



PUTUSAN

Nomor 4245 K/Pdt/2022

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

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

BENY WIDJAJA, bertempat tinggal di Gang Mahmud III Nomor 7, RT 004/RW 005, Kelurahan Pamoyanan, Kecamatan Cicendo, Kota Bandung, yang memilih domisili hukum pada alamat kantor di Jalan Peta Nomor 233, RT 009/RW 007, Kelurahan Sukaasih, Kecamatan Bojongloa Kaler, Kota Bandung;
Pemohon Kasasi;

Lawan:

1. **INGAWATI**, bertempat tinggal di Jalan Peta Nomor 233, RT 009/RW 007, Kelurahan Sukaasih, Kecamatan Bojongloa Kaler, Kota Bandung;
2. **JEFFRY REINER TAMBOTO**, bertempat tinggal di Jalan Peta Nomor 233, RT 009/RW 007, Kelurahan Sukaasih, Kecamatan Bojongloa Kaler, Kota Bandung, dalam hal ini keduanya memberikan kuasa kepada Dr. Hendri Sulaeman, S.H., M.H., Advokat, berkantor di Jalan Sriwijaya Nomor 4-B, Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Juli 2021;
Para Termohon Kasasi;

dan:

1. **FRIANA LUKITO, S.H., NOTARIS (non aktif)**, yang protokol notaris pada **CHRISTY ANDANA YULIANES, S.H.**, beralamat di Jalan Karawitan Nomor 35, Kelurahan/Desa Turangga, Kecamatan Lengong, Kota Bandung;

Halaman 1 dari 14 hal. Put. Nomor 4245 K/Pdt/2022



**2. PT BANK PEMBANGUNAN DAERAH JAWA
BARAT DAN BANTEN CABANG TAMANSARI**

BANDUNG, berkedudukan di Jalan Tamansari
Nomor 18, Kelurahan/Desa Tamansari, Kecamatan
Bandung Wetan, Kota Bandung;

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
Bandung untuk memberikan putusan sebagai berikut:

I. Dalam Provisi:

1. Memerintahkan agar Tergugat I, Tergugat II dan/atau kuasanya,
dan/atau pihak yang mewakilinya dan/atau pihak yang menerima
pengalihan hak dan wewenang dari Tergugat atau pihak manapun
untuk tidak melakukan tindakan apapun baik tindakan hukum,
tindakan eksekusi, tindakan penagihan, maupun tindakan
memindahkan/menjaminkan segala asetnya, termasuk atas semua
harta benda milik Tergugat baik yang bergerak maupun yang tidak
bergerak, semua jaminan-jaminan baik di luar maupun di dalam
pengadilan, maupun pihak lain di luar negeri, atau dimanapun juga
sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap dari perkara
a quo;
2. Memerintahkan agar Tergugat I, Tergugat II dan/atau kuasanya,
dan/atau pihak yang mewakilinya dan/atau pihak yang menerima
pengalihan hak dan wewenang dari Tergugat I, Tergugat II dan/atau
kuasanya dan/atau pihak manapun untuk tidak melakukan tindakan
apapun yang bertujuan atau mengalihkan baik secara di bawah
tangan maupun melalui pelelangan umum, atau lelang negara
maupun swasta, di dalam negeri maupun di luar negeri, atau
menjaminkan dalam bentuk apapun untuk mengambil/mencairkan,

Halaman 2 dari 14 hal. Put. Nomor 4245 K/Pdt/2022



atau tindakan apapun di dalam negeri atau di luar negeri atas objek sengketa sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap dari perkara *a quo*;

II. Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I bersama dengan Tergugat II telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi;
3. Menyatakan sah dan berharga Salinan Akta Perjanjian Nomor 06 tertanggal 26 Juni 2015 yang dibuat, dihadapan dan telah dibacakan oleh Turut Tergugat I;
4. Menyatakan sah dan berharga Salinan Akta Perjanjian Nomor 07 tertanggal 26 Juni 2015 yang dibuat, dihadapan dan telah dibacakan oleh Turut Tergugat I;
5. Menyatakan sah dan berharga Salinan Akta Perjanjian Nomor 08 tertanggal 26 Juni 2015 yang dibuat, dihadapan dan telah dibacakan oleh Turut Tergugat I;
6. Menyatakan sah dan berharga bukti penyerahan uang sebesar Rp1.100.000.000,00 (satu miliar seratus juta rupiah) berupa kuitansi tertanggal 3 Juli 2015;
7. Menyatakan sah dan berharga Berita Acara Serah Terima Agunan tertanggal 9 Juli 2015;
8. Menyatakan sah kepemilikan dan penguasaan tanah beserta bangunan setidaknya seluas 154 m² (seratus lima puluh empat meter persegi) yang berasal dari 7% (tujuh persen) atas objek sengketa berupa sebidang tanah beserta bangunan yang sebelum pemekaran wilayah dimiliki dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1875/Kelurahan Kopo, seluas 2.200 m² (dua ribu dua ratus meter persegi), Gambar Situasi tanggal 05-12-1983 (tanggal lima bulan Desember tahun seribu sembilan ratus delapan puluh tiga), yang saat ini menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 3821/Kelurahan Sukaasih, Surat Ukur Nomor 71/2013, setempat dikenal sebagai Blok Tanjung, sekarang dikenal sebagai Jalan Peta Nomor 233, yang terletak di Wilayah Tegallega, Kelurahan

Halaman 3 dari 14 hal. Put. Nomor 4245 K/Pdt/2022



Sukaasih (dahulu Kelurahan Kopo), Kecamatan Bojongloa Kaler (dahulu Kecamatan Bojongloa), Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, dengan batas-batas, sebagai berikut:

- Barat : Bangunan Jalan Peta Nomor 235 Bandung;
- Timur : Bangunan Jalan Peta Nomor 231 Bandung;
- Utara : Jalanan Raya Peta;
- Selatan: Tembok pembatas Perumahan Taman Anggrek;

9. Menghukum Tergugat I bersama-sama dengan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp6.122.000.000,00 (enam miliar seratus dua puluh dua juta rupiah), dengan rincian sebagai berikut:

- 7% (tujuh persen) dari nilai jual objek sengketa sebesar Rp3.850.000.000,00 (tiga miliar delapan ratus lima puluh juta rupiah);
- Hilangnya keuntungan terhitung sejak Juli 2015 sampai dengan Juli 2018 sebesar Rp1.188.000.000,00 (satu miliar seratus delapan puluh delapan juta rupiah);
- Hilangnya keuntungan terhitung sejak Juli 2018 sampai dengan Juni 2020 sebesar Rp759.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh sembilan juta rupiah);
- Uang sewa yang telah diterima oleh Tergugat I maupun Tergugat II terhitung sejak tanggal 15 Juli 2015 sampai dengan setidaknya 15 Mei 2020, sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- Uang sewa yang belum dikembalikan selama 15 (lima belas) bulan terhitung sejak bulan Juni 2015 sampai dengan bulan Oktober 2016, sebesar Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah);

10. Menghukum Tergugat I bersama-sama dengan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar kerugian immateriil kepada Penggugat sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) secara seketika dan sekaligus;

11. Menghukum Tergugat I bersama-sama dengan Tergugat II secara

Halaman 4 dari 14 hal. Put. Nomor 4245 K/Pdt/2022



tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) setiap harinya apabila Tergugat I bersama-sama dengan Tergugat II lalai melaksanakan isi putusan ini, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

12. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap objek sengketa sebidang tanah beserta bangunan yang sebelum pemekaran wilayah dimiliki dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1875/Kelurahan Kopo, seluas 2.200 m² (dua ribu dua ratus meter persegi), Gambar Situasi tanggal 05-12-1983 (tanggal lima bulan Desember tahun seribu sembilan ratus delapan puluh tiga), yang saat ini menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 3821/Kelurahan Sukaasih, Surat Ukur Nomor 71/2013, setempat dikenal sebagai Blok Tanjung, sekarang dikenal sebagai Jalan Peta Nomor 233, yang terletak di Wilayah Tegallega, Kelurahan Sukaasih (dahulu Kelurahan Kopo), Kecamatan Bojongloa Kaler (dahulu Kecamatan Bojongloa), Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, dengan batas-batas, sebagai berikut:

- Barat : Bangunan Jalan Peta Nomor 235 Bandung;
- Timur : Bangunan Jalan Peta Nomor 231 Bandung;
- Utara : Jalanan Raya Peta;
- Selatan: Tembok pembatas Perumahan Taman Anggrek;

13. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;

14. Menyatakan putusan dalam perkara ini sebagai putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum biasa maupun luar biasa;

15. Menghukum Tergugat I bersama-sama dengan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, II, Turut



Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

Eksepsi Tergugat I dan II:

- Gugatan yang *premature* atau terlalu dini untuk diajukan (*dilatoria exceptie*);

Eksepsi Turut Tergugat II:

1. *Diskualifikasi in person*;
2. Gugatan Penggugat kekurangan subjek Tergugat (*plurium litis consortium*);
3. *Exceptio obscur libele*;
4. *Exceptio chicaneus process*;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, II mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Bandung untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat (dalam Rekonvensi) untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat (dalam Rekonvensi) telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Para Penggugat (dalam Rekonvensi);
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan tersebut;
4. Menyatakan batal dan tidak sah Akta Perjanjian Nomor 06, tertanggal 26 Juni 2015 di Friana Lukito, S.H., Notaris di Bandung;
5. Menyatakan batal dan tidak sah Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor 07, tertanggal 26 Juni 2015 di Friana Lukito, S.H., Notaris di Bandung;
6. Menyatakan batal dan tidak sah Surat Kuasa Nomor 08, tertanggal 26 Juni 2015 di Friana Lukito, S.H., Notaris di Bandung;
7. Menghukum Tergugat (dalam Rekonvensi) untuk mengembalikan kembali Sertifikat Hak Milik Nomor 1875/Kelurahan Kopo, seluas 2200 m² (dua ribu dua ratus meter persegi), Gambar Situasi Nomor 8796/1983, tanggal 5 Desember 1983, setempat dan dikenal dengan Blok Tanjung, sekarang Hak Milik Nomor 3821/Kelurahan Sukaasih, Surat Ukur Nomor 71/2013, tanggal 11 Oktober 2013, setempat dan dikenal dengan Jalan Peta Nomor



233, Kota Bandung (objek perkara) kepada Para Penggugat (dalam Rekonvensi) secara baik dan benar dan tidak dalam keadaan beban apapun;

8. Menghukum Tergugat (dalam Rekonvensi) untuk membayar kerugian materiil dan immateriil kepada Para Penggugat (dalam Rekonvensi) yaitu sebagai berikut:

A. Kerugian materiil:

- Untuk tanah dan bangunan kantor ukuran 3 m x 4 m dimana uang sewanya sebesar Rp12.000.000,00 (dua belas juta rupiah)/tahun x 5 tahun = Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) belum dibayarkan oleh Tergugat (dalam Rekonvensi) kepada Para Penggugat (dalam Rekonvensi);
- Untuk tanah dan bangunan ukuran 12 m x 20 m uang sewanya sebesar Rp200.000.000,00/tahun, sehingga yang belum dibayarkan Tergugat (dalam Rekonvensi) yaitu sebesar Rp200.000.000,00 x 5 tahun = Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

Bahwa dengan demikian Tergugat (dalam Rekonvensi) masih memiliki tunggakan uang sewa kepada Para Penggugat (dalam Rekonvensi) sebesar $Rp1.000.000.000,00 + Rp60.000.000,00 = Rp1.060.000.000,00$ (satu miliar enam puluh juta rupiah) kepada Para Penggugat (dalam Rekonvensi);

Kerugian materiil tersebut haruslah dibayarkan oleh Tergugat (dalam Rekonvensi) secara langsung, tunai dan seketika sejak perkara ini berkekuatan hukum tetap;

B. Kerugian immateriil:

Bahwa akibat perbuatan Tergugat (dalam Rekonvensi) maka Para Penggugat (dalam Rekonvensi) telah kehilangan waktu, tenaga dan biaya dalam mengurus perkara *a quo*, jumlah kerugian mana sangat sulit diukur dengan uang namun kurang lebih sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah), jumlah kerugian mana haruslah dibayarkan oleh Tergugat (dalam Rekonvensi) secara langsung, tunai dan seketika ketika perkara ini berkekuatan hukum



tetap;

9. Menghukum Tergugat (dalam Rekonvensi) untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00/hari, apabila ia lalai melaksanakan isi putusan ini, terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
10. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
11. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding dan kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi (dk)/Tergugat dalam Rekonvensi (dr) untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsidiar:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain maka Tergugat I dan II (dk)/Para Penggugat (dr) memohon mendapatkan keadilan untuk diberikan putusan seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bandung telah menjatuhkan Putusan Nomor 203/Pdt.G/2020/PN Bdg., tanggal 11 Februari 2021, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi Penggugat;

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp3.100.000,00 (tiga juta seratus ribu rupiah);

Dalam Rekonvensi:

1. Menyatakan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Halaman 8 dari 14 hal. Put. Nomor 4245 K/Pdt/2022



2. Menghukum Para Penggugat dalam Rekonvensi/Para Tergugat dalam Konvensi untuk membayar biaya perkara sebesar nihil;

Kemudian pada tingkat banding putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 175/PDT/2021/PT BDG., tanggal 19 Mei 2021;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 21 Juni 2021 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi pada tanggal 25 Juni 2021 sebagaimana ternyata dari Surat Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 43/Pdt/KS/2021/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 7 Juli 2021;

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 2021 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 203/Pdt.G/2020/PN Bdg., tertanggal 11 Februari 2021 dan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 175/PDT/2021/PT BDG., tertanggal 19 Mei 2021 yang dimohonkan kasasi tersebut;

Mengadili Sendiri:

Dalam Provisi:

- Menerima tuntutan provisi Pemohon Kasasi;

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Termohon Kasasi I dan/atau Termohon Kasasi II;

Dalam Pokok Perkara:

Halaman 9 dari 14 hal. Put. Nomor 4245 K/Pdt/2022



1. Mengabulkan gugatan Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Termohon Kasasi I dan/atau Termohon Kasasi II telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi;
3. Menyatakan sah dan berharga Salinan Akta Perjanjian Nomor 06 tertanggal 26 Juni 2015 yang dibuat, dihadapan dan telah dibacakan oleh Turut Termohon Kasasi I;
4. Menyatakan sah dan berharga Salinan Akta Perjanjian Nomor 07 tertanggal 26 Juni 2015 yang dibuat, dihadapan dan telah dibacakan oleh Turut Termohon Kasasi I;
5. Menyatakan sah dan berharga Salinan Akta Perjanjian Nomor 08 tertanggal 26 Juni 2015 yang dibuat, dihadapan dan telah dibacakan oleh Turut Termohon Kasasi I;
6. Menyatakan sah dan berharga bukti penyerahan uang sebesar Rp1.100.000.000,00 (satu miliar seratus juta rupiah) berupa kuitansi tertanggal 3 Juli 2015;
7. Menyatakan sah dan berharga Berita Acara Serah Terima agunan tertanggal 9 Juli 2015;
8. Menyatakan sah kepemilikan dan penguasaan tanah beserta bangunan setidak-tidaknya seluas 154 m² (seratus lima puluh empat meter persegi) oleh Pemohon Kasasi yang berasal dari 7% (tujuh persen) atas objek sengketa berupa sebidang tanah beserta bangunan yang sebelum pemekaran wilayah dimiliki dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1875/Kelurahan Kopo, seluas 2.200 m² (dua ribu dua ratus meter persegi), Gambar Situasi tanggal 5-12-1983 (tanggal lima bulan Desember tahun seribu sembilan ratus delapan puluh tiga), yang saat ini menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 3821/Kelurahan Sukaasih, Surat Ukur Nomor 71/2013, setempat dikenal sebagai Blok Tanjung, sekarang dikenal sebagai Jalan Peta Nomor 233, yang terletak di Wilayah Tegallega, Kelurahan Sukaasih (dahulu Kelurahan Kopo), Kecamatan Bojongloa Kaler (dahulu Kecamatan Bojongloa), Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, dengan batas-batas, sebagai berikut:
 - Barat : Bangunan Jalan Peta Nomor 235 Bandung;



- Timur : Bangunan Jalan Peta Nomor 231 Bandung;
 - Utara : Jalan Raya Peta;
 - Selatan : Tembok pembatas Perumahan Taman Anggrek;
9. Menghukum Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp6.122.000.000,00 (enam miliar seratus dua puluh dua juta rupiah), dengan rincian sebagai berikut:
- 7% (tujuh persen) dari nilai jual objek sengketa sebesar Rp3.850.000.000,00 (tiga miliar delapan ratus lima puluh juta rupiah);
 - Hilangnya keuntungan dihitung sejak Juli 2015 sampai dengan Juli 2018 sebesar Rp1.188.000.000,00 (satu miliar seratus delapan puluh delapan juta rupiah);
 - Hilangnya keuntungan dihitung sejak Juli 2018 sampai dengan Juni 2020 sebesar Rp759.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh sembilan juta rupiah);
 - Uang sewa yang telah diterima oleh Tergugat I maupun Tergugat II dihitung sejak tanggal 15 Juli 2015 sampai dengan setidaknya 15 Mei 2020, sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
 - Uang sewa yang belum dikembalikan selama 15 (lima belas) bulan dihitung sejak bulan Juni 2015 sampai dengan bulan Oktober 2016, sebesar Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah);
10. Menghukum Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II secara tanggung renteng untuk membayar kerugian immateriil kepada Penggugat sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) secara seketika dan sekaligus;
11. Menghukum Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) setiap harinya apabila Tergugat I bersama-sama dengan Tergugat II lalai melaksanakan isi putusan ini, dihitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
12. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap objek sengketa sebidang tanah beserta bangunan yang



sebelum pemekaran wilayah dimiliki dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1875/Kelurahan Kopo, seluas 2.200 m² (dua ribu dua ratus meter persegi), Gambar Situasi tanggal 05-12-1983 (tanggal lima bulan Desember tahun seribu sembilan ratus delapan puluh tiga), yang saat ini menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 3821/Kelurahan Sukaasih, Surat Ukur Nomor 71/2013, setempat dikenal sebagai Blok Tanjung, sekarang dikenal sebagai Jalan Peta Nomor 233, yang terletak di Wilayah Tegallega, Kelurahan Sukaasih (dahulu Kelurahan Kopo), Kecamatan Bojongloa Kaler (dahulu Kecamatan Bojongloa), Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, dengan batas-batas, sebagai berikut:

- Barat : Bangunan Jalan Peta Nomor 235 Bandung;
- Timur : Bangunan Jalan Peta Nomor 231 Bandung;
- Utara : Jalanan Raya Peta;
- Selatan : Tembok pembatas Perumahan Taman Anggrek;

13. Menghukum Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;

14. Menyatakan putusan dalam perkara ini sebagai putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum biasa maupun luar biasa;

15. Menghukum Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan rekonvensi dari Para Pemohon Kasasi dalam rekonvensi;

Apabila Majelis Hakim Agung berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi pada tanggal 23 Juli 2021, yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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



Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bandung tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat pada pokoknya menuntut agar Para Tergugat memenuhi prestasinya sebagaimana disepakati dalam Perjanjian Nomor 06 tanggal 26 Juni 2015 yaitu membayar kepada Penggugat 7% dari harga jual sebidang tanah dan bangunan milik Para Tergugat terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1875/Kelurahan Kopo sebagai kompensasi atas hutang Para Tergugat sejumlah Rp1.100.000.000,00 (satu miliar seratus juta rupiah) guna pelunasan hutang Para Tergugat kepada bank;

Bahwa sesuai fakta persidangan tanah dan bangunan objek sengketa masih dalam penguasaan Penggugat yang disewa dari Para Tergugat dan belum terjual, sehingga tepat sebagaimana dipertimbangkan oleh *Judex Facti* bahwa gugatan Penggugat dalam perkara ini adalah terlalu dini (*premature*);

Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi berisi pengulangan terhadap hal-hal yang telah dipertimbangkan oleh *Judex Facti* bukan alasan kasasi sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985, 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*/Pengadilan Tinggi Bandung dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi BENY WIDJAJA, 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 diubah dengan Undang Undang Nomor 5



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 14 Desember 2022, oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Dr. Pri Pambudi Teguh, 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 Hakim-hakim Anggota tersebut dan Dr. Wawan Edi Prastiyo, S.H., M.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

ttd/.

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

ttd/.

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd/.

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

Panitera Pengganti,

ttd/.

Dr. Wawan Edi Prastiyo, S.H., M.H.

Biaya Kasasi:

1. Meterai	Rp 10.000,00
2. Redaksi	Rp 10.000,00
3. Administrasi Kasasi	Rp480.000,00+
Jumlah	Rp500.000,00

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

ENNID HASANUDDIN
Nip. 19590710 198512 1 001

Halaman 14 dari 14 hal. Put. Nomor 4245 K/Pdt/2022