan
 - Memerintahkan Kantor Pertanahan Kota Bekasi untuk menarik kembali Sertifikat Nomor 708 yang saat ini dikuasai oleh AJB Bumiputera 1912;
 - 1.2. Bahwa menurut sifatnya, dan sebagaimana telah dipahami oleh Penggugat, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 708, Kelurahan Jakamulya, Bekasi Selatan, merupakan suatu bentuk Keputusan Tata Usaha Negara, yaitu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, *in casu* Kantor Pertanahan Kota

Hal 14 dari 21 hal. Put. Nomor 3091 K/Pdt/2015



Bekasi, yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (9) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana yang telah diubah terakhir kali dengan Undang-undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan Ke-dua atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Bahwa mengacu kepada ketentuan Pasal 53 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana yang telah diubah terakhir kali dengan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Ke-dua atas Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi;

Bahwa dengan demikian telah jelas, sepanjang Penggugat mengajukan gugatan terhadap Kantor Pertanahan Kota Bekasi selaku Pejabat Tata Usaha Negara yang telah menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 708 Kelurahan Jakamulya, Bekasi Selatan, yang hendak dimintakan pembatalan atas keberlakuannya, maka berdasarkan ketentuan perundang-undangan, gugatan dalam perkara *a quo* harus diajukan kepada Peradilan Tata Usaha Negara;

1.3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, telah cukup alasan bagi *Judex Juris* Majelis Hakim pada tingkat Kasasi, untuk membatalkan dan menyatakan tidak berlaku Putusan Pengadilan Tinggi Bandung dalam Perkara Perdata Nomor 169/Pdt.G/ 2013/PT.Bdg. jo. Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 196/Pdt.G/2011/PN.Bks.;

2. Bahwa *Judex Facti* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi maupun *Judex Juris* dan *Judex Facti* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung telah memutus Perkara serta mengabulkan gugatan Penggugat hingga



menimbulkan akibat hukum pada masing-masing Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV, sekalipun gugatan *in casu* pada pokoknya hanya didasarkan kepada uraian tentang perbuatan Tergugat (suami) yang dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat (istri);

2.1. Bahwa di dalam posita gugatannya, Rukiah (istri) hanya menguraikan tentang perbuatan-perbuatan Pangow Johny Alfrits (suami) yang dianggap sebagai perbuatan melawan hukum dalam melakukan penjualan atas sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 708 yang setempat dikenal sebagai tanah dan bangunan di Perumahan Taman Cikunir Indah, Jalan Nusantara X Blok E1/17, Kelurahan Jakamulya, Bekasi Selatan;

2.2. Bahwa di dalam posita gugatannya, Penggugat sama sekali tidak menguraikan tentang apa saja perbuatan masing-masing Drs. Maruli Girsang dalam kedudukannya sebagai Pembeli, Adang Iskandar dalam kedudukannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, AJB Bumiputera 1912 dalam kedudukannya sebagai Kreditur dan Kantor Pertanahan Kota Bekasi dalam kedudukannya sebagai Badan Tata Usaha Negara, sehingga dianggap layak menerima akibat hukum atas perbuatan Pangow Johny Alfrits sebagai suami terhadap Rukiah sebagai Istri;

2.3. Bahwa lebih lanjut, di dalam tuntutan (petitum), Penggugat bahkan sama sekali tidak menyampaikan tuntutan agar Majelis Hakim menetapkan Tergugat maupun Para Turut Tergugat telah melakukan perbuatan hukum, melainkan justru mengajukan permohonan tentang penetapan pengesahan perkawinan dan penetapan harta bersama, serta tuntutan tentang pembatalan Akta Jual Beli dan pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 708, Kelurahan Jakamulya, Bekasi Selatan;

2.4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, telah cukup alasan bagi *Judex Juris* Majelis Hakim pada tingkat Kasasi, untuk membatalkan dan menyatakan tidak berlaku Putusan Pengadilan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung dalam Perkara Perdata Nomor 169/Pdt.G/2013/PT.Bdg. jo. Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 196/Pdt.G/2011/PN.Bks.;

Bahwa sehubungan dengan keberatan-keberatan Pemohon Kasasi semula Turut Tergugat III terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Bandung dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perkara Perdata Nomor 169/Pdt.G/2013/ PT.Bdg. jo. Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 196/Pdt.G/2011/PN.Bks. dimaksud, maka untuk kepentingan hukum Pemohon Kasasi dalam kedudukannya sebagai Debitur sekaligus Pemegang Hak Tanggungan atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 708 yang setempat dikenal sebagai tanah dan bangunan di Perumahan Taman Cikunir Indah, Jalan Nusantara X Blok E1 /17, Kelurahan Jakamulya, Bekasi Selatan, yang mana secara *de facto* tetap dikuasai oleh Termohon Kasasi (Rukiah) dahulu disebut Penggugat dan Tergugat I Rekonvensi/Termohon Banding dan Turut Termohon Kasasi (Pangow Johny Alfrits) dahulu disebut Tergugat dan Tergugat II Rekonvensi/Turut Termohon Banding, maka selanjutnya Pemohon Kasasi menyampaikan dalil-dalil sebagai alas Gugatan dalam Rekonvensi atas Perbuatan Melawan Hukum terhadap:

RUKIAH, usia 53 Tahun, Perempuan, Ibu Rumah Tangga, yang beralamat di Perumahan Taman Cikunir Indah, Jalan Nusantara X Blok E1/17, Kelurahan Jakamulya, Bekasi Selatan, semula disebut Penggugat, selanjutnya disebut Tergugat I Rekonvensi;

PANGOW JOHNY ALFRITS, lahir di Jakarta tanggal 23 Februari 1938, Laki-laki, Swasta, yang beralamat di Perumahan Taman Cikunir Indah, Jalan Nusantara X Blok E1/17, Kelurahan Jakamulya, Bekasi Selatan, semula disebut Tergugat, selanjutnya disebut Tergugat II Rekonvensi;

sebagai berikut:

1. Bahwa Drs. Maruli Girsang telah mengikatkan diri kepada Penggugat Rekonvensi dalam perikatan hutang piutang sebagaimana dinyatakan di dalam Perjanjian Pinjaman Uang dengan Jaminan Membebaskan Hak Tanggungan antara AJB Bumiputera 1912 dan Drs. Maruli Girsang, Nomor 520/APR/JIP/PIN/V/97 tertanggal 15 Mei 1997, serta Akta Pengakuan Hutang Nomor 225 tanggal 15 Mei 1997 yang di buat oleh dan di hadapan Notaris B.R.Ay. Mahyastoeti Notonagoro, SH.;

Bahwa dari adanya Perikatan sebagaimana dimaksud, selanjutnya Drs. Maruli Girsang telah memberikan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan kepada Penggugat Rekonvensi atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 708, Kelurahan Jakamulya;

Bahwa dari Kuasa tersebut juga telah terbit Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1533/1997 yang menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi berkedudukan sebagai Pemegang Hak Tanggungan atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 708, Kelurahan Jakamulya;

Hal 17 dari 21 hal. Put. Nomor 3091 K/Pdt/2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Drs. Maruli Girsang terakhir kali melaksanakan kewajibannya untuk membayar angsuran pinjaman (hutang) kepada Penggugat Rekonvensi pada bulan Juli tahun 1997, dan selanjutnya tidak pernah melakukan pembayaran dalam bentuk apapun kepada Penggugat Rekonvensi;
Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 9 Perjanjian Pinjaman Uang dengan Jaminan Membebaskan Hak Tanggungan antara AJB Bumiputera 1912 dan Drs. Maruli Girsang, Nomor 520/APR/JIP/PIN/V/97 tertanggal 15 Mei 1997, Drs. Maruli Girsang telah cidera janji (wanprestasi) terhadap Penggugat Rekonvensi;
3. Bahwa sehubungan dengan hal dimaksud, Penggugat Rekonvensi selaku Pemegang Hak Tanggungan menurut Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1533/1997 dengan sendirinya telah memiliki kewenangan dan kuasa untuk mengelola objek hak tanggungan, yaitu sebidang tanah berikut bangunan di atasnya, yang setempat dikenal sebagai tanah dan bangunan di Perumahan Taman Cikunir Indah, Jalan Nusantara X Blok E1/17, Kelurahan Jakamulya, Bekasi Selatan, sebagaimana yang dinyatakan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 708, Kelurahan Jakamulya;
4. Bahwa ternyata, Tergugat I Rekonvensi bersama-sama dengan Tergugat II Rekonvensi secara melawan hukum dan tanpa hak telah menduduki dan menguasai objek hak tanggungan yang setempat dikenal sebagai tanah dan bangunan di Perumahan Taman Cikunir Indah, Jalan Nusantara X Blok E1/17, Kelurahan Jakamulya, Bekasi Selatan dimaksud;
5. Bahwa perbuatan Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi berupa menguasai dan menduduki sebidang tanah berikut bangunan di atasnya, yang setempat dikenal sebagai tanah dan bangunan di Perumahan Taman Cikunir Indah, Jalan Nusantara X Blok E1/17, Kelurahan Jakamulya, Bekasi Selatan, dimaksud telah menimbulkan kerugian pada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp217.469.600,00 (dua ratus tujuh belas juta empat ratus enam puluh sembilan ribu enam ratus rupiah), dengan perincian sebagai berikut:
 - 5.1. Hilangnya kesempatan Penggugat Rekonvensi untuk memiliki dan menguasai tanah dan bangunan dimaksud, di mana harga tanah menurut Surat Keterangan Kelurahan Jakamulya Nomor 973/283/IX/2006 tertanggal 7 September 2006 adalah sebesar Rp335.000,00 per m² dan nilai bangunan sebesar Rp1.000.000,00 per m², dapat dirinci sebagai berikut:
Nilai Tanah : 114 m²x Rp. 335.000,00 = Rp. 38.190.000,00

Hal 18 dari 21 hal. Put. Nomor 3091 K/Pdt/2015



Nilai Bangunan : $80 \text{ m}^2 \times \text{Rp}1.000.000,00 = \text{Rp}. 80.000.000,00$

Jumlah = $\text{Rp}. 118.190.000,00$

5.2. Hilangnya kesempatan Penggugat Rekonvensi untuk memperoleh hasil pengembangan tanah dan bangunan, dihitung sejak Tergugat III Rekonvensi cidera janji pada bulan Agustus tahun 1997 sampai dengan saat ini, sebesar 6% (enam per seratus), yaitu sebesar:

$6\% \times 14 \text{ Tahun} \times \text{Rp}118.190.000,00 = \text{Rp}99.279.600,00$

6. Bahwa karena Tergugat I Rekonvensi bersama-sama dengan Tergugat II Rekonvensi secara melawan hukum dan tanpa hak telah menduduki dan menguasai objek hak tanggungan yang setempat dikenal sebagai tanah dan bangunan di Perumahan Taman Cikunir Indah, Jalan Nusantara X Blok E1/17, Kelurahan Jakamulya, Bekasi Selatan, maka sudah selayaknya apabila Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi secara bersama-sama dihukum untuk melaksanakan pembayaran ganti kerugian kepada Penggugat Rekonvensi secara seketika dan sekaligus lunas sebesar $\text{Rp}217.469.600,00$ (dua ratus tujuh belas juta empat ratus enam puluh sembilan ribu enam ratus rupiah);

7. Bahwa oleh karena Gugatan Rekonvensi ini telah disampaikan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat Rekonvensi dengan bukti-bukti yang cukup, maka telah cukup alasan bagi *Judex Facti* Majelis Hakim pada tingkat kasasi untuk mengabulkan Gugatan Rekonvensi *in casu*;

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

Bahwa keberatan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 27 Februari 2014 dihubungkan dengan pertimbangan Putusan *Judex Facti*, dalam hal ini Pengadilan Tinggi Bandung yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Bekasi telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa terlepas dari alasan kasasi kecuali gugatan perceraian, suami istri yang masih terikat dalam perkawinan sah, tidak dapat saling menggugat, yang dalam hal ini Penggugat selaku istri menggugat Tergugat selaku suami sah, menggugat hak kebendaan berupa harta gono-gini yang didalamnya terdapat kepentingan pihak ketiga, dimana keberpihakan suami istri tersebut tidak menjamin objektivitas suatu gugatan, karena suami istri tersebut masih terikat dalam satu kepentingan yang sama dalam rumah tangga, untuk itu gugatan Penggugat cacat formil, sehingga gugatan Penggugat baik Dalam Konvensi maupun Dalam Rekonvensi harus dinyatakan tidak dapat diterima;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Dirman Pardosi, Direktur Utama AJB BUMI PUTERA 1912 dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 169/Pdt/2013/PT.Bdg. tanggal 2 Juli 2013 yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 196/Pdt.G/2011/PN.Bks. tanggal 14 Maret 2012 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

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

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

MENGADILI:

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **DIRMAN PARDOSI**, Direktur Utama AJB BUMI PUTERA 1912 tersebut;

Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 169/Pdt/2013/PT.Bdg. tanggal 2 Juli 2013 yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 196/Pdt.G/2011/PN.Bks. tanggal 14 Maret 2012;

MENGADILI SENDIRI:

DALAM KONVENSI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Turut Tergugat III untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSI:

- Menyatakan Gugatan Rekonvensi dari Penggugat dalam Rekonvensi/Turut Tergugat III dalam Konvensi tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

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

Hal 20 dari 21 hal. Put. Nomor 3091 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari Selasa tanggal 8 Maret 2016 oleh Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Hamdi, S.H., M.Hum. dan Dr. Yakup Ginting, SH.CN., M.Kn., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan Hj. Widia Irfani, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./

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

ttd./

Dr. Yakup Ginting, SH.CN., M.Kn.

Ketua Majelis,

ttd./

Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H.

Biaya-biaya :

1. Meterai	Rp	6.000,00
2. Redaksi	Rp	5.000,00
3. Administrasi kasasi ...	Rp	489.000,00
Jumlah	Rp	500.000,00

=====

Panitera Pengganti,

ttd./

Hj. Widia Irfani, S.H., M.H.

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
Atas Nama Panitera
Panitera Muda Perdata

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