



PUTUSAN

Nomor 1674 K/Pdt/2018

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

DIDI JUNAEDI, bertempat tinggal di Jalan Kelapa Hijau RT 006/014, Utan Kayu Selatan, Matraman, Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Mula Satria, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Sukarajin II Nomor 28, Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Agustus 2017;

Pemohon Kasasi;

Lawan

PT BANK CIMB NIAGA, Tbk, berkedudukan di Jakarta melalui cabangnya di TMT Jakarta Tomang Tol, Jalan Taman Kedoya Baru Nomor 8, Kedoya Selatan, Jakarta Barat, diwakili oleh Fransiska Oci Lan Siem, S.H., dan Lani Darmawan, selaku Para Direktur, dalam hal ini memberi kuasa kepada ID Made Nefo Dwi Artha, S.H., M.Hum., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Cibubur Village Apartment KB 01-09 Blok B, Jalan Radar AURI Nomor 1, Cibubur, Ciracas, Jakarta Timur 13720, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 November 2016;

Termohon Kasasi;

D a n:

1. **PT BALAI LELANG ROYAL**, berkedudukan di Jalan H. Agus Salim Nomor 2, Jakarta Pusat 10110;
2. **KANTOR BADAN PERTANAHAN (BPN)**, berkedudukan di Jalan Tanah Abang I Nomor 1, Jakarta Pusat;
3. **KANTOR BADAN PERTANAHAN (BPN) JAKARTA TIMUR**, berkedudukan di Jalan DR. Sumarno, Pulogebang, Cakung, Jakarta Timur;

Para Turut Termohon Kasasi;

Halaman 1 dari 7 hal. Put. Nomor 1674 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Jakarta Selatan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan Penggugat berhak secara hukum menjual jaminan-jaminan milik Penggugat yang dijaminan kepada Tergugat berupa:
 1. Sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 01234/Utan Kayu Selatan terletak di Jalan Galursari IV Blok B Kav Nomor 35B, Kelurahan Utan Kayu Selatan, Kecamatan Matraman Jakarta Timur, yang nilai jaminannya Rp1.118.580.000,00 dikurangi 20%.
 2. Sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00946/Bidara Cina terletak di Jalan Raya Otto Iskandar Dinata Nomor 8 Kelurahan Bidara Cina, Kecamatan Jatinegara Jakarta Timur yang nilai jaminannya Rp8.588.200.000,00 dikurangi 20%;
 3. Sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 5251/Johar Baru terletak di Jalan Percetakan Negara 2 Blok J Nomor 21-22, Kelurahan Johar Baru, Kecamatan Johar Baru, Jakarta Pusat nilai jaminannya Rp2.601.000.000,00 dikurangi 20%;Yang akan dijual secara bertahap guna membayar hutangnya kepada Tergugat sampai dengan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
4. Menghukum Turut Tergugat I untuk tidak melakukan proses lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
5. Menghukum Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk memblokir seluruh asset/jaminan yang dijaminan kepada Tergugat yaitu:

Halaman 2 dari 7 hal. Put. Nomor 1674 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Turut Tergugat II mohon diblokir sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 5251/Johar Baru, luas tanah 126 m² dan luas bangunan 170 m² terletak di Jalan Percetakan Negara 2 Blok J Nomor 21-22 Kelurahan Johar Baru, Kecamatan Johar Baru, Jakarta Pusat;
2. Turut Tergugat III mohon diblokir sebidang tanah dan bangunan:
 1. Sertifikat Hak Milik Nomor 01234/Utan Kayu Selatan dan luas tanah 155 m² dan luas bangunan 204 m² terletak di Jalan Galursari IV Blok B Kav Nomor 35B, Kelurahan Utan Kayu Selatan Kecamatan Matraman, Jakarta Timur;
 2. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00946/Bidara Cina dengan luas tanah 284 m² dan luas bangunan 540 m² terletak di Jalan Raya Otto Iskandar Dinata Nomor 8, Kelurahan Bidara Cina, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur;

Sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

6. Menghukum Tergugat untuk menghapuskan bunga kredit dan denda yang dikenakan kepada Penggugat dan membayar hanya utang pokoknya saja.
7. Menghukum Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III untuk mematuhi putusan ini;
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan banding, dan kasasi dari Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara.

Apabila Bapak/Ibu Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya, (*ex aequo et bono*);

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

Gugatan kabur atau tidak jelas (*obscur libel*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberikan Putusan Nomor 651/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel. tanggal 2 Agustus 2016, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Halaman 3 dari 7 hal. Put. Nomor 1674 K/Pdt/2018

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
- Membebankan Penggugat membayar biaya perkara sebesar Rp1.641.000,00 (satu juta enam ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan Putusan Nomor 261/PDT/2017/PT.DKI. tanggal 5 Juli 2017;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 22 September 2017 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Agustus 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 26 September 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 651/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel. yang dibuat oleh Panitera Muda Pidana Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal itu juga;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat pada tanggal 13 Desember 2017 kemudian Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 21 Desember 2017;

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 dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding yang diterima tanggal 26 September 2017 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima permohonan kasasi untuk kasasi DIDI JUNAEDI (Pemohon

Halaman 4 dari 7 hal. Put. Nomor 1674 K/Pdt/2018



Kasasi) tersebut;

- Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi DKI tanggal 6 Juli 2017 Nomor 261/Pdt/2017/PT.DKI *juncto* Nomor 651/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel

Dan dengan mengadili sendiri:

- Mengabulkan gugatan dari Penggugat, sekarang Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
- Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar semua biaya perkara baik yang jatuh dalam tingkat pertama dan tingkat banding maupun yang jatuh dalam tingkat kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca secara saksama memori kasasi tanggal 26 September 2017 serta kontra memori kasasi tanggal 21 Desember 2017 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan) tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa putusan *Judex Facti* sudah tepat dan benar, karena *Judex Facti* telah melaksanakan hukum acara dengan benar dalam memutus perkara ini serta putusan *Judex Facti* tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang;
- Bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat adalah hubungan utang piutang berdasarkan perjanjian kredit dengan Nomor 534/PK/CF-TMT/XI/11 dengan jenis fasilitas kredit adalah Kredit Pemilikan Rumah X-Tra Dinamis Cicilan Reguler sebesar Rp11.400.000.000,00 (sebelas miliar empat ratus juta rupiah) dengan jaminan Hak Tanggungan berupa:
 - 1) Sebidang tanah dan bangunan SHM Nomor 01234/Utan Kayu Selatan;
 - 2) Sebidang tanah dan bangunan SHM Nomor 000946/Bidara Cina;
 - 3) Sebidang tanah dan bangunan SHM Nomor 05866/Kemiri Muka;
 - 4) Sebidang tanah dan bangunan SHM Nomor 5251/Johar Baru;
- Bahwa hutang kredit Penggugat pada Tergugat tersebut akhirnya

Halaman 5 dari 7 hal. Put. Nomor 1674 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengalami macet pembayarannya sehingga terjadi wanprestasi, sehingga menimbulkan hak pada Tergugat selaku kreditor untuk menjual lelang harta-harta jaminan tersebut untuk pelunasan sisa hutang Penggugat tersebut;

- Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut 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 apabila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana 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 bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi DIDI JUNAEDI, 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 yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **DIDI JUNAEDI**, tersebut;

Halaman 6 dari 7 hal. Put. Nomor 1674 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Jum'at tanggal 10 Agustus 2018 oleh Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Panji Widagdo, S.H.,M.H., dan Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H.,M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Para Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Retno Kusriani, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd/.

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

ttd/.

Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd/.

Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

ttd/.

Retno Kusriani, 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 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u> +
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I.
a.n. Panitera,
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H.,M.H.
NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 7 dari 7 hal. Put. Nomor 1674 K/Pdt/2018