



PUTUSAN
Nomor 4974 K/Pdt/2022

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **IWAN SUWANDI**, bertempat tinggal di Adiarsa Pusaka, RT 004, RW 006, Kelurahan Adiarsa Barat, Kecamatan Karawang Barat, Kabupaten Karawang;
2. **EMAY MARYANI**, bertempat tinggal di Adiarsa Pusaka, RT 004, RW 006, Kelurahan Adiarsa Barat, Kecamatan Karawang Barat, Kabupaten Karawang;

keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Abdul Syukur, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum H. Abdul Syukur, S.H & Rekan, berkantor di Komplek Ruko Resinda D'Plaza Blok F3-3A, Resinda Karawang 41361, Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Juni 2022;

Para Pemohon Kasasi;

L a w a n

HOLMEN SIAHAAN, bertempat tinggal di Kampung Kedung Gede, RT 003, RW 001, Kelurahan Kedung Waringin, Kecamatan Kedung Waringin, Kabupaten Bekasi, dalam hal ini memberi kuasa kepada Adyan Lubis, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Adyan Pontas & Rekan, berkantor di Jalan Pandu, Ruko Blok K Nomor 202, Desa Sukaluyu, Telukjambe Timur, Kabupaten Karawang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Juli 2022;

Termohon Kasasi;

Dan:

Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 4974 K/Pdt/2022



1. **MAULANA AKBAR**, bertempat tinggal di Adiarsa Pusaka, RT 003, RW 007, Kelurahan Adiarsa Barat, Kecamatan Karawang Barat, Kabupaten Karawang;
2. **IMAS SITI ANDRIANI**, bertempat tinggal di Adiarsa Pusaka, RT 003, RW 007, Kelurahan Adiarsa Barat, Kecamatan Karawang Barat, Kabupaten Karawang;
3. **NOTARIS/PPAT, INGGRID RUTH MINDOH UDJUNG, S.H., M.Kn.**, berkantor di Jalan Raya Rengas Dengklok Nomor 216, Tunggak Jati, Kecamatan Karawang Barat, Kabupaten Karawang;
4. **MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/CQ. BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA CQ. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI JAWA BARAT CQ. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KARAWANG**, diwakili oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang, Fitriyani Hasibuan, Dipl.Ph., M.M., berkedudukan di Jalan Jenderal Achmad Yani Nomor 68 Karawang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Budi Saputro, S.IP., S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Pegawai pada Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang, berkantor di Jalan Jenderal Achmad Yani Nomor 68 Karawang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Oktober 2021;

Para Turut Termohon Kasasi;

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 Karawang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 4974 K/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan menurut hukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V terbukti melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi;
3. Menyatakan sah menurut hukum Akta Pengakuan Hutang Nomor 01 tertanggal 25 Februari 2021, Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 02 tertanggal 25 Februari 2021, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Jual yang seluruhnya dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Ingrid Ruth Mindoh Udjung, S.H., M.Kn. pada tanggal 25 Februari 2021 di Karawang;
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilakukan oleh Juru sita Pengadilan Negeri Karawang terhadap 1 (satu) bidang tanah darat berikut bangunan yang didirikan diatas tanah tersebut seluas 316 m² (tiga ratus enam belas meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 02086/Adiarsa Barat, Surat Ukur tanggal 3 Juni 2014, Nomor 00467/2014 yang terletak di Jalan Adiarsa Pusaka, RT 004, RW 001, Desa Adiarsa Barat, Kecamatan Karawang Barat, Kabupaten Karawang, atas nama Iwan Suswandi;
5. Menghukum Tergugat III, Tergugat IV atau orang lain yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan objek jaminan atas pelunasan pinjaman uang (hutang) Tergugat I dalam keadaan kosong kepada Penggugat dalam waktu 8 (delapan) hari terhitung sejak dilakukan teguran oleh Ketua Pengadilan Negeri Karawang yang bebas dari segala beban serta dalam keadaan aman dalam pengawasan Juru Sita Pengadilan Negeri Karawang untuk dilaksanakan lelang;
6. Menghukum Tergugat V untuk menyerahkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Jual tanggal 25 Februari 2021 yang dibuat oleh Tergugat III dan Tergugat IV kepada Penggugat selaku pemilik yang sah;
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum verzet, banding ataupun kasasi dari Para Tergugat (*uitvoerbaar bij voorraad*);
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) untuk setiap hari

Halaman 3 dari 8 hal. Put. Nomor 4974 K/Pdt/2022

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

keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini secara tanggung renteng;

9. Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;

10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;

Atau:

Mohon putusan sesuai dengan keadilan dan baik (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Karawang telah menjatuhkan Putusan Nomor 103/Pdt.G/2021/PN Kwg tanggal 2 Maret 2022, yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V terbukti melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi;
3. Menyatakan sah menurut Hukum Akta Pengakuan Hutang Nomor 01 tanggal 25 Februari 2021, Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 02 tanggal 25 Februari 2021, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Jual yang seluruhnya dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Ingrid Ruth Mindoh Ujung, S.H., M.Kn., pada tanggal 25 Februari 2021 di Karawang;
4. Menghukum Tergugat III, Tergugat IV atau orang lain yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan objek jaminan atas pelunasan pinjaman uang (hutang) Tergugat I dalam keadaan kosong kepada Penggugat untuk dilelang, dan apabila nilai lelang melebihi nilai hutang Tergugat I kepada Penggugat agar kelebihan tersebut diserahkan kepada Tergugat III dan Tergugat IV;
5. Menghukum Tergugat V untuk menyerahkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Jual tanggal 25 Februari 2021 yang dibuat oleh Tergugat III dan Tergugat IV kepada Penggugat setelah memenuhi syarat syarat sebagaimana peraturan perundang undangan yang berlaku;
6. Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;

Halaman 4 dari 8 hal. Put. Nomor 4974 K/Pdt/2022

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

7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp2.705.000,00 (dua juta tujuh ratus lima ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Bahwa dalam tingkat banding, putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 253/PDT/2022/PT.BDG, tanggal 13 Juni 2022;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 28 Juni 2022 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Juni 2022 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 7 Juli 2022 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 253/PDT/2022/PT BDG *juncto* Nomor 103/Pdt.G/2021/PN Kwg yang dibuat oleh Plh. Panitera Pengadilan Negeri Karawang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 7 Juli 2022;

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 7 Juli 2022 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi Para Pemohon Kasasi/dahulu Tergugat III dan IV;
2. Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Karawang Nomor 103/Pdt.G/2021/PN.Krw tanggal 2 Maret 2022 *juncto* Putusan Pengadilan Tingkat Banding Nomor 253/PDT/2022/PT BDG tanggal 13 Juni 2022 menjadi sebagai berikut:

Halaman 5 dari 8 hal. Put. Nomor 4974 K/Pdt/2022

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

Mengadili:

Primair:

1. Mengabulkan kasasi Para Pemohon Kasasi untuk sebagian;
2. Menyatakan TerKasasi II/Tergugat I, TerKasasi III/Tergugat II terbukti melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi;
3. Sah menurut hukum Akta Pengakuan Hutang Nomor 01 tanggal 25 Februari 2021;
4. Menolak akta-akta perjanjian pengosongan Nomor 02 tanggal 25 Februari 2021, akta perjanjian pengikatan jual beli dan akta kuasa jual tanggal 25 Februari 2021;
5. Memerintahkan Para TerKasasi dan Turut TerKasasi untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
6. Menghukum TerKasasi II dan III untuk membayar biaya perkara sebagaimana mestinya;

Subsida:

Mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 21 Juli 2022 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi yang diterima tanggal 7 Juli 2022 dan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 21 Juli 2022, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Bandung yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Karawang tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa terbukti Tergugat I mempunyai hutang kepada Penggugat sejumlah Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) yang harus dikembalikan oleh Tergugat I selambat-lambatnya pada tanggal 25 Mei 2021 sesuai Akta Pengakuan Hutang Nomor 01 tanggal 25 Februari 2021, tetapi Tergugat I belum mengembalikan atau membayar

Halaman 6 dari 8 hal. Put. Nomor 4974 K/Pdt/2022

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

hutangnya tersebut kepada Penggugat, maka Tergugat telah wanprestasi;

- Bahwa Tergugat III sebagai penjamin atas pelunasan pinjaman Tergugat I kepada Penggugat sesuai Akta Pengosongan Nomor 02 tanggal 25 Februari 2021 sudah seharusnya Tergugat III dan Tergugat IV (istrinya) menyerahkan objek jaminan atas hutang Tergugat I dalam keadaan kosong kepada Penggugat sesuai perjanjian untuk dapat dijual lelang dan hasilnya untuk melunasi hutang Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: IWAN SUWANDI, dan kawan tersebut harus ditolak;

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

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;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi **1. IWAN SUWANDI** dan **2. EMAY MARYANI** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Jumat, tanggal 30 Desember 2022 oleh Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H. dan Dr. H. Haswandi, S.H.,

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 4974 K/Pdt/2022

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

S.E., M.Hum., M.M., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Dr. Rosana Kesuma Hidayah, S.H., M.Si., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./

Ttd./

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

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Ttd./

Dr. H. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Dr. Rosana Kesuma Hidayah, S.H., M.Si.

Biaya-biaya Kasasi:

1. Meterai.....	Rp 10.000,00
2. Redaksi.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp480.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

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

ENNID HASANUDDIN
NIP. 19590710 198512 1 001

Halaman 8 dari 8 hal. Put. Nomor 4974 K/Pdt/2022