



PUTUSAN

Nomor 3706 K/Pdt/2020

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

NY. YATMI, bertempat tinggal di Perumahan Bumi Jaya, Jatiwaringin, Blok G, Nomor 16, RT 005 RW 006, Kelurahan Jatiwaringin, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, Jawa Barat; Pemohon Kasasi/Tergugat I;

L a w a n

SUGITO, bertempat tinggal di Pondok Cipta Raya Nomor 12, RT 003 RW 009, Kelurahan Bintara, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Jawa Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Naupal Al Rasyid, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Advokat Naupal Al Rasyid, S.H., M.H. dan Rekan, Jasa Konsultasi dan Bantuan Hukum, berkantor di Pesona Metropolitan, Jalan Metropolitan Raya, Ruko Gardenia, Blok RB, Nomor 16/Ruko Botania, Blok A1, Nomor 06, Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Juni 2020;

Termohon Kasasi/Penggugat;

Dan

KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL BPN KOTA BEKASI, berkedudukan di Jalan Chairil Anwar, Nomor 25, Margahayu, Bekasi Timur, Kota Bekasi, Jawa Barat 17113; Turut Termohon Kasasi/Tergugat II;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Bekasi

Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 3706K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menyatakan sah sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas objek jaminan berupa *Cluster Exclusive* berikut surat tanah dan izin-izin lainnya menyangkut *Cluster Exclusive* Jatiwaringin Perumahan Bumi Jatiwaringin, beralamat di Komplek Bumi Jatiwaringin, RT 005 RW 006, Kelurahan Jatiwaringin, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi dengan total luas kurang lebih 4.085 m², yang diperoleh Tergugat I melalui jual beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 132/2017 dan Nomor 133/2017 yang dibuat di hadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Rawat Erawady, S.H., Notaris di Bekasi;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I *wanprestasi*;
3. Memerintahkan Tergugat I untuk melakukan proses peralihan hak kepemilikan atas *Cluster Exclusive* berikut surat tanah dan izin-izin lainnya menyangkut *Cluster Exclusive* Jatiwaringin Perumahan Bumi Jatiwaringin, beralamat di Komplek Bumi Jatiwaringin, RT 005 RW 006, Kelurahan Jatiwaringin, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi dengan total luas kurang lebih 4.085 m², yang diperoleh Tergugat I melalui jual beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 132/2017 dan Nomor 133/2017 yang dibuat di hadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Rawat Erawady, S.H., Notaris di Bekasi, kepada Penggugat;
4. Memerintahkan putusan ini untuk segera dilaksanakan meskipun Tergugat I mengajukan banding dan kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
5. Memerintahkan Tergugat II untuk tunduk pada keputusan ini;
6. Membebaskan biaya perkara kepada Tergugat I;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

1. Gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (*obscur libel*);
2. Dalil dan tuntutan gugatan tidak sesuai;

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 3706K/Pdt/2020



Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bekasi telah menjatuhkan Putusan Nomor 745/Pdt.G/2018/PN.Bks tanggal 3 Oktober 2019 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I telah *wanprestasi* atau ingkar janji;
3. Menghukum Tergugat I untuk melakukan proses peralihan hak kepemilikan atas *Cluster Exclusive* berikut surat tanah dan izin-izin lainnya menyangkut *Cluster Exclusive* Jatiwaringin Perumahan Bumi Jatiwaringin, beralamat di Komplek Bumi Jatiwaringin, RT 005 RW 006, Kelurahan Jatiwaringin, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi dengan total luas kurang lebih 4.085 m², yang diperoleh Tergugat I melalui Jual Beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 132/2017 dan Nomor 133/2017 yang dibuat di hadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Rawat Erawady, S.H., Notaris di Bekasi, kepada Penggugat;
4. Menghukum Tergugat II untuk tunduk pada isi putusan ini;
5. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;
6. Menghukum Tergugat I untuk membayar ongkos perkara yang jumlahnya ditaksir sebesar Rp2.336.000,00 (dua juta tiga ratus tiga puluh enam ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding, putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan putusan Nomor 85/PDT/2020/PT.BDG tanggal 26 Maret 2020;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 23 April 2020 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi pada tanggal 6 Mei 2020 sebagaimana ternyata dari Surat Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 745/Pdt.G/2018/PN.Bks *Juncto* Nomor 85/Pdt/2020/PT.Bdg *Juncto* Nomor 16/Akta.K/2020/PN.Bks yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bekasi,

Halaman 3 dari 8 hal. Put. Nomor 3706K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 20 Mei 2020;

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 berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 20 Mei 2020 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 85/PDT/2020/PT.BDG, tanggal 26 Maret 2020 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 745/Pdt.G/2018/PN.Bks tanggal 3 Oktober 2019;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

1. Menyatakan menerima eksepsi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum Akta Nomor 03 tanggal 22 November 2018 yang dibuat di hadapan Notaris Nenden Nimatulhayah, S.H., di Bekasi;
3. Menghukum Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Atau, apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya dan bijaksana (*ex aequo et bono*);

Halaman 4 dari 8 hal. Put. Nomor 3706K/Pdt/2020



Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 24 Juni 2020 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 20 Mei 2020 dan kontra memori kasasi tanggal 24 Juni 2020 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Bandung yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi telah salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa terlepas dari alasan kasasi, pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) yang menguatkan putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) dengan mengabulkan gugatan Penggugat tidak dapat dibenarkan, karena setelah membaca dan meneliti gugatan Penggugat dihubungkan dengan eksepsi Tergugat I dalam perkara *a quo* tentang gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (*obscuur libel*) dapat dibenarkan, karena posita gugatan Penggugat bertentangan dengan petitum gugatan atau apa yang didalilkan Penggugat dalam posita tidak mendukung terhadap petitum gugatan Penggugat;
- Bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I dalam perkara *a quo* didasarkan karena Tergugat I telah meminjam uang kepada Penggugat sejumlah Rp3.500.000.000,00 (tiga miliar lima ratus juta rupiah) dan dibenarkan Tergugat I tidak dapat memenuhi janjinya dengan Penggugat maka Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I telah *wanprestasi* kepada Penggugat;
- Bahwa ternyata di dalam petitum gugatan Penggugat tidak menuntut pengembalian piutangnya kepada Tergugat I, akan tetapi Penggugat menuntut agar objek sengketa yang merupakan milik Tergugat I untuk dilakukan peralihan hak ke atas nama Penggugat;
- Berdasarkan pertimbangan di atas, gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur dalam perkara *a quo*, yaitu apakah gugatan Penggugat merupakan

Halaman 5 dari 8 hal. Put. Nomor 3706K/Pdt/2020



bentuk gugatan *wanprestasi* atas pinjam meminjam uang dengan jaminan objek sengketa, ataukah gugatan *wanprestasi* atas perjanjian jual beli objek sengketa, karena apabila pokok gugatan dalam perkara *a quo wanprestasi* dengan jaminan berupa objek sengketa, maka objek sengketa yang merupakan milik *beding* tidak dapat langsung menjadi milik Penggugat dengan tanpa eksekusi menjual objek sengketa yang dijadikan jaminan untuk memenuhi atau membayar atau melunasi hutang Tergugat I kepada Penggugat, untuk itu gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* terbukti tidak jelas atau kabur sehingga cacat formil dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

- Dengan demikian putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* sudah tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan dengan mengabulkan kasasi dan mengadili sendiri, mengabulkan eksepsi Tergugat I menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: NY. YATMI dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 85/PDT/2020/PT.BDG tanggal 26 Maret 2020 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 745/Pdt.G/2018/PN.Bks tanggal 3 Oktober 2019 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

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

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

M E N G A D I L I :

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **NY. YATMI** tersebut;

Halaman 6 dari 8 hal. Put. Nomor 3706K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 85/PDT/2020/PT.BDG tanggal 26 Maret 2020 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 745/Pdt.G/2018/PN.Bks tanggal 3 Oktober 2019;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
- Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 16 Desember 2020 oleh Dr. H. Hamdi, S.H., M.Hum. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M. dan Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Rafmiwan Murianeti, S.H., M.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd.

Ttd.

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

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

Ttd.

Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H.

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 3706K/Pdt/2020



Panitera Pengganti,

Ttd.

Rafmiwan Murianeti, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp484.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.
NIP. 19621029 198612 1 001