



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Nomor 2765 K/Pdt/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

1. **HELENA ISMAIL**, bertempat tinggal di Komplek Ruko Angke Mega Nomor 20, Blok A 26-27, Jalan Pangeran Tubagus Angke Nomor 20, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat;

Pemohon Kasasi I juga Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding II;

2. **HENDY CHANDRA**, bertempat tinggal di Jalan Teluk Gong RT. 003 RW. 017, Kelurahan Pejagalan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Nelson Darwis, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Menara Kuningan Lantai 2F, Jalan H.R. Rasuna Said Blok X-7, Kavling 5, Jakarta (12940), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Desember 2016;

Pemohon Kasasi II dahulu Penggugat Intervensi/Penggugat Rekonvensi/Pembanding I;

L a w a n

HERMAN SUSANTO, bertempat tinggal di Jalan Waru I Nomor 1, RT/RW. 001/009, Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Tri Maha Eka Bangun, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Law office of Siregar, Bangun & Partners, beralamat di Ruko Villa Gading Indah, Jalan Boulevard Bukit Gading Raya, Blok A1 Nomor 6, Kelapa Gading, Jakarta Utara-14240, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Januari 2017;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Tergugat Intervensi/Terbanding;

D a n

1. **SUKARDY**, bertempat tinggal di Komplek Ruko Angke Mega Nomor 20, Blok A 26-27, Jalan Pangeran Tubagus Angke Nomor 20, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat;

Hal. 1 dari 41 hal. Put. Nomor 2765 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Nomor 20, Blok A 26-27, Jalan Pangeran Tubagus
Angke Nomor 20, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan
Grogol Petamburan, Jakarta Barat;

Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I dan II/Pembanding III;
Mahkamah Agung tersebut;
Membaca surat-surat yang bersangkutan;
Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang
Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Tergugat Intervensi/Terbanding
telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi I dan Turut Termohon Kasasi
dahulu sebagai Para Tergugat/Pembanding II dan III di muka persidangan
Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa pada tanggal 28 Juni 2013, antara Penggugat dan Tergugat telah membuat kesepakatan (Bukti P-1), dimana Tergugat I mengajukan pinjaman secara bertahap kepada Penggugat, sebesar Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah) dan dengan kompensasi pinjaman sebesar 3% (tiga persen) perbulan dan dengan jangka waktu pengembalian paling lambat 1 (satu) tahun;
2. Bahwa sehubungan dengan perjanjian tersebut, maka Penggugat telah mengirimkan uang sejumlah Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah) kepada Tergugat I secara bertahap dengan rincian sebagai berikut:
 - a) Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) melalui rekening PT Central Pratama Abadi, pada tanggal 28 Juni 2013 (Bukti P-2);
 - b) Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) melalui rekening atas nama Tergugat II (suami Tergugat I) pada tanggal 29 Juni 2013 (Bukti P-3);
 - c) Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) melalui rekening atas nama Tergugat II (suami Tergugat I) pada tanggal 5 Juli 2013 (Bukti P-4);
 - d) Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) melalui rekening atas nama Bapak Tergugat II (suami Tergugat I) pada tanggal 29 Juli 2013 (Bukti P-5);
3. Bahwa terhadap hal tersebut, Tergugat I telah menyatakan menerima seluruh dana tersebut sebagaimana dimaksud dalam Kwitansi tertanggal 28 Juni 2013 (Bukti P-6) dan 29 Juli 2013 (Bukti P-7);
4. Bahwa Tergugat I setiap bulannya, sampai dengan bulan Oktober 2013 hanya membayarkan kompensasi sebesar 3% (persen) dari utang pokok (Rp4.000.000.000,00) yaitu sebesar Rp120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah) perbulannya;

Hal. 2 dari 41 hal. Put. Nomor 2765 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id (empat miliar rupiah), Penggugat telah melakukan beberapa kali penagihan akan tetapi Tergugat I selalu mengulur waktu dan memberikan “janji manis” yang tidak pernah terealisasi sampai dengan saat ini;

6. Bahwa pada tanggal 7 April 2014, antara Penggugat dengan Tergugat I telah membuat akta pengakuan utang dengan jaminannya, yang mana Tergugat II sebagai suami Tergugat I, juga telah memberikan persetujuan dan juga turut hadir serta juga menandatangani akta tersebut, sebagaimana dimaksud dalam Akta Nomor 18, tertanggal 7 April 2014 di hadapan Notaris dan PPAT Zainal Abidin, S.H., (Bukti P-8), yang mana pada intinya menyatakan bahwa:
 - a) Tergugat I benar-benar dan dengan sah berutang kepada Penggugat karena pinjaman uang sebesar Rp2.300.000.000,00 (dua miliar tiga ratus juta rupiah);
 - b) Tergugat I berjanji dan oleh karena itu mengikat diri untuk membayar kembali utangnya itu baik secara bertahap maupun seketika dan sekaligus paling lambat pada tanggal 17 Maret 2015);
 - c) Tergugat I dengan ini memberi jaminan pribadi/persona/garantie yang dibuktikan dengan penyerahan 1 (satu) lembar cek dari Bank Rakyat Indonesia sebesar Rp2.300.000.000,00 (dua miliar tiga ratus juta rupiah), dengan ketentuan sebagai berikut Cek Nomor CFC 490956, jatuh tempo pada tanggal 17 Maret 2015;
7. Bahwa pada tanggal 7 April 2014, antara Penggugat dengan Tergugat I telah membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli, yang mana Tergugat II sebagai suami Tergugat I, juga telah memberikan persetujuan dan juga turut hadir serta juga menandatangani akta tersebut, sebagaimana dimaksud dalam Akta Nomor 17, tertanggal 7 April 2014 di hadapan Notaris dan PPAT Zainal Abidin, S.H., (Bukti P-9), yang mana pada intinya menyatakan bahwa:
 - a) Tergugat I adalah pemilik atau berhak atas sebidang tanah Hak Milik sertifikat Nomor 981/Pademanagan Timur seluas 83 m² (delapan puluh tiga meter persegi), sesuai dengan Surat Ukur Nomor 00746/1999 tanggal 28 Oktober 1999, yang terletak di Provinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Utara, Kecamatan Pademanagan, Kelurahan Pademangan Timur, setempat dikenal dengan Jalan Pademangan III Gang XII Nomor 12, RT/RW. 003/007;
 - b) Bahwa Tergugat I hendak menjual sebidang tanah tersebut dengan harga Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah);

Hal. 3 dari 41 hal. Put. Nomor 2765 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
putusan.mahkamahagung.go.id/putusan/2765K/Pdt/2017 (delapan ratus lima puluh juta rupiah);

- d) Tergugat I dalam tenggang waktu 1 (satu) tahun dapat membeli kembali objek tersebut dari Penggugat dengan harga Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah);
 - e) Tergugat I menjamin Penggugat, bahwa persil yang dijual tersebut adalah benar-benar miliknya sendiri dan tidak ada orang lain atau orang lain yang turut memilikinya sebagian atau seluruh, tidak berada dalam sitaan atau sengketa, tidak menjadi jaminan suatu hutang, tidak sedang dijual, sehingga oleh karenanya Penggugat dibebaskan oleh Tergugat I jika ada tuntutan-tuntutan mengenai hal-hal tersebut;
8. Bahwa pada tanggal 25 April 2014, antara Penggugat dengan Tergugat I telah membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, yang mana Tergugat II sebagai suami Tergugat I, juga telah memberikan persetujuan dan juga turut hadir serta juga menandatangani akta tersebut, sebagaimana dimaksud dalam Akta Nomor 57, tertanggal 25 April 2014 di hadapan Notaris dan PPAT Zainal Abidin, S.H., (Bukti P-10), yang mana pada intinya menyatakan bahwa:
- a) Tergugat I adalah pemilik atau berhak atas sebidang tanah Hak Guna Bangunan Sertifikat Nomor 3289/Pademangan Timur seluas 84 m² (delapan puluh empat meter persegi), sesuai dengan surat ukur Nomor 00171/Pademangan Timur/2012 tanggal 27 Desember 2012, yang terletak di Provinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Utara, Kecamatan Pademangan, Kelurahan Pademangan Timur, setempat dikenal dengan Jalan Pademangan III, Gang 12 Nomor 85, RT/RW. 003/007;
 - b) Bahwa Tergugat I hendak menjual sebidang tanah tersebut dengan harga Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah);
 - c) Bahwa Penggugat bersedia membeli bidang tanah tersebut dengan harga Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah);
 - d) Tergugat I dalam tenggang waktu 1 (satu) tahun dapat membeli kembali objek tersebut dari Penggugat dengan harga Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah);
 - e) Tergugat I menjamin Penggugat, bahwa persil yang dijual tersebut adalah benar-benar miliknya sendiri dan tidak ada orang lain atau orang lain yang turut memilikinya sebagian atau seluruh, tidak berada dalam sitaan atau sengketa, tidak menjadi jaminan suatu hutang, tidak sedang dijual, sehingga oleh karenanya Penggugat dibebaskan oleh Tergugat I jika ada tuntutan-tuntutan mengenai hal-hal tersebut;

Hal. 4 dari 41 hal. Put. Nomor 2765 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id tanggal 7 April 2014 tersebut, sampai dengan tanggal 7

April 2015 (satu tahun setelah akta tersebut dibuat), Tergugat I belum ada membayarkan utang tersebut kepada Penggugat;

10. Bahwa oleh karena Tergugat I belum juga melakukan pembayaran, maka Tergugat I telah membuat surat pernyataan tertanggal 17 November 2014 (Bukti P-11), yang pada intinya menyatakan bahwa Tergugat I berjanji paling lambat 3 (tiga) hari sesudah tanggal 15 Desember 2014, Tergugat akan menyerahkan jaminan kepada Penggugat berupa sebuah gudang atas nama anak Tergugat I, dimana jaminan tersebut beralamat di Jalan Pesing Poglar Raya Pergudangan Prima Center II Blok A Nomor 5, Cengkareng, Jakarta Barat;
11. Bahwa sehubungan dengan akta pengakuan utang dengan jaminannya, Akta Nomor 18 tertanggal 7 April 2014, dimana Tergugat I telah memberikan kepada Penggugat sebuah cek dari Bank Rakyat Indonesia sebesar Rp2.300.000.000,00 (dua miliar tiga ratus juta rupiah), dengan ketentuan sebagai berikut Cek Nomor CFC 490956, jatuh tempo pada tanggal 17 Maret 2015, oleh karena Tergugat I belum membayar utang kepada Penggugat, maka Penggugat mencairkan cek tersebut ke Bank BRI;
12. Bahwa Penggugat sangat kaget dan terkejut ketika menerima informasi dari pihak Bank BRI yang menyatakan bahwa Nomor Account 0440.01.000132.30.2 (Nomor Account tercantum dalam Cek tersebut) atas nama Septian Chandra telah ditutup per tanggal 11 November 2014 (Bukti P-12);
13. Bahwa pada bulan April 2015, Tergugat I telah memberikan kepada Penggugat sebuah mobil Avanza untuk dijual oleh Penggugat dimana uang hasil pembayaran mobil tersebut adalah untuk pembayaran kompensasi (3% perbulan) yang selama ini belum dibayarkan oleh Tergugat I. Adapun hasil penjualan dari mobil tersebut sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
14. Bahwa sehubungan dengan hal tersebut di atas, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya, telah mengirimkan Somasi kepada Tergugat I dan Tergugat II, sebagaimana dimaksud dalam Surat Somasi Nomor 38/Som/SB&P/IV/2015, tertanggal 15 April 2015 (Bukti P-13) dan telah diterima oleh Bapak Ayang pada tanggal 15 April 2015 (Bukti P-14), yang pada intinya menyatakan bahwa:
 - a) Bahwa benar telah terjadi kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I, dimana Penggugat setuju untuk memberikan pinjaman

Hal. 5 dari 41 hal. Put. Nomor 2765 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id, sehingga membuat Penggugat mempercayainya, faktanya, harga tanah tersebut hanyalah Rp50.000,00/meter sampai dengan Rp100.000,00/meter;

- d) Bahwa berdasarkan hal tersebut, Penggugat memberikan jangka waktu selama 3x24 jam kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk menyelesaikan semua pembayaran utangnya kepada Penggugat;
17. Bahwa sehubungan dengan Somasi II tersebut, Tergugat I menanggapi dengan menghubungi Kuasa Hukum Penggugat via Telephone dan bersedia untuk bertemu dengan Kuasa Hukum Penggugat pada tanggal 23 April 2015 untuk membicarakan penyelesaian utang kepada Penggugat tersebut;
18. Bahwa pada tanggal 23 April 2015, Tergugat I hadir untuk membicarakan penyelesaian utang kepada Penggugat dan Tergugat I telah menjelaskan beberapa hal (Bukti P-17), dan pada intinya menyatakan bahwa:
 - a) Pada tanggal 23 April 2015, untuk pembayaran rumah seharga Rp1.700.000.000,00 (satu miliar tujuh ratus juta rupiah) yang sudah dijadikan jaminan dan akan dibayarkan pada tanggal ... (Tergugat I meminta waktu sampai dengan jam 16.00 WIB);
 - b) Sisa pembayaran utang, akan dibayarkan melalui asset tanah Tergugat I yang terletak di Cianjur, dan mempersilahkan Penggugat untuk melakukan penilaian;
 - c) Tergugat I meminta keringanan bunga sebesar 1%-2%;
19. Bahwa sehubungan dengan point (a) di atas, dimana Tergugat meminta waktu untuk dapat memberikan kepastian perihal pembayaran Rp1.700.000.000,00 (satu miliar tujuh ratus juta rupiah), Tergugat I telah meminta waktu selama 2 (dua) minggu dengan alasan Tergugat I akan melakukan pinjaman terlebih dahulu kepada pihak Bank;
20. Bahwa sehubungan dengan hal tersebut di atas, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya, telah mengirimkan surat Tanggapan atas Pertemuan tersebut dan Somasi Terakhir, sebagaimana dimaksud dalam Surat Nomor: 42/Som/SB&P/IV/2015 tertanggal 27 April 2015 (Bukti P-18) dan telah diterima oleh Bapak Ayang pada tanggal 28 April 2015 (Bukti P-19), yang pada intinya menyatakan bahwa:
 - a) Bahwa sehubungan dengan penebusan jaminan senilai Rp1.700.000.000,00 (satu miliar tujuh ratus juta rupiah), Penggugat menyetujui penebusan pembayaran tersebut oleh Tergugat I asalkan jumlahnya menjadi Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah), atas dasar telah melewati batas waktu sebagaimana dimaksud dalam

Hal. 7 dari 41 hal. Put. Nomor 2765 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id tanggal 25 April 2014;

- b) Bahwa sehubungan dengan permintaan waktu 2 minggu, Penggugat menyetujuinya asalkan dalam jangka waktu tersebut adalah untuk penyelesaian seluruh total nilai utang, bukan hanya untuk masalah penebusan jaminan saja;
 - c) Bahwa Penggugat menolak perihal pembayaran sisa utang dengan asset Tergugat I di Cianjur, dengan alasan asset tersebut sangat sulit untuk dijual kembali;
 - d) Bahwa Penggugat menolak perihal pengurangan nilai bunga menjadi 1%-2%;
 - e) Bahwa berdasarkan hal tersebut, Penggugat memberikan jangka waktu selama 3x24 jam kepada Tergugat I untuk memberikan jawaban dan kepastian perihal tersebut di atas;
21. Bahwa sampai dengan batas waktu yang telah ditentukan, Tergugat I sama sekali tidak ada memberikan tanggapan, kepastian dan atau jawaban perihal surat Penggugat tersebut dan juga sampai dengan batas waktu yang telah ditentukan, Tergugat belum ada melakukan pembayaran kepada Penggugat;
 22. Bahwa pada tanggal 5 Mei 2015, Tergugat I, melalui alamat email Notarisnanyangkasa@yahoo.com mengirimkan surat kepada Kuasa Hukum Penggugat, Surat Nomor 01/BIs-srt-som/2015, tertanggal 4 Mei 2015, perihal: Balasan Surat Somasi (Bukti P-20), yang pada intinya memohon kebijaksanaan kepada Penggugat mengenai tenggang waktu pembayaran utang dan kebijaksanaan mengenai bunga;
 23. Bahwa dalam surat tersebut telah terang dan jelas, Tergugat I maupun Tergugat II tidak ada itikad baik, hat ini dapat dilihat dari permohonan kebijaksanaan mengenai waktu yang dimintakan, akan tetapi Tergugat I maupun Tergugat II tidak secara jelas dan terperinci menyatakan mengenai jangka waktu yang dimaksud, apakah 1 minggu?? apakah 1 bulan?? apakah 1 tahun??? bahkan permohonan waktu yang dimintakan oleh Tergugat sebagaimana dimaksud dalam dalil pada point 19 di atas, sampai dengan saat ini tidak pernah terealisasi, ini juga merupakan salah satu bukti itikad buruk Tergugat yang tidak mau bayar dan selalu mengulur waktu;
 24. Bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II tersebut sudah sangat keterlaluan dan dapat dinyatakan tidak mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan permasalahan yang ada secara kekeluargaan dan oleh karenanya, mengakibatkan Penggugat kehilangan kesabaran serta

Hal. 8 dari 41 hal. Put. Nomor 2765 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25. Bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang sampai dengan saat ini belum melaksanakan kewajiban melakukan pembayaran utang kepada Penggugat merupakan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) dan melanggar ketentuan sebagai berikut:

a. Pasal 1313 KUHPerdata yang berbunyi:

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih;

Bahwa dalam perkara *a quo*, antara Penggugat dengan Tergugat telah secara nyata saling mengikatkan diri, yang mana hal tersebut dibuktikan dengan adanya Surat Perjanjian tertanggal 28 Juni 2013 (Vide Bukti P-1), maka secara nyata dan jelas, antara Penggugat dengan Tergugat terdapat suatu kesepakatan;

b. Pasal 1338 KUHPerdata yang berbunyi:

“Suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua be/ah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”;

Bahwa oleh karena antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II sampai dengan saat ini tidak pernah sepakat untuk membatalkan dan atau menarik kembali kesepakatan tersebut dan juga tidak ada alasan bagi undang-undang untuk dapat menarik dan atau membatalkan kesepakatan tersebut, maka kesepakatan tersebut wajib dan harus dilaksanakan dengan itikad baik, yang mana hal tersebut telah dilaksanakan oleh Penggugat;

c. Pasal 1243 KUHPerdata;

Bahwa dalam bukunya M. Yahya Harahap mengatakan bahwa “Wanprestasi menurut Pasal 1243 KUHPerdata timbul dari persetujuan (Agreement);

Bahwa dalam perkara *a quo* antara Penggugat dengan Tergugat I telah ada (timbul) persetujuan (Agreement), dimana Tergugat I telah meminjam uang sebesar Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah) kepada Penggugat, dan Penggugat telah menyetujui serta menyerahkan uang tersebut kepada Tergugat I (Vide Bukti P-2 sampai dengan P-5) melalui rekening suami Tergugat I yaitu Tergugat II dan oleh Tergugat I menyatakan telah menerima uang tersebut (vide Bukti P6 dan P-7);

Hal. 9 dari 41 hal. Put. Nomor 2765 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id ganti rugi dalam wanprestasi timbul dari Pasal 1243

KUHPerdata, yang pada prinsipnya membutuhkan pernyataan lalai; Bahwa dalam perkara *a quo* Penggugat telah dengan “sempurna” menyelesaikan kewajibannya, sedangkan Tergugat, dengan tidak dibayarkannya kewajiban pembayaran kepada Penggugat dengan terang dan jelas Tergugat I dan Tergugat II telah lalai terhadap kewajibannya;

26. Bahwa menurut hukum, dengan adanya perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana diuraikan di atas, melahirkan hak bagi Penggugat untuk menuntut segala ganti kerugian, bunga dan biaya yang diakibatkan oleh perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) tersebut, yaitu berdasarkan ketentuan Pasal 1243 KUHPerdata, sehingga karenanya cukup alasan bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini;
27. Bahwa adapun kerugian yang diderita Penggugat akibat oleh perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II adalah dengan total utang sebesar Rp6.180.000.000,00 (enam miliar seratus delapan puluh juta rupiah), dengan rincian sebagai berikut:
 - a) Utang Pokok : Rp4.000.000.000,00
 - b) Kompensasi 3 % Per bulan
Bulan November 2013-Mei 2015)
dan atau 19 Bulan :
Rp2.280.000.000,00 +
Total : Rp6.280.000.000,00
 - c) Hasil penjualan mobil Avanza pada
April 2015 :
Rp100.000.000,00
TOTAL : Rp6.180.000.000,00
28. Bahwa untuk menjaga jangan sampai gugatan menjadi hampa maka berdasarkan ketentuan Pasal 227 HIR, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, untuk meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas kekayaan Tergugat I dan Tergugat II, yaitu berupa:
 - a) Ruko yang berlokasi di Kompleks Ruko Angke Megah Jalan Pangeran Tubagus Angke Nomor 20, Blok A Nomor 26, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol, Petamburan, Kotamadya Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta;

Hal. 10 dari 41 hal. Put. Nomor 2765 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a) Ruko yang berlokasi di Kompleks Ruko Angke Megah Jalan Pangeran Tubagus Angke Nomor 20, Blok A Nomor 27, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol, Petamburan, Kotamadya Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta;
Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1883 sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 6449/1995 dengan luas tanah: 58 m² (lima puluh delapan meter persegi) atas nama: Helena Ismail (Tergugat I);

b) Ruko yang berlokasi di Kompleks Ruko Angke Megah Jalan Pangeran Tubagus Angke Nomor 20, Blok A Nomor 27, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol, Petamburan, Kotamadya Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta;

Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1884 sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 6450/1995 dengan luas tanah 58 m² (lima puluh delapan meter persegi) atas nama Helena Ismail (Tergugat I);

c) Ruko yang berlokasi di Kompleks Ruko Angke Megah Jalan Pangeran Tubagus Angke Nomor 20, Blok A Nomor 36, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol, Petamburan, Kotamadya Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta;

Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1893 sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 6459/1995 dengan luas tanah 58 m² (lima puluh delapan meter persegi) atas nama: Sukardy (Tergugat II);

d) Gudang yang berlokasi di Komplek Pergudangan Prima Centre II, Jalan Pool PPD Pesing Poglur Nomor 2, Blok A Nomor 5, Kelurahan Kedaung Kali Angke, Kecamatan Cengkareng, Kotamadya Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta;

Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1077, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 00021/2009 dengan luas tanah 276 m² (dua ratus tujuh puluh enam meter persegi) atas nama Hendy Chandra;

29. Bahwa oleh karena gugatan ini berpedoman pada Pasal 180 HIR, maka mohon Majelis Hakim berkenan untuk menyatakan putusan yang dijatuhkan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (*Verzet*), banding atau kasasi (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*);

30. Bahwa oleh karena itu Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan ingkar janji (*wanprestasi*), telah patut dan adil dihukum membayar ongkos-ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini;

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

I. DALAM PROVISI:

Menetapkan dengan suatu Putusan Sela:

Hal. 11 dari 41 hal. Put. Nomor 2765 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dari padanya untuk tidak melakukan tindakan hukum apapun yang dapat menyebabkan beralihnya hak dan penguasaan atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1883 atas nama Helena Ismail (Tergugat I), Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1884 atas nama: Helena Ismail (Tergugat I), Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1893 atas nama: Sukardy (Tergugat II), Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1077 atas nama Hendy Chandra;

2. Memerintahkan kepada instansi yang berwenang untuk tidak melakukan pendaftaran atau tindakan administratif apapun juga yang dapat menyebabkan hapus atau berubahnya dan beralihnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1883 atas nama Helena Ismail (Tergugat I), Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1884 atas nama: Helena Ismail (Tergugat I), Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1893 atas nama Sukardy (Tergugat II), Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1077 atas nama Hendy Chandra;

II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) terhadap Penggugat dan telah mendatangkan kerugian bagi Penggugat;
3. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar seluruh utang kepada Penggugat sebesar Rp6.180.000.000,00 (enam miliar seratus delapan puluh juta rupiah), dengan rincian sebagai berikut:
 - a) Utang Pokok : Rp4.000.000.000,00
 - b) Kompensasi 3 % Perbulan
(Bulan November 2013-Mei
2015 dan atau 19 Bulan :
Rp2.280.000.000,00 +
Total : Rp6.280.000.000,00
 - c) Hasil penjualan mobil Avanza
pada April 2015 :
Rp100.000.000,00
TOTAL : Rp6.180.000.000,00
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) atas Kekayaan Tergugat I dan Tergugat II, yaitu berupa:
 - a) Ruko yang berlokasi di Kompleks Ruko Angke Megah Jalan Pangeran Tubagus Angke Nomor 20, Blok A Nomor 26,

Hal. 12 dari 41 hal. Put. Nomor 2765 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta;

Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1883 sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 6449/1995 dengan luas tanah 58 m² (lima puluh delapan meter persegi) atas nama Helena Ismail (Tergugat I);

b) Ruko yang berlokasi di Kompleks Ruko Angke Megah Jalan Pangeran Tubagus Angke Nomor 20, Blok A Nomor 27. Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Kotamadya Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta;

Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1884 sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 6450/1995 dengan luas tanah 58 m² (lima puluh delapan meter persegi) atas nama Helena Ismail (Tergugat I);

c) Ruko yang berlokasi di kompleks Ruko Angke Megah Jalan Pangeran Tubagus Angke Nomor 20, Blok A Nomor 36, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Kotamadya Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta;

Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1893 sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 6459/1995 dengan luas tanah 58 m² (lima puluh delapan meter persegi) atas nama Sukardy (Tergugat II);

d) Gudang yang berlokasi di Komplek Pergudangan Prima Centre II, Jalan Pool PPD Pesing Poglar Nomor 2, Blok A Nomor 5. Kelurahan Kedaung Kali Angke, Kecamatan Cengkareng, Kotamadya Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta;

Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1077, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 00021/2009 dengan luas tanah 276 m² (dua ratus tujuh puluh enam meter persegi) atas nama Hendy Chandra;

5. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (*verzet*), Banding atau kasasi (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*);

6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

ATAU:

Apabila Majelis Hakim yang memutuskan Perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Hal. 13 dari 41 hal. Put. Nomor 2765 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mengabulkan eksepsi gadi gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya

sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Pengadilan Negeri Jakarta Barat Tidak Berwenang Memeriksa dan Mengadili Perkara *a quo* (Kompetensi Relatif);
Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, karena domisili Tergugat I dan Tergugat II sesuai dengan Kartu Tanda Penduduk beralamat di Jalan Jelambar Aladin RT/RW 003/017, Kelurahan Pejagalan, Kecamatan Penjaringan, Kodya Jakarta Utara, seharusnya gugatan Penggugat diajukan di Pengadilan Negeri wilayah hukum domisili Tergugat I dan Tergugat II yaitu Pengadilan Negeri Jakarta Utara;
Bahwa berdasarkan alasan di atas, mohon kiranya Majelis Hakim untuk memutuskan dalam Putusan Sela dengan amar menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak berwenang mengadili perkara *a quo*;
2. Gugatan Penggugat Salah Pihak (*Error in Persona*);
Bahwa gugatan Penggugat salah pihak, karena Tergugat II tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat, hal ini terlihat jelas dalam perjanjian yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I tertanggal 28 Juni 2013, tentang Surat Perjanjian Pinjaman Pendanaan hanya mencantumkan Penggugat dengan Tergugat I sebagai Para pihak yang mengikatkan diri, sehingga Penggugat tidak memiliki kapasitas (*legal standing*) untuk menggugat Tergugat II;
Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 294 K/Sip/1971 tanggal 07 Juli 1971 "Suatu Gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dan bukan oleh orang yang punya kepentingan";
Berdasarkan uraian di atas maka mohon Majelis Hakim menerima Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II, dan menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
3. Gugatan Penggugat Kurang Pihak;
 - a) Bahwa Gugatan Penggugat kurang pihak, karena di dalam Petitum bagian Provisi Point 2, Penggugat meminta Putusan yang mengikat kepada pihak ketiga yakni instansi yang berwenang untuk tidak melakukan pendaftaran atau tindakan apapun juga yang dapat menyebabkan hapus atau berubahnya dan beralihnya sertifikat;
Bahwa pada prinsipnya suatu putusan hanya dapat mengikat Para Pihak yang bersengketa, dan tidak mengikat kepada Pihak Ketiga.

Hal. 14 dari 41 hal. Put. Nomor 2765 K/Pdt/2017



digugat oleh Penggugat, maka Putusan yang Penggugat mintakan kepada Majelis Hakim untuk mengikat Pihak Instansi yang berwenang tersebut adalah sangat keliru dan tidak berdasarkan hukum, hal ini sesuai dengan uraian M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata, halaman 299, menyatakan “bahwa dalam penyelesaian suatu perkara, tidak boleh menimbulkan kerugian kepada pihak ketiga yang tidak ikut menjadi pihak dalam perkara. Prinsip kontrak partai (*party contract*) yang digariskan dalam Pasal 1340 KUHPerdata, yang menegaskan perjanjian hanya mengikat kepada para pihak yang membuatnya, berlaku juga dalam proses penyelesaian perkara, hanya mengikat pihak-pihak yang berperkara saja”;

Seharusnya kalau Penggugat ingin pihak ketiga/instansi yang berwenang tersebut terikat dengan Putusan Perkara *a quo*, maka Penggugat harus mengikut sertakan Pihak Ketiga atau dalam hal ini pihak Badan Pertanahan Kodya Jakarta Barat;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, mohon kiranya Majelis Hakim untuk menerima eksepsi Tergugat I dan Tergugat II, dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

- b) Bahwa Penggugat dalam Posita mendalilkan ketika menerima informasi dari pihak Bank BRI yang menyatakan bahwa Nomor Account 0440.01.000132.30.2 (Nomor Account tercantum dalam Cek tersebut) atas nama Septian Chandra telah ditutup. Bahwa berdasarkan uraian Penggugat tersebut seharusnya Septian Chandra diikutsertakan sebagai pihak dalam Perkara *a quo*, karena Septian Chandra adalah Pemilik Account 0440.01.000132.30.2. yang tercantum dalam cek tersebut;

Bahwa dikarenakan Gugatan Penggugat kurang pihak maka mohon kiranya Majelis Hakim untuk menerima eksepsi Tergugat I dan Tergugat II, dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

4. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscure Libel*);

Bahwa Gugatan yang Penggugat ajukan kabur, karena Posita dan Petitum tidak sinkron, dimana Penggugat mendalilkan dalam Posita adanya suatu perjanjian pendanaan tertanggal 28 Juni 2013, yang dibuat di bawah tangan oleh Penggugat dan Tergugat I yang menjadi dasar diajukan gugatan *a quo*, namun di dalam Petitum Penggugat tidak ada

Hal. 15 dari 41 hal. Put. Nomor 2765 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan.mahkamahagung.go.id

Seharusnya Penggugat di dalam Petitum harus meminta disahkannya Perjanjian *a quo*;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, mohon kiranya Majelis Hakim untuk menerima eksepsi Tergugat I dan Tergugat II, dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSI:

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan oleh Penggugat Intervensi dalam permohonan Gugatan Intervensi Nomor 280/Pdt.G Inter/2015 tanggal 16 September 2015 dan tanggapan terhadap Jawaban Termohon Intervensi I dan Tanggapan Termohon Intervensi II dan Termohon Intervensi III tanggal 7 Oktober 2015 satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam jawaban Penggugat Intervensi ini;
2. Bahwa Tergugat Intervensi adalah anak kandung dari Tergugat Intervensi II dan Tergugat Intervensi III yang telah dewasa dan telah menikah serta telah dikaruniai anak (berkeluarga), maka menurut hukum Penggugat Intervensi *in casu* Hendy Chandra tidak lagi dalam kekuasaan orang tua (tidak dalam kekuasaan Tergugat Intervensi II dan Tergugat Intervensi III);
3. Bahwa secara hukum Pemohon Intervensi tidak lagi dalam kekuasaan Tergugat I Asal Tergugat Intervensi II dan Tergugat II Asal Tergugat III Intervensi (orang tua), maka segala tindakan dan kedudukan berkuasa atas usaha dan hak milik menjadi terpisah satu sama lainnya, termasuk sama sekali tidak berhubungan apapun dengan kegiatan bisnis yang dilakukan Tergugat I Asal Tergugat II Intervensi dan Tergugat II Asal Tergugat III Intervensi dengan Penggugat Asal Tergugat I Intervensi;
4. Bahwa Penggugat Intervensi telah membeli sebidang tanah dan bangunan gudang yang dikenal dengan Gudang Prima Centre 2 Blok A Nomor 5, dengan luas tanah $\pm 276 \text{ m}^2$ (dua ratus tujuh puluh enam meter persegi) dan Luas Bangunan 350 m^2 (tiga ratus lima puluh meter persegi) dari PT Prima Java Teguh Persada Real Estate & Developer sesuai bukti Kuitansi Pelunasan Invoice Nomor 021 A tertanggal 18 Juni 2008;
5. Bahwa Penggugat Intervensi melakukan pengalihan hak atas tanah dan bangunan gudang *a quo* di hadapan Roberto Purba, S.H., Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 122/2010 tanggal 4 Maret 2010, dihadiri Penggugat Intervensi dengan PT Prima Jaya Teguh Persada;
6. Bahwa kemudian Penggugat Intervensi mendaftarkan tanah miliknya *a quo* kepada Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat sehingga pada

Hal. 16 dari 41 hal. Put. Nomor 2765 K/Pdt/2017

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 dalam Surat Ukur Nomor 00021/2009 seluas 276 m² (dua ratus tujuh puluh enam meter persegi) atas nama Penggugat *in casu* Intervensi Hendy Chandra;

7. Bahwa sebelum dilaksanakan pengalihan hak seperti tersebut di atas, PT Prima Jaya teguh Persada pada tahun 2008 telah mengajukan Permohonan Ijin Mendirikan Bangunan secara kolektif, dan mengingat ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku pada tanggal 8-Juni 2012 Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta memberikan Ijin Mendirikan Bangunan termasuk terhadap bangunan gudang milik Pemohon Intervensi sesuai Keputusan Nomor 6759/IMB/2012;
8. Bahwa untuk mengembangkan usahannya, Penggugat Intervensi telah mendapat pinjaman kredit modal usaha dengan menjaminkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1077 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 00021/2009 seluas 276 m² (dua ratus tujuh puluh enam meter persegi) kepada PT Bank Internasional Indonesia, Tbk berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta telah sebagaimana Hak Tanggungan Nomor 3801/2010;
9. Bahwa setelah Hak Tanggungan Nomor 3801/2014 berakhir, kemudian pada tanggal 18 Agustus 2015 Penggugat Intervensi berkeinginan lagi melanjutkan pinjaman modal usaha untuk memperluas bidang usahanya melalui PT Bank Internasional Indonesia Tbk yang berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta;
10. Bahwa dalam proses dan tata cara pengajuan pinjaman ke Bank, Kepala Kantor Pertanahan Kata Administrasi Jakarta Barat melalui Surat Nomor 4185/300-31.73.7/XIII/2015 yang ditujukan kepada NY. Ade Suryatini, S.H., M.Kn. PPAT di Jakarta menyampaikan bahwa pada Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1077/Kedaung Kali Angke, terdapat catatan Blokir dari Lamido Sembiring tanggal 11-5-2015, terkait Gugatan Nomor 280/Pdt.G/2015/PN Jkt Brt;
11. Bahwa dengan sekedar mendasarkan Surat Pernyataan Tergugat Asal/Tergugat II Intervensi kepada Penggugat Asal/Tergugat I Intervensi yang dibuat dibawah tangan tertanggal 17 November 2015 dan surat pernyataan lainnya (15-12-2014) yang memuat suatu paksaan dan perampasan harta benda milik Penggugat Intervensi maka secara hukum pemblokiran Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1077 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 00021/2009 adalah tidak sah dan tidak

Hal. 17 dari 41 hal. Put. Nomor 2765 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id memeriksa perkara *a quo*;

12. Bahwa perbuatan pemblokiran Tergugat Intervensi I melalui kuasa hukumnya Lamido Sembiring terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1077 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 00021/2009 milik Pemohon Intervensi, PT Bank Internasional Indonesia Tbk telah menolak permohonan Kredit Pemohon Intervensi sebagaimana Surat Penolakan Nomor S.2015.1054/DIR Business-SME Banking tertanggal 14 September 2015 sehingga menimbulkan kerugian pada Penggugat Intervensi, adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat Intervensi;
13. Bahwa atas penolakan Kredit Modal Usaha dengan jaminan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1077 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 00021/2009 yang diajukan Penggugat Intervensi untuk mengembangkan usahanya, Penggugat Intervensi telah mengalami kerugian yang cukup besar baik secara materiil maupun immateriil;
14. Bahwa Pasal 1365 KUHPerdara telah secara jelas mengatur apa yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum yaitu:
Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menimbulkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut;
15. Bahwa sebagai akibat dari Perbuatan Melawan Hukum Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I yang melanggar hak-hak kebendaan serta hak-hak absolute di atas, Penggugat Intervensi telah menderita kerugian baik secara materiil maupun immateriil sebagaimana terurai di bawah ini:

KERUGIAN MATERIL:

Bahwa untuk keperluan permohonan pinjaman modal usaha untuk memperluas bidang usahanya melalui PT Bank Internasional Indonesia Tbk Penggugat Intervensi telah mengeluarkan Biaya entertain atas pengurusan permohonan Kredit Modal Usaha dan Audit Internal pembukuan perusahaan sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);

KERUGIAN IMMATERIIL:

Bahwa akibat dari Perbuatan Penggugat Asal/Tergugat I Intervensi mutlak bersifat merusak citra nama baik Penggugat Intervensi sebagai seorang pembisnis, dan hilangnya kepercayaan perbankan khususnya PT Bank Internasional Indonesia Tbk yang telah menolak pengajuan kredit modal usaha, sehingga kerugian immateriil apabila dinilai dengan nominal uang cukup wajar dan pantas adalah sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

Hal. 18 dari 41 hal. Put. Nomor 2765 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk memberikan putusan sebagai

berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Intervensi seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Surat Pernyataan Tergugat I Asal/Tergugat II Intervensi kepada Penggugat Asal/Tergugat I Intervensi tertanggal 17 November 2015 dan tertanggal 15 Desember 2014 yang memuat suatu paksaan, perampasan harta benda milik Penggugat Intervensi adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
4. Menghukum Penggugat Awal/Tergugat Intervensi I untuk mencabut pemblokiran Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1077 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 00021/2009 atas nama Penggugat Intervensi di Kantor Badan Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Provinsi DKI Jakarta;
5. Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat atau Pejabat lain yang ditunjuk untuk mengirimkan salinan Putusan ini kepada Kantor Badan Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Provinsi DKI Jakarta untuk dicatat serta didaftarkan di dalam daftar yang tersedia untuk itu;
6. Menghukum Penggugat Asal/Tergugat I Intervensi untuk membayar kerugian yang dialami oleh Penggugat Intervensi sebagai berikut :
KERUGIAN MATERIL:
Bahwa untuk keperluan permohonan pinjaman modal usaha untuk memperluas bidang usahanya melalui PT Bank Internasional Indonesia Tbk Penggugat Intervensi telah mengeluarkan Biaya entertain pengurusan permohonan Kredit Modal Usaha, Audit Internal pembukuan perusahaan sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);
KERUGIAN IMMATERIIL:
Bahwa akibat dari Perbuatan Penggugat Asal/Tergugat I Intervensi mutlak bersifat merusak citra nama baik Penggugat Intervensi sebagai seorang pebisnis, dan hilangnya kepercayaan perbankan khususnya PT Bank Internasional Indonesia Tbk yang telah menolak pengajuan kredit modal usaha, sehingga kerugian immateriil apabila dinilai dengan nominal uang cukup wajar dan pantas adalah sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
7. Menghukum Penggugat Awal/Tergugat Intervensi I untuk membayar uang paksa *Dwangsom* sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari

Hal. 19 dari 41 hal. Put. Nomor 2765 K/Pdt/2017

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)



8. Menghukum Penggugat Asal/Tergugat I Intervensi untuk membayar biaya perkara;

Atau, apabila Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon Penetapan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah memberikan Putusan Nomor 280/PDT.G/2015/PN Jkt Brt, tanggal 25 Februari 2016 dengan amar sebagai berikut:

DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan Provisi penggugat seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) terhadap Penggugat dan telah mendatangkan kerugian bagi Penggugat;
3. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar seluruh utang kepada Penggugat sebesar Rp6.168.000.000,00 (enam miliar seratus enam puluh delapan juta rupiah), dengan rincian sebagai berikut:

a) Utang Pokok	: Rp4.000.000.000,00
b) Kompensasi 3 % Per bulan (Bulan November 2013-Mei 2015 dan atau 19 Bulan <u>Rp2.280.000.000,00</u> +	
Total	: Rp6.280.000.000,00
Dikurangi	
c) Hasil penjualan mobil Avanza pada April 2015	:
Rp 100.000.000,00	
d) Transfer	: <u>Rp 12.000.000,00</u>
TOTAL	: Rp6.168.000.000,00

(Enam miliar seratus enam puluh delapan juta rupiah);
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) atas Kekayaan Tergugat I dan Tergugat II, yaitu berupa:
 - a) Ruko yang berlokasi di kompleks Ruko Angke Megah Jalan Pangeran Tubagus Angke Nomor 20, Blok A Nomor 26. Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Kotamadya Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan Nomor 6449/1995 dengan luas tanah: 58 m²
(lima puluh delapan meter persegi) atas nama: Helena Ismail
(Tergugat I);

- b) Ruko yang berlokasi di kompleks Ruko Angke Megah Jalan Pangeran Tubagus Angke Nomor 20, Blok A Nomor 27, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Kotamadya Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta;

Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1884 sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi Nomor 6450/1995 dengan luas tanah: 58 m²
(lima puluh delapan meter persegi) atas nama: Helena Ismail
(Tergugat I);

- c) Ruko yang berlokasi di kompleks Ruko Angke Megah Jalan Pangeran Tubagus Angke Nomor 20, Blok A Nomor 36. Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Kotamadya Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta;

Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1893 sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi Nomor 6459/1995 dengan luas tanah: 58 m²
(lima puluh delapan meter persegi) atas nama: Sukardy (Tergugat II);

- d) Gudang yang berlokasi di komplek Pergudangan Prima Centre II, Jalan Pool PPD Pesing Poglur Nomor 2, Blok A Nomor 5. Kelurahan Kedaung Kali Angke, Kecamatan Cengkareng, Kotamadya Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta;

Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1077, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 00021/2009 dengan luas tanah: 276 m²
(dua ratus tujuh puluh enam meter persegi) atas nama: Hendy Chandra;

5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini, yang hingga kini ditaksir sebesar Rp3.358.000,00 (tiga juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah);

6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM INTERVENSI :

DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat Intervensi seluruhnya;

DALAM KONVENSIS:

- Menolak gugatan Penggugat Intervensi seluruhnya;

DALAM REKONVENSIS:

- Gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvan Kelijk Verklaard*);

Hal. 21 dari 41 hal. Put. Nomor 2765 K/Pdt/2017

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

putusan.mahkamahagung.go.id perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Nihil;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat Intervensi/Penggugat Rekonvensi dan Para Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 543/PDT/2016/PT DKI, tanggal 10 November 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding II pada tanggal 16 Desember 2016 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding II diajukan permohonan kasasi pada tanggal 28 Desember 2016 sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 280/PDT.G/2015/PN Jkt Brt, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 9 Januari 2017;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat Intervensi/Penggugat Rekonvensi/Pembanding I pada tanggal 22 Desember 2016 kemudian terhadapnya oleh Penggugat Intervensi/Penggugat Rekonvensi/Pembanding I dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Desember 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 29 Desember 2016 sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 280/PDT.G/2015/PN Jkt Brt, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 10 Januari 2017;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi I/Tergugat I/Pembanding II tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Penggugat/Tergugat Intervensi/ Terbanding pada tanggal 11 Januari 2017;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Tergugat Intervensi/ Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 23 Januari 2017;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi II/Penggugat Intervensi/Penggugat Rekonvensi/Pembanding I tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Penggugat/Tergugat Intervensi/ Terbanding pada tanggal 23 Januari 2017, kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/ Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 23 Januari 2017;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam

Hal. 22 dari 41 hal. Put. Nomor 2765 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan karena pelanggaran kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I/Tergugat I/Pembanding II dan Pemohon Kasasi II/Penggugat Intervensi/Penggugat Rekonvensi/Pembanding I dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Memori kasasi dari Pemohon Kasasi I/Tergugat I/Pembanding II:

KEBERATAN PERTAMA :

BAHWA *JUDEX FACTI* TIDAK MEMBERIKAN DASAR PERTIMBANGAN HUKUM DIDALAM PUTUSANNYA;

1. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 543/Pdt/2016/PT DKI, tertanggal 10 November 2016 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 280/Pdt.G/2015/PN Jkt Brt, tanggal 25 Februari 2016 haruslah dibatalkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia karena Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah melanggar ketentuan Pasal 30 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang "Perubahan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung" yang dikutip sebagai berikut :

"Pasal 30:

- (1) Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi membatalkan putusan atau penetapan pengadilan-pengadilan dari semua lingkungan peradilan karena:
 - a. tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;
 - b. salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
 - c. lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;
- (2) Dalam sidang permusyawaratan, setiap hakim agung wajib menyampaikan pertimbangan atau pendapat tertulis terhadap perkara yang sedang diperiksa dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan";
2. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta di dalam putusannya tidak memberikan dasar pertimbangan hukum yang cukup dan sempurna (*onvoldoende gemotiveerd*) dan fakta yuridis tersebut dapat dibuktikan;
3. Bahwa di dalam salinan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 543/Pdt/2016/PT DKI, tertanggal 10 November 2016 tentang Pertimbangan Hukumnya halaman 46 yang diuraikan sebagai berikut :

"TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA:

Hal. 23 dari 41 hal. Put. Nomor 2765 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id/Pengugat Intervensi/Penggugat Rekonvensi dan Pembanding II dan III

semula Tergugat I dan Tergugat II ternyata tidak memuat adanya hal-hal yang dapat melemahkan putusan *a quo* dan kesemuanya itu sudah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat banding tidak menemukan hal-hal baru yang dapat memperbaiki atau membatalkan putusan *a quo*, sehingga pertimbangan hukum dan alasan yang menjadi dasar dalam putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada prinsipnya telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar sehingga putusan *a quo* diambil alih sebagai pertimbangannya sendiri;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 280/Pdt.G/2015/PN Jkt Brt, tanggal 25 Februari 2016 yang dimohonkan dalam pemeriksaan tingkat banding tersebut cukup beralasan untuk dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding I semula Penggugat Intervensi/Penggugat Rekonvensi dan Pembanding II dan III semula Tergugat I dan Tergugat II berada dalam pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng dalam tingkat banding, sebagaimana dicantumkan dalam amar putusan ini;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

4. Bahwa dari kutipan di atas sangat jelas ada beberapa hak yang dieksepsi oleh Para Pemohon Kasasi dahulu Pembanding II/Tergugat I tidak dipertimbangkan oleh majelis hakim tingkat banding yang dapat kami jabarkan sebagai berikut :

Eksepsi Terhadap Kewenangan memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* (Kompetensi Relatif), *Error in Persona*, Gugatan Penggugat kurang pihak (*exceptio subjectum litis*), dan Gugatan Penggugat keliru, tidak jelas dan kabur (*exceptio obscur libel*) Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat;

5. Bahwa Pengadilan Tinggi sebagai peradilan tingkat banding menurut Pasal 6 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947, dalam melaksanakan fungsi dan kewenangan melakukan koreksi terhadap putusan Pengadilan Negeri sebagai peradilan tingkat pertama, bertindak melakukan pemeriksaan ulang perkara secara keseluruhan;
6. Bahwa tentang hal pada point di atas ini dapat dilihat penegasan di dalam :

Hal. 24 dari 41 hal. Put. Nomor 2765 K/Pdt/2017

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 sebagai berikut:

- Cara pemeriksaan dalam tingkat banding, tidak hanya memperhatikan keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pembanding saja, cara yang demikian adalah salah;
 - Seharusnya dalam tingkat banding. Hakim mesti memeriksa ulang kembali perkara dalam keseluruhan baik yang mengenai fakta-fakta maupun mengenai penerapan hukum”;
- b. Putusan Mahkamah Agung Nomor 876/Sip/1973, menegaskan sebagai berikut:
- “Dengan diajukan permohonan banding oleh Penggugat, harus diperiksa keseluruhan, baik dalam konvensi maupun dalam rekonsensi”;
7. Bahwa salah satu Indikasi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam memeriksa dan mengadili perkara *a quo* tidak memberikan pertimbangan hukum yang sempurna dalam perkara ini;
8. Bahwa Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI mengandung kekeliruan yang nyata karena mengandung kesalahan dan kekeliruan di dalam penerapan hukum, karena Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tidak memberikan dasar-dasar pertimbangan hukum yang sempurna, bahkan terlihat Putusan *Judex Facti* merupakan putusan yang tidak berbobot;
9. Bahwa hal ini jelas-jelas bertentangan dengan Kaidah hukum yang diberikan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai berikut:
- a. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 638 K/Sip 1969 tanggal 22 Juli 1970 jo 1967 K/Pdt/1995, tanggal 18 Juni 1998 menyebutkan:
- “Putusan *Judex Facti* Yang Kurang Cukup Dan Kurang Sempurna Pertimbangan Hukumnya (*Onvoldoende Gemotiveerd*) Harus Dibatalkan”;
- b. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 588 K/Sip/1975 tanggal 13 Juli 1976 menyebutkan:
- “Putusan Pengadilan Tinggi Dan Pengadilan Negeri Karena Kurang Tepat Dan Tidak Terinci, Harus Dibatalkan”;
2. Bahwa dengan demikian sudah sepantasnya Mahkamah Agung Republik Indonesia yang memeriksa perkara *a quo* di tingkat kasasi membatalkan putusan *Judex Facti* tersebut;

KEBERATAN KEDUA :

Hal. 25 dari 41 hal. Put. Nomor 2765 K/Pdt/2017

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 MENERAPKAN HUKUM SEHINGGA MENAKIBATKAN ADANYA PUTUSAN

YANG SIFATNYA BERAT SEBELAH;

3. Bahwa putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 543/Pdt/2016/ PT DKI, tertanggal 10 November 2016 yang amarnya menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 280/Pdt.G/2015/PN Jkt Brt, tanggal 25 Februari 2016 haruslah dibatalkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia di Jakarta karena Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah salah menerapkan hukum dalam pertimbangan hukumnya sehingga melahirkan putusan terkesan lebih memihak "Termohon Kasasi/Dahulu Terbanding/Penggugat/Tergugat Intervensi";
4. Bahwa Hakim Pertama telah salah dalam mengambil suatu kesimpulan yang mengakibatkan lahir putusan yang sangat tidak adil dan condong memihak bahkan tanpa memperhatikan dalil yang Pemohon Kasasi/dahulu Pembanding II/Tergugat I berikan di dalam Memori Bandingnya tersebut;
5. Bahwa dengan tidak terpenuhinya ketentuan perundang-undangan yang dijadikan pertimbangan oleh *Judex Facti* dan Hakim Pertama, maka hal ini jelas-jelas bertentangan dengan Kaidah hukum yang diberikan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusannya Nomor 3385 K/Pdt/1995, tanggal 8 April 1998 menyebutkan :
"KARENA *JUDEX FACTI* SALAH MENERAPKAN HUKUM MAKA PUTUSAN TERSEBUT HARUS DIBATALKAN";
6. Bahwa oleh karenanya telah patut dan beralasan menurut hukum bagi Mahkamah Agung Republik Indonesia untuk MEMBATALKAN Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 543/Pdt/2016/PT DKI, tertanggal 10 November 2016 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 280/Pdt.G/2015/PN Jkt Brt, tanggal 25 Februari 2016 tersebut;

KEBERATAN KETIGA:

HAKIM PERTAMA DAN *JUDEX FACTI* TELAH KHILAF DALAM MEMBERIKAN PERTIMBANGAN HUKUM DALAM PUTUSANNYA;

7. Bahwa putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 543/Pdt/ 2016/PT DKI, tertanggal 10 November 2016 yang amarnya menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 820/Pdt.G/2015/PN Jkt Brt, tanggal 25 Februari 2016 haruslah dibatalkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia di Jakarta karena Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi DKI tidak mempunyai dasar hukum di dalam memberikan pertimbangannya;

Hal. 26 dari 41 hal. Put. Nomor 2765 K/Pdt/2017

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 saja pertimbangan hukum dalam Konvensi, tanpa meneliti lebih lanjut dalil-dalil Eksepsi ...gugatan Rekonvensi Turut Termohon Kasasi II/dahulu Pembanding I/Penggugat Intervensi/Rekonvensi adalah hal yang sangat keliru, hal ini membuktikan Majelis Hakim telah khilaf dalam memberikan pertimbangan dalam gugatan Intervensi dan Rekonvensi;

9. Bahwa oleh karenanya pertimbangan hukum Hakim Pertama yang dikuatkan oleh *Judex Facti* tersebut di atas haruslah ditolak oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia;

Memori kasasi dari Pemohon Kasasi II/Penggugat Intervensi/Penggugat Rekonvensi/Pembanding I:

Bahwa, Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 543/Pdt/2016/PT.DKI, tanggal 10 November 2016 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 280/Pdt.G/2015/PN Jkt Brt, tanggal 25 Februari 2016 ternyata telah salah dan keliru memberikan penilaian hukum atas perkara ini baik mengenai pertimbangan hukum maupun amar putusannya, sehingga Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 543/Pdt/2016/PT DKI, tanggal 10 November 2016 *Juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 280/Pdt.G/2015/PN Jkt Brt, tanggal 25 Februari 2016 patut dibatalkan Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam pemeriksaan perkara ini di tingkat kasasi karena tidak memperhatikan ketentuan Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman ("Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman") dan Point 3 dan 4 Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 03 Tahun 1974 ("SEMA 3 Tahun 1974") Perihal Putusan yang harus cukup diberi pertimbangan/alasan maupun Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 638 K/SIP/1969 tanggal 22 Juli 1970 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 672 K/Sip/1972, tertanggal 18 Oktober 1972;

Bahwa, Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman menegaskan:

"Putusan Pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili";

Bahwa, sedangkan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1974 perihal Putusan yang harus cukup diberi pertimbangan/alasan, pada point 3 dan 4 menegaskan:

Point 3 : Dengan tidak/kurang memberikan pertimbangan/alasan bahkan apabila alasan-alasan itu kurang jelas, sukar dapat dimengerti ataupun

Hal. 27 dari 41 hal. Put. Nomor 2765 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan yang dapat diajukan kasasi sebagai suatu kelalaian dalam hukum acara (*Vormverzuim*) yang dapat mengakibatkan batalnya Putusan Pengadilan yang bersangkutan dalam pemeriksaan ditingkat kasasi;

Point 4 : Mahkamah Agung minta agar supaya ketentuan dalam undang-undang yang menghendaki atau mewajibkan Pengadilan untuk memberikan alasan (*Motiveeringplicht*) dipenuhi oleh saudara-saudara untuk mencegah kemungkinan batalnya Putusan Pengadilan apabila tidak memuat alasan-alasan ataupun pertimbangan-pertimbangan;

Sedangkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 638 K/SIP/1969 tanggal 22 Juli 1970 menyatakan:

“Putusan yang kurang cukup dipertimbangkan (*Onvoldoende Gemotiveerd*) harus dibatalkan”;

Serta Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 672 K/Sip/1972, tertanggal 18 Oktober 1972 yang menyatakan:

“Putusan Pengadilan Tinggi harus dibatalkan karena kurang cukup dipertimbangkan (*Niet Voldoende gemotiveerd*) dan terdapat ketidaktertiban dalam beracara”;

Batasan tentang putusan yang dapat diajukan kasasi dari berbagai peraturan perundangan-undangan maupun yurisprudensi yang dikemukakan Pemohon Kasasi I di atas sejalan dengan alasan permohonan kasasi sebagaimana dimaksud oleh Pasal 30 ayat (1) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung yang telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung yang menegaskan:

(1) Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi membatalkan putusan atau penetapan pengadilan-pengadilan dari semua lingkungan peradilan karena:

- a. Tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;
- b. Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
- c. Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;

Bahwa, Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 543/Pdt/2016/PT DKI, tanggal 10 November 2016 *Juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 280/Pdt.G/2015/PN Jk .Brt, tanggal 25 Februari 2016 yang pertimbangan hukum maupun amar Putusannya sangat merugikan Pemohon Kasasi I dalam perkara ini di tingkat banding maupun ditingkat pertama disamping tidak memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang dikemukakan

Hal. 28 dari 41 hal. Put. Nomor 2765 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Mahkamah Agung yang telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung yakni Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, sehingga sudah menjadi kewajiban Pemohon Kasasi I untuk memperjuangkan kebenaran hak dan kebenaran hukum atas perkara ini dengan menyatakan kasasi dan mengajukan memori kasasi ke Mahkamah Agung Republik Indonesia, dengan maksud agar Mahkamah Agung Republik Indonesia Cq Majelis Hakim Kasasi yang memeriksa dan mengadili perkara ini di tingkat kasasi membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 543/Pdt/2016/PT DKI, tanggal 10 November 2016 *Juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 280/Pdt.G/2015/PN Jkt Brt, tanggal 25 Februari 2016 karena bertentangan dengan hukum atau setidaknya dapat memeriksa, mengadili dan memutuskan kembali perkara tersebut secara obyektif, baik dan benar menurut hukum;

Adapun keberatan Pemohon Kasasi I atas Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 543/Pdt/2016/PT DKI, tanggal 10 November 2016 *Juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 280/Pdt.G/2015/PN Jkt Brt, tanggal 25 Februari 2016 sebagai berikut :

JUDEX FACTI SALAH MENERAPKAN HUKUM ATAU MELANGGAR HUKUM YANG BERLAKU;

1. Bahwa, Pemohon Kasasi I tetap pada dalilnya atas perkara ini sebagaimana telah dikemukakan dalam Surat Gugatan Intervensi, Duplik, Kesimpulan dan Memori Banding dan sebagainya yang telah didukung dengan bukti tertulis dan bukti saksi sebagaimana telah dikemukakan secara jelas dan lengkap dalam perkara *a quo*;
2. Bahwa, mohon agar semua dalil dan bukti yang diajukan Pemohon Kasasi I dalam perkara ini sejak pemeriksaan tingkat pertama hingga pemeriksaan tingkat banding dipandang sebagai satu kesatuan yang tak terpisahkan dan terkait erat dengan dalil Pemohon Kasasi I dalam Memori Kasasi ini;
3. Bahwa, sebelum Pemohon Kasasi I mengajukan keberatan atas Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 543/Pdt/2016/PT DKI, tanggal 10 November 2016 *Juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 280/Pdt.G/2015/PN Jk .Brt, tanggal 25 Februari 2016, Pemohon Kasasi I ingin mengemukakan gambaran singkat dari Perkara Intervensi yang diajukan permohonan kasasi ini :
 - Pemohon Kasasi I/Penggugat Intervensi mempunyai 1 (satu) unit gudang sesuai SHGB Nomor 1077, sebagaimana diuraikan dalam

Hal. 29 dari 41 hal. Put. Nomor 2765 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id (dalam meter persegi) atas nama Hendy Chandra/
Pemohon Kasasi I, yang terletak di Komplek Pergudangan Prima
Centre II, Jalan Pool PPD Pesing Poglar Nomor 2, Blok A Nomor 5.
Kelurahan Kedaung Kali Angke, Kecamatan Cengkareng, Kotamadya
Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta;

- 1 (satu) unit gudang tersebut di blokir dan dimohonkan sita oleh Termohon Kasasi/Penggugat Konvensi/Tergugat Intervensi dan dinyatakan Penggugat Konvensi sebagai milik dari Tergugat I dan II Konvensi/Pemohon Kasasi II & III yang mempunyai urusan hutang piutang sebagaimana surat gugatan *a quo* dalam perkara Nomor 280/Pdt.G/2015/PN Jkt Brt yang sedang dalam proses kasasi saat ini;
- Atas dasar Perkara Konvensi Nomor 280/Pdt.G/2015/PN Jkt Brt, Pemohon Kasasi I mengajukan gugatan intervensi dengan tampil sebagai Penggugat Intervensi dengan maksud ingin memperjuangkan dan mempertahankan haknya atas 1 (satu) unit gudang yang dikait-kaitkan dalam perkara konvensi tersebut dengan menegaskan 1 (satu) unit gudang milik Pemohon Kasasi I/Penggugat Intervensi dan tidak ada kaitan dengan hutang piutang antara Termohon Kasasi/Penggugat Konvensi/Pemberi Pinjaman dengan Pemohon Kasasi II dan III/Tergugat I dan II Konvensi/Penerima pinjaman yang diperkarakan dalam perkara Konvensi Nomor 280/Pdt.G/2015/ PN Jkt Brt tersebut;
- Apa yang diupayakan Pemohon Kasasi I selaku Penggugat Intervensi dalam perkara dengan mengajukan dalil dan bukti yang sangat kuat dan berdasar dikesampingkan semuanya oleh Majelis Hakim, dan Majelis Hakim hanya mendasarkan penilaiannya pada fakta yang dikondisikan oleh Penggugat Konvensi/Termohon Kasasi melalui keterangan saksi yang diajukannya yang menerangkan 1 (satu) unit gudang tersebut milik Pemohon Kasasi II dan III/Tergugat I dan II Konvensi namun di atas namakan Pemohon Kasasi I/Penggugat Intervensi untuk menghindari pajak dengan mengabaikan dan mengenyampingkan bukti hak Pemohon Kasasi I yang sangat kuat dan berdasar atas 1 (satu) unit gudang tersebut berupa SHGB maupun bukti pendukung lainnya berupa PPJB, AJB, surat pemesanan yang menerangkan tentang proses Pemohon Kasasi I membeli 1 (satu) unit gudang tersebut dan bukti lainnya berupa rekening Koran yang menandakan adanya pembayaran cicilan atas 1 (asatu) unit gudang tersebut yang dilakukan setiap bulan oleh

Hal. 30 dari 41 hal. Put. Nomor 2765 K/Pdt/2017



- Gugatan intervensi yang diajukan Pemohon Kasasi I/Penggugat Intervensi ditolak dan Permohonan Banding yang diajukan juga ditolak dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* tingkat banding yang tidak jelas dengan mengabaikan dan tidak mempertimbangkan sama sekali Memori Banding yang diajukan Pemohon Kasasi I/Penggugat Intervensi;

4. Bahwa, *Judex Facti* tingkat banding telah salah menerapkan hukum, karena di dalam Putusannya *Judex Facti* tingkat banding telah salah memberikan pertimbangan hukum mengenai perkara ini. Hal ini jelas terlihat dalam pertimbangan hukum pada halaman 46 alinea 1 Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 543/Pdt/2016/PT DKI, tanggal 10 November 2016 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 280/Pdt.G/2015/PN Jkt Brt, tanggal 25 Februari 2016 yang menyatakan:

“Menimbang bahwa Memori Banding dari Pembanding I semula Penggugat Intervensi/Penggugat Rekonvensi dan Pembanding II dan III semula Tergugat I dan Tergugat II ternyata tidak memuat adanya hal-hal yang dapat melemahkan putusan *a quo* dan kesemuanya itu sudah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama”;

Dapat ditanggapi Pemohon Kasasi I sebagai berikut:

- a. Bahwa, pertimbangan hukum *Judex Facti* tingkat banding atas putusan *Judex Facti* tingkat pertama sebagaimana dikutip pada point 4 (empat) ini adalah pertimbangan hukum yang salah dalam penerapan hukumnya atau melanggar hukum yang berlaku atas perkara ini yang juga telah salah dipertimbangkan oleh *Judex Facti* tingkat pertama dalam putusannya;
- b. Bahwa, Memori Banding yang diajukan Pemohon Kasasi I yang dipandang *Judex Facti* tingkat banding sebagai “tidak memuat adanya hal-hal yang dapat melemahkan putusan *a quo* dan kesemuanya itu sudah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama” adalah pertimbangan hukum yang salah dalam penerapan hukumnya karena dalam Memori Banding yang diajukan Pemohon Kasasi I tersebut, sudah dikemukakan fakta hukum tambahan (hal-hal) disertai pengajuan bukti ditingkat banding berupa “Rekening Koran” dan bukti-bukti lainnya (Vide Memori Banding, tanggal 11 April 2016 dan Daftar Bukti Tambahan Dari Pembanding/Penggugat Intervensi, tanggal 11 April 2016) yang ingin

Hal. 31 dari 41 hal. Put. Nomor 2765 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- atas pembelian 1 (satu) unit gudang yang terletak di Komplek Pergudangan Prima Centre II, Jalan Pool PPD Pesing Poglar Nomor 2, Blok A Nomor 5. Kelurahan Kedaung Kali Angke, Kecamatan Cengkareng, Kotamadya Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta sesuai SHGB/Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1077, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 00021/2009 dengan luas tanah 276 m² (dua ratus tujuh puluh enam meter persegi) atas nama Hendy Chandra dari Pemohon Kasasi I/Penggugat Intervensi/Hendy Chandra kepada penjual/Developer PT Prima Jaya Teguh Persada;
- c. Bahwa, Fakta hukum tambahan (hal-hal) tersebut diajukan untuk mematahkan keterangan saksi yang diajukan Termohon Kasasi/Penggugat Konvensi yang menegaskan 1 (satu) unit gudang tersebut dibeli oleh Pemohon kasasi II dan III/Tergugat I dan II cuma di atas namakan kepada Pemohon Kasasi/Penggugat Intervensi untuk menghindari pajak yang secara tidak langsung bermaksud untuk melemahkan Putusan *a quo* (Putusan Pengadilan Negeri Jakarta barat Nomor 280/Pdt.G/2015/PN Jkt Brt) sebagaimana yang menjadi pertimbangan *Judex Facti* tingkat banding tersebut. Fakta Hukum tambahan (hal-hal) yang diajukan ditingkat banding tersebut sekaligus memperkuat bukti Sertifikat Hak Guna Bangunan atas gudang tersebut atas nama Pemohon Kasasi I selaku pemilik yang membeli 1 (satu) unit gudang tersebut, memperkuat Bukti AJB dan Bukti PPJB pembelian gudang tersebut yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi I selaku pembeli kepada penjual/Developer PT Prima Jaya Teguh Persada, sehingga sesungguhnya ada hal-hal yang diajukan Pemohon Kasasi I dan Memori Banding yang melemahkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 280/Pdt.G/2015/PN Jkt Brt, tanggal 25 Februari 2016;
- d. Bahwa, dengan demikian pertimbangan hukum *Judex Facti* tingkat banding mengenai hal ini adalah pertimbangan hukum yang tidak benar dan salah dalam penerapan hukumnya atau melanggar hukum yang berlaku, sehingga Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 543/Pdt/2016/PT DKI, tanggal 10 November 2016 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 280/Pdt.G/2015/PN Jkt Brt, tanggal 25 Februari 2016 harus dibatalkan *Judex Juris* yang memeriksa dan mengadili perkara ini ditingkat kasasi;
5. Bahwa, sementara itu pertimbangan hukum lanjut dari *Judex Facti* tingkat banding pada halaman 46 alinea 1 putusan banding *a quo* yang

Hal. 32 dari 41 hal. Put. Nomor 2765 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id. Tingkat Pertama”, adalah pertimbangan hukum yang tidak benar dan tidak beralasan dan dapat ditanggapi Pemohon Kasasi I sebagai berikut:

- a. Bahwa, *Judex Facti* tingkat pertama dalam Putusannya Nomor 280/Pdt.G/2015/PN Jkt Brt, tanggal 25 Februari 2016 sama sekali tidak mempertimbangkan hal-hal yang diajukan Pemohon Kasasi I selaku Penggugat Intervensi yang tampil dalam perkara tersebut untuk mempertahankan haknya atas 1 (satu) unit gudang sesuai SHGB sebagaimana yang dikemukakan di atas yang diblokir, dimohonkan sita, diakui sebagai milik pihak lain dan disita, namun upaya Pemohon Kasasi I selaku Penggugat Intervensi sebagai pemilik 1 (satu) unit gudang dalam perkara tersebut melalui gugatan intervensi dikesampingkan oleh *Judex Facti* tingkat pertama dengan tetap menyita 1 (satu) unit gudang tersebut dengan dasar keterangan saksi yang direkayasa yang diajukan Penggugat Konvensi/Termohon Kasasi yang menyatakan 1 (satu) unit gudang tersebut milik Pemohon Kasasi II dan III/Tergugat I dan II namun di atas namakan Pemohon Kasasi I/Penggugat Intervensi untuk menghindari pajak dengan mengenyampingkan dalil dan bukti-bukti yang sangat kuat dan valid mengenai kepemilikan Pemohon Kasasi I/Penggugat Intervensi I atas 1 (satu) unit gudang tersebut;
- b. Bahwa, dengan demikian pertimbangan hukum *Judex Facti* tingkat banding mengenai hal ini adalah pertimbangan hukum yang tidak benar dan salah dalam penerapan hukumnya atau melanggar hukum yang berlaku, sehingga Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 543/Pdt/2016/PT DKI, tanggal 10 November 2016 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 280/Pdt.G/ 2015/PN Jkt Brt, tanggal 25 Februari 2016 harus dibatalkan *Judex Juris* yang memeriksa dan mengadili perkara ini ditingkat kasasi;
2. Bahwa, pertimbangan hukum *Judex Facti* tingkat banding selanjutnya pada halaman 46 alinea 2 Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 543/Pdt/2016/PT DKI, tanggal 10 November 2016 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 280/Pdt.G/2015/PN Jkt Brt, tanggal 25 Februari 2016 yang menyatakan:
“Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat banding tidak menemukan hal-hal baru yang dapat memperbaiki atau membatalkan putusan *a quo*, sehingga pertimbangan hukum dan alasan yang menjadi dasar putusan Majelis Hakim tingkat pertama pada prinsipnya telah dipertimbangkan

Hal. 33 dari 41 hal. Put. Nomor 2765 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dapat ditanggapi Pemohon Kasasi I sebagai berikut :

- a. Bahwa, pertimbangan hukum *Judex Facti* tingkat banding mengenai hal ini adalah pertimbangan hukum yang tidak tepat dan tidak berdasar;
- b. Bahwa, Pemohon Kasasi I memandang *Judex Facti* tingkat banding tidak menempatkan dirinya sebagai pengadilan ulangan sesuai peraturan perundang-undangan yang harusnya dengan secara saksama dan teliti mengadili kembali semua fakta perkara yang dimohonkan Pemohon Kasasi I untuk pemeriksaan ditingkat banding melalui Memori Banding yang diajukannya (Vide Memori banding Pemohon Kasasi I), namun nyatanya hal tersebut tidak dilakukan *Judex Facti* tingkat banding dalam memeriksa dan mengadili perkara *a quo* yang dimohonkan banding ini;
- c. Bahwa, haruslah diketahui kapasitas Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri dalam suatu perkara adalah sama yakni sebagai pengadilan yang memeriksa fakta perkara untuk selanjutnya menerapkan hukum yang benar atas fakta perkara tersebut, sehingga apakah Memori Banding yang diajukan Pemohon Kasasi I bersifat pengulangan atau tidak atas apa yang sudah diajukan di persidangan tingkat pertama, Pengadilan Tinggi sebagai Pengadilan ulangan selaku *Judex Facti* tingkat banding tetap berkewajiban memeriksa Memori Banding yang diajukan Pemohon Kasasi I karena Memori Banding yang diajukan tersebut merupakan keberatan Pemohon Kasasi I atas Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 280/Pdt.G/2015/PN Jkt Brt, tanggal 25 Februari 2016 yang menolak gugatan intervensi yang diajukan Pemohon Kasasi I/Penggugat Intervensi padahal fakta hukumnya sudah sangat jelas dan terang tentang hak dan kepemilikan Pemohon kasasi I/Penggugat Intervensi atas 1 (satu) unit gudang sesuai SHGB/Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1077, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 00021/2009 dengan luas tanah 276 m² atas nama Hendy Chandra/Pemohon Kasasi I tersebut, serta fakta-fakta lainnya mengenai pembelian 1 (satu) unit gudang yang dilakukan Pemohon Kasasi I selaku Pembeli kepada penjual/developer/PT Prima Jaya Teguh Persada namun semua fakta mengenai hal tersebut diabaikan atau dikesampingkan Majelis Hakim tingkat pertama dan tingkat banding yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*. Seharusnya

Hal. 34 dari 41 hal. Put. Nomor 2765 K/Pdt/2017



banding mengabulkan gugatan intervensi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I/Penggugat Intervensi namun nyatanya Majelis Hakim melakukan sebaliknya dengan menolak gugatan intervensi yang diajukan Pemohon Kasasi I/Penggugat Intervensi dengan dalil dan bukti yang sangat beralasan tersebut;

- d. Bahwa, sebenarnya dalam Memori Banding yang diajukan Pemohon Kasasi I sudah dikemukakan atau sudah terdapat hal-hal baru yang dapat memperbaiki dan membatalkan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 280/Pdt.G/2015/PN Jkt Brt, tanggal 25 Februari 2016 sebagaimana yang telah Pemohon Kasasi I kemukakan pada point 4 (empat) Memori Kasasi tersebut di atas dimana ada fakta hukum tambahan disertai pengajuan bukti ditingkat banding berupa "Rekening Koran" dan bukti-bukti lainnya (Vide Memori Banding, tanggal 11 April 2016 dan Daftar Bukti Tambahan Dari Pembanding/Penggugat Intervensi, tanggal 11 April 2016) yang dimaksudkan Pemohon Kasasi I selaku Pembanding untuk ingin membuktikan tentang adanya angsuran pembayaran setiap bulannya atas pembelian 1 (satu) unit gudang tersebut dari Pemohon Kasasi I/Penggugat Intervensi/Hendy Chandra selaku pembeli kepada penjual/Developer PT Prima Jaya Teguh Persada sehingga dengan dasar fakta hukum tambahan yang diajukan Pemohon Kasasi I dalam Memori Banding tersebut, *Judex Facti* tingkat banding dapat membatalkan atau memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 280/Pdt.G/2015/PN Jkt Brt, tanggal 25 Februari 2016 yang menolak gugatan intervensi yang diajukan Penggugat Intervensi dan mengadili sendiri dengan mengabulkan gugatan intervensi yang diajukan Pemohon Kasasi I/Pembanding/Penggugat Intervensi;
3. Bahwa, tanggapan Termohon Kasasi/Terbanding I dalam Kontra Memori Banding terhadap Memori Banding dari Pemohon Kasasi I yang dikutip *Judex Facti* tingkat banding dalam putusan banding *a quo* pada halaman 45 strep datar pertama yang menyatakan:
"Bahwa Terbanding I sangat setuju dan sependapat serta mendukung sepenuhnya Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 280/Pdt.G/2015/PN Jkt Brt, tanggal 25 Februari 2016, karena putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tingkat Pertama didasarkan pada pertimbangan hukum yang tepat dan benar, didukung oleh bukti-bukti yang sah dan otentik, putusan tersebut juga telah sesuai dengan ketentuan hukum yang

Hal. 35 dari 41 hal. Put. Nomor 2765 K/Pdt/2017



Dapat ditanggapi Pemohon Kasasi I sebagai berikut:

- a. Bahwa, dalil atau tanggapan Termohon Kasasi/Terbanding I yang dijadikan dasar *Judex Facti* tingkat banding memutus Perkara Banding Nomor 543/Pdt/2016/PT DKI, tanggal 10 November 2016 adalah tidak beralasan dan sama sekali tidak berdasar;
- b. Bahwa, apa pertimbangan hukum *Judex Facti* tingkat pertama mengenai 1 (satu) unit gudang milik Pemohon Kasasi I yang dirasa tepat dan benar oleh Termohon Kasasi selaku Terbanding/Penggugat Konvensi. Apa bukti-bukti pendukung yang diajukan Termohon Kasasi selaku Terbanding I/Penggugat Konvensi sehingga *Judex Facti* tingkat menolak gugatan intervensi yang diajukan oleh Pemohon kasasi selaku Penggugat intervensi selaku pemilik 1(satu) unit gudang tersebut dengan bukti alas hak dan bukti lainnya yang telah dibuktikan secara lengkap oleh Pemohon kasasi I mengenai kepemilikannya atas 1 (satu) unit gudang tersebut;
- c. Bahwa, tidak ada satu bukti sebaliknya yang diajukan Termohon kasasi selaku Terbanding I/Penggugat Konvensi yang menegaskan 1 (satu) unit gudang bukan milik Pemohon Kasasi I/Penggugat Intervensi kecuali hanya berdasarkan pada rekayasa saksi yang diajukan Terbanding I/Penggugat Konvensi yang menerangkan 1 (satu) unit gudang tersebut milik Pemohon Kasasi II dan III/Tergugat I dan II namun di atas namakan Pemohon Kasasi I/Penggugat Intervensi untuk menghindari pajak;
- d. Bahwa, adalah sangat lucu, ganjil dan tidak masuk akal *Judex Facti* tingkat pertama dan tingkat banding tidak mendasarkan pertimbangan hukum dalam mempertimbangkan sesuatu hak berdasarkan pada bukti-bukti hukum yang sah, kuat dan valid berupa SHGB, PPJB, AJB, Rekening Koran, surat pemesanan gudang dan lain sebagainya namun kenapa mendasarkan penilaiannya pada keterangan saksi yang direkayasa mengenai kepemilikan atas 1 (satu) unit gudang tersebut bukan milik Pemohon Kasasi I yang mengandung ketidakbenaran;
- e. Bahwa dengan demikian dalil Termohon Kasasi/Terbanding I yang dijadikan dasar *Judex Facti* tingkat banding memutus Perkara Banding Nomor 543/Pdt/2016/PT DKI, tanggal 10 November 2016 adalah tidak beralasan dan tidak berdasar sehingga haruslah ditolak dalam pemeriksaan perkara ini ditingkat kasasi;

Hal. 36 dari 41 hal. Put. Nomor 2765 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada prinsipnya belum secara lengkap dipertimbangkan secara tepat dan benar, sehingga *Judex Facti* tingkat banding seharusnya tidak dapat mengambil alih pertimbangan hukum dalam putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 280/Pdt.G/2015/PN Jkt Brt, tanggal 25 Februari 2016 sebagai pertimbangannya sendiri dalam putusan banding *a quo* Nomor 543/Pdt/2016/PT DKI, tanggal 10 November 2016 tersebut dengan demikian Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 543/Pdt/2016/PT DKI, tanggal 10 November 2016 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 280/Pdt.G/2015/PN Jkt Brt, tanggal 25 Februari 2016 haruslah dibatalkan oleh *Judex Juris* yang memeriksa dan mengadili perkara ini ditingkat kasasi dan putusan banding tersebut tidak dapat dipertahankan karena salah dalam penerapan hukumnya atas melanggar hukum yang berlaku;

4. Bahwa, Pemohon Kasasi I selaku Pembanding I/Penggugat Intervensi tidak ada kaitan atau urusan dengan hutang piutang antara Termohon Kasasi/Penggugat Konvensi selaku pemberi pinjaman uang dengan Pemohon Kasasi II dan III/Tergugat I dan III selaku penerima pinjaman uang sehingga 1 (satu) unit gudang milik Pemohon kasasi I sesuai SHGB/Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1077, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 00021/2009 dengan luas tanah 276 m2 atas nama Hendy Chandra, yang terletak di Komplek Pergudangan Prima Centre II, Jalan Pool PPD Pesing Poglar Nomor 2, Blok A Nomor 5. Kelurahan Kedaung Kali Angke, Kecamatan Cengkareng, Kotamadya Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta tersebut tidak dapat diblokir, tidak dapat dimohon sita, tidak dapat dinyatakan sebagai hak pihak lain, dan tidak dapat di sita dan dijadikan sebagai jaminan dan kompesasi pembayaran hutang Pemohon Kasasi II dan III kepada Termohon Kasasi/Penggugat Konvensi dalam Perkara Nomor 280/Pdt.G/2015/ PN Jkt Brt karena 1 (satu) unit gudang tersebut milik Pemohon Kasasi I/Penggugat Intervensi;
5. Bahwa, untuk diketahui sertifikat hak atas tanah seperti halnya Sertifikat Hak Guna Bangunan/SHGB Nomor 1077, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 00021/2009 dengan luas tanah 276 m2 atas nama Hendy Chandra/Pemohon Kasasi I/Penggugat Intervensi adalah Bukti hak yang sangat kuat yang menegaskan kepemilikan Hendy Chandra/ Pemohon Kasasi I/Penggugat Intervensi atas 1 (satu) unit gudang yang

Hal. 37 dari 41 hal. Put. Nomor 2765 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia putusan.mahkamahagung.go.id

Blok A Nomor 5. Kelurahan Kedaung Kali Angke, Kecamatan Cengkareng, Kotamadya Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta, apalagi kepemilikan Pemohon Kasasi I atas 1 (satu) unit gudang dengan bukti SHGB tersebut didukung pula dengan bukti lainnya berupa bukti pemesanan gudang dan bukti pembelian atas 1 (satu) unit gudang tersebut yaitu PPJB, AJB dan Rekening Koran dan bukti lainnya yang membuktikan pembelian yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi I/Penggugat Intervensi atas 1 (satu) unit gudang tersebut kepada penjual/Developer PT Prima Jaya Teguh Persada, sehingga kepemilikan Penggugat atas 1 (satu) unit gudang yang didukung dengan bukti-bukti tersebut tidak dapat terbantahkan dengan bukti apapun dari pihak lawan dalam hal Termohon Kasasi/Penggugat Konvensi yang selama ini dimenangkan dalam perkara ditingkat pertama dan tingkat banding apalagi bukti dari Termohon Kasasi/Penggugat Konvensi tersebut hanya dengan bukti keterangan saksi yang direkayasa kebenarannya oleh Termohon Kasasi/Penggugat Konvensi untuk ingin menerangkan 1 (satu) unit gudang tersebut milik Pemohon Kasasi II dan III/Tergugat I dan II cuma di atas namakan Pemohon Kasasi I/Penggugat Intervensi padahal Pemohon Kasasi II dan III/Tergugat I dan II sendiri juga sudah membantahnya dalam perkara ini bahwa 1 (satu) unit gudang tersebut bukan miliknya melainkan milik dari Pemohon Kasasi I/Penggugat Intervensi yang dibeli dengan uang hasil usaha sendiri dan dibeli setelah Pemohon Kasasi I/Penggugat Intervensi menikah. Dengan demikian maka gugatan intervensi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I patut dikabulkan dalam pemeriksaan perkara ini ditingkat kasasi;

6. Bahwa, segala hal yang didalilkan Pemohon Kasasi I selaku Pembanding I/Penggugat Intervensi dalam perkara ini yang bermaksud ingin mempertahankan haknya atas 1 (satu) unit gudang yang oleh Termohon Kasasi/Penggugat Konvensi dikait-kaitkan dalam Perkara Konvensi Nomor 280/Pdt.G/2015/PN Jkt Brt yang saat ini sedang dalam proses kasasi, sudah benar dan berdasarkan hukum sehingga *Judex Juris* yang memeriksa dan mengadili perkara ini ditingkat kasasi wajib untuk mengabulkan gugatan Intervensi yang diajukan Pemohon Kasasi I dahulu Pembanding I/Penggugat Intervensi secara keseluruhan;
7. Bahwa, Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 543/Pdt/2016/PT DKI, tanggal 10 November 2016 *Juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 280/Pdt.G/2015/PN Jkt Brt, tanggal 25 Februari 2016 patut dibatalkan Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam pemeriksaan

Hal. 38 dari 41 hal. Put. Nomor 2765 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Perkara No. 3048/K/Sip/2017/Pdt/Agg. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman (“Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman”) dan Point 3 dan 4 Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 03 Tahun 1974 (“SEMA 3 Tahun 1974”) Perihal Putusan yang harus cukup diberi pertimbangan/alasan maupun Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 638 K/SIP/1969 tanggal 22 Juli 1970 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 672 K/Sip/1972, tertanggal 18 Oktober 1972 karena menyalahi Pasal 30 ayat (1) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung yang telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung;

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

Bahwa alasan kasasi dari Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum;

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah meminjam uang kepada Penggugat sejumlah Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah) dengan bunga 3% perbulan, dimana Tergugat I dan Tergugat II telah *wanprestasi*;

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II baru membayar hutangnya kepada Penggugat sejumlah Rp112.000.000,00 (seratus dua belas juta rupiah) (berupa mobil Avanza dan transfer uang Rp12.000.000,00 (dua belas juta rupiah) + Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah)), sehingga sisa hutang Tergugat I dan Tergugat II setelah ditambah bunga dan dikurangi pembayaran yang telah dibayar kepada Penggugat adalah sejumlah Rp6.168.000.000,00 (enam miliar seratus enam puluh delapan juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I: HELENA ISMAIL dan Pemohon Kasasi II: HENDY CHANDRA tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II ditolak dan Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II 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-

Hal. 39 dari 41 hal. Put. Nomor 2765 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan nomor 3 tahun 2019 seri peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: HELENA ISMAIL dan Pemohon Kasasi II: HENDY CHANDRA tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi I/Tergugat I/Pembanding II dan Pemohon Kasasi II/Penggugat Intervensi/Penggugat Rekonvensi/Pembanding I 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 Senin tanggal 11 Desember 2017 oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H. dan H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan R. Yustiar Nugroho, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:
ttd./Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,
ttd./

ttd./H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

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

Panitera Pengganti;
ttd./

R. Yustiar Nugroho, S.H., M.H.,

Biaya kasasi:

1. Meterai.....	Rp	6.000,00
2. Redaksi.....	Rp	5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp	489.000,00
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

Hal. 40 dari 41 hal. Put. Nomor 2765 K/Pdt/2017

