



**P U T U S A N**  
**Nomor 468 K/Pdt/2015**

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

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

**NY. NETTY HERAWATI**, bertempat tinggal di Jalan Dr. Setiabudhi Nomor 71, RT. 01/RW. 06, Kelurahan Gegerkalong, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Padhullah, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Warung Jati Timur Nomor 1 Kalibata, Pancoran, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 November 2014;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

Melawan:

1. **Ir. SUHANDY THEOPHILUS**, bertempat tinggal di Jalan Kasturi C1 Nomor 7 Komplek Pasadena, RT. 005/RW. 011, Kelurahan Margahayu Utara, Kecamatan Babakan Ciparay, Kota Bandung;
2. **BAMBANG MEKHAYANA, S.H.**, baik sebagai pribadi maupun dalam jabatannya selaku Direktur, untuk dan atas nama CV. ALPHA SIERA, bertempat tinggal di Jalan Batununggal Indah 9 Nomor 5, Kota Bandung;
3. **PT. BANK CENTRAL ASIA, Tbk.** Kantor Wilayah I Bandung, berkedudukan di Jalan Asia Afrika Nomor 122-124, Kota Bandung;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

Dan:

1. **ANDI SIMOKAR**, bertempat tinggal di Jalan Karapitan Nomor 117, Kota Bandung;
2. **HADIONO TEGUHMULYANA, S.H.**, Notaris/PPAT, beralamat di Jalan Dr. Setiabudhi Nomor 84, Kota Bandung;
3. **PEMERINTAH RI, Cq. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL Cq. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI JAWA BARAT Cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BANDUNG,**

Hal. 1 dari 27 hal. Put. No. 468 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beralamat di Jalan Soekarno-Hatta Nomor 586, Kota Bandung;

4. **PIMPINAN BANK INDONESIA DIVISI BANDUNG**, yang diwakili oleh Agus DW. Martowardojo selaku Gubernur Bank Indonesia, berkedudukan di Jalan Braga Nomor 108, Kota Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Hari Sugeng Raharjo, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Pegawai Bank Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Juni 2013, selanjutnya memberi kuasa substitusi kepada Anissa Noor Andriani, S.H., Pegawai Bank Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Substitusi tanggal 12 Desember 2014;
5. **INDRA ZAKARIA**, bertempat tinggal di Jalan Lembah Sukaresmi 2 Nomor 26, Kota Bandung;
6. **SRI UMIYATI**, bertempat tinggal di Jalan Setiabudhi Nomor 71, RT. 01/RW. 06, Kelurahan Gegerkalong, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Para Termohon 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:

1. Bahwa, pada sekitar awal bulan Juli 2008, Tergugat II datang menghadap Penggugat dengan maksud meminjam uang sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) untuk proyek yang sedang dikerjakannya dalam bidang telekomunikasi untuk jangka waktu selama kurang lebih 1 (satu) bulan sambil menunggu cairnya pengajuan kreditnya dari Bank Niaga, namun oleh karena saat itu Penggugat sedang tidak ada dana tunai, maka Tergugat II berkehendak untuk meminjam asset Penggugat untuk dipergunakan sebagai jaminan utang kepada pihak lain, asset dimaksud adalah berupa sebidang tanah Hak Milik seluas 428 m<sup>2</sup> (empat ratus dua puluh delapan meter persegi) berikut bangunan yang berada di atasnya, yang terletak di Kelurahan Gegerkalong, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung sebagaimana yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor

Hal. 2 dari 27 hal. Put. No. 468 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1279/Kelurahan Gegerkalong, Surat Ukur Nomor 478/1991 tanggal 2-10-1991, tercatat atas nama Penggugat, setempat terkenal sebagai tanah dan dan bangunan Jalan Dr. Setiabudhi Nomor 71 Kota Bandung, yang selanjutnya tanah dan bangunan *a quo* disebut sebagai objek terperkara;

2. Bahwa, oleh karena Tergugat II hanya akan menjamin objek terperkara milik Penggugat tersebut untuk jangka waktu 1 (satu) bulan, maka Penggugat tidak berkeberatan untuk meminjamkannya kepada Tergugat II, dimana kemudian Tergugat II membuat Surat Pernyataan tertanggal 21 Juli 2008;

Bahwa, selanjutnya Tergugat II membawa SHM Nomor 1279/Kelurahan Gegerkalong milik Penggugat dimaksud kepada Tergugat I dengan maksud akan meminjam uang dengan mempergunakan objek terperkara sebagai barang jaminan, dimana saat itu Tergugat I menyetujui dan memberikan pinjaman uangnya kepada Tergugat II sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), dimana dari uang pinjaman sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) termaksud, oleh Tergugat II dipergunakan sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) sedangkan selebihnya yaitu sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dipergunakan oleh Penggugat;

Bahwa, setelah mendapat pinjaman dari Tergugat I termaksud di atas, tidak lama kemudian (sekitar awal bulan Agustus 2008) Tergugat II kembali mendatangi Penggugat dan meminta bantuan Penggugat untuk mengusahakan tambahan pinjaman karena proyek yang sedang ditanganinya belum selesai, atas permintaan Tergugat II Penggugat tidak berkeberatan dengan harapan agar Tergugat II segera menyelesaikan proyeknya sehingga pinjaman Tergugat II dengan mempergunakan barang jaminan milik Penggugat termaksud di atas dapat segera dilunasi dan dengan sendirinya barang jaminan milik Penggugat akan segera kembali ke tangan Penggugat;

Bahwa, untuk peminjaman tahap kedua ini ternyata Tergugat II tidak mengajukannya kepada Tergugat I melainkan kepada Turut Tergugat I, yaitu sebesar Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) dengan cara *take over* (mengalihkan jaminan milik Penggugat yang berupa objek terperkara dari Tergugat I kepada Turut Tergugat I), dimana pinjam meminjam uang dengan penyerahan jaminan antara Tergugat II dengan Turut Tergugat I dimaksud dituangkan ke dalam bentuk Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (semu) antara Penggugat dengan Turut Tergugat I;

Hal. 3 dari 27 hal. Put. No. 468 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

Bahwa, dari uang pinjaman sebesar Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) dari Turut Tergugat I tersebut, sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dibayarkan sebagai pelunasan utang Tergugat II kepada Tergugat I sedangkan sisanya sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) diterima dan dipergunakan oleh Tergugat II sendiri, sehingga dengan demikian Tergugat II telah memperoleh uang dari hasil menjaminkan objek perkara milik Penggugat termaksud adalah sebesar Rp650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah), yaitu hasil pinjaman dari Tergugat I sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) ditambah hasil pinjaman dari Turut Tergugat II sebesar Rp350.000.000,00 sebagaimana tertuang dalam Surat Pernyataan di bawah tangan yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat II tertanggal 14 Agustus 2008 dan tertanggal 6 Februari 2009;

Bahwa, oleh karena Penggugat ada kebutuhan yang mendesak, kemudian Penggugat juga meminjam uang dari Turut Tergugat I sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dengan menyerahkan perhiasan berlian milik Penggugat sebagai jaminan kepada Turut Tergugat I;

Bahwa, dengan demikian jumlah keseluruhan pinjaman (utang) Tergugat II dan Penggugat kepada Turut Tergugat I adalah sebesar Rp1.150.000.000,00 (satu miliar seratus lima puluh juta rupiah);

3. Bahwa, setelah beberapa lama mendapat pinjaman dari Turut Tergugat I tersebut di atas, Penggugat menerima kabar bahwasanya Tergugat II tetap tidak bisa menyelesaikan proyeknya, yang berakibat fasilitas kredit yang diharapkannya dari Bank Niaga tidak dapat dicairkan, sehingga dapat dipastikan utang Tergugat II kepada Turut Tergugat I tidak dapat dibayar/dilunasi oleh Tergugat II, padahal saat itu jumlah utang Tergugat II kepada Turut Tergugat I telah membengkak dari sebesar Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) menjadi Rp1.375.000.000,00 (satu miliar tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah), yaitu jumlah dari pinjaman pokok sebesar Rp850.000.000,00 ditambah bunga sebesar Rp525.000.000,00;

Bahwa, dalam menghadapi situasi tersebut, Tergugat II menghubungi Tergugat I, dengan maksud meminta bantuan agar utang Tergugat II kepada Turut Tergugat I dapat dialihkan (*take over*) kepada Bank yang dikenal oleh Tergugat I, atas permintaan Tergugat II tersebut di atas, Tergugat I menyanggupinya untuk membantu mengajukan permohonan kredit kepada Tergugat III, dengan syarat bahwa yang mengajukan kredit kepada Tergugat

Hal. 4 dari 27 hal. Put. No. 468 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

III adalah Tergugat I sendiri, dengan alasan bahwa Tergugat I mempunyai reputasi baik sebagai nasabah dan debitur pada Tergugat III;

Bahwa, syarat lainnya yang diajukan oleh Tergugat I adalah Penggugat harus memberikan *fee* kepada Tergugat I sebesar 1 % (satu prosen) setiap bulan dari nilai kredit yang dicairkan Tergugat III, sampai dengan kredit tersebut dibayar lunas;

4. Bahwa, dengan pertimbangan beratnya beban bunga yang harus dibayarkan kepada Turut Tergugat I tersebut di atas, maka Penggugat tidak berkeberatan atas syarat yang diajukan oleh Tergugat I dimaksud, tetapi Penggugat meminta agar akta jual-beli (semu) yang akan dibuat di hadapan PPAT minta *backup* dengan suatu perjanjian tersendiri antara Penggugat dengan Tergugat I (yang konsepnya dibuat oleh Penggugat), sehingga kepemilikan riil atas objek perkara tetap berada di tangan Penggugat, namun saat konsep perjanjian yang telah dibuat oleh Penggugat disampaikan kepada Tergugat I, Tergugat I menolak menandatangani, dengan alasan bahwa secara fisik objek perkara masih dikuasai oleh Penggugat, dan juga Tergugat I menyatakan dimana bila kredit kepada Tergugat III telah dibayar lunas, maka akta-jual-beli yang dibuat akan gugur dengan sendirinya;

Bahwa, oleh karena Tergugat I telah meyakinkan Penggugat dengan pernyataannya tersebut di atas dan telah mendesaknya jadwal penandatanganan Akta Jual-Beli yang telah ditentukan oleh Tergugat I, maka Penggugat menyetujui syarat yang telah disampaikan oleh Tergugat I dimaksud;

5. Bahwa, dengan jadwal yang telah ditentukan oleh Tergugat I, yaitu pada tanggal 6 Maret 2009, Penggugat datang menghadap ke kantor Tergugat III, dimana saat itu telah hadir Tergugat I dan Turut Tergugat II menunggu Penggugat, yang selanjutnya secara simultan pada satu hari itu di Kantor Tergugat III dilaksanakan:

- Penandatanganan Akta Jual-Beli (semu) objek perkara antara Penggugat dengan Tergugat I di hadapan Turut Tergugat II, Nomor 29/2009 tanggal 6 Maret 2009, dan;
- Penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Tergugat I di hadapan Turut Tergugat II, Nomor 30/2009 tanggal 6 Maret 2009;

Bahwa, dengan berdasarkan pada Akta Jual-Beli *a quo*, kemudian Tergugat I melakukan balik nama pada SHM Nomor 1279/Kelurahan Gegerkalong, Surat Ukur Nomor 478/1991 tanggal 2-10-1991 dari atas nama Penggugat

Hal. 5 dari 27 hal. Put. No. 468 K/Pdt/2015





ke atas nama Tergugat I yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat III, sedangkan Tergugat III dengan berdasarkan pada APHT termaksud di atas mengajukan pendaftaran Hak Tanggungan kepada Turut Tergugat III sehingga akhirnya Turut Tergugat III menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 1950/2009 tertanggal 2 April 2009;

Bahwa, oleh karena jual-beli antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut di atas bersifat semu atau pura-pura semata, maka antara Penggugat dengan Tergugat I tidak dilakukan *levering* (penyerahan riil) uang jual-beli dari Tergugat I kepada Penggugat dan tidak dilakukan penyerahan barang (objek perkara) yang dijual-belikan oleh Penggugat kepada Tergugat I, sehingga jelas jual-beli termaksud tidak memenuhi unsur kontan (tunai) sebagaimana dipersyaratkan Hukum Adat dalam jual-beli tanah, yang oleh karenanya jual-beli objek perkara antara Penggugat dengan Tergugat mengandung cacat yuridis dan batal demi hukum sebagaimana ditegaskan dalam Yurisprudensi berupa Putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 6 Oktober 1971 Nomor 829K/Sip/1971, yang berbunyi: "Jual-Beli yang tidak memenuhi syarat-syarat Hukum Adat (Terang dan Tunai) adalah batal sehingga keadaan harus dikembalikan dalam keadaan semula" dan "surat jual-beli hanya mengandung pernyataan sepihak apabila tidak nyata dalam penerimaan uang, dan hanya dimaksudkan sebagai bukti telah terjadinya suatu perbuatan jual-beli";

Bahwa, selain sifat jual-beli yang cacat yuridis, akta jual-beli yang dibuat di hadapan Turut Tergugat II tersebut di atas juga mengandung cacat yuridis, yakni:

- Harga jual-beli yang tercantum dalam AJB dimaksud nilainya lebih rendah dari nilai minimal (NJOP) yang tercantum dalam SPPT PBB tahun 2008, padahal menurut ketentuan, nilai (harga) yang tercantum dalam AJB tidak boleh lebih rendah dari NJOP atas objek tanah yang diperjualbelikan, apalagi bila dihubungkan dengan harga umum (pasaran), nilai jual objek perkara sangat jauh lebih tinggi dari harga (NJOP) dalam SPPT PBB dimaksud;
- Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI selaku anak-anak Penggugat yang secara hukum mempunyai kedudukan yang sama dengan Penggugat sebagai ahli waris atas harta peninggalan suami/ayahnya tidak dijadikan sebagai pihak penjual (penghadap) namun hanya ditempatkan sebagai saksi semata di dalam AJB dimaksud, padahal menurut hukum, seharusnya Turut Tergugat II mendudukkan Turut

Hal. 6 dari 27 hal. Put. No. 468 K/Pdt/2015



Tergugat V dan Turut Tergugat VI tersebut adalah sebagai Penjual sekaligus Penghadap bersama-sama dengan Penggugat dan tidak hanya ditempatkan sebagai saksi semata;

Bahwa, dari uraian fakta di atas, maka jelas ternyata baik secara formil maupun materiil AJB yang dibuat oleh Turut Tergugat II tersebut di atas mengandung cacat yuridis dan hilang sifat otentifikasinya, sehingga akta jual-beli *a quo* haruslah dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibatnya;

6. Bahwa, demikian pula dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Turut Tergugat II, telah ternyata mengandung cacat yuridis, yaitu sebagai berikut:

- APHT tersebut dibuat hanya didasarkan pada AJB (semu) dan belum dilakukan balik nama oleh Turut Tergugat III, padahal menurut ketentuan, APHT harus didasarkan pada Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Kepemilikan yang sah yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III;;
- AJB hanyalah suatu bentuk perjanjian semata yang tunduk dan diatur oleh KUHPerdara (*vide* Pasal 1320 KUHPerdara), sedangkan Sertifikat (Tanda Bukti Hak) kepemilikan atas tanah tunduk dan diatur oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang oleh karenanya pembuatan APHT oleh Turut Tergugat I yang tidak didasarkan pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dimaksud menjadi tidak sah;
- APHT merupakan perjanjian *accessoir*, yang di dalamnya harus memuat penunjukan kredit mana yang akan dijamin oleh Hak Tanggungan tersebut, padahal pada saat dibuat APHT *a quo*, Tergugat I belum membuat dan/atau menandatangani perjanjian kredit dengan Tergugat III yang harus secara tegas memuat objek perkara sebagai jaminan kredit;

Bahwa, berdasarkan uraian fakta di atas, maka APHT yang dibuat oleh Turut Tergugat II telah hilang sifat otentifikasinya sehingga secara yuridis adalah tidak sah dan batal demi hukum atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya, hal mana sejalan dengan Yurisprudensi berupa Putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 29 September 1999 Nomor 860K/Pdt/1997, yang antara lain

Hal. 7 dari 27 hal. Put. No. 468 K/Pdt/2015



menegaskan: "Bilamana persyaratan Hak Hipotik tidak memenuhi persyaratan sebagai akta otentik, maka pemasangan Hak Hipotik tersebut adalah tidak sah dan batal demi hukum";

Bahwa, oleh karena dalam perkembangannya Hak Hipotik telah dirubah dengan Hak Tanggungan, maka yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. *a quo* tetap relevant dan tepat untuk diterapkan di dalam gugatan Penggugat *in casu*;

7. Bahwa, walaupun telah ternyata akta-akta yang dibuat di hadapan Turut Tergugat II mengandung cacat yuridis sebagaimana yang telah dikemukakan di atas, Tergugat III tetap memberikan kredit yang diajukan oleh Tergugat I, yang diawali dengan penandatanganan Perjanjian Kredit antara Tergugat I dengan Tergugat III dan selanjutnya dicairkannya uang kredit tersebut oleh Tergugat III kepada Tergugat I sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) dengan cara dimasukkan langsung ke dalam rekening milik Tergugat I yang ada pada Tergugat III, setelah dipotong Biaya Pajak Jual-Beli objek perkara (d.h.i. pajak jual-beli dibayar setelah AJB ditandatangani dan dibebankan hanya kepada Penggugat), biaya administrasi bank dan biaya Notaris;

Bahwa, dari jumlah bersih pinjaman (kredit) yang diperoleh Tergugat I dimaksud (yang jumlah pastinya hanya diketahui oleh Tergugat I dan Tergugat III), sebesar Rp1.675.000.000,00 (satu miliar enam ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dibayarkan oleh Penggugat untuk membayar utang Tergugat II kepada Turut Tergugat I sebesar Rp1.375.000.000,00 (satu miliar tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) ditambah utang Penggugat kepada Turut Tergugat I sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), sedangkan sisanya yang tidak diketahui jumlahnya oleh Penggugat diambil dan dipergunakan oleh Tergugat I sendiri tanpa memberitahukan alasan penggunaannya kepada Penggugat;

Bahwa, dari uraian fakta di atas, jelas ternyata bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I (yang riilnya utang-piutang tersebut adalah antara Tergugat I dengan Tergugat II) adalah hubungan hukum utang-piutang dengan penyerahan jaminan objek perkara milik Penggugat dan bukan hubungan hukum jual-beli objek perkara, namun dalam posisi Penggugat yang lemah dan tidak seimbang telah dimanfaatkan dengan iktikad tidak baik (*misbruik van omstandigheden*) oleh Tergugat I dengan cara-cara melawan hukum;





8. Bahwa, ketidakberdayaan Penggugat, terakhir dimanfaatkan oleh Tergugat I yang dengan cara melawan hukum (*misbruik van recht*) dan dengan cara main hakim sendiri (*eigenrichting*) telah mengerahkan orang-orangnya untuk menyerobot dan berusaha merebut dan menguasai secara paksa objek perkara, yaitu pada tanggal 11 Januari 2012 sekitar jam 23.00 WIB, namun upaya dan iktikad buruk Tergugat I dimaksud dapat dicegah oleh Penggugat dengan melaporkannya kepada pihak Kepolisian R.I. yang saat ini perkaranya telah diputus oleh Pengadilan Negeri KI.IA Bandung dengan terdakwa adalah 3 (tiga) orang yang menggerakkan sejumlah sekitar 40 (empat puluh) orang untuk melakukan penyerobotan dan perampasan terhadap objek perkara, dimana Para Terdakwa dimaksud telah dinyatakan bersalah dan dipidana oleh Pengadilan Negeri KI.IA Bandung; Bahwa, adapun barang-barang (perabotan) rumah tangga milik Penggugat yang berada di dalam rumah milik Penggugat yang banyaknya sekitar 3 (tiga) truk yang telah dikeluarkan oleh orang-orang suruhan Tergugat I tersebut di atas, sampai saat ini masih disimpan di dalam satu bangunan yang telah dipersiapkan sebelumnya oleh Tergugat I dan belum dikembalikan kepada Penggugat;

Bahwa, dengan tindakannya tersebut di atas, maka Tergugat I telah secara nyata melakukan iktikad buruk terhadap Penggugat, dimana segala pernyataannya yang berkaitan dengan pembuatan akta jual-beli semu/pura-pura sebagai syarat agar mempermudah mendapat pinjaman/kredit dari Tergugat III, hanyalah tipu muslihat Tergugat I semata;

Bahwa, menurut hukum, apabila Tergugat I berkehendak memiliki hak atas objek perkara yang dijadikan jaminan kredit kepada Tergugat III, haruslah menempuh upaya hukum melalui Pengadilan dan tidak hanya melakukan teguran/somasi melalui kuasanya, apalagi dengan cara melakukan penyerobotan dan perampasan sebagaimana terbukti dari putusan terhadap orang suruhannya tersebut di atas, hal mana sejalan dengan Yurisprudensi tetap berupa Putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 30 Juni 1971 Nomor 755K/Sip/1970, yang antara lain menegaskan: "Apabila dalam jangka waktu yang ditentukan di dalam perjanjian jual-beli (kembali), maka di dalam suatu perjanjian jual-beli (kembali) tersebut, kreditur hanya dapat mengajukan perkara utang-piutang tersebut ke Pengadilan...", sehingga dengan demikian jelas bahwasanya tindakan Tergugat I yang sampai gugatan Penggugat ini diajukan ke Pengadilan tidak menempuh upaya hukum terhadap Penggugat tersebut di atas, telah nyata-nyata mengabaikan asas *rule of law* yang

Hal. 9 dari 27 hal. Put. No. 468 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dianut Negara Hukum Republik Indonesia tetapi justru lebih mengedepankan kekuasaan (*power*) semata;

9. Bahwa, berdasarkan uraian fakta sebagaimana yang telah dikemukakan di atas, maka jelas Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechmatigedaad*) yang sangat merugikan Penggugat;

Bahwa, demikian pula tindakan Tergugat II yang telah membohongi Penggugat seolah-olah akan dapat pinjaman/kredit untuk proyeknya sehingga berakibat Penggugat terjatut utang-piutang dengan bunga yang sangat tinggi dengan menjaminkan objek perkara milik Penggugat, haruslah dikualifikasikan pula sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechmatigedaad*) yang sangat merugikan Penggugat;

Bahwa, tindakan Tergugat III yang telah bekerjasama dengan Tergugat I dalam pemberian kredit terhadap Tergugat I dengan cara-cara melakukan jual-beli semu (*pura-pura*), membuat APHT yang tidak prosedural, tidak melakukan *survey* atas objek jaminan utang, sehingga mengabaikan asas kehati-hatian (*prudential banking*), haruslah pula dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechmatigedaad*) yang sangat merugikan Penggugat;

10. Bahwa, tentang seluruh akta-akta dan dokumen-dokumen surat perjanjian sebagaimana yang telah dikemukakan dalam butir 7 di atas yang berupa:
- a. Akta Jual-Beli objek perkara antara Penggugat dengan Tergugat I di hadapan Turut Tergugat I, Nomor 29/2009 tanggal 6 Maret 2009, dan;
  - b. Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Tergugat I di hadapan Turut Tergugat I, Nomor 30/2009 tanggal 6 Maret 2009;

Haruslah dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya, sesuai dengan alasan-alasan yang telah diuraikan di atas;

Bahwa, demikian pula dengan Akta Perjanjian Kredit antara Tergugat I dengan Tergugat III yang mempergunakan objek perkara milik Penggugat sebagai barang jaminan, haruslah dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, karena telah didasarkan pada perjanjian jual-beli yang mengandung tipu muslihat (*bedrog*) yang dilakukan oleh Tergugat I terhadap Penggugat;

Nomor 478/1991 tanggal 2-10-1991 dari atas nama Penggugat ke atas nama Tergugat I telah didasarkan pada Akta Jual-Beli yang tidak sah dan batal demi hukum, maka dengan sendirinya balik nama pada Sertifikat Hak

Hal. 10 dari 27 hal. Put. No. 468 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik *a quo* yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat III menjadi tidak sah dan batal demi hukum atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum pula dengan segala akibat hukumnya;

Bahwa, demikian pula hanya dengan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 1950/2009 tertanggal 2 April 2009, yang telah didasarkan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang tidak sah dan batal demi hukum, maka dengan sendirinya Sertifikat Hak Tanggungan *a quo* yang diterbitkan Turut Tergugat III menjadi tidak sah dan batal demi hukum atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum pula dengan segala akibat hukumnya;

11. Bahwa, akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut di atas, Penggugat telah menderita kerugian baik materiil maupun immateriil, yang jumlahnya tidak kurang dari Rp10.500.000.000,00 (sepuluh miliar lima ratus juta rupiah), dengan perincian:

- Kerugian materiil berupa biaya yang harus dikeluarkan oleh Penggugat akibat upaya pengambilalihan paksa objek perkara oleh Tergugat I, sebesar .....Rp500.000.000,00
  - Kerugian immateriil tekanan psikis yang dialami Penggugat akibat upaya pengambilalihan paksa objek perkara oleh Tergugat I yang jumlahnya tidak ternilai tapi diperkirakan tidak akan kurang dari .....Rp10.000.000.000,00
- Jumlah .....Rp10.500.000.000,00

(sepuluh miliar lima ratus juta rupiah)

atau dalam jumlah lain yang dianggap layak dan adil oleh Pengadilan yang harus dibayar secara tanggung renteng dan secara seketika dan sekaligus oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;

Bahwa, terhadap Tergugat II, selain harus membayar ganti kerugian tersebut kepada Penggugat, juga beralasan dan berdasar hukum apabila Pengadilan menghukum Tergugat II untuk mengembalikan uang sebesar Rp1.375.000.000,00 (satu miliar tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) yang telah dipergunakannya dari pinjaman (pokok sebesar Rp850.000.000,00 ditambah bunga sebesar Rp525.000.000,00) kepada Turut Tergugat I, secara seketika dan sekaligus kepada Penggugat;

Hal. 11 dari 27 hal. Put. No. 468 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa, oleh karena jelas bahwasanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I adalah utang-piutang dengan penyerahan jaminan objek perkara, maka secara hukum, objek perkara dimaksud tetap merupakan milik sah Penggugat, yang oleh karenanya adalah beralasan dan berdasar hukum apabila Pengadilan menghukum Tergugat I dan/atau Tergugat III dan/atau pihak lain yang mendapat hak dari Tergugat I untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 1279/Kelurahan Gegerkalong, Surat Ukur Nomor 478/1991 tanggal 2-10-1991 kepada Penggugat dalam keadaan baik dan bersih dari segala beban, dimana apabila Tergugat I dan/atau Tergugat III dan/atau pihak lain yang mendapat hak dari Tergugat I enggan atau lalai mengembalikan SHM Nomor 1279/Kelurahan Gegerkalong, Surat Ukur Nomor 478/1991 tanggal 2-10-1991 kepada Penggugat, adalah beralasan dan berdasar hukum pula apabila terhadap Tergugat I dan/atau pihak lain yang mendapat hak dari Tergugat I dibebani uang paksa sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap hari dihitung diputusnya gugatan ini oleh Pengadilan Negeri sampai diserahkannya kembali SHM Nomor 1279/Kelurahan Gegerkalong, Surat Ukur Nomor 478/1991 tanggal 2-10-1991 kepada Penggugat dalam keadaan baik dan bersih dari segala beban;
13. Bahwa, agar gugatan Penggugat ini tidak menjadi sia-sia, maka Penggugat memohon agar kiranya Pengadilan Negeri K.I.A Bandung melakukan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap objek perkara dan terhadap seluruh harta kekayaan milik Tergugat I, Tergugat II Tergugat III dan Tergugat IV , baik yang berupa barang bergerak ataupun barang tetap, yaitu antara lain terhadap:
- a. Sebidang tanah Hak Milik seluas 428 m<sup>2</sup> (empat ratus dua puluh delapan meter persegi) berikut bangunan yang berada di atasnya, yang terletak di Kelurahan Gegerkalong, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung sebagaimana yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1279/Kelurahan Gegerkalong, Surat Ukur Nomor 478/1991 tanggal 2-10-1991, setempat terkenal sebagai tanah dan bangunan Jalan Dr. Setiabudhi Nomor 71 Kota Bandung;
  - b. Tanah dan bangunan milik Tergugat I yang terletak di Jalan Kasturi C1 Nomor 7 Komplek Pasadena, RT.005/RW.011, Kelurahan Margahayu Utara, Kecamatan Babakan Ciparay, Kota Bandung, berikut seluruh barang bergerak yang berada di dalam bangunan rumah tersebut;

Hal. 12 dari 27 hal. Put. No. 468 K/Pdt/2015



- c. Tanah dan bangunan milik Tergugat II yang terletak di Jalan Batununggal Indah 9 Nomor 15, Kota Bandung, berikut seluruh barang bergerak yang berada di dalam bangunan rumah tersebut;
  - d. Tanah dan bangunan milik Tergugat III yang terletak di Jalan Asia Afrika Nomor 122-124, Kota Bandung, berikut seluruh barang bergerak yang berada di dalam bangunan kantor Tergugat III tersebut;
14. Bahwa, oleh karena kedudukan Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III telah melakukan tindakan administratif atas dasar kehendak/permintaan Para Tergugat semata, maka adalah beralasan dan berdasar hukum apabila Pengadilan menghukum Tergugat II dan Tergugat III untuk tunduk dan patuh pada putusan dalam perkara ini;
- Bahwa, oleh karena kedudukan Turut Tergugat I telah melakukan hubungan hukum dengan Penggugat dalam utang-piutang dengan penyerahan jaminan objek perkara yang dituangkan pada Perjanjian Pengikatan Jual-Beli yang telah selesai dilunasi, maka beralasan dan berdasar hukum apabila Pengadilan menghukum Turut Tergugat I untuk tunduk dan patuh pada putusan dalam perkara ini;
- Bahwa, oleh karena Turut Tergugat IV sebagai pengawas perbankan di Indonesia perlu mengetahui segala tindakan dan operasional Tergugat III dalam menjalankan usah perbankannya, maka beralasan dan berdasar hukum pula apabila Pengadilan menghukum Tergugat IV untuk tunduk dan patuh pada putusan dalam perkara ini;
15. Bahwa, oleh karena gugatan Penggugat ini didasarkan pada bukti-bukti otentik dan sesuai dengan Pasal 180 HIR, maka adalah beralasan dan berdasar hukum apabila putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu, walaupun diajukan bantahan, banding ataupun kasasi (*Uitvoerbaar bij voorraad*);

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

Primer:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk keseluruhannya;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) tersebut di atas;
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III secara tanggung renteng membayar ganti kerugian secara seketika dan sekaligus sebesar





Rp10.500.000.000,00 (sepuluh miliar lima ratus juta rupiah) atau dalam jumlah lain yang dianggap layak dan adil oleh Pengadilan;

5. Menyatakan objek perkara berupa sebidang tanah Hak Milik seluas 428 m<sup>2</sup> (empat ratus dua puluh delapan meter persegi) berikut bangunan yang berada di atasnya, yang terletak di Kelurahan Gegerkalong, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung sebagaimana yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1279/Kelurahan Gegerkalong, Surat Ukur Nomor 478/1991 tanggal 2-10-1991, setempat terkenal sebagai tanah dan bangunan Jalan Dr. Setiabudhi Nomor 71 Kota Bandung, adalah milik sah Penggugat;
6. Menyatakan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I adalah utang-piutang dengan penyerahan jaminan objek perkara;
7. Menghukum Tergugat II untuk mengembalikan uang pinjaman sebesar Rp1.375.000.000,00 (satu miliar tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat secara seketika dan sekaligus;
8. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum atau setidaknya menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum atas:
  - Akta Jual-Beli objek perkara antara Penggugat dengan Tergugat I di hadapan Turut Tergugat I, Nomor 29/2009 tanggal 6 Maret 2009;
  - Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Tergugat I di hadapan Turut Tergugat I, Nomor 30/2009 tanggal 6 Maret 2009;
  - Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 1950/2009 tertanggal 2 April 2009 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III;
  - Balik nama pada Sertifikat Hak Milik Nomor 1279/Kelurahan Gegerkalong, Surat Ukur Nomor 478/1991 tanggal 2-10-1991 dari atas nama Penggugat kepada Tergugat I, yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat III;
  - Surat Perjanjian Kredit dan/atau dokumen lainnya yang dibuat oleh Tergugat I dengan Tergugat III yang berhubungan dengan penyerahan jaminan objek perkara milik Penggugat tersebut di atas;

Dengan segala akibat hukumnya;

9. Menghukum Tergugat I dan/atau Tergugat III dan/atau pihak lain yang mendapat hak dari Tergugat I, untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 1279/Kelurahan Gegerkalong, Surat Ukur Nomor 478/1991 tanggal 2-10-1991 kepada Penggugat dalam keadaan baik dan bersih dari segala beban;
10. Menghukum Tergugat I dan/atau Tergugat III dan/atau pihak lain yang mendapat hak dari Tergugat I membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap hari apabila Tergugat I dan/atau Tergugat III dan/atau pihak lain yang mendapat hak dari Tergugat I enggan atau lalai mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 1279/Kelurahan Gegerkalong, Surat Ukur Nomor 478/1991 tanggal 2-10-1991 kepada Penggugat, terhitung sejak diputusnya gugatan Penggugat ini di Pengadilan Negeri sampai dengan dikembalikannya Sertifikat Hak Milik Nomor 1279/Kelurahan Gegerkalong, Surat Ukur Nomor 478/1991 tanggal 2-10-1991 kepada Penggugat dalam keadaan baik dan bersih dari segala beban;

11. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara ini;
12. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu, walaupun diajukan bantahan, banding ataupun kasasi (*Uitvoerbaar bij voorraad*);
13. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsider:

Mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*Ex aequo et bono*);

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

Dalam Eksepsi (Tergugat III):

1. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatan tertanggal 22 April 2013, kecuali yang diakui secara tegas dan nyata;
2. Bahwa pada 28 Mei 2009 Ir. Suhandy Theophilus mendapat Fasilitas Kredit Lokal sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah), ada Penambahan Plafon Lokal menjadi Rp3.500.000.000,00 (tiga miliar lima ratus juta rupiah) dan I/L sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) dan mendapat persetujuan Nyonya Sri Candrawati sebagai istri, yang telah ditandatangani dan dituangkan dalam Kesepakatan Perjanjian Kredit dengan Nomor 0081/0346/2009, tanggal 6 Maret 2009, Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 0827/0081/0346/2009 tanggal 13 Mei 2009, Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 0465/0827/0346/2010 tanggal 15 Maret 2010, Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 0726/00465/0346/2011 tanggal 6 April 2011, Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 0328/0726/0346/2012 tanggal 5 Maret 2012 Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 1315/0328/0346/2012 14 Agustus 2012, dan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 0345/1315/

Hal. 15 dari 27 hal. Put. No. 468 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

0346/13 tanggal 4 Maret 2013 antara Tergugat III dan Tergugat I, yang kemudian dilakukan dengan Pemasangan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 3 tanggal 13 Mei 2009 dan Pemasangan Pemberian Akta Hak tanggungan (APHT) Nomor 201/2009 tanggal 28 Mei 2009 yang dibuat di hadapan Notaris Anita Soekarna Takariawan, S.H., dan Pemberian Hak Tanggungan Nomor 30/2009 tanggal 6 Maret 2009 yang dibuat di hadapan Notaris Hadiono Teguhmulyana S.H., atas objek yang dijadikan jaminan oleh Tergugat dengan jaminan Hak Milik Nomor 399/Desa Cibeusi Kecamatan Cikeruh sekarang Kecamatan Jatinangor, Kabupaten Sumedang Jawa Barat luas 2.807 m<sup>2</sup> Gambar situasi Nomor 2093/1997 tanggal 9-7-1997 atas nama Ir. Suhandy Theophilus 08-12-1967, Hak Milik Nomor 1279 Kelurahan Gegerkalong luas 428 m<sup>2</sup> Surat Ukur Nomor 678/1991 tanggal 2-10-1991 atas nama Ir. Suhandy Theophilus 08-12-1967;

Dalam Eksepsi (Turut Tergugat IV):

Gugatan Penggugat Kabur (*Obscur Libel*)

1. Bahwa setelah membaca gugatan *a quo*, pada pokoknya permasalahan perkara *a quo* adalah mengenai perbuatan melawan hukum terkait dengan pengambilalihan aset Penggugat yang dijadikan jaminan kredit oleh Tergugat I pada Tergugat III;
2. Bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa Bank Indonesia *i.c.* Turut Tergugat V ditarik dalam perkara *a quo* karena sebagai pengawas perbankan yang perlu mengetahui operasional Tergugat III;
3. Bahwa dalam perkara *a quo* jelas permasalahan pokok berkaitan dengan hubungan hukum perdata antara Penggugat dan Para Tergugat, khususnya Tergugat I dan Tergugat III sehingga secara hukum tidak ada hubungan hukum dengan Turut Tergugat V sebagai Badan Hukum Publik yang bertugas mengatur dan mengawasi bank. Oleh karena itu, apabila penyelesaian masalah pokok yang termasuk dalam wilayah keperdataan kemudian Penggugat mempermasalahkan tugas Turut Tergugat V dalam wilayah hukum publik, maka secara nyata Penggugat telah mencampuradukkan antara permasalahan perdata dengan kewenangan hukum publik;
4. Bahwa menurut M. Yahya Harahap, S.H., gugatan yang posita atau *fundamentum petendi* tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts grond*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan, atau bisa juga, dasar hukumnya jelas tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (*feitelijke grond*), maka dalil gugatan seperti itu tidak memenuhi syarat formil gugatan dan gugatan

Hal. 16 dari 27 hal. Put. No. 468 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (*een duidelijke en bepalde conclusie*) (lihat M. Yahya Harahap, S.H. - *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2005);

5. Bahwa berdasarkan alasan-alasan dan fakta-fakta sebagaimana diuraikan di atas, jelas gugatan *a quo* yang ditujukan kepada Turut Tergugat V adalah gugatan yang kabur (*obscuur*), sehingga kami mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan tidak dapat menerima gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat V (*niet ontvankelijk verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bandung telah memberikan Putusan Nomor 185/PDT.G/2013/PN.BDG. tanggal 20 Februari 2014 yang amarnya sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat III dan Turut Tergugat IV tersebut;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini sejumlah Rp3.016.000,00 (tiga juta enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat, Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 285/PDT/2014/PT.BDG. tanggal 16 Oktober 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 7 November 2014 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 November 2014 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 12 November 2014, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 69/Pdt/KS/2014/PN.Bdg. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 25 November 2014;

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

1. Tergugat I, II/Terbanding I, II pada tanggal 28 November 2014;
2. Tergugat III, Turut Tergugat I, II, IV, V, VI/Terbanding III, Turut Terbanding I, II, IV, V, VI pada tanggal 1 Desember 2014;

Hal. 17 dari 27 hal. Put. No. 468 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

3. Turut Tergugat III/Turut Terbanding III pada tanggal 26 November 2014;

Kemudian Turut Termohon Kasasi IV/Turut Tergugat IV/Turut Terbanding IV mengajukan kontra memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 15 Desember 2014;

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/ Penggugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

I. *Judex Facti* Telah Tidak Menerapkan Hukum Dan/Atau Undang-Undang sebagaimana Yang Dimaksud Dalam Pasal 178 Ayat (2) Dan (3) HIR, Yakni Telah Tidak Memeriksa Dan Memeriksa Dan Mengadili Seluruh Dalil Dan Petitum Gugatan Penggugat;

Bahwa, Pasal 178 ayat (2) dan ayat (3) HIR, Pasal 189 ayat (2) RBG dan Pasal 50 Rv menegaskan bahwasanya, "Putusan tidak boleh hanya memeriksa dan memutus sebagian saja dan mengabaikan gugatan selebihnya" dimana menurut Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata*", Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan Ketujuh, 2008, halaman 800, menyebutkan bahwasanya "Putusan yang demikian bertentangan dengan azas yang digariskan undang-undang";

Bahwa, bila ketentuan Pasal 178 ayat (2) dan ayat (3) HIR, Pasal 189 ayat (2) RBG dan Pasal 50 Rv dihubungkan dengan Putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi) ternyata dengan putusannya tersebut *Judex Facti* telah tidak cukup mempertimbangkan (*Onvoldoende gemotiveerd*) dalil-dalil gugatan Pembanding butir 1 sampai dengan butir 2 yang merupakan uraian adanya hubungan utang-piutang antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi II sebagaimana yang tercantum pada petitum gugatan butir 7, dimana atas dalil-dalil gugatan Pemohon Kasasi butir 1 dan butir 2 serta petitum butir 7 *a quo* ternyata di hadapan persidangan telah diakui secara tegas kebenarannya oleh Termohon Kasasi II di dalam jawabannya;

Bahwa, selain dalil-dalil dan petitum gugatan Pemohon Kasasi *a quo* yang telah diakui secara tegas oleh Termohon Kasasi II, juga kebenaran fakta dimaksud didukung dengan surat bukti tertanda P-2, P-7, P-8, dan P-9 serta diperkuat pula dengan keterangan di bawah sumpah dari saksi Mulyadi

Hal. 18 dari 27 hal. Put. No. 468 K/Pdt/2015





Sieradz dan saksi Wahyu Sampurna yang menyatakan tentang adanya hubungan hukum utang piutang antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi II dimaksud, yang oleh karenanya sangat tidak beralasan dan tidak berdasar hukum apabila *Judex Facti* (Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi) telah tidak dipertimbangkan sama sekali fakta-fakta yang telah terungkap di hadapan persidangan tersebut;

Bahwa, oleh karena telah jelas Putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi) *a quo* telah tidak memenuhi ketentuan Hukum Acara Perdata yang berlaku (*vide* Pasal 178 ayat (2) dan ayat (3) HIR, Pasal 189 ayat (2) RBG dan Pasal 50 Rv) maka secara hukum. Putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi) *a quo* haruslah batal demi hukum untuk mengadili sendiri dan mengabulkan gugatan Pemohon Kasasi *a quo*;

- II. *Judex Facti* Telah Tidak Menerapkan Hukum Dan/Atau Undang-Undang Sebagaimana Yang Dimaksud Dalam Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI, Yakni Telah Tidak Memeriksa Kebenaran Materiil Di Dalam Perbuatan Hukum Jual-Beli Objek Terperkara Antara Pemohon Kasasi Dengan Termohon Kasasi I.

Bahwa, Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 6 Oktober 1971 Nomor 829/Sip/1971, berbunyi: "Jual-beli yang tidak memenuhi syarat-syarat Hukum Adat (terang dan tunai) adalah batal sehingga keadaan harus dikembalikan dalam keadaan semula" dan "surat jual-beli hanya mengandung pernyataan sepihak apabila tidak nyata dalam penerimaan uang dan hanya dimaksudkan sebagai bukti telah terjadinya suatu perbuatan jual beli";

Bahwa, selain itu Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 141K/Sip/1973 tanggal 20 November 1975, menegaskan: "Meskipun mengenal jual-beli rumah dan tanah sengketa oleh Penggugat Terbanding telah diajukan bukti jual-beli Nomor 6/Pdt/1969-M tertanggal 5 Agustus 1969, Pengadilan Tinggi masih menganggap perlu untuk menyelidiki lebih lanjut tentang sah tidaknya perbuatan *materiele* jual-beli (*materiele handling van verkoop*) yang didalilkan setelah itu";

Bahwa, bila Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tersebut dihubungkan dengan fakta yang telah terungkap di hadapan persidangan berupa keterangan di bawah sumpah dari 2 (dua) orang saksi yaitu: saksi Mulyadi Sieradz dan saksi Wahyu Sampurna yang telah menerangkan hal-hal sebagai berikut:

Hal. 19 dari 27 hal. Put. No. 468 K/Pdt/2015



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, secara faktual yang mempunyai utang kepada Termohon Kasasi I adalah Termohon Kasasi II;
- Bahwa, kedudukan Pemohon Kasasi hanya pemilik objek perkara yang meminjamkan kepada Termohon Kasasi II untuk dijadikan jaminan utang Termohon Kasasi II kepada Termohon Kasasi I;
- Bahwa, dikarenakan utang Termohon Kasasi II kepada Termohon Kasasi I tidak dapat dibayarkan/dilunasi oleh Termohon Kasasi II, maka agar bunga rendah, Termohon Kasasi I mengusulkan objek perkara dijaminakan kepada PT. Bank Central Asia, TBK. Kantor Wilayah I Bandung, sehingga utang Termohon Kasasi II terhadap Termohon Kasasi I dapat dilunasi. Bahwa, dengan alasan Termohon Kasasi I tercatat sebagai nasabah yang mempunyai nama baik pada PT. Bank Central Asia, Tbk. Kantor Wilayah I Bandung, maka Termohon Kasasi I meminta agar objek perkara dibaliknamakan terlebih dahulu dari atas nama Pemohon Kasasi ke atas nama Termohon Kasasi I dengan membuat akta jual-beli di hadapan PPAT. Bahwa, oleh karena pembuatan akta jual-beli objek perkara antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi I hanya untuk memenuhi syarat yang dikehendaki oleh PT. Bank Central Asia, Tbk. Kantor Wilayah I Bandung, maka Pemohon Kasasi melalui saksi Mulyadi Sieradz dan saksi Wahyu Sampurna telah membuat dan memberikan Surat Kesepakatan Kerjasama (Bukti P-4) untuk ditandatangani oleh Termohon Kasasi I, namun dengan alasan objek perkara masih berada di tangan Termohon Kasasi I, Termohon Kasasi I menolak menandatangani Surat Kesepakatan Kerjasama tersebut;
- Bahwa, untuk peminjaman nama Termohon Kasasi I dalam pengajuan kredit kepada PT. Bank Central Asia, Tbk. Kantor Wilayah I Bandung tersebut, Termohon Kasasi I menerima (*fee*) sebesar 1% (satu persen) setiap bulan dari nilai/besar kredit yang dicairkan sampai dengan kredit tersebut dibayar lunas;
- Bahwa, penandatanganan akta jual-beli objek perkara antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi I dilakukan bersamaan dengan penandatanganan Akta Kuasa Memasang Hak Tanggungan dan penandatanganan perjanjian kredit yaitu di tempat/kantor PT. Bank Central Asia, TBK. Kantor Wilayah I Bandung;
- Bahwa, uang pinjaman/kredit sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) dicairkan dan diterima langsung oleh Termohon Kasasi I;

Hal. 20 dari 27 hal. Put. No. 468 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, baik sebelumnya, pada saat dan setelah penandatanganan akta jual beli objek perkara tersebut, Pemohon Kasasi tidak pernah menerima uang dari Termohon Kasasi I;
- Bahwa, sampai saat ini objek perkara masih dalam penguasaan penuh Pemohon Kasasi;
- Bahwa, pada tanggal 11 Januari 2011, Termohon Kasasi I telah mengerahkan orang-orangnya untuk melakukan perampasan objek perkara dari penguasaan Pemohon Kasasi, namun dengan bantuan aparat Kepolisian R.I., upaya perampasan objek perkara tersebut dapat digagalkan, dalam peristiwa kejadian tersebut dari salah satu pelaku suruhan Termohon Kasasi I, telah dijatuhi pidana oleh Pengadilan Bandung;
- Bahwa, nilai/harga objek perkara yang tercantum dalam akta jual beli objek perkara jauh dari kewajaran harga yang sepantasnya, dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang tercantum pada SPPT PBB, dan harga yang tercantum pada akta jual beli yang dimaksud, sebesar jumlah utang Termohon Kasasi II terhadap Termohon Kasasi I;

Dengan demikian maka dapat dipahami bahwa peristiwa jual beli objek perkara antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi I tidak pernah terjadi, melainkan persoalan utang piutang antara Termohon Kasasi I terhadap Termohon Kasasi II dan Pemohon Kasasi sebagai Penjamin atas objek perkara;

Bahwa, berdasarkan alasan hukum tersebut di atas, maka pertimbangan hukum *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Bandung yang telah diambil alih oleh Pengadilan Tinggi) dalam putusan *a quo* pada halaman 37 alinea 4, 5, 6, 7 dan alinea 8 yang hanya mempertimbangkan perbuatan jual beli secara formil (*formeel handeling van verkoop*) tanpa mempertimbangkan perbuatan jual beli secara materiil (*materiele handeling van verkoop*) sebagaimana telah dibuktikan dengan keterangan 2 (dua) orang saksi tersebut di atas, mestinya harus dibatalkan dan/atau diabaikan, apalagi dalam fakta di persidangan, Termohon Kasasi I tidak dapat melakukan bantahan terhadap keterangan 2 (dua) orang saksi dengan menunjukkan alat bukti sebagai sanggahan (*tegenbewijs*);

Bahwa, lebih dari itu, selain tidak mempertimbangkan perbuatan jual beli secara materiil (*materiele handeling van verkoop*) tersebut *Judex Facti* juga mengabaikan azas konkrit, terang jelas dan tunai yang terkandung dalam perbuatan jual beli tanah sesuai hukum Adat, yang lazim dilakukan, dimana

Hal. 21 dari 27 hal. Put. No. 468 K/Pdt/2015



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara jelas dan terang terungkap di persidangan bahwa antara Pemohon Kasasi terhadap Termohon Kasasi I tidak pernah terjadi penyerahan (*levering*) uang maupun barang dalam perbuatan jual beli objek perkara tersebut, sehingga perbuatan jual beli tersebut tidak memenuhi syarat-syarat sah yang mengikat secara hukum dan dapat dibatalkan demi hukum, Pasal 1321 KUHPerdara dan penjelasan Pasal 1328 KUHPerdara;

III. *Judex Facti* telah tidak menerapkan hukum dan/atau undang-undang sebagai mana yang dimaksud dalam Pasal 173 HIR dan Pasal 310 Rbg dan Pasal 1915-1922 KuhPerdata, Yakni telah tidak menghubungkan alat bukti surat, saksi dan ahli yang diajukan oleh Pemohon Kasasi menjadi suatu persangkaan tentang telah terjadinya perbuatan jual beli secara tidak sah yang mengikat secara hukum, mengangkangi Pasal 1314 KuhPerdata. Bahwa, di dalam persidangan, Pemohon Kasasi telah menghadapkan 2 (dua) orang saksi, yaitu saksi Mulyadi Sieradz dan saksi Wahyu Sampurna, yang dalam keterangan di bawah sumpah telah secara jelas dan tegas antara lain menerangkan;

- Bahwa, dalam perbuatan jual beli tersebut, Termohon Kasasi I tidak pernah menyerahkan uang pembayaran jual beli barang (objek perkara) terhadap Pemohon Kasasi demikian pula sebaliknya Pemohon Kasasi tidak pernah menyerahkan barang (objek perkara) terhadap Termohon Kasasi I, dan posisi barang (objek perkara) sebagai jaminan utang piutang semata;
- Bahwa, harga jual beli yang tercantum pada akta jual beli Nomor 29/2009 tanggal 6 Maret 2009, atas objek perkara (bukti P-5, T.I-I, T.III-I, dan TT.II-2) berada di bawah Nilai Obyek Pajak (NJOP) tahun berjalan (2008);
- Bahwa, pembuatan Akta Jual Beli Nomor 29/2009 tanggal 6 Maret 2009, atas objek perkara (bukti P-5, T.I-I, T.III-I, dan TT.II-2) yang diikuti dengan balik nama pada sertifikat hak milik objek perkara dilakukan semata-mata untuk memenuhi persyaratan pengajuan kredit yang diminta oleh PT. Bank Central Asia, TBK. Kantor Wilayah I Bandung;

Bahwa, adapun bukti surat yang diajukan oleh Pemohon Kasasi antara lain adalah berupa Akta Jual-Beli Nomor 29/2009 tanggal 6 Maret 2009 (bukti P-5= T.I-I, T.III-I, dan TT.II) dan Surat Pemberitahuan Pajak Tertang (SPTT) Pajak Bumi dan Bangunan (objek perkara) Tahun 2008 (P-10), yang membuktikan bahwasanya harga jual-beli yang tercantum pada Akta Jual-

Hal. 22 dari 27 hal. Put. No. 468 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

Beli *a quo* berada di bawah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tahun berjalan (2008):

Bahwa, sedangkan 2 (dua) orang ahli yakni Dr. Nia Kurniati Widiawan, S.H., M.H., dan Kilkoda Agus Saleh, S.H., M.H., di hadapan persidangan telah menerangkan di bawah sumpah, antara lain hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa, perjanjian jual-beli tunduk pada Pasal 1338 KUHPerdota, dengan azas perjanjian tidak boleh mengingkari dan azas iktikad baik dari para pembuatnya.
- Bahwa, bila dalam jual-beli terdapat kebohongan atau tidak terbukti adanya sepakat, maka dengan tidak terpenuhinya syarat subjektifnya tersebut, perjanjian dapat dibatalkan;
- Bahwa, perjanjian pura-pura tidak diperbolehkan;
- Bahwa, Ahli berpendapat dalam perjanjian jual-beli yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat asal dengan Termohon Kasasi I/Tergugat I mengandung cacat hukum dan dapat dibatalkan;
- Bahwa, Pasal 1321 KUHPerdota menyatakan bahwa tidak ada sepakat apabila sepakat itu dicerai oleh paksaan, kekhilafan, dan adanya penipuan;
- Bahwa, Ahli berpendapat bahwasanya dari poin 1 Pasal 1320 KUHPerdota yakni sepakat saja sudah mengandung unsur iktikad yang tidak baik dari Termohon Kasasi I/Tergugat I asal, yaitu ada kesan memaksakan kehendak dan ada unsur penipuan, kemudian melihat kondisi dari pihak Pemohon Kasasi/Penggugat asal dalam keadaan tidak seimbang (lemah), maka di sini Tergugat I dapat dikategorikan menyalahgunakan keadaan;
- Bahwa, dalam prinsip-prinsip hukum perjanjian ada azas-azas yang harus diindahkan oleh para pihak dalam melakukan suatu perjanjian, yakni kebebasan berkontrak, azas mengikat suatu perjanjian, azas iktikad baik, azas kepatutan hukum, azas kemanfaatan, dan azas keadilan;
- Bahwa, Ahli berpendapat bahwa dalam kasus Pemohon Kasasi/Penggugat asal dan Termohon Kasasi I/Tergugat I asal telah melanggar azas-azas dan prinsip-prinsip perjanjian yang ada di dalam Buku III KUHPerdota Pasal 1338 ayat (1), (2), dan (3), yakni:  
Ayat (1): Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;  
Ayat (2):

Hal. 23 dari 27 hal. Put. No. 468 K/Pdt/2015





Perjanjian itu tidak ditarik kembali, selain sepakat kedua belah pihak atau oleh undang-undang ditentukan lain, yaitu perjanjian itu mengikat kedua belah pihak (*pacta sun servanda*). Hal ini ternyata menguntungkan satu pihak saja, yaitu pihak Termohon Kasasi I/Tergugat I asal, dimana hal ini tidak dapat dibenarkan dalam prinsip prinsip dan azas-azas perjanjian, karena melanggar azas keseimbangan;

Ayat (3):

Perjanjian harus dilakukan dengan iktikad baik. Dalam hal transaksi jual-beli antara Pemohon Kasasi/Penggugat asal dengan Termohon Kasasi I/Tergugat I asal, Ahli berpendapat tidak ada iktikad baik dari Termohon Kasasi I/Tergugat I asal karena hanya mementingkan dirinya sendiri dan tidak mempertimbangkan kepentingan orang lain (Pemohon Kasasi/Penggugat asal). Kemudian dari Pasal 1320 ayat (4) mengenai *causa* yang halal, secara teori adalah motivasi dan tujuan dari perjanjian itu harus sama (seimbang). Dalam hal ini Ahli berpendapat bahwa Termohon Kasasi/Tergugat I asal tidak mengindahkan azas keseimbangan secara lahiriah memang sudah terjadi perjanjian tetapi secara batiniah perjanjian itu dianggap batal, karena tidak mengacu pada prinsip-prinsip dan azas-azas perjanjian yang ada;

- Bahwa, Ahli berpendapat bahwa Termohon Kasasi I/Tergugat I asal telah melakukan perbuatan melawan hukum Pasal 1365 KUHPerdata, yang menimbulkan kerugian pada pihak Pemohon Kasasi/Penggugat asal;

Bahwa, apabila bukti surat, keterangan saksi, dan keterangan ahli tersebut di atas dihubungkan satu dengan yang lain maka seharusnya *Judex Facti* mengambil suatu persangkaan kuat bahwasanya pembuatan akta jual-beli atas objek terperkara antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi I hanyalah formalitas/pura-pura semata yakni hanya untuk memenuhi syarat yang diminta oleh PT. Bank Central Asia, Tbk. Kantor Wilayah I Bandung, dalam hubungannya dengan pengajuan kredit yang diajukan oleh Termohon Kasasi I;

Bahwa, fakta tersebut diperkuat oleh keterangan PT. Bank Central Asia, Tbk. Kantor Wilayah I Bandung di hadapan persidangan yang menyatakan bahwasanya dalam pengajuan permohonan pinjaman (kredit) yang diajukan oleh debitur, PT. Bank Central Asia, TBK. Kantor Wilayah I Bandung hanya mempertimbangkan dan mengabulkan permohonan kredit yang barang

Hal. 24 dari 27 hal. Put. No. 468 K/Pdt/2015



jaminannya atas nama debitur sendiri dan tidak mengenal adanya istilah penjamin;

Bahwa, dari uraian fakta hukum tersebut di atas, maka adalah beralasan dan berdasar hukum apabila Akta Jual-Beli Nomor 29/2009 tanggal 6 Maret 2009 dinyatakan batal atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibatnya;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan karena *Judex Facti* (Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi) tidak salah menerapkan hukum; Penggugat;

Bahwa antara Penggugat dan Tergugat I telah terbukti mengadakan jual beli objek sengketa sesuai Akta Jual Beli (AJB) Nomor 29/2009 tanggal 6 Maret 2009, yang dibuat di hadapan Turut Tergugat II, berdasarkan bukti P.1 sampai dengan P.10 bukan merupakan perbuatan semu;

Bahwa Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI dalam penandatanganan akta tersebut di atas bukan hadir sebagai saksi semata, tetapi bersama dengan Penggugat menghadap Turut Tergugat II dan memberikan persetujuan kepada Penggugat untuk melakukan jual beli objek perkara, sehingga hak milik telah beralih kepada Tergugat I. Objek sengketa kemudian oleh Tergugat I diagunkan sebagai jaminan kredit pada PT. Bank Central Asia;

Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi lainnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi) dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Ny. Netty Herawati tersebut harus ditolak;

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

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

## MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **NY. NETTY HERAWATI**, tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari **Jumat** tanggal **28 Agustus 2015** oleh **Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.**, dan **Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.**, 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 **Rita Elsy, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./I Gusti Agung

Sumanatha, S.H., M.H.

ttd./Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

Hal. 26 dari 27 hal. Put. No. 468 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

Panitera Pengganti,

ttd./Rita Elsy, S.H., M.H.

Biaya Kasasi:

1. Meterai .....	Rp 6.000,00
2. Redaksi .....	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi ...	Rp489.000,00
J u m l a h ...	Rp500.000,00

**UNTUK SALINAN  
MAHKAMAH AGUNG RI.**

a.n Panitera  
Panitera Muda Perdata,

**Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH.**

NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 27 dari 27 hal. Put. No. 468 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)