



PUTUSAN

Nomor 1011 K/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

P.T. PELAYARAN NASIONAL INDONESIA

(PERSERO), dalam hal ini diwakili oleh SYAHRIL

JAPARIN, selaku Direktur Utama P.T. Pelayaran

Nasional Indonesia (Persero), berkedudukan di Jalan

Gajah Mada Nomor 14 Jakarta Pusat, yang dalam hal

ini memberi kuasa kepada: INDRA FIRMAN IDRUS,

S.H. dan kawan-kawan, para Advokat, berkantor di

Ruko Kompleks DEPLU, Jalan Raya Fatmawati

Nomor 3 A, Gandaria Selatan, Cilandak, Jakarta

Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6

Desember 2013;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat-Tergugat

Intervensi I/Terbanding;

melawan:

1. **H. WAGIMOEN TOEGIMAN**, bertempat tinggal di Jalan Melinjo Nomor 14, RT.010/RW.006, Kelurahan Kalibaru, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat;
2. **Nyonya WIDYARTI**, bertempat tinggal di Jalan Pisang Ambon Raya Nomor 10, RT.003/RW.017, Kelurahan Kalibaru, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat, yang dalam hal ini keduanya memberi kuasa kepada: CHAIRUL AMAN, S.H. dan kawan, para Advokat, berkantor di Jalan Dharma Wanita V Blok A Nomor 23, RT.10/RW.01, Rawa Buaya, Cengkareng, Jakarta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Barat 11740, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Januari 2014;

3. **SUWARTO**, dahulu bertempat tinggal di Jalan

Melinjo Nomor 14, RT.010/RW.006, Kelurahan Kalibaru, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat, sekarang di Jalan Pisang Raja Nomor 02, RT.006/RW.017, Kelurahan Kota Baru, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat;

4. **Nyonya SUKIMIN**, bertempat tinggal di Perumahan Harapan Baru I, Jalan Kunyit 4 Nomor 3/5, Kelurahan Kalibaru, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat, yang dalam hal ini keduanya memberi kuasa kepada: MOH. LUKITO PRABOWO, S.H., M.H. dan kawan-kawan, para Advokat, berkantor di Jalan Wijaya Kusuma II Nomor 25, Pondok Labu, Cilandak, Jakarta Selatan 12450, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Januari 2014;

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II-Tergugat Intervensi II, III dan Tergugat III, IV/para Pemanding;

dan

AFRIDA PURNAMAWATI, bertempat tinggal di Jalan Pisang Ambon Raya Nomor 10, RT.003/RW.017, Kelurahan Kotabaru, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat, yang dalam hal ini memberi kuasa kepada: AHMAD ZEN ALLANTANY, S.H., M.Si., Advokat, berkantor di Jalan Kayumanis I Baru Nomor 9 A, Matraman, Jakarta Timur 13130, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Januari 2014;

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

Turut Termohon Kasasi dahulu Penggugat Intervensi/
Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa
sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat-Tergugat
Intervensi I/Terbanding telah menggugat sekarang para Termohon

Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I, II-
Tergugat Intervensi II, III, Tergugat III, IV dan Penggugat Intervensi/
para Pembanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Bekasi
pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa adalah Tergugat I mantan Pekerja pada Penggugat sejak tanggal 2 Maret 1974, dengan status sebagai Pekerja Tetap Golongan III/a, dengan jabatan terakhir sebagai Pelaksana Yunior/ Divisi Umum. Tergugat I telah diberhentikan oleh Penggugat karena pensiun pada tanggal 8 Desember 2009, berdasarkan Surat Keputusan Direksi Nomor 161/HKO.01/DIR/XII-2009 tertanggal 08 Desember 2009;
2. Bahwa selama bekerja di perusahaan Penggugat, ternyata Tergugat I telah menggunakan uang milik Penggugat, sehingga total berjumlah Rp2.720.399.288,63 (dua milyar tujuh ratus dua puluh juta tiga ratus sembilan puluh sembilan ribu dua ratus delapan puluh delapan Rupiah enam puluh tiga sen);
3. Bahwa kemudian atas penggunaan tersebut, maka sebelum Tergugat I diberhentikan, Tergugat I telah menyatakan kebenaran jumlah penggunaan uang tersebut dan berjanji untuk mengembalikan seluruh uang yang telah digunakannya, dan selanjutnya uang yang telah digunakan oleh Tergugat I tersebut adalah merupakan hutang Tergugat I kepada Penggugat, sebagaimana pernyataan tertulisnya tertanggal 24 Juli 2009 (bukti P-1);
4. Bahwa oleh karena Tergugat I telah menyatakan kesediaannya untuk membayar kembali seluruh uang milik Penggugat yang telah

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

digunakannya, maka Penggugat dan Tergugat I kemudian menandatangani Akta Perjanjian Pengakuan Hutang Nomor 4 tertanggal 20 Agustus 2009, yang dibuat di hadapan Raden Maa Soediarto, S.H., Sp.N., Notaris di Jakarta (selanjutnya disebut Akta Pengakuan Hutang);

5. Bahwa berdasarkan Pasal 1 Akta Pengakuan Hutang, Tergugat I wajib membayar seluruh hutangnya tersebut secara terbuka secara seketika dan sekaligus kepada Penggugat paling lambat pada tanggal 20 Oktober 2009;
6. Bahwa ternyata sampai saat gugatan ini didaftarkan di Pengadilan

Negeri Bekasi, Tergugat I belum kunjung melunasi hutangnya, bahkan belum melakukan pembayaran apapun. Sekalipun Penggugat telah berkali-kali mengingatkan, menagih bahkan memberikan teguran kepada Tergugat I untuk segera melunasi hutangnya tersebut, antara lain:

- a) Surat tertanggal 9 November 2009 Nomor 137/HK/XI/2009, perihal Somasi;
- b) Surat tertanggal 18 November 2009 Nomor 139/HK/XI/2009, perihal Somasi II;
- c) Surat tertanggal 1 Desember 2009 Nomor 140/HK/XII/2009, perihal Somasi III;

Namun sekalipun telah dilakukan somasi dengan wajar, Tergugat I tidak kunjung melunasi hutangnya;

7. Bahwa dengan lewatnya waktu pembayaran hutang, yaitu tanggal 20 Oktober 2009, dan ternyata Tergugat I belum melakukan pembayaran atas utangnya yang berjumlah Rp2.720.399.288,63 (dua milyar tujuh ratus dua puluh juta tiga ratus sembilan puluh sembilan ribu dua ratus delapan puluh delapan Rupiah enam puluh tiga sen), maka hal sudah merupakan bukti yang cukup bahwa Tergugat I telah melakukan *wanprestasi*;
8. Bahwa pada Pasal 6 Akta Perjanjian Pengakuan Hutang disebutkan bahwa untuk menjamin pembayaran utang sebesar

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

Rp2.720.399.288,63 (dua milyar tujuh ratus dua puluh juta tiga ratus sembilan puluh sembilan ribu dua ratus delapan puluh delapan Rupiah enam puluh tiga sen), Tergugat I bersama-sama dengan Tergugat II yang merupakan anak kandung Tergugat I, dengan sukarela telah berjanji untuk menyerahkan jaminan atas pembayaran hutang Tergugat I tersebut, berupa:

- a) Sebidang tanah seluas 157 m², Sertifikat Hak Milik Nomor 2436/Kelurahan Kalibaru, Surat Ukur tanggal 14 Agustus 1998 Nomor 51/1998, tertulis atas nama pemegang hak Haji Wagimoen Toegiman, terletak di Kaveling Nomor EC.1-14, yang setempat dikenal dengan Jalan Melinjo Nomor 14, Perumahan Harapan Baru, Kelurahan Kalibaru, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat;
- b) Sebidang tanah seluas 90 m², Sertifikat Hak Milik Nomor 2434/Kelurahan Kalibaru, Gambar Situasi tanggal 9 April 1990 Nomor 8605/1990, tertulis atas nama pemegang hak Haji Wagimoen Toegiman (i.c. Tergugat I), yang terletak di Kaveling Nomor EC.1-14 A, Jalan Melinjo Nomor 14 A, Perumahan Harapan Baru, RT.010/RW.006, Kelurahan Kalibaru, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat;
- c) Sebidang tanah seluas 115 m², Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2193/Kelurahan Kalibaru, atas nama Ny. Widyarti (i.c. Tergugat II, anak Tergugat I), yang terletak di Perumahan Kotabaru Bekasi, Kelurahan Kalibaru, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat;
9. Bahwa seharusnya Tergugat I dan II secara bersama-sama menyerahkan secara langsung Sertifikat Hak Milik Nomor 2436/Kelurahan Kalibaru, Sertifikat Hak Milik Nomor 2434/Kelurahan Kalibaru dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2193/Kelurahan Kalibaru, sebagai jaminan hutangnya sebagaimana diwajibkan dalam Perjanjian Pengakuan Hutang, yaitu bersamaan dengan penandatanganan Perjanjian Pengakuan Hutang, yaitu

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

pada tanggal 20 Agustus 2009, ternyata pada hari tersebut, baik Tergugat I maupun Tergugat II tidak mau menyerahkan sertifikat jaminan tersebut, dengan alasan sertifikat-sertifikat tersebut telah dijaminkan di Bank Rakyat Indonesia (Bank BRI) Cabang Bekasi;

10. Bahwa Tergugat I dan II secara bersama-sama telah berjanji untuk segera melunasi kredit di Bank Rakyat Indonesia (Bank BRI) Cabang Bekasi, dan kemudian akan menyerahkan seluruh sertifikat-sertifikat jaminan tersebut kepada Penggugat;
11. Bahwa pada tanggal 25 September 2009, Tergugat I memohon agar diberikan perpanjangan waktu kepada Penggugat untuk memenuhi kewajibannya dalam menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2436/Kelurahan Kalibaru, Sertifikat Hak Milik Nomor 2434/Kelurahan Kalibaru dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2193/Kelurahan Kalibaru, sampai selambat-lambatnya tanggal 25 Oktober 2009. Namun ternyata sampai tanggal tersebut lewat,

bahkan sampai hari ini Tergugat I maupun Tergugat II tidak kunjung menyerahkan sertifikat-sertifikat yang dimaksud;

12. Bahwa dengan tidak diserahkannya jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 2436/Kelurahan Kalibaru, Sertifikat Hak Milik Nomor 2434/Kelurahan Kalibaru dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2193/Kelurahan Kalibaru, oleh Tergugat I dan II kepada Penggugat, maka sudah terbukti Tergugat I dan II lagi-lagi telah melakukan *wanprestasi*;
13. Bahwa dengan demikian Tergugat I dan bersama-sama dengan Tergugat II telah melakukan *wanprestasi*, yaitu berupa:
 - Pembayaran utang sebesar Rp2.720.399.288,63 (dua milyar tujuh ratus dua puluh juta tiga ratus sembilan puluh sembilan ribu dua ratus delapan puluh delapan Rupiah enam puluh tiga sen), yang telah jatuh tempo dan harus dibayar pada tanggal 20 Oktober 2009;

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

- Penyerahan 3 (tiga) bidang tanah dan rumah, serta sertifikat sebagai jaminan utang, yaitu:

...a Sebidang tanah seluas 157 m², Sertifikat Hak Milik Nomor 2436/Kelurahan Kalibaru, Surat Ukur tanggal 14 Agustus 1998 Nomor 51/1998, tertulis atas nama pemegang hak Haji Wagimoen Toegiman, terletak di Kaveling Nomor EC.1-14, yang setempat dikenal dengan Jalan Melinjo Nomor 14, Perumahan Harapan Baru, Kelurahan Kalibaru, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat;

...b Sebidang tanah seluas 90 m², Sertifikat Hak Milik Nomor 2434/Kelurahan Kalibaru, Gambar Situasi tanggal 9 April 1990 Nomor 8605/1990, tertulis atas nama pemegang hak Haji Wagimoen Toegiman (i.c. Tergugat I), yang terletak di Kaveling Nomor EC.1-14 A, Jalan Melinjo Nomor 14 A, Perumahan Harapan Baru, RT.010/RW.006, Kelurahan Kalibaru, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat;

...c Sebidang tanah seluas 115 m², Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2193/Kelurahan Kalibaru, atas nama Ny. Widyarti (i.c. Tergugat II, anak Tergugat I), yang terletak di

Perumahan Kotabaru Bekasi, Kelurahan Kalibaru, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat;

14. Bahwa selain memberikan jaminan tanah-tanah miliknya, maka Tergugat I telah menandatangani Akta Nomor 8 tanggal 21 Agustus 2009, yang dibuat di hadapan Raden Mas Soediarso, S.H., Sp.N., Notaris di Jakarta. Dalam akta tersebut, Tergugat I telah memberikan kuasa kepada Penggugat untuk menjual atas:

...a Sebidang tanah seluas 157 m², Sertifikat Hak Milik Nomor 2436/Kelurahan Kalibaru, Surat Ukur tanggal 14 Agustus 1998 Nomor 51/1998, tertulis atas nama pemegang hak Haji Wagimoen Toegiman, yang terletak di Kaveling Nomor EC.1-14, yang setempat dikenal dengan Jalan Melinjo Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14, Perumahan Harapan Baru, Kelurahan Kalibaru, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat;

- »b Sebidang tanah seluas 90 m², Sertifikat Hak Milik Nomor 2434/Kelurahan Kalibaru, Gambar Situasi tanggal 9 April 1990 Nomor 8605/1990, tertulis atas nama pemegang hak Haji Wagimoen Toegiman, terletak di Kaveling Nomor EC.1-14 A, yang setempat dikenal dengan Jalan Melinjo Nomor 14 A, Perumahan Harapan Baru, Kelurahan Kalibaru, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat;

15. Bahwa selain memberikan jaminan tanah-tanah miliknya, Tergugat II juga telah menandatangani Akta Nomor 7 tanggal 21 Agustus 2009, yang dibuat di hadapan Raden Mas Soediarso, S.H., Sp.N., Notaris di Jakarta. Dalam akta tersebut, Tergugat II telah memberikan kuasa kepada Penggugat untuk menjual atas:

- Sebidang tanah seluas 115 m², Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2193/Kelurahan Kalibaru, Gambar Situasi Nomor 1558/1989 tanggal 25 Februari 1989, tertulis atas nama pemegang hak Nyonya Widyarti (i.c. Tergugat II), yang setempat dikenal sebagai Jalan Pisang Ambon Raya Nomor 10, Perumahan Kotabaru Bekasi, Kelurahan Kalibaru, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat;

16. Bahwa dengan adanya Akta Pengakuan Hutang Nomor 4 tanggal 20 Agustus 2009 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 7 dan Nomor 8

tanggal 21 Agustus 2009, maka jelas Tergugat I dan II mempunyai kewajiban untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2436/Kelurahan Kalibaru, Sertifikat Hak Milik Nomor 2434/Kelurahan Kalibaru dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2193/Kelurahan Kalibaru sesegera mungkin, Sebab apabila Tergugat I melakukan *wanprestasi* dengan tidak membayar hutangnya, maka Penggugat diberi hak untuk menjual kepada pihak ketiga atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Melinjo Nomor 14-14 A dan Jalan Pisang Ambon Raya Nomor 10, Perumahan Harapan

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

Baru, Kelurahan Kalibaru, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat, dan mengambil uang pembayaran penjualan untuk melunasi hutang-hutang Tergugat I kepada Penggugat;

17. Bahwa perbuatan Tergugat I dan II yang telah ingkar janji (*wanprestasi*) tersebut telah menyebabkan Penggugat dirugikan. Bukan saja karena Penggugat tidak dapat memperoleh kembali uang yang telah digunakan oleh Tergugat I tersebut, namun Penggugat juga tidak dapat menjual tanah-tanah dan bangunan yang telah dijaminkan oleh Tergugat I dan II kepada Penggugat, karena sampai hari ini Tergugat I dan II tidak mau menyerahkan sertifikat-sertifikat tanah yang dimaksud;
18. Bahwa kemudian Penggugat telah mendatangi Bank Rakyat Indonesia Cabang Bekasi untuk memeriksa, apakah benar sertifikat-sertifikat tersebut berada dan merupakan jaminan kredit di Bank Rakyat Indonesia Cabang Bekasi. Ternyata seluruh sertifikat-sertifikat jaminan tersebut, yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 2436/Kelurahan Kalibaru, Sertifikat Hak Milik Nomor 2434/Kelurahan Kalibaru dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2193/Kelurahan Kalibaru, telah diserahkan kembali oleh Tergugat I dan II kepada Tergugat III dan IV;
19. Bahwa ternyata tanpa sepengetahuan dan izin dari Penggugat selaku pemegang jaminan dan kuasa, Tergugat I telah mengalihkan dan menyerahkan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Melinjo Nomor 14-14 A, Perumahan Harapan Baru, Kelurahan Kalibaru, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, serta menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2436/Kelurahan Kalibaru dan

Sertifikat Hak Milik Nomor 2434/Kelurahan Kalibaru kepada Tergugat III;

Demikian juga ternyata tanpa sepengetahuan dan izin dari Penggugat, Tergugat II telah mengalihkan dan menyerahkan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Pisang Ambon Raya Nomor 10, Perumahan Harapan Baru, Kelurahan Kalibaru,

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

Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, serta menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2193/Kelurahan Kalibaru kepada Tergugat IV;

20. Bahwa ternyata saat ini Tergugat III secara tanpa hak telah menguasai dan menempati tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Melinjo Nomor 14-14 A, Perumahan Harapan Baru, Kelurahan Kalibaru, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi. Demikian juga dengan Tergugat IV yang secara tanpa hak telah menguasai dan menempati tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Pisang Ambon Raya Nomor 10, Perumahan Harapan Baru, Kelurahan Kalibaru, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi;
21. Bahwa berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata, seluruh perjanjian harus didasarkan pada itikad dari kedua belah pihak. Para pihak memiliki kewajiban itikad baik, yakni kewajiban untuk meneliti (*onderzoekplicht*) dan kewajiban untuk memberitahukan dan menjelaskan (*mededeelingsplicht*). Dalam kasus ini maka pembeli wajib meneliti berkaitan dengan objek yang diperjanjikan;
22. Bahwa terbukti Tergugat III dan IV telah beritikad tidak baik, karena sekalipun tahu bahwa tanah dan bangunan tersebut telah dijaminkan, Tergugat III dan IV tetap melangsungkan pengalihan hak dengan Tergugat I dan II. Seharusnya Tergugat III dan IV berkewajiban untuk bersikap hati-hati dan cermat, serta tidak serampangan dalam bertindak;
23. Bahwa akibat perbuatan *wanprestasi* yang dilakukan oleh Tergugat I dan II, dan tidak adanya itikad baik dari Tergugat III dan IV, maka Penggugat telah dirugikan, baik materiil maupun immateriil;
24. Bahwa oleh karena perbuatan *wanprestasi* yang dilakukan oleh Tergugat I dan II telah membawa kerugian kepada Penggugat,

maka berdasarkan ketentuan Pasal 1243 dan 1244 KUH Perdata, Penggugat berhak untuk meminta agar atas hutang Tergugat I tersebut dikenakan bunga sebesar 6% (enam persen) setahun



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sejak hutang tersebut jatuh tempo pada tanggal 20 Oktober 2009 sampai dengan dibayarkannya hutang tersebut oleh Tergugat I kepada Penggugat;

25. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1243 dan 1244 KUH Perdata, Pasal 1338 KUH Perdata dan berdasarkan Akta Nomor 4 tanggal 20 Agustus 2009 dan Akta Nomor 7 dan Nomor 8 tanggal 21 Agustus 2009, yang kesemuanya dibuat di hadapan Raden Mas Soediarso, S.H., Sp.N., Notaris di Jakarta, maka oleh karena Tergugat III dan IV terbukti beritikad tidak baik dalam mengalihkan dan menguasai tanah dan bangunan yang merupakan jaminan Penggugat, maka Tergugat III dan IV wajib mengembalikan atau menyerahkan kepada Penggugat, sertifikat dan dokumen kepemilikan lainnya berupa:

- Sertifikat Hak Milik Nomor 2436/Kelurahan Kalibaru, Surat Ukur tanggal 14 Agustus 1998 Nomor 51/1998, seluas 157 m², tertulis atas nama pemegang hak Haji Wagimoen Toegiman, terletak di Kaveling Nomor EC.1-14, yang setempat dikenal dengan Jalan Melinjo Nomor 14, Perumahan Harapan Baru, Kelurahan Kalibaru, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 2434/Kelurahan Kalibaru, Gambar Situasi tanggal 9 April 1990 Nomor 8605/1990, seluas 90 m², tertulis atas nama pemegang hak Haji Wagimoen Toegiman, terletak di Kaveling Nomor EC.1-14 A, yang setempat dikenal dengan Jalan Melinjo Nomor 14 A, Perumahan Harapan Baru, RT.010/RW.006, Kelurahan Kalibaru, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat;
- Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2193/Kelurahan Kalibaru, Gambar Situasi Nomor 1558/1989 tanggal 25 Februari 1989, seluas 115 m², tertulis atas nama Ny. Widyarti (i.c. Tergugat II), yang setempat dikenal sebagai Jalan Ambon Raya Nomor 10, Perumahan Kotabaru Bekasi, Kelurahan

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

Kalibaru, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat;

26. Bahwa Penggugat berhak atas ganti rugi yang sudah dialami oleh Penggugat akibat wanprestasi yang sudah dilakukan oleh Tergugat I dan II, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini untuk menetapkan ganti kerugian berupa:

- Kerugian materiil untuk menagih Tergugat I, baik yang dilakukan oleh Penggugat sendiri maupun menggunakan jasa Advokat adalah sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta Rupiah);
- Kerugian materiil dari keuntungan yang semestinya bisa didapatkan oleh Penggugat, seandainya Tergugat I membayar utangnya tepat waktu dan uang tersebut digunakan untuk investasi atau pengembangan usaha Penggugat, maka Penggugat akan mendapatkan keuntungan sebesar 20% (dua puluh persen) per tahun dari total jumlah utang atau sebesar Rp544.064.000,00 (lima ratus empat puluh empat juta enam puluh empat ribu Rupiah)/tahun yang terhitung sejak jatuh tempo utang tanggal 20 Oktober 2009 sampai saat ini, total Rp1.632.219.200,00 (satu milyar enam ratus tiga puluh dua juta dua ratus sembilan belas ribu dua ratus Rupiah);
- Kerugian immateriil akibat nama baik dan kredibilitas Penggugat sebagai suatu Badan Usaha Milik Negara, yang setiap tahun mendapat penilaian dari Pemerintah, adalah sungguh tidak terkira, namun dalam gugatan ini, Penggugat meminta kompensasi sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar Rupiah);

27. Bahwa dengan mengingat dan mempertimbangkan bukti bahwa tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 2436/Kelurahan Kalibaru dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2434/Kelurahan Kalibaru dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2193/Kelurahan Kalibaru merupakan jaminan utang yang diberikan oleh Tergugat I dan II kepada Penggugat, namun ternyata dialihkan kepada

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

Tergugat III dan IV, maka untuk mencegah agar perbuatan

Tergugat III dan IV tidak mengalihkan tanah dan bangunan yang dijaminan tersebut, maka mohon agar Majelis Hakim mengeluarkan penetapan sita jaminan atas:

- a. Sebidang tanah seluas 157 m², Sertifikat Hak Milik Nomor 2436/Kelurahan Kalibaru, Surat Ukur tanggal 14 Agustus 1998 Nomor 51/1998, tertulis atas nama pemegang hak Haji Wagimoen Toegiman, terletak di Kaveling Nomor EC.1-14, yang setempat dikenal dengan Jalan Melinjo Nomor 14, Perumahan Harapan Baru, Kelurahan Kalibaru, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat;
 - b. Sebidang tanah seluas 90 m², Sertifikat Hak Milik Nomor 2434/Kelurahan Kalibaru, Gambar Situasi tanggal 9 April 1990 Nomor 8605/1990, tertulis atas nama pemegang hak Haji Wagimoen Toegiman, terletak di Kaveling Nomor EC.1-14 A, yang setempat dikenal dengan Jalan Melinjo Nomor 14 A, Perumahan Harapan Baru, Kelurahan Kalibaru, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat;
 - c. Sebidang tanah seluas 115 m², Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2193/Kelurahan Kalibaru, Gambar Situasi Nomor 1558/1989 tanggal 25 Februari 1989, tertulis atas nama pemegang hak Nyonya Widyarti (i.c. Tergugat II), yang setempat dikenal sebagai Jalan Pisang Ambon Raya Nomor 10, Perumahan Kotabaru Bekasi, Kelurahan Kalibaru, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat;
 - d. Sebidang tanah dan bangunan rumah yang saat ini ditempati oleh Tergugat IV, yang terletak di Jalan Kunyit Nomor 3-5, Perumahan Kotabaru Bekasi, Kelurahan Kalibaru, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat;
28. Bahwa dengan demikian atas nama hukum dan keadilan, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi, u.p. Majelis Hakim untuk menerima gugatan ini dan memutuskan

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

serta memerintahkan Tergugat I dan II secara tanggung renteng untuk memenuhi apa yang menjadi kewajibannya membayar hutangnya sebesar Rp2.720.399.288,63 (dua milyar tujuh ratus dua puluh juta tiga ratus sembilan puluh sembilan ribu dua ratus

delapan puluh delapan Rupiah enam puluh tiga sen) secara sekaligus kepada Penggugat;

29. Bahwa dengan demikian atas nama hukum dan keadilan, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi, u.p. Majelis Hakim untuk menerima gugatan ini dan memutuskan serta memerintahkan Tergugat III dan IV, untuk menyerahkan sertifikat tanah yang saat ini berada dalam penguasaannya, yaitu:

- Sebidang tanah seluas 157 m², Sertifikat Hak Milik Nomor 2436/Kelurahan Kalibaru, Surat Ukur tanggal 14 Agustus 1998 Nomor 51/1998, tertulis atas nama pemegang hak Haji Wagimoen Toegiman, terletak di Kaveling Nomor EC.1-14, yang setempat dikenal dengan Jalan Melinjo Nomor 14, Perumahan Harapan Baru, Kelurahan Kalibaru, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat;
- Sebidang tanah seluas 90 m², Sertifikat Hak Milik Nomor 2434/Kelurahan Kalibaru, Gambar Situasi tanggal 9 April 1990 Nomor 8605/1990, tertulis atas nama pemegang hak Haji Wagimoen Toegiman, terletak di Kaveling Nomor EC.1-14 A, yang setempat dikenal dengan Jalan Melinjo Nomor 14 A, Perumahan Harapan Baru, Kelurahan Kalibaru, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat;
- Sebidang tanah seluas 115 m², Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2193/Kelurahan Kalibaru, Gambar Situasi Nomor 1558/1989 tanggal 25 Februari 1989, tertulis atas nama pemegang hak Nyonya Widyarti (i.c. Tergugat II), yang setempat dikenal sebagai Jalan Pisang Ambon Raya Nomor 10, Perumahan

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

Kotabaru Bekasi, Kelurahan Kalibaru, Kecamatan Bekasi
Barat, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat;

30. Bahwa ketentuan mengenai denda juga telah diatur dalam Pasal 5 huruf (d) Perjanjian Pengakuan Hutang, sehingga adalah sudah sepantas dan selayaknya apabila Penggugat juga memohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini untuk menetapkan denda untuk kebahagiaan Penggugat, yaitu sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta Rupiah) setiap bulannya yang dihitung

sejak *wanprestasi* terjadi sampai dengan dibayarkannya seluruh hutang Tergugat I dan bunganya kepada Penggugat;

31. Bahwa karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang sah dan meyakinkan menurut hukum, maka Penggugat mohon agar terhadap putusan ini dapat dilakukan secara serta merta meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*) untuk mencegah kerugian yang lebih besar lagi bagi Penggugat;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mengikat perjanjian-perjanjian yang dibuat antara Pengugat dan Tergugat I dan Tergugat II, yaitu:
 - 2.)a Akta Perjanjian Pengakuan Hutang Nomor 4 tertanggal 20 Agustus 2009, yang ditandatangani di hadapan Raden Mas Soedarto Soenarto, S.H., Sp.N., Notaris di Jakarta;
 - 2.)b Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 7 tanggal 20 Agustus 2009, yang ditandatangani di hadapan Raden Mas Soedarto Soenarto, S.H., Sp.N., Notaris di Jakarta;
 - 2.)c Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 8 tanggal 20 Agustus 2009, yang ditandatangani di hadapan Raden Mas Soedarto Soenarto, S.H., Sp.N., Notaris di Jakarta;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*);
4. Menyatakan Tergugat III dan Tergugat IV beritikad tidak baik dalam transaksi pengalihan hak atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Melinjo Nomor 14-14 A (Sertifikat Hak Milik Nomor 2436/Kelurahan Kalibaru dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2434/Kelurahan Kalibaru, atas nama pemegang hak Haji Wagimoen Toegiman), dan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Pisang Ambon Raya Nomor 10 (Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2193/Kelurahan Kalibaru, atas nama Ny. Widyarti) adalah didasarkan atas itikad tidak baik;
5. Menyatakan transaksi pengalihan hak dari Tergugat I kepada

Tergugat III atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 2436/Kelurahan Kalibaru, Sertifikat Hak Milik Nomor 2434/Kelurahan Kalibaru, keduanya tertulis atas nama pemegang hak Haji Wagimoen Toegiman, dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2193/Kelurahan Kalibaru, atas nama Ny. Widyarti, adalah batal demi hukum atau setidaknya tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak;

6. Menyatakan besarnya hutang Tergugat I, Tergugat II yang telah jatuh tempo dan wajib dibayarkan kepada Penggugat adalah sebesar Rp2.720.399.288,63 (dua milyar tujuh ratus dua puluh juta tiga ratus sembilan puluh sembilan ribu dua ratus delapan puluh delapan Rupiah enam puluh tiga sen);
7. Menghukum kepada Tergugat I, Tergugat II untuk membayar kewajiban pembayaran hutangnya kepada Penggugat secara tanggung renteng sebesar Rp2.720.399.288,63 (dua milyar tujuh ratus dua puluh juta tiga ratus sembilan puluh sembilan ribu dua ratus delapan puluh delapan Rupiah enam puluh tiga sen);
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengganti kerugian Penggugat, berupa:

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

- Kerugian materiil untuk menagih Tergugat I, baik yang dilakukan oleh Penggugat sendiri maupun menggunakan jasa Advokat adalah sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta Rupiah);
- Kerugian materiil dari keuntungan yang semestinya bisa didapatkan oleh Penggugat, seandainya Tergugat I membayar utangnya tepat waktu dan uang tersebut digunakan untuk investasi atau pengembangan usaha Penggugat, maka Penggugat akan mendapatkan keuntungan sebesar 20% (dua puluh persen) per tahun dari total jumlah utang atau sebesar Rp544.064.000,00 (lima ratus empat puluh empat juta enam puluh empat ribu Rupiah)/tahun yang terhitung sejak jatuh tempo utang tanggal 20 Oktober 2009 sampai saat ini, total Rp1.632.219.200,00 (satu milyar enam ratus tiga puluh dua juta dua ratus sembilan belas ribu dua ratus Rupiah);
- Kerugian immateriil akibat nama baik dan kredibilitas

Penggugat sebagai suatu Badan Usaha Milik Negara, yang setiap tahun mendapat penilaian dari Pemerintah, adalah sungguh tidak terkira, namun dalam gugatan ini, Penggugat meminta kompensasi sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar Rupiah);

9. Menghukum Tergugat III dan Tergugat IV untuk menyerahkan tanah dan bangunan berikut sertifikat-sertifikat haknya yang telah dijaminkan, yaitu:
 - 9.a Sebidang tanah seluas 157 m², SHM Nomor 2436/Kelurahan Kalibaru, atas nama Haji Wagimoen Toegiman, terletak di Kaveling Nomor EC.1-14, Perumahan Kotabaru Bekasi, Kelurahan Kalibaru, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat;
 - 9.b Sebidang tanah seluas 90 m², SHM Nomor 2434/Kelurahan Kalibaru, atas nama Haji Wagimoen Toegiman (i.c. Tergugat I), yang terletak di Kaveling Nomor EC.1-14 A, Perumahan

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

Kotabaru Bekasi, Kelurahan Kalibaru, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat;

9.)c Sebidang tanah seluas 115 m², Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2193/Kelurahan Kalibaru, atas nama Ny. Widyarti (i.c. Tergugat II), yang terletak di Perumahan Kotabaru Bekasi, Kelurahan Kalibaru, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat;

10. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar bunga atas utang yang belum dibayarnya, yaitu sebesar 6% (enam persen) per tahun, terhitung sejak tanggal jatuh tempo, yaitu tanggal 20 Oktober 2009 sampai dilunasinya seluruh hutang secara sekaligus;
11. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar denda untuk kebahagiaan Penggugat, yaitu sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta Rupiah) setiap bulannya yang dihitung sejak *wanprestasi* terjadi sampai dengan dibayarkannya seluruh hutang Tergugat I dan bunganya kepada Penggugat;
12. Menetapkan sita jaminan atau menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap harta kekayaan Tergugat I dan Tergugat II:

12.)a Sebidang tanah seluas 157 m², SHM Nomor 2436/Kelurahan Kalibaru, atas nama Haji Wagimoen Toegiman, terletak di Kaveling Nomor EC.1-14, Perumahan Kotabaru Bekasi, Kelurahan Kalibaru, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat;

12.)b Sebidang tanah seluas 90 m², SHM Nomor 2434/Kelurahan Kalibaru, atas nama Haji Wagimoen Toegiman (i.c. Tergugat I), yang terletak di Kaveling Nomor EC.1-14 A, Perumahan Kotabaru Bekasi, Kelurahan Kalibaru, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat;

12.)c Sebidang tanah seluas 115 m², Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2193/Kelurahan Kalibaru, atas nama Ny. Widyarti (i.c. Tergugat II), yang terletak di Perumahan Kotabaru

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

Bekasi, Kelurahan Kalibaru, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat;

12.)d Sebidang tanah yang terletak di Jalan Kunyit Nomor 3-5, Perumahan Kotabaru Bekasi, Kelurahan Kalibaru, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat;

13. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada *verzet*, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

14. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar biaya perkara;

ATAU, apabila Ketua Pengadilan Negeri Bekasi, u.p. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, para Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan reconvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Eksepsi kompetensi relatif (*actor sequitor forum rei*);

.1 Bahwa Penggugat tidak tepat dalam mengajukan gugatan ini di Pengadilan Negeri Bekasi, karena gugatan *a quo* Penggugat adalah gugatan *wanprestasi* yang didasarkan pada adanya Akta Nomor 4 tertanggal 20 Agustus 2009, yang dibuat oleh Penggugat

dan Tergugat I di hadapan Notaris Raden Masa Soediarso Soenarto, S.H., Sp.N., maka berdasarkan Pasal 8 Akta Nomor 4 tersebut, telah disepakati adanya suatu pemilihan domisili hukum/kewenangan mengadili dengan menyatakan bahwa "Para pihak telah sepakat bila terjadi sengketa untuk memilih tempat kediaman /domisili hukum yang umum dan tetap di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat", ketentuan tentang pemilihan kewenangan ini dapat dibenarkan sebagaimana tersebut ketentuan dalam Pasal 118 HIR ayat (4);

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

- .2 Bahwa para pihak dalam suatu sengketa perdata di muka Hakim, berhak dan bebas untuk memilih tempat tinggal lain dari tempat mereka sebenarnya, sepanjang pemilihan tersebut dibuatkan dalam suatu akta (Pasal 24 KUH Perdata), sedangkan perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku pula sebagai undang-undang yang harus dipatuhi dan dipenuhi para pihak (Pasal 1338 KUH Perdata), dengan demikian pemilihan hukum kewenangan mengadili dari suatu Pengadilan Negeri (kompetensi *relatif*) yang dibuat dalam suatu akta dapat dibenarkan, dan harus dipenuhi karena berlaku pula sebagai undang-undang bagi para pihak (Pasal 118 ayat (4) HIR jo Pasal 24 KUH Perdata jo Pasal 1338 KUH Perdata);

Gugatan prematur dan kabur (*obscuur libel*);

- .3 Bahwa meskipun demikian dikarenakan titel gugatan Penggugat terhadap para Tergugat adalah gugatan *wanprestasi*, maka gugatan Penggugat menjadi *prematur*, kabur dan tidak tepat, karena untuk dapat dikategorikan suatu perbuatan hukum sebagai suatu *wanprestasi*, setidaknya harus didahului dengan adanya peringatan terlebih dahulu (somasi) sebagai suatu *bevel of soortgelijke* akta (Pasal 1238 KUH Perdata);
- .4 Bahwa gugatan wanprestasi ini menjadi kabur/tidak jelas (*obscuur libel*) dan prematur, karena sesungguhnya tanpa disadari Penggugat telah mengakui secara tegas dan nyata bahwa somasi tidak pernah sampai atau diterima Tergugat I, apalagi Tergugat II, III, IV, hal ini sebagaimana dalam gugatan *a quo* Penggugat menyatakan bahwa “Tergugat I dan Tergugat II tidak diketahui lagi

tempat tinggalnya (gugatan halaman 2)”, dengan demikian bagaimana mungkin somasi sebagaimana yang dimaksud oleh Penggugat pada angka 6 (enam) posita telah dilaksanakan, sedangkan Penggugat sendiri menyatakan tidak mengetahui alamat Tergugat I dan II, lagi pula somasi tersebut (tidak pernah

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

diterima) hanya ditujukan kepada Tergugat saja, tidak kepada para Tergugat lainnya sebagaimana dalam gugatan *a quo*, namun Penggugat tetap memasukkan dan mendudukkan Tergugat II, III, IV sebagai subjek hukum atau pihak yang secara langsung menjadi pihak Tergugat karena telah juga dianggap *wanprestasi* terhadap Penggugat;

.5 Bahwa gugatan *a quo* Penggugat sebagai suatu gugatan *wanprestasi* yang telah memasukkan Tergugat III dan IV sebagai pihak Tergugat langsung (sebagai pihak yang juga telah dianggap *wanprestasi* terhadap Penggugat), hanya dengan mengacu dan atau berdasarkan pada Akta Perjanjian Pengakuan Hutang Nomor 4 tertanggal 20 Agustus 2009 (antara Penggugat dengan Tergugat I saja) adalah suatu kesalahan besar, karena sesungguhnya antara Penggugat dengan Tergugat III dan IV sama sekali tidak terdapat hubungan hukum, baik secara langsung maupun tidak langsung dengan Perjanjian Pengakuan Hutang tersebut, dengan tidak adanya hubungan hukum dan atau koneksitas *wanprestasi* antara Penggugat dengan Tergugat III dan IV, maka gugatan ini menjadi tidak jelas dan salah pihak, seharusnya Penggugat bila ingin memasukkan Tergugat II, III dan IV, maka titel gugatan tidak cukup hanya *wanprestasi* saja;

.6 Bahwa tidak ada satupun dalil Penggugat dalam posita atau uraian peristiwa yang menerangkan atau menyatakan Tergugat III dan IV telah *wanprestasi* terhadap Penggugat, hanya peristiwa hukum yang terkait secara langsung dengan Tergugat I, sebab merupakan suatu hal yang tidak tepat dan tumpang tindih bila dikaitkan dengan Tergugat II, III dan IV yang tidak pernah mempunyai sengketa hukum dengan Penggugat atau mempunyai suatu identitas yang berdiri sendiri terkait dengan perkara *wanprestasi* ini, sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung

R.I. Nomor 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958, yang menyatakan bahwa syarat mutlak untuk pengajuan gugatan

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)



terhadap orang lain di Pengadilan adalah bahwa harus ada perselisihan hukum yang timbul dari adanya hubungan hukum dengan pihak Tergugat;

Gugatan *error in persona*;

- .7 Bahwa identitas subjek hukum Tergugat IV yang dalam surat gugatan hanya dengan menyebutkan dan mencantumkan Tergugat IV adalah Nyonya Sukimin, sesungguhnya adalah suatu gugatan yang selain sangat keliru, kabur dan tidak jelas, juga salah pihak, sehingga identitas subjek hukum yang sangat fatal, karena tidaklah cukup identitas subjek hukum yang digugat dalam surat gugatan hanya dengan menyebutkan Ny. Sukimin (siapa subjek hukum yang dimaksud ?), apalagi Ny. Sukimin yang beralamat sebagaimana dalam gugatan tersebut pihak yang sama sekali tidak ada hubungan hukum apapun dengan pihak-pihak dalam gugatan, baik hubungan hukum dengan Penggugat maupun dengan para Tergugat dalam perkara ini;
- .8 Bahwa subjek hukum Tergugat IV yaitu Nyonya Sukimin (mungkin yang dimaksud Penggugat adalah isteri dari Bapak Sukimin, namun isteri yang mana dan Sukimin yang mana), meskipun demikian karena panggilan sidang ini jatuh ke rumah Bapak Sukimin, maka isteri dari Bapak Sukimin ini hadir memenuhi panggilan sidang dalam perkara ini (kuasanya), semata-mata adalah hanya sebagai seorang warga negara yang baik, taat dan patuh terhadap panggilan sidang (relaas) yang sampai ke rumahnya, meskipun sejatinya Nyonya Sukimin (isteri Bapak Sukimin) yang dimaksud, tidak mengerti apa kaitan dirinya dengan perkara ini, serta tidak tahu, apakah identitas subjek hukum yang dimaksud Penggugat sebagai Tergugat IV dalam gugatan *a quo* adalah dirinya atau bukan;
- .9 Bahwa bila Tergugat IV (Nyonya Sukimin) yang dimaksud Penggugat tersebut adalah isteri dari Bapak Sukimin, maka subjek hukum yang menjadi isteri Bapak Sukimin yang hadir dalam persidangan ini (kuasanya) adalah Suyawati, dan alamat dari Ibu Suyawati tersebut adalah Jalan Kunyit 4 Nomor 9, RT.002/RW.



018, Kelurahan Harapan Baru, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, bukan di Jalan Kunyit Nomor 3-5, Perumahan Harapan Baru, Kelurahan Kalibaru, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi (identitas dan alamat berbeda dengan alamat dalam gugatan), sangat jelas sekali ada perbedaan yang signifikan terhadap subjek hukum maupun alamat subjek hukum dalam gugatan, baik nomor rumah maupun Kelurahan (antara Kelurahan Harapan Baru dengan Kelurahan Kalibaru), hal ini menunjukkan kecerobohan, ketidak hati-hatian dan tidak cermatnya Penggugat dalam menggugat seseorang (asal-asalan saja), tanpa meneliti dan mengkaji secara tepat dan benar, apakah subjek hukum yang akan digugat tersebut adalah subjek hukum yang terkait dengan perkara serta mempunyai hubungan hukum atau tidak sama sekali;

Objek gugatan berbeda;

- .10 Bahwa dalil-dalil Penggugat dalam surat gugatannya mengenai objek sengketa juga kabur dan tidak jelas, karena antara tuntutan adanya *wanprestasi* dan permintaan pemenuhan *wanprestasi* (hutang piutang) tidak sesuai dengan alas hak sertifikat yang menjadi bagian tuntutan pemenuhan prestasi sebagaimana gugatan *a quo* Penggugat, adanya perbedaan yang signifikan antara subjek hukum yang digugat dan objek dalam perkara, maka gugatan harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;
- .11 Bahwa dalil-dalil Penggugat dalam surat gugatannya, sama sekali tidak menyebutkan dan atau setidaknya tidak dapat menunjukkan batas-batas objek yang didalilkan Penggugat sebagai bagian pemenuhan prestasi dalam perkara *a quo*, sebagaimana isi Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor 1149 K/Pdt/1997 tanggal 17 April 1997 “Bila batas-batas tanah sengketa tidak disebutkan dengan jelas dalam surat gugatannya, maka gugatan tersebut tidak dapat diterima”;

Gugatan Penggugat kurang pihak;



- .12 Bahwa gugatan *a quo* Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*) dan terdapat cacat hukum, dimana pihak yang ditarik sebagai Tergugat tidaklah lengkap, seharusnya Penggugat

mengikutsertakan P.T. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. Cabang Fatmawati sebagai salah satu pihak dalam perkara ini, karena objek yang menjadi agunan dalam Akta Perjanjian Pengakuan Hutang Nomor 4 tertanggal 20 Agustus 2009 pada saat akta tersebut dibuat, sesungguhnya telah dinyatakan oleh Tergugat I dan diketahui pula oleh Penggugat masih menjadi objek hak tanggungan atau perjanjian kredit pada P.T. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. Cabang Fatmawati Jakarta Selatan dan telah akan dilakukan proses lelang, namun Penggugat tetap memaksa Tergugat I agar membuat Surat Pengakuan Hutang terhadap Penggugat;

Perkara *a quo* adalah pidana, bukan perdata;

- .13 Bahwa gugatan *a quo* Penggugat dengan titel perihal wanprestasi, dengan mendapatkan adanya Akta Perjanjian Pengakuan Hutang Nomor 4 tertanggal 20 Agustus 2009 adalah merupakan suatu upaya Penggugat untuk melakukan penyelundupan hukum, serta upaya Penggugat untuk mengalihkan suatu tindak pidana menjadi perkara perdata, karena Akta Perjanjian Pengakuan Hutang dimaksud adalah suatu tindakan rekayasa yang telah dibuat oleh Penggugat terhadap Tergugat I, dimana seolah-olah Tergugat I telah menerima uang pinjaman dari Penggugat (Kantor tempat Tergugat I bekerja) dan dianggap sebagai hutang, yang sesungguhnya secara materil bahwa Tergugat I (sebagai Karyawan Penggugat Golongan III/a) sama sekali tidak pernah menerima uang pinjaman dari penggugat dan atau berhutang kepada Penggugat (Kantor Tergugat I) sebesar Rp2.720.399.288,63 (dua milyar tujuh ratus dua puluh juta tiga ratus sembilan puluh sembilan ribu dua ratus delapan puluh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

delapan Rupiah enam puluh tiga sen) dan harus dibayar dalam waktu dua bulan (20 Agustus 2009 – 20 Oktober 2009);

- .14 Bahwa dari nilai atau nominal pinjaman hutang itu sendiri, telah menunjukkan suatu hal yang aneh dan ganjil (“..... delapan puluh delapan Rupiah enam puluh tiga sen”), nominal rupiah ini adalah suatu nominal pinjaman hutang yang tidak lazim, terkecuali bila terkait dengan prosentasi pecahan desimal bunga pinjaman,

sedangkan nominal pinjaman hutang dimaksud dalam akta tersebut adalah pinjaman langsung tunai sejumlah nominal tersebut yang seolah-olah telah diterima dengan baik oleh Tergugat I dari Penggugat (Akta Nomor 4 tanggal 20 Agustus 2009);

- .15 Bahwa adalah benar, Tergugat I tidak pernah menerima uang sejumlah dimaksud sebagai pinjaman hutang kepada Penggugat, akan tetapi sesungguhnya Tergugat I diduga oleh Penggugat “menggunakan” uang perusahaan (Penggugat) antara tahun 2006 hingga tahun 2009, dengan cara yang tidak benar dan melawan hukum, yang oleh Penggugat kemudian Tergugat I dipaksa untuk membuat dan menandatangani pengakuan atas tindakannya tersebut, dalam suatu Akta Notaris Nomor 3 tanggal 20 Agustus 2009 sebagai tindakan “memanipulasi data dan korupsi”, dan atas perbuatan tersebut Tergugat I telah dilaporkan Penggugat kepada Polda Metro Jaya dengan tuduhan “Penggelapan”, namun dikarenakan pihak-pihak (beberapa pejabat dalam instansi Penggugat) ikut diperiksa dan diduga juga terlibat dalam perkara tersebut, maka perkara pidana tersebut hingga saat ini belum selesai diperiksa (hal ini akan kami buktikan saat pembuktian nanti);
- .16 Bahwa kata atau kalimat “menggunakan uang milik Penggugat”, bukan “meminjam atau menerima pinjaman dan atau hutang dari Penggugat” dalam gugatan Penggugat, secara tidak langsung merupakan bentuk pengakuan dari Penggugat bahwa sungguh-

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

nya perkara antara Penggugat dengan Tergugat I adalah perkara pidana, bukan perkara perdata, karena fakta yang sesungguhnya tidak ada hubungan hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat I, Penggugat hanya berusaha untuk memutar balikkan fakta pidana menjadi perdata, serta untuk melindungi pihak-pihak tertentu di dalam lingkungan Penggugat;

- .17 Bahwa berdasarkan hal-hal di atas, maka para Tergugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini, agar gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan dalam eksepsi dan pokok perkara (konvensi) di atas, sepanjang relevan dan tidak bertentangan dengan rekonvensi ini, mohon dianggap telah dimasukkan dan diberlakukan serta merupakan satu kesatuan dalam rekonvensi ini;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi I telah diminta dengan cara yang tidak semestinya (adanya unsur paksaan dan tekanan serta ancaman) oleh Tergugat Rekonvensi untuk menandatangani Akta Pernyataan tanggal 20 Agustus 2009 di depan Notaris Raden Mas Soediarto Soenarto, S.H., Sp.N., yang pada pokoknya Akta Pernyataan tersebut adalah Penggugat Rekonvensi I menyatakan bahwa "Telah mengakui tindakan manipulasi data dan korupsi kepada P.T. PELNI";
3. Bahwa berdasarkan Akta Pernyataan yang telah dibuat oleh Tergugat Rekonvensi untuk Penggugat Rekonvensi I, maka selanjutnya Tergugat Rekonvensi kembali meminta Penggugat Rekonvensi I untuk mengakui bahwa Penggugat Rekonvensi I telah menerima uang sejumlah Rp2.720.399.288,63 (dua milyar tujuh ratus dua puluh juta tiga ratus sembilan puluh sembilan ribu dua ratus delapan puluh delapan Rupiah enam puluh tiga sen) dari Tergugat Rekonvensi, yang atas itu dianggap oleh Tergugat

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

Rekonvensi sebagai pinjaman hutang Penggugat Rekonvensi I kepada Tergugat Rekonvensi;

4. Bahwa pada hari yang sama, sebagaimana dalam point 2 dan 3 di atas, Penggugat Rekonvensi I telah pula dipaksa oleh Tergugat Rekonvensi untuk menandatangani Akta Perjanjian Pengakuan Hutang Nomor 4 tertanggal 20 Agustus 2009 kepada Tergugat Rekonvensi;
5. Bahwa atas adanya Akta Perjanjian Pengakuan Hutang tersebut, kemudian Penggugat Rekonvensi I beserta Penggugat Rekonvensi II disuruh menandatangani Akta Kuasa Untuk Menjual yang telah dipersiapkan oleh Tergugat Rekonvensi bersama Raden Mas Soediarso Soenarto, S.H., Sp.N., yaitu Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 7 tertanggal 20 Agustus 2009 dan Akta

Kuasa Untuk Menjual Nomor 8 tertanggal 20 Agustus 2009;

6. Bahwa Akta Perjanjian Pengakuan Hutang Nomor 4 tertanggal 20 Agustus 2009 antara Penggugat Rekonvensi I dengan Tergugat Rekonvensi tersebut, dengan memasukkan jaminan berupa hak milik atas tanah dan bangunan milik dari Penggugat Rekonvensi I dan II, yang sesungguhnya atas objek tersebut telah dalam status jaminan agunan (hak tanggungan) kepada P.T. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. Cabang Fatmawati Jakarta Selatan pada tanggal 6 Mei 2005 dengan Hak Tanggungan peringkat pertama Nomor 2712/2005, namun Tergugat Rekonvensi tetap memaksa agar objek tersebut dijadikan pula jaminan pinjaman hutang Penggugat Rekonvensi I kepada Tergugat Rekonvensi;
7. Bahwa sesungguhnya Penggugat Rekonvensi I sama sekali tidak pernah menerima dan meminjam uang sebesar Rp2.720.399.288,63 (dua milyar tujuh ratus dua puluh juta tiga ratus sembilan puluh sembilan ribu dua ratus delapan puluh delapan Rupiah enam puluh tiga sen) kepada Tergugat Rekonvensi, akan tetapi peristiwa atau fakta yang melatar belakangi pengakuan hutang tersebut adalah karena Penggugat

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

Rekonvensi I telah dituduh dan diduga menggunakan uang perusahaan (Tergugat Rekonvensi) selama Penggugat Rekonvensi I bekerja sebagai Karyawan Tergugat Rekonvensi;

8. Bahwa dikarenakan adanya rekayasa dan cacat hukum dari Tergugat Rekonvensi agar Penggugat Rekonvensi I dan II mengakui dan menandatangani Akta Perjanjian Pengakuan Hutang Nomor 4 tertanggal 20 Agustus 2009, Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 7 tertanggal 20 Agustus 2009 serta Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 8 tertanggal 20 Agustus 2009 yang dibuat dan di hadapan Notaris Raden Masa Soediarso Soenarto, S.H., Sp.N., sebagaimana diuraikan dalam konvensi (mohon telah dimasukkan dan diberlakukan dalam rekonvensi ini), maka akta-akta tersebut menjadi batal atau setidaknya-tidaknya harus dibatalkan oleh Majelis Hakim pemeriksa perkara ini;
9. Bahwa atas tuduhan dan dugaan adanya penyalahgunaan uang perusahaan tersebut, maka Penggugat Rekonvensi I telah

dilaporkan pidana oleh Tergugat Rekonvensi, dan atas itu pula sejak tahun 2009, oleh Tergugat Rekonvensi segala hak-hak Penggugat Rekonvensi I, antara lain Gaji, THR, Dana Pensiun, Uang Tunjangan (THT), Asuransi dan lain-lain yang menjadi hak Penggugat Rekonvensi I, tidak pernah diterima lagi oleh Penggugat Rekonvensi I, akan tetapi langsung dipotong dan diambil oleh Tergugat Rekonvensi sebagai kompensasi atas penggunaan uang yang telah digunakan Penggugat Rekonvensi I sebelumnya, yang nilai atau nominal dari keseluruhan hak-hak Penggugat Rekonvensi I tersebut akan kami sampaikan dalam pembuktian nanti;

10. Bahwa sebagaimana yang para Penggugat Rekonvensi uraikan sebelumnya dalam bagian konvensi, dan mohon dianggap telah dimasukkan dalam bagian rekonvensi ini, bahwa telah terjadi unsur tekanan dan pemaksaan terhadap Penggugat Rekonvensi I dan keluarganya (anak, isteri dan anak mantu Penggugat

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

Rekonvensi I), sehingga pada saat penandatanganan tersebut, keluarga Penggugat Rekonvensi I sangat ketakutan, bahkan isteri Penggugat Rekonvensi I sempat pingsan, lebih jauh dari itu berakibat rumah tangga Penggugat Rekonvensi I menjadi hancur (perceraian);

11. Bahwa Penggugat Rekonvensi II tidak pernah menjual atau melakukan pengalihan haknya kepada Penggugat Rekonvensi IV, karena antara Penggugat Rekonvensi I, II dan III tidak terkait sama sekali dengan Penggugat Rekonvensi IV, bahkan Penggugat Rekonvensi IV sama sekali tidak ada hubungan dan keterkaitannya dengan peristiwa yang disengketakan dalam perkara ini;
12. Bahwa Penggugat Rekonvensi III adalah pihak yang beritikad baik, dan secara langsung tidak terdapat hubungan hukum dalam suatu peristiwa hukum *wanprestasi* dengan Tergugat Rekonvensi, karena ketika Penggugat Rekonvensi III membeli hak atas tanah milik Penggugat Rekonvensi I, yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 2436/Kelurahan Kalibaru (Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 08 tanggal 22 Juli 2011) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 01276/

Kotabaru, bukan Sertifikat Hak Milik Nomor 2434/Kelurahan Kalibaru, sebagaimana yang didalilkan Tergugat Rekonvensi (tidak ada Sertifikat Hak Milik Nomor 2434/Kelurahan Kalibaru sebagaimana dalam posita point 8 c (delapan huruf c) gugatan Tergugat Rekonvensi);

13. Bahwa sebagai pihak yang beritikad baik, maka sebelum melakukan transaksi Penggugat Rekonvensi III terlebih dahulu sudah melakukan pengecekan kepada pihak Kantor Pertanahan Bekasi (BPN Bekasi), yang oleh Kantor Pertanahan Bekasi, tanah dan bangunan tersebut Sertifikat Hak Milik Nomor 2436/Kelurahan Kalibaru atas nama Penggugat Rekonvensi I telah dinyatakan tidak dalam keadaan sengketa dan tidak lagi dalam status jaminan atau agunan pada Bank BRI (telah diroya);

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

14. Bahwa Penggugat Rekonvensi III sebagai pembeli yang beritikad baik dan benar, atas pengalihan hak atas tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2436/Kelurahan Kalibaru, Bekasi, berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 08 tanggal 22 Juli 2011 yang dibuat di hadapan Notaris Mochamad Soleh Alaydrus, S.H., M.Kn. haruslah dilindungi kepentingannya dan dinyatakan sebagai pihak yang beritikad baik;
15. Bahwa Penggugat Rekonvensi II sebelum perkara ini timbul sama sekali tidak tahu dan tidak kenal dengan Penggugat Rekonvensi IV, dan Penggugat Rekonvensi II tidak ada hubungan hukum apapun termasuk dalam hal pengalihan hak atau transaksi apapun dengan Penggugat Rekonvensi IV, begitu pula para Penggugat Rekonvensi lainnya (Penggugat Rekonvensi I, II dan III);
16. Bahwa atas objek hak milik Penggugat Rekonvensi II, berupa tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2193/Kelurahan Kalibaru yang didalilkan Tergugat Rekonvensi sebagai telah dialihkan atau diserahkan kepada Penggugat Rekonvensi IV adalah keliru dan salah besar, karena Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut tidak ada dan tidak pernah dialihkan kepada Penggugat Rekonvensi IV;
17. Bahwa Penggugat Rekonvensi II memiliki hak milik atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Kotabaru dengan Sertifikat Hak

Milik Nomor 3648/Kelurahan Kotabaru, bukan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2193/Kelurahan Kalibaru, yang letak dan lokasi objek dimaksud didalilkan Tergugat Rekonvensi sebagai objek yang telah diagunkan dan dikuasa menjualkan kepada Tergugat Rekonvensi dalam Akta Nomor 4 tanggal 20 Agustus 2009 jo Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 8 tanggal 20 Agustus 2009, sebagaimana yang didalilkan Tergugat Rekonvensi dalam gugatannya (baik posita maupun petitum), namun sesungguhnya objek yang lokasi dan letaknya ditunjuk oleh Tergugat Rekonvensi tersebut bukanlah tercatat sebagai Sertifikat Hak Guna Bangunan

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

Nomor 2193/Kelurahan Kalibaru, akan tetapi Sertifikat Hak Milik Nomor 3648/Kelurahan Kotabaru, dan sama sekali tidak masuk dalam akta-akta sebagaimana yang dibuat oleh Notaris Raden Masa Soediarso Soenarto, S.H., Sp.N. tersebut di atas;

18. Bahwa Penggugat Rekonvensi II telah melakukan transaksi berupa pengikatan jual beli kepada pihak lain (pihak ketiga dan bukan kepada Penggugat Rekonvensi IV), atas objek tersebut yang lokasi dan letaknya diklaim oleh Tergugat Rekonvensi sebagai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2193/Kelurahan Kalibaru, namun objek yang dimaksud oleh Penggugat Rekonvensi II tersebut adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 3648/Kelurahan Kotabaru (Tergugat Rekonvensi telah salah dalam menunjuk dan mengklaim objek dalam perkara ini);
19. Bahwa dikarenakan objek yang lokasi dan letaknya ditunjuk oleh Tergugat Rekonvensi dalam perkara ini sebagai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2193/Kelurahan Kalibaru sama dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3648/Kelurahan Kotabaru (fakta sesungguhnya adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 3648/Kelurahan Kotabaru), dan telah dilakukan pengikatan jual beli oleh Penggugat Rekonvensi II kepada pihak ketiga (bukan Penggugat Rekonvensi IV) dengan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 09 tanggal 22 Agustus 2011 dibuat di hadapan Notaris Mochamad Soleh Alaydrus, S.H., M.Kn. adalah sah, maka sebagai pihak yang beritikad baik dan benar, maka pengikatan jual beli ini masuk dalam gugatan rekonvensi harus dilindungi sebagai perbuatan

hukum yang benar;

20. Bahwa akibat adanya gugatan ini, maka sebagai pihak yang benar dan beritikad baik, maka Penggugat Rekonvensi III telah mengalami kerugian baik materiil maupun immateriil, begitu pula akibat dari telah salah pihak yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi terhadap Penggugat Rekonvensi IV, sehingga harus menanggapi gugatan Tergugat Rekonvensi dalam pemeriksaan

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

perkara ini di Pengadilan Negeri Bekasi, maka Penggugat Rekonvensi IV telah pula mengalami kerugian baik materiil maupun immateriil serta tercemarnya nama baik Penggugat Rekonvensi IV;

21. Bahwa kerugian materiil Penggugat Rekonvensi III yang telah dialami adalah sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta Rupiah), biaya ini merupakan biaya yang harus dikeluarkan oleh Penggugat Rekonvensi III untuk menelusuri persoalan ini serta mendapatkan data-data dari instansi-instansi terkait baik Swasta maupun Pemerintah, termasuk biaya yang telah dikeluarkan untuk membayar honor Pengacara;
22. Bahwa akibat dari salah pihak yang telah dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi, maka Penggugat Rekonvensi IV telah pula mengalami kerugian baik materiil dan immateriil serta tercemarnya nama baik Penggugat Rekonvensi IV, yang atas kerugian materiil tersebut setidaknya Penggugat Rekonvensi IV telah mengeluarkan biaya sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta Rupiah) dan ini merupakan kerugian materiil yang telah dialami Penggugat Rekonvensi IV, serta kerugian immateriil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar Rupiah);
23. Bahwa oleh karena itu beralasanlah jika dalam hal ini Penggugat Rekonvensi III dan IV menuntut uang kerugian materiil dan immateriil kepada Tergugat Rekonvensi, dan sepantasnyalah pula apabila Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayarnya secara sekaligus;
24. Bahwa guna menjamin agar gugatan para Penggugat Rekonvensi tidak sia-sia, para Penggugat Rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara ini, untuk menyatakan dan

menetapkan sah dan berharga sita jaminan terhadap harta benda/ asset, baik bergerak maupun tidak milik Tergugat Rekonvensi, sita jaminan mana akan diajukan secara tersendiri oleh para

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

Penggugat Rekonvensi, namun tidak terpisah dari gugatan rekonvensi perkara ini;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, para Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Bekasi agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan pihak Penggugat Rekonvensi adalah pihak yang benar dan beritikad baik;
3. Menyatakan bahwa:

3.)a Akta Perjanjian Pengakuan Hutang Nomor 4 tertanggal 20 Agustus 2009, yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris Raden Mas Soediarso Soenarto, S.H., Sp.N.;

3.)b Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 7 tertanggal 20 Agustus 2009, yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris Raden Mas Soediarso Soenarto, S.H., Sp.N.;

3.)c Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 8 tertanggal 20 Agustus 2009, yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris Raden Mas Soediarso Soenarto, S.H., Sp.N.;

Adalah akta yang mengandung cacat yuridis dan tidak sah serta batal demi hukum;

4. Menyatakan bahwa:

4.)a Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 08 tanggal 22 Juli 2011 yang dibuat oleh Notaris Mochamad Soleh Alaiderus, S.H., M.Kn.;

4.)b Akta Pengikatan Jual Beli atas tanah dan bangunan dengan Sertifikat SHM 01276/Kota Baru, yang dibuat dengan Akta Notaris Nomor 7 tanggal 22 Juli 2011, oleh Notaris Mochamad Soleh Alaiderus, S.H., M.Kn.;

4.)c Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 09 tanggal 22 Juli 2011 yang dibuat oleh Penggugat II dengan pihak ketiga (pihak lain) di hadapan Notaris Mochamad Soleh Alaiderus, S.H., M.Kn.;

Adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi

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)



semua pihak;

5. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi telah salah memasukkan pihak Penggugat Rekonvensi IV dan tidak terikat baik terhadap Penggugat Rekonvensi IV;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi materil dan immateril secara sekaligus dan tunai kepada:
 - 6.)a Penggugat Rekonvensi III sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta Rupiah) sebagai kerugian materil;
 - 6.)b Penggugat Rekonvensi IV sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta Rupiah) sebagai kerugian materil dan Rp1.000.000.000,00 (satu milyar Rupiah) sebagai kerugian immateril;
7. Menyatakan dan menetapkan sah dan berharga sita jaminan terhadap harta benda/asset, baik bergerak maupun tidak, milik Tergugat rekonvensi;
8. Menghukum Tergugat rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini pasca *inkracht*nya;
9. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dari adanya perkara ini;
10. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini;

ATAU:

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap gugatan tersebut, telah diajukan gugatan intervensi oleh Penggugat Intervensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 17 Januari 2012, Tergugat Intervensi I telah mengajukan gugatan *wanprestasi* di Pengadilan Negeri Bekasi dengan Nomor Perkara 17/Pdt.G/2012/PN.BKS. tertanggal 17 Januari 2012;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Penggugat Intervensi telah membeli sebuah rumah dan tanahnya dengan Sertifikat Nomor 3648, Gambar Situasi Nomor

1558 Tahun 1989, yang terletak di Jalan Pisang Ambon Raya Nomor 10, RT.03/RW.017, Kelurahan Kota Baru, Kecamatan Bekasi Barat pada tanggal 31 Mei 2011;

3. Bahwa pada saat penjualan tanah sebagaimana pada point angka 2 di atas, Tergugat Intervensi II dan III tidak pernah menceritakan kepada Penggugat Intervensi bahwa rumah dan tanah tersebut sedang dalam jaminan sebagaimana gugatan *wanprestasi* Tergugat Intervensi I;

Bahwa sepengetahuan Penggugat Intervensi tanah dan bangunan *a quo* sebelum Akta Perjanjian Pengakuan Hutang Nomor 4 dan telah diberikan Akta Kuasa Menjual Nomor 8 oleh Tergugat Intervensi II dan Akta Kuasa Menjual Nomor 7 oleh Tergugat Intervensi III kepada Tergugat Intervensi I (P.T. PELNI) saat itu sedang atau lebih dahulu dijaminakan oleh Tergugat Intervensi II kepada BRI sebagai kredit di Bank Rakyat Indonesia (BRI), yang mana kredit tersebut telah dilunasi oleh Tergugat Intervensi II sebagai penjamin kredit tersebut. Dan setelah itu ditindaklanjuti dengan transaksi jual beli antara Penggugat Intervensi sebagai pembeli dengan Tergugat Intervensi III sebagai penjual;

4. Bahwa sebagai pembeli yang beritikad baik, Penggugat Intervensi sebelum melakukan transaksi dengan Tergugat Intervensi II terlebih dahulu melakukan pengecekan atas tanah dan bangunan tersebut (Sertifikat Hak Milik Nomor 3648, Gambar Situasi Nomor 1558 Tahun 1989) ke Kantor badan Pertanahan Kota Bekasi oleh Notaris M. Soleh Alaidrus, yang dijawab oleh BPN bahwa tanah tersebut tidak ada masalah. Sehingga terjadilah jual beli pada tanggal 31 Mei 2011;
5. Bahwa dalam perjalanannya Penggugat Intervensi telah membuat suatu pengikatan jual beli antara Penggugat Intervensi dengan Tergugat Intervensi III dengan Pengikatan Jual Beli Nomor 09

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

tanggal 22 Juli 2011 di hadapan Notaris Mochamad Soleh Alaidrus, S.H., M.Kn., dan ketika Notaris hendak melakukan pendaftaran untuk penomoran Akta Jual Beli di BPN Kota Bekasi, ternyata Akta Jual Beli tersebut tidak diproses dikarenakan adanya pemblokiran oleh BPN yang didasarkan oleh Surat Permohonan

Pemblokiran dari Tergugat Intervensi I;

6. Bahwa Tergugat Intervensi I tidaklah mempunyai *Legal Standing* untuk memblokir sertifikat *a quo* tersebut dikarenakan sertifikat asli adalah salah satu syarat mutlak yang harus ditunjukkan kepada BPN pada saat melakukan pemblokiran intervensi. Akan tetapi pada kenyataannya tidak demikian, kenapa dengan BPN ??? Padahal sertifikat asli itu berada pada Notaris Penggugat Intervensi dalam pengurusan atau pembuatan Pengikatan Jual Beli dan Akta Jual Beli;
7. Bahwa hingga Penggugat Intervensi ini memasukkan gugatan intervensi ini, Akta Jual Beli atas nama Penggugat Intervensi belum juga selesai atau belum diproses oleh BPN Bekasi. Hal ini merupakan kerugian yang dialami oleh Penggugat Intervensi atas keterlambatan penerbitan Akta Jual Beli dimaksud;
8. Bahwa akibat dari tidak dapat diterbitkannya Akta Jual Beli dan proses balik nama sertifikat, maka Penggugat Intervensi telah mengalami kerugian dengan perincian sebagai berikut:
 - Biaya pengurusan Pengikatan Jual Beli, Akta Jual Beli dan balik nama sertifikat sebesar kurang lebih Rp100.000.000,00 (seratus juta Rupiah);
 - Kerugian immateriil selama proses dari awal jual beli hingga gugatan intervensi ini didaftarkan adalah sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta Rupiah);

Bahwa atas kerugian tersebut, mohon kepada Majelis Hakim untuk bisa mengabulkan dan sekaligus menetapkan. Dan membebaskan kepada P.T. PELNI selaku Tergugat Intervensi I, hal mana Tergugat Intervensi I yang menjadi penyebab keterlambatan

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

proses pengurusan Akta Jual Beli dan balik nama atas objek jual beli antara Penggugat Intervensi dengan Tergugat Intervensi III;

9. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan "tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut";

10. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dengan demikian terhadap Tergugat Intervensi I dapat dimintakan pertanggung jawaban dengan memberikan ganti rugi kepada Penggugat Intervensi, karena Tergugat Intervensi melakukan tindakan yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat Intervensi, oleh karena itu beralasanlah jika dalam hal ini Penggugat Intervensi menuntut uang kerugian materiil dan immateriil kepada Tergugat Intervensi I, dan sepantasnyalah pula apabila Tergugat Intervensi I dihukum untuk membayarnya secara sekaligus;

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

1. Menerima gugatan intervensi Penggugat Intervensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa Penggugat Intervensi adalah pembeli yang beritikad baik dan dilindungi oleh hukum;
3. Menyatakan bahwa jual beli dengan Pengikatan Jual Beli Nomor 09 tanggal 22 Juli 2011 di hadapan Notaris Mochamad Soleh Alaidrus, S.H., M.Kn. adalah sah menurut hukum;
4. Menyatakan bahwa Akta Pengakuan Hutang Nomor 4 tanggal 20 Agustus 2009, yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris Raden Mas Soedarto Soenarto, S.H., Sp.N. adalah batal demi hukum;

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

5. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 3648/Kotabaru seluas 115 m² adalah sah milik Penggugat Intervensi;
 6. Menyatakan kerugian Penggugat Intervensi adalah sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta Rupiah);
 7. Menghukum Tergugat Intervensi I untuk membayar kerugian Penggugat Intervensi sebesar total Rp600.000.000,00 (enam ratus juta Rupiah);
 8. Menghukum Tergugat Intervensi I, II, III untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
 9. Membebaskan biaya perkara kepada Tergugat Intervensi I;
- Atau, jika Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon putusan yang

seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan intervensi tersebut, Penggugat/Tergugat Intervensi I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Gugatan Penggugat Intervensi kabur (*obscuur libel*);

1. Bahwa setelah membaca dengan saksama isi gugatan Penggugat Intervensi, maka Penggugat/Tergugat Intervensi I berpendapat bahwa gugatan Penggugat Intervensi adalah kabur, karena:
 - 1.)a Dasar gugatan dalam perkara awal, yaitu perkara Nomor 17/Pdt.Intervensi/2012/PN.Bks. adalah gugatan wanprestasi, sedangkan Penggugat Intervensi dalam gugatan angka 10, dengan tegas menyatakan bahwa gugatannya adalah gugatan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata;
 - 1.)b Tidak jelas siapa sebetulnya yang dianggap melakukan perbuatan melawan hukum, karena dalam gugatannya tidak diuraikan mengenai perbuatan-perbuatan mana saja yang dianggap sebagai perbuatan melawan hukum, baik yang dilakukan oleh Penggugat/Tergugat Intervensi I maupun Tergugat lainnya. Demikian juga dalam petitum, Penggugat Intervensi sama sekali tidak meminta kepada Majelis Hakim

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

mengenai siapa-siapa sajakah yang harus dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, namun tiba-tiba dalam petitum yang sama Penggugat Intervensi meminta kepada Penggugat/Tergugat Intervensi I untuk memberikan ganti kerugian;

1.)c Penggugat Intervensi mendalilkan tidak punya hubungan hukum dengan Penggugat/Tergugat Intervensi I dan juga tidak punya kaitan hukum dengan Akta Perjanjian Pengakuan Hutang Nomor 4 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 8 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 7 tanggal 20 Agustus 2009. Namun jika demikian, mengapa dalam gugatannya Penggugat Intervensi justru minta agar Akta Perjanjian Pengakuan Hutang Nomor 4 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 8 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 7 tanggal 20 Agustus 2009 dibatalkan ???;

1.)d Penggugat Intervensi mendalilkan sebagai pemilik sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Pisang Ambon Raya Nomor 10, namun tidak pernah dapat menyebutkan secara jelas apakah dasar hak atau sertifikat bukti hak yang dimiliki oleh Penggugat Intervensi, bahkan dalam petitumnya, Penggugat Intervensi hanya minta agar dinyatakan sebagai pemilik Sertifikat Hak Milik Nomor 3648/Kotabaru seluas 115 m², tanpa menyebutkan dimanakah alamat tepat dari Sertifikat Hak Milik tersebut, termasuk gambar situasi atau surat ukurnya. Dengan demikian gugatan Penggugat Intervensi adalah kabur;

1.)e Pada angka 2 gugatan, Penggugat Intervensi menyebutkan dirinya adalah pemilik sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Pisang Ambon Raya Nomor 10, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3648/Kotabaru, Gambar Situasi Nomor 1558/1989, seluas 115 m²;

Sedangkan pada angka 5 dan 6, Penggugat Intervensi menyatakan adanya pemblokiran terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 3648/Kotabaru, Gambar Situasi Nomor 1558/1989,

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

seluas 115 m², yang terjadi atas permintaan Penggugat/Tergugat Intervensi I, padahal sertifikat asli ada pada Penggugat Intervensi;

Faktanya, Penggugat/Tergugat Intervensi I tidak pernah mengajukan permohonan pemblokiran atas Sertifikat Hak Milik Nomor 3648/Kotabaru, melainkan terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2193, Gambar Situasi Nomor 1558/1989, seluas 115 m², yang terletak di Jalan Pisang Ambon Raya Nomor 10, RT.03/RW.017, Kelurahan Kota Baru, Kecamatan Bekasi Barat, yang tertulis atas nama Widyarti;

Dengan demikian tidak jelas tanah dan bangunan manakah yang menurut Penggugat Intervensi merupakan miliknya yang diblokir tersebut;

2. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat Intervensi adalah gugatan perbuatan melawan hukum yang sama sekali berbeda dengan gugatan awal register Nomor 17/Pdt.G/2012/PN.Bks., demikian juga Penggugat Intervensi sama sekali tidak mempunyai hubungan

hukum dengan Penggugat Intervensi, sehingga seharusnya gugatan intervensi dinyatakan tidak dapat diterima;

Gugatan Penggugat Intervensi salah alamat (*error in persona*);

3. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat Intervensi menyatakan diri sebagai pemilik atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Pisang Ambon Raya Nomor 10, RT.03/RW.017, Kelurahan Kota Baru, Kecamatan Bekasi Barat, sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 3648, Gambar Situasi Nomor 1558/1989, seluas 115 m², yang mau melakukan peralihan hak dengan pihak Tergugat Intervensi III (Widyarti), dan ternyata Kantor Pertanahan/BPN Kota Bekasi tidak mau melaksanakan karena adanya permintaan blokir dari Penggugat/Tergugat Intervensi I;
4. Bahwa menurut Penggugat Intervensi, seharusnya Kantor Pertanahan/BPN Kota Bekasi tidak melaksanakan permintaan

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

blokir tersebut karena sertifikat asli berada pada Penggugat Intervensi;

5. Bahwa dengan demikian Penggugat Intervensi telah salah mengajukan gugatan terhadap Penggugat/Tergugat Intervensi I. Seharusnya gugatan Penggugat Intervensi ini diajukan kepada Kantor Pertanahan/BPN Kota Bekasi, karena menurut Penggugat Intervensi justru Kantor Pertanahan/BPN Kota Bekasi lah yang melakukan kesalahan karena melaksanakan pemblokiran, padahal sertifikat asli berada ditangan Penggugat Intervensi;

Penggugat Intervensi tidak memiliki kualitas sebagai Penggugat;

6. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat Intervensi menyatakan diri sebagai pemilik atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Pisang Ambon Raya Nomor 10, RT.03/RW.017, Kelurahan Kota Baru, Kecamatan Bekasi Barat, sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 3648, Gambar Situasi Nomor 1558/1989, seluas 115 m²; Namun ternyata sampai hari ini Sertifikat Hak Milik Nomor 3648, Gambar Situasi Nomor 1558/1989, seluas 115 m² masih atas nama Tergugat Intervensi III (Widyarti), bukan atas nama Penggugat Intervensi;
7. Bahwa berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37 dinyatakan

sebagai berikut “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

8. Bahwa ternyata Penggugat Intervensi sendiri mengakui bahwa sampai hari ini belum dibuat suatu Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT yang berwenang, sehingga Penggugat Intervensi bukanlah seorang pemilik, dan dengan demikian tidak mempunyai kedudukan sebagai Penggugat Intervensi dalam perkara *a quo*;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan alasan-alasan eksepsi sebagaimana di atas, maka mohon agar kiranya Majelis Hakim yang mengadili perkara *a quo* untuk mengabulkan eksepsi Penggugat/Tergugat Intervensi I dan menyatakan gugatan Penggugat Intervensi tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bekasi telah memberikan Putusan Nomor 17/Pdt.G/2012/PN. Bks. tanggal 17 Desember 2012, dengan amar sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- .1 Mengabulkan eksepsi para Tergugat;
- .2 Menyatakan Pengadilan Negeri Bekasi berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
- .3 Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan pembuktian perkara ini;
- .4 Menanggihkan biaya perkara pada putusan akhir;

DALAM POKOK PERKARA:

- .1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
- .2 Menyatakan sah dan mengikat perjanjian-perjanjian yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II, yaitu:
 - a Akta Perjanjian Pengakuan Hutang Nomor 4 tanggal 20 Agustus 2009, yang ditandatangani di hadapan Raden Mas Soediarto Soenarto, S.H., Sp.N., Notaris di Jakarta;
 - b Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 7 tanggal 20 Agustus 2009, yang ditandatangani di hadapan Raden Mas Soediarto Soenarto, S.H., Sp.N., Notaris di Jakarta;
 - c Akta Kuasa Menjual Nomor 8 tanggal 20 Agustus 2009, yang ditandatangani di hadapan Raden Mas Soediarto Soenarto, S.H., Sp.N., Notaris di Jakarta;
- .3 Menyatakan Tergugat I, Tergugat II telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*);
- .4 Menyatakan Tergugat III dan Tergugat IV beritikad tidak baik dalam transaksi pengalihan hak atas tanah dan bangunan yang

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

terletak di Jalan Melinjo Nomor 14-14 A (Sertifikat Hak Milik Nomor 2436/Kelurahan Kalibaru, atas nama pemegang hak Haji Wagimoen Toegiman), dan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Pisang Ambon Raya Nomor 10 (Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2193/Kelurahan Kalibaru, atas nama Ny. Widyarti) adalah didasarkan atas itikad tidak baik;

- .5 Menyatakan transaksi pengalihan hak dari Tergugat I kepada Tergugat III atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 2436/Kelurahan Kalibaru, Sertifikat Hak Milik Nomor 2434/Kelurahan Kalibaru, keduanya tertulis atas nama pemegang hak Haji Wagimoen Toegiman, dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2193/Kelurahan Kalibaru, atas nama Ny. Widyarti, adalah batal demi hukum atau setidaknya tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak;
- .6 Menetapkan besarnya hutang Tergugat I, Tergugat II yang telah jatuh tempo dan wajib dibayarkan kepada Penggugat adalah sebesar Rp2.720.399.288,63 (dua milyar tujuh ratus dua puluh juta tiga ratus sembilan puluh sembilan ribu dua ratus delapan puluh delapan Rupiah enam puluh tiga sen);
- .7 Menghukum kepada Tergugat I, Tergugat II untuk membayar kewajiban pembayaran hutangnya kepada Penggugat secara tanggung renteng sebesar Rp2.720.399.288,63 (dua milyar tujuh ratus dua puluh juta tiga ratus sembilan puluh sembilan ribu dua ratus delapan puluh delapan Rupiah enam puluh tiga sen);
- .8 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengganti kerugian Penggugat, berupa:
 - Kerugian materiil dari keuntungan yang semestinya bisa didapatkan oleh Penggugat, seandainya Tergugat I membayar hutangnya tepat waktu dan uang tersebut digunakan untuk investasi atau pengembangan usaha Penggugat, maka Penggugat akan mendapatkan keuntungan sebesar Rp544.064.000,00 (lima ratus empat puluh empat juta enam

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

puluh empat ribu Rupiah)/tahun, yang terhitung sejak jatuh tempo hutang tanggal 20 Oktober 2009 sampai saat ini, total Rp1.632.219.200,00 (satu milyar enam ratus tiga puluh dua juta dua ratus sembilan belas ribu dua ratus Rupiah);

9. Menghukum Tergugat III dan Tergugat IV untuk menyerahkan tanah dan bangunan berikut sertifikat-sertifikat haknya yang telah dijaminkan, yaitu:

a. Sebidang tanah seluas 157 m², SHM Nomor 2436/Kelurahan Kalibaru, atas nama Wagimoen Toegiman, terletak di Kaveling Nomor EC 1-14, Perumahan Kota Baru Bekasi, Kelurahan Kalibaru, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat;

b. Sebidang tanah seluas 90 m², SHM Nomor 2434/Kelurahan Kalibaru, atas nama Wagimoen Toegiman (i.c. Tergugat I), yang terletak di Kaveling Nomor EC 1 Nomor 14 A, Perumahan Kota Baru, Kelurahan Kalibaru, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat;

c. Sebidang tanah seluas 115 m², Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2193/Kelurahan Kalibaru, atas nama Ny. Widyarti (i.c. Tergugat II), yang terletak di Perumahan Kota Baru Bekasi, Kelurahan Kalibaru, Kecamatan Bekasi Barat, Provinsi Jawa Barat;

10. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar bunga atas hutang yang belum dibayarnya, yaitu sebesar 6% (enam persen) per tahun, terhitung sejak jatuh tempo, yaitu tanggal 20 Oktober 2009 sampai dilunasinya seluruh hutang secara sekaligus;

11. Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II untuk membayar denda kebahagiaan Penggugat, yaitu sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta Rupiah) setiap bulannya, yang dihitung sejak *wanprestasi* terjadi

sampai dengan dibayarkannya seluruh hutang Tergugat I dan bunganya kepada Penggugat;

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

12. Menetapkan sita jaminan atau menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap harta kekayaan Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan Nomor 08/CB/2012/17/Pdt.G/2012/PN.Bks. tanggal 13 Desember 2012, berupa:

- a. Sebidang tanah seluas 157 m², SHM Nomor 2436/Kelurahan Kalibaru, atas nama Wagimoen Toegiman, terletak di Kaveling Nomor EC 1-14, Perumahan Kota Baru Bekasi, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat;
- b. Sebidang tanah seluas 90 m², SHM Nomor 2434/Kelurahan Kalibaru, atas nama Wagimoen Toegiman (i.c. Tergugat I), yang terletak di Kaveling Nomor EC 1-14 A, Perumahan Kota Baru Bekasi, Kelurahan Kalibaru, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat;
- c. Sebidang tanah seluas 115 m², Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2193/Kelurahan Kalibaru, atas nama Ny. Widyarti (i.c. Tergugat II), yang terletak di Perumahan Kota Baru Bekasi, Kelurahan Kalibaru, Kecamatan Bekasi Barat, Provinsi Jawa Barat;
- d. Sebidang tanah yang terletak di Jalan Kunyit Nomor 3-5, Perumahan Kota Baru, Kelurahan Kalibaru, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat;

13. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM GUGATAN INTERVENSI:

1. Menolak gugatan Penggugat Intervensi untuk seluruhnya;
2. Membebankan biaya perkara sebesar nihil;

DALAM REKONVENSI:

1. Menolak gugatan para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum para Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara tersebut sebesar nihil;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI, SERTA INTERVENSI:

- Menghukum para Tergugat/para Penggugat Rekonvensi dan Penggugat Intervensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.641.000,00 (dua juta enam ratus empat puluh satu ribu Rupiah);

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)



Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat Intervensi, Tergugat I, II/Tergugat Intervensi II, III dan Tergugat III, IV, Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 261/Pdt/2013/PT.Bdg. tanggal 29 Agustus 2013, dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat Intervensi dan permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II Konvensi/Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Intervensi dan Tergugat III Intervensi, serta permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat III dan Tergugat IV Konvensi/Penggugat III dan Penggugat IV Rekonvensi tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi tertanggal 17 Desember 2012 Nomor 17/Pdt.G/2012/PN.Bks., yang dimohonkan banding tersebut;

Dengan Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi para Pembanding semula para Tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Tergugat I Intervensi untuk sebahagian;
2. Menyatakan Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II Konvensi/Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Intervensi dan Tergugat III Intervensi, telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*);
3. Menetapkan besarnya hutang Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II Konvensi/Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Intervensi dan Tergugat III Intervensi yang telah jatuh tempo dan wajib dibayarkan kepada Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Tergugat I Intervensi adalah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp2.720.399.288,63 (dua milyar tujuh ratus dua puluh juta tiga ratus sembilan puluh sembilan ribu dua ratus delapan puluh delapan Rupiah enam puluh tiga sen);

- ..4 Menghukum kepada Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II Konvensi/Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Intervensi dan Tergugat III Intervensi untuk membayar kewajiban pembayaran hutangnya kepada Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Tergugat I Intervensi secara tanggung renteng sebesar Rp2.720.399.288,63 (dua milyar tujuh ratus dua puluh juta tiga ratus sembilan puluh sembilan ribu dua ratus delapan puluh delapan Rupiah enam puluh tiga sen);
- ..5 Menghukum Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II Konvensi/Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Intervensi dan Tergugat III Intervensi secara tanggung renteng untuk membayar bunga atas hutang yang belum dibayarnya yaitu sebesar 6% (enam persen) per tahun, dihitung sejak jatuh tempo, yaitu tanggal 20 Oktober 2009 sampai dilunasinya seluruh hutang secara sekaligus;
- ..6 Memerintahkan Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II Konvensi/Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Intervensi dan Tergugat III Intervensi untuk membayar denda kebahagiaan Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Tergugat I Intervensi yaitu sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta Rupiah) setiap bulannya, yang dihitung sejak *wanprestasi* terjadi sampai dengan dibayarkannya seluruh hutang Pembanding semula Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi/Tergugat II Intervensi dan bunganya kepada Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Tergugat I Intervensi;
- ..7 Menyatakan tidak sah dan tidak berharga sita jaminan yang telah dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Bekasi, terhadap barang-barang sebagaimana dimuat dalam Berita Acara Sita Jaminan Nomor 08/CB/2012/17/Pdt.G/2012/PN.Bks. tertanggal 13 Desember 2012;

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

..8 Memerintahkan agar Pengadilan Negeri Bekasi mengangkat kembali sita jaminan yang telah dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Bekasi, terhadap barang-barang sebagaimana dimuat dalam Berita Acara Sita Jaminan Nomor 08/CB/2012/17/Pdt.G/2012/PN.Bks. tertanggal 13 Desember 2012 tersebut;

..9 Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi/Tergugat I Intervensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Pembanding semula Tergugat III Konvensi/ Penggugat III Rekonvensi untuk sebahagian;
2. Menyatakan pihak Pembanding semula Tergugat III Konvensi/ Penggugat III Rekonvensi, adalah pihak yang benar dan beritikad baik;
3. Menyatakan bahwa:

.d Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 08 tanggal 22 Juli 2011 yang dibuat oleh Notaris Mochamad Soleh Alaidrus, S.H., M.Kn.;

.e Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 07 tanggal 22 Juli 2011 yang dibuat oleh Notaris Mochamad Soleh Alaidrus, S.H., M.Kn.;

adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi semua pihak;

4. Menghukum Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Tergugat I Intervensi untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini;
5. Menolak gugatan dari Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II Konvensi/Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi/ Tergugat II Intervensi dan Tergugat III Intervensi, serta dari Pembanding semula Tergugat III dan Tergugat IV Konvensi/ Penggugat III dan Penggugat IV Rekonvensi, untuk selain dan selebihnya;

Dalam Intervensi:

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

1. Mengabulkan gugatan Pembanding semula Penggugat Intervensi untuk sebahagian;
2. Menyatakan hukum bahwa Pembanding semula Penggugat Intervensi adalah pembeli yang beritikad baik dan dilindungi oleh hukum;
3. Menyatakan bahwa jual beli dengan Pengikatan Jual Beli Nomor 09 tanggal 22 Juli 2011 di hadapan Notaris Mochamad Soleh Alaidrus, S.H., M.Kn., adalah sah menurut hukum;
4. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 3648/Kota Baru, seluas 115 m², adalah sah milik Pembanding semula Penggugat

Intervensi;

5. Menghukum Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Tergugat I Intervensi, serta Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II Konvensi/Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Intervensi dan Tergugat III Intervensi, untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
6. Menolak gugatan Pembanding semula Penggugat Intervensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi serta Intervensi:

- Menghukum Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II Konvensi/Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Intervensi dan Tergugat III Intervensi, untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat-Tergugat Intervensi I/Terbanding pada tanggal 28 November 2013, kemudian terhadapnya oleh Penggugat-Tergugat Intervensi I/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Desember 2013 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 11 Desember 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 17/Pdt.G/2012/PN.Bks. jo Nomor 261/Pdt/2013/PT.Bdg. jo Nomor 61/Akta.K/2013/PN.Bks. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bekasi, permohonan

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

mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 24 Desember 2013;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat-Tergugat Intervensi I/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Tergugat I, II/Tergugat Intervensi II, III masing-masing pada tanggal 24 Januari 2014;
2. Tergugat III, IV dan Penggugat Intervensi masing-masing pada tanggal 31 Desember 2013;

Bahwa kemudian para Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi/Tergugat I, II-Tergugat Intervensi II, III, Tergugat III, IV dan Penggugat Intervensi/para Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri

Bekasi masing-masing pada tanggal 6 Februari 2014 serta 10 dan 13 Januari 2014;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat-Tergugat Intervensi I dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

1. *Judex Facti* telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan;

2. *Judex Facti* melanggar Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman;

Bahwa Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman menyebutkan "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";



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa setelah Pemohon Kasasi/Penggugat-Tergugat Intervensi I cermati, ternyata Pengadilan Tinggi Bandung dalam putusannya tidak menyebutkan dasar hukum berupa pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang relevan. *Judex Facti* hanya memberikan uraian pertimbangan hukum tanpa disertai pijakan berupa ketentuan peraturan perundang-undangan mana yang dijadikan dasar hukum. Sehingga Putusan *Judex Facti* tersebut tidak sesuai atau melanggar Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman. Dengan demikian, oleh karena melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang sifatnya prinsip, sudah sepatutnya Putusan *Judex Facti* dibatalkan;

.f *Judex Facti* tidak memberikan pertimbangan hukum yang cukup (*onvoldoende gemotiveerd*);

Bahwa pertimbangan hukum (*ratio decidendi*) yang dikemukakan oleh Pengadilan Tinggi Bandung pada halaman 17-19

adalah sebagai berikut:

“Bahwa disisi lain, Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan pertimbangan hukum lainnya yang dijadikan dasar Hakim tingkat pertama dalam putusannya, dengan alasan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa oleh karena mengenai tuntutan ganti kerugian materiil yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Tergugat I Intervensi tidak dirinci secara jelas, sehingga karenanya harus ditolak;
- Bahwa pada saat dilakukan jual beli jo Akta Pengikatan Jual Beli tanah dan bangunan dari Pembanding semula Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi/Tergugat II Intervensi (selaku Penjual) kepada Pembanding semula Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi (selaku Pembeli) atas 2 (dua) bidang tanah, masing-masing adalah:

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

- .1 Sebidang tanah seluas 157 m², Sertifikat Hak Milik Nomor 2436/Kelurahan Kalibaru, Surat Ukur tanggal 14 Agustus 1998, Nomor 51/1998, tertulis atas nama pemegang hak H. Wagimoen Toegiman;
- .2 Sebidang tanah seluas 90 m², Sertifikat Hak Milik Nomor 2434/Kelurahan Kalibaru, Gambar Situasi tanggal 9 April 1990, Nomor 8605/1990, tertulis atas nama pemegang hak H. Wagimoen Toegiman;

Terlebih dahulu dilakukan pengecekan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi oleh Notaris Mochamad Soleh Alaidrus, S.H., M.Kn., yang dijawab oleh pihak Kantor Badan Pertanahan tersebut, bahwa mengenai tanah *a quo* tidak ada masalah;

- Bahwa demikian juga pada saat dilakukan jual beli tanah dan bangunan dari Pemanding semula Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi/Tergugat III Intervensi (selaku Penjual) kepada Pemanding semula Penggugat Intervensi (selaku Pembeli) atas sebidang tanah sebagaimana dimuat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3648/Kota Baru, Gambar Situasi Nomor 1558 Tahun 1989,

tercatat atas nama pemegang hak Ny. Widyarti;

Terlebih dahulu dilakukan pengecekan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi oleh Notaris Mochamad Soleh Alaidrus, S.H., M.Kn., yang dijawab oleh pihak Kantor Badan Pertanahan tersebut, bahwa mengenai tanah *a quo* tidak ada masalah;

- Bahwa selain itu, pada saat dilakukan transaksi jual belinya, Pemanding semula Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi dan atau Pemanding semula Penggugat Intervensi (selaku pihak para Pembeli), masing-masing tidak pernah mengetahui dan/atau diberitahu oleh Pemanding semula Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi/Tergugat II Intervensi dan/atau Pemanding semula

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

Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi/Tergugat III Intervensi (selaku pihak para Penjual), kalau mengenai tanah *a quo* sedang dijamin/dibebani Hak Tanggungan pada P.T. Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Fatmawati di Jakarta Selatan oleh Pembanding semula Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi/Tergugat II Intervensi, akan tetapi telah dilunasinya oleh Pembanding semula Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi/Tergugat II Intervensi sebagai penjamin kreditnya, sehingga bukti asli kepemilikannya atas tanah *a quo* bisa ditunjukkan kepada Notaris Mochamad Soleh Alaidrus, S.H., M.Kn.;

- Bahwa atas dasar hal tersebut di atas, maka dilakukanlah Pengikatan Jual Beli diantara para pihak yang dilakukan di hadapan Mochamad Soleh Alaidrus, S.H., M.Kn., Notaris di Purwakarta, sebagaimana dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli, masing-masing tertanggal 22 Juli 2011, Nomor 07, Nomor 08 dan Nomor 09;
- Bahwa pada saat ini, mengenai tanah dan bukti asli kepemilikan atas tanah *a quo* berada dalam penguasaan Pembanding semula Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi, dan Pembanding semula Penggugat Intervensi;
- Bahwa dari pertimbangan tersebut di atas, maka

Pembanding semula Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi dan Pembanding semula Penggugat Intervensi, dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik yang patut dilindungi secara hukum;

- Bahwa Pengadilan Tinggi tidak melihat adanya bukti hubungan hukum antara Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Tergugat I Intervensi, dengan Pembanding semula Tergugat IV Konvensi/Penggugat IV Rekonvensi maupun antara Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II Konvensi/Penggugat I

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

dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Intervensi dan Tergugat III Intervensi dengan Pembanding semula Tergugat IV Konvensi/Penggugat IV Rekonvensi”;

Bahwa pertimbangan hukum (*ratio decidendi*) Pengadilan Tinggi Bandung tersebut hanya menyetujui dan menjadikan alasan sendiri hal-hal yang dikemukakan oleh Pembanding dalam memori banding. *Judex Facti* tidak memberikan penilaian, penalaran dan alasan serta dasar hukum lebih lanjut. Sehingga Putusan *Judex Facti* patut untuk dibatalkan, sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 9 K/Sip/1972 tanggal 19 Agustus 1972 (Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung Indonesia II: Hukum Perdata & Acara Perdata, angka XIV.6, halaman 237 dan halaman 238) yang menyatakan:

“Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang hanya menyetujui dan menjadikan alasan sendiri hal-hal yang dikemukakan oleh Pembanding dalam memori bandingnya, seperti halnya kalau Pengadilan Tinggi menyetujui keputusan Pengadilan Negeri, adalah tidak cukup;

Dari pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Tinggi secara terperinci Mahkamah Agung harus dapat mengerti hal-hal apa dalam keputusan dalam Pengadilan Negeri yang dianggap tidak dapat dibenarkan oleh Pengadilan Tinggi”;

Bahwa Pemohon Kasasi/Penggugat-Tergugat Intervensi I sependapat dengan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 638 K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970, yang menyatakan:

Putusan-putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup (*“onvoldoende gemotiveerd”*) harus dibatalkan i.c. Pengadilan Negeri yang putusannya dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi setelah menguraikan saksi-saksi, barang-barang bukti yang diajukan terus saja menyimpulkan “bahwa oleh karena itu gugat Penggugat dapat dikabulkan sebagian dengan tidak ada penilaian sama sekali terhadap

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

penyangkalan (*tegenbewijs*) dari pihak Tergugat-Tergugat asli”;

.II *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum;

.a *Judex Facti* salah menerapkan hukum kebendaan;

Bahwa Pasal 584 KUH Perdata menegaskan penyerahan untuk pemindahan hak milik berdasarkan suatu peristiwa perdata harus dilakukan oleh orang yang berhak untuk berbuat terhadap barang/benda yang akan dialihkan;

Bahwa terhadap bidang tanah dan bangunan sebagai berikut:

.III Sebidang tanah seluas 157 m², SHM Nomor 2436/Kelurahan

Kalibaru, atas nama Wagimoen Toegiman (*in casu* Termohon Kasasi/Tergugat I/Tergugat Intervensi II) terletak di Kaveling Nomor EC 1-14, Perumahan Kota Baru Bekasi, Kelurahan Kalibaru, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat;

.IV Sebidang tanah seluas 90 m², SHM Nomor 2434/Kelurahan

Kalibaru, atas nama Wagimoen Toegiman (*in casu* Termohon Kasasi/Tergugat I/Tergugat Intervensi II) yang terletak di Kaveling Nomor EC 1-14 A, Perumahan Kota Baru, Kelurahan Kalibaru, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat;

.V Sebidang tanah seluas 115 m², Sertifikat Hak Guna

Bangunan Nomor 2193/Kelurahan Kalibaru, atas nama Ny. Widyarti (*in casu* Termohon Kasasi/Tergugat II/Tergugat Intervensi III) yang terletak di Perumahan Kota Baru Bekasi, Kelurahan Kalibaru, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat;

.VI Sebidang tanah yang terletak di Jalan Kunyit Nomor 3-5,

Perumahan Kota Baru, Kelurahan Kalibaru, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat;

Sejak adanya Akta Perjanjian Pengakuan Hutang Nomor 4 tanggal 20 Agustus 2009, yang dibuat di hadapan Raden Mas

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

Soediarso Soenarto, S.H., Sp.N., Notaris di Jakarta, yang mana dalam akta tersebut memberikan 4 (empat) bidang tanah dan bangunan tersebut di atas sebagai jaminan untuk pelunasan hutang, yang kemudian diikuti dengan adanya Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 7 tanggal 20 Agustus 2009 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 8 tanggal 20 Agustus 2009, kedua akta tersebut dibuat di hadapan Raden Mas Soediarso Soenarto, S.H., Sp.N., Notaris di Jakarta, maka para Termohon Kasasi/Tergugat I dan II/Tergugat Intervensi II dan III demi hukum tidak berwenang melakukan tindakan hukum atas barang-barang tersebut jika tidak melibatkan Pemohon Kasasi/Penggugat/Tergugat Intervensi I;

Bahwa Pasal 584 KUH Perdata menyebutkan "Hak milik atas suatu barang tidak dapat diperoleh selain dengan pengambilan untuk dimiliki, dengan perlekatan, dengan lewat waktu, dengan pewarisan, baik menurut undang-undang maupun menurut suatu peristiwa perdata untuk pemindahan hak milik, yang dilakukan oleh orang yang berhak untuk berbuat terhadap barang itu";

Bahwa oleh karena para Termohon Kasasi/Tergugat I dan II/Tergugat Intervensi II dan III tidak berwenang secara penuh untuk melakukan tindakan hukum pengalihan atas objek dimaksud, *in casu* melakukan perbuatan hukum pengalihan yang terurai di bawah ini:

- 1) Antara Termohon Kasasi/Tergugat I/Tergugat Intervensi II dengan Termohon Kasasi/Tergugat III atas Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 7 tanggal 22 Juli 2011 dengan objek bidang tanah dan bangunan beralaskan Sertifikat Hak Milik Nomor 01276/Kota Baru dan atas Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 8 tanggal 22 Juli 2011 dengan objek bidang tanah dan bangunan beralaskan Sertifikat Hak Milik Nomor 2436/

Kalibaru;

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

- 2) Antara Termohon Kasasi/Tergugat II/Tergugat Intervensi III dengan Termohon Kasasi/Penggugat Intervensi atas Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 09 tanggal 22 Juli 2011 yang dibuat di hadapan Notaris Mochamad Soleh Alaidrus, S.H., M.Kn. dengan objek bidang tanah dan bangunan dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 3648/Kota Baru, seluas 115 m²;
 - 3) Antara Termohon Kasasi/Tergugat II/Tergugat Intervensi III dengan Termohon Kasasi/Tergugat IV dengan objek bidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Pisang Ambon Raya Nomor 10, Harapan Baru, Kelurahan Kalibaru, Kecamatan Bekasi Barat, yang beralaskan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2193/Kalibaru;
- b. *Judex Facti* salah menerapkan hukum Agraria/Pertanahan;
- Bahwa selain itu, oleh karena jual beli bidang tanah dan bangunan antara: (i) Termohon Kasasi/Tergugat I/Tergugat Intervensi II dengan Termohon Kasasi/Tergugat III, (ii) Termohon Kasasi/Tergugat II/Tergugat Intervensi III dengan Termohon Kasasi/Penggugat Intervensi dan (iii) Termohon Kasasi/Tergugat II/Tergugat Intervensi III dengan Termohon Kasasi/Tergugat IV tidak memenuhi syarat sebagaimana ditentukan oleh Pasal 617 KUH Perdata *juncto* Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 serta Pasal 3 ayat (2), Pasal 5 ayat (1) Peraturan Kepala BPN R.I. Nomor 1 Tahun 2006, yaitu tidak dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi objek bidang tanah terletak, melainkan dengan akta yang dibuat di hadapan Notaris. Dengan tidak dipenuhinya syarat peralihan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, maka pengalihan hak atas hak tanah Termohon Kasasi/Tergugat II/Tergugat Intervensi III kepada Termohon Kasasi/Penggugat Intervensi adalah batal demi hukum;
- Pasal 617 KUH Perdata menyatakan:
- Semua akta penjualan, penghibahan, pembagian,

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)



pembebanan dan atau pemindahtanganan barang tak bergerak harus dibuat dalam bentuk *otentik*, atau ancaman kebatalan. Tiap petikan dalam bentuk biasa dari rol atau daftar Kantor Lelang, guna pembuktian penjualan barang yang diselenggarakan dengan perantaraan Kantor tersebut menurut peraturan yang telah ada atau yang akan diadakan harus dianggap sebagai akta *otentik*;

Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan:

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menyebutkan:

Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta *otentik* mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya;

.c *Judex Facti* salah menerapkan hukum perjanjian: Tidak terpenuhinya syarat itikad baik;

Bahwa Pasal 1338 KUH Perdata menyatakan perikatan harus dilandasi dan dilaksanakan dengan itikad baik. Dalam *Black's Law Dictionary* itikad baik didefinisikan sebagai "*In or with good faith, honestly, openly and sincerely, without deceit or fraud truly, actually, without simulation or pretense*". Atau menurut M.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

L. Wry “itikad baik” disebut sebagai: Perbuatan tanpa tipu daya, tanpa tipu muslihat, tanpa cilat-cilat, akal-akal, tanpa mengganggu pihak lain, tidak dengan melihat

kepentingan sendiri saja, tetapi juga dengan melihat kepentingan orang lain;

Pendapat yang hampir sama juga disebutkan oleh Sutan Remy Sjahdeini dalam bukunya berjudul “Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Di Indonesia”, yang diterbitkan oleh Institut Bankir Indonesia, Jakarta, Tahun 1993, pada halaman 112 secara umum menggambarkan itikad baik sebagai niat dari pihak yang satu dalam suatu perjanjian untuk tidak merugikan mitra janjinya maupun tidak merugikan kepentingan umum;

Bahwa Termohon Kasasi/Penggugat Intervensi dalam gugatan intervensi yang diajukan mendalilkan pada posita Nomor 3 paragraf 2 menyebutkan “Bahwa sepengetahuan Penggugat Intervensi tanah dan bangunan *a quo* sebelum Akta Perjanjian Pengakuan Hutang Nomor 4 dan telah diberikan Akta Kuasa Menjual Nomor 8 oleh Tergugat Intervensi II dan Akta Kuasa Menjual Nomor 7 oleh Tergugat Intervensi III kepada Tergugat Intervensi I (P.T. PELNI) saat itu sedang atau lebih dahulu dijaminan oleh Tergugat Intervensi II kepada BRI sebagai kredit di Bank Rakyat Indonesia (BRI), yang mana kredit tersebut telah dilunasi oleh Tergugat Intervensi II sebagai penjamin kredit tersebut. Dan setelah itu ditindaklanjuti dengan transaksi jual beli antara Penggugat Intervensi sebagai pembeli dengan Tergugat Intervensi III sebagai penjual”;

Bahwa berdasarkan dalil yang dikemukakan oleh Termohon Kasasi/Penggugat Intervensi sebagaimana tersebut di atas, jelas tergambar Termohon Kasasi/Penggugat Intervensi telah mengikuti perkembangan keadaan dan harta kekayaan para

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

Termohon Kasasi/Tergugat I, II/Tergugat Intervensi II, III dan Tergugat III, IV. Sehingga transaksi yang dilakukan Termohon Kasasi/Penggugat Intervensi melalui Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 09 tanggal 22 Juli 2011 yang dibuat di hadapan Notaris Mochamad Soleh Alaidrus, S.H., M.Kn. dengan objek bidang tanah dan bangunan dengan alas hak Sertifikat Hak Milik

Nomor 3648/Kota Baru, seluas 115 m², adalah didasarkan pada kecerobohan Termohon Kasasi/Penggugat Intervensi, yang mana karena kecerobohan tersebut Termohon Kasasi/Penggugat Intervensi demi hukum tidak dapat disebut atau dikualifikasikan sebagai pembeli beritikad baik. Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor 1816 K/Pdt/1989 tanggal 22 Oktober 1992 yang menyebutkan “Pembeli tidak dapat dikualifikasikan sebagai yang beritikad baik karena pembelian dilakukan dengan ceroboh (.....)”;

Bahwa itikad baik tersebut haruslah dipenuhi oleh para pihak pembuat perjanjian. Namun ternyata dalam hal pengikatan jual beli antara Termohon Kasasi/Tergugat II/Tergugat Intervensi III dan Termohon Kasasi/Penggugat Intervensi, pihak Termohon Kasasi/Tergugat II/Tergugat Intervensi III selaku penjual tidak memberikan keterangan yang cukup mengenai keadaan, dimana tanah yang akan dijual telah jaminkan kepada Pemohon Kasasi/Penggugat/Tergugat Intervensi I, sehingga Termohon Kasasi/Tergugat II/Tergugat Intervensi III jelas tidak mempunyai itikad baik;

Dengan demikian, perjanjian yang dibuat antara Termohon Kasasi/Tergugat I/Tergugat Intervensi II dengan Termohon Kasasi/Penggugat Intervensi melalui Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 09 tanggal 22 Juli 2011 yang dibuat di hadapan Notaris Mochamad Soleh Alaidrus, S.H., M.Kn. dengan objek bidang tanah dan bangunan dengan alas hak

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

Sertifikat Hak Milik Nomor 3648/Kota Baru, seluas 115 m², adalah batal;

.d *Judex Facti* salah menerapkan hukum perjanjian: Karena Perjanjian Jual Beli didasarkan atas klausula yang tidak halal; Suatu perjanjian agar sah menurut hukum, maka harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan undang-undang, yaitu Pasal 1320 KUH Perdata, yang menyebutkan bahwa syarat sahnya perjanjian adalah:

- .1 Adanya kesepakatan diantara para pihak
- .2 Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;

.3 Suatu hal tertentu;

.4 Suatu sebab yang halal;

Menyangkut syarat “suatu sebab yang halal” yang merupakan syarat objektif yang mendasari tujuan yang akan dicapai, artinya suatu perjanjian yang dibuat tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban untuk atau melanggar hak orang lain atau pihak ketiga, bahwa apabila ini dilanggar maka perjanjian batal (*void*);

Bahwa *Judex Facti* tingkat kedua telah lalai dan salah dalam penerapan hukum perjanjian dengan menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat antara para Termohon Kasasi/Tergugat I, II/Tergugat Intervensi II, III dan Tergugat III, IV dengan Termohon Kasasi/Penggugat Intervensi adalah sah. Padahal secara nyata-nyata objek yang menjadi Pengikatan Jual Beli didasarkan pada *klausula* yang tidak halal, karena sebelum Akta Pengikatan Jual Beli dibuat, tanah dan bangunan telah dijaminan oleh para Termohon Kasasi/Tergugat I, II/Tergugat Intervensi II, III kepada Pemohon Kasasi/Penggugat/Tergugat Intervensi I;

Klausula “sebab tidak halal” ini secara sadar telah diakui oleh *Judex Facti* tingkat kedua dalam putusannya dengan menyatakan bahwa “Pembanding semula Tergugat I dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II Konvensi/Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi /Tergugat II Intervensi dan Tergugat III Intervensi, telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*);

Karena:

Dengan dinyatakannya “Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II Konvensi/Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi /Tergugat II Intervensi dan Tergugat III Intervensi, telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*);

Maka:

Judex Facti tingkat kedua menyatakan sah dan mengikat perjanjian-perjanjian yang dibuat antara para Termohon Kasasi/Tergugat I, II/Tergugat Intervensi II, III dan Pemohon Kasasi/Penggugat/Tergugat Intervensi I, yakni Akta Perjanjian

Pengakuan Hutang Nomor 4 tanggal 20 Agustus 2009, yang ditandatangani di hadapan Raden Mas Soedarto Soenarto, S.H., Sp.N., Notaris di Jakarta yang merupakan perjanjian pokok, yang kemudian ditindaklanjuti dengan pemberian:

- a. Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 7 tanggal 20 Agustus 2009, yang ditandatangani di hadapan Raden Mas Soedarto Soenarto, S.H., Sp.N., Notaris di Jakarta;
- b. Akta Kuasa Menjual Nomor 8 tanggal 20 Agustus 2009, yang ditandatangani di hadapan Raden Mas Soedarto Soenarto, S.H., Sp.N., Notaris di Jakarta;

Sebagai jaminan atas Akta Perjanjian Pengakuan Hutang Nomor 4 tanggal 20 Agustus 2009, yang ditandatangani di hadapan Raden Mas Soedarto Soenarto, S.H., Sp.N., Notaris di Jakarta;

Sejatinya, apabila *Judex Facti* menyatakan sah dan mengikat Akta Pengikatan Jual Beli antara para Termohon Kasasi/Tergugat I, II/Tergugat Intervensi II, III dan Tergugat III, IV dengan Termohon Kasasi/Penggugat Intervensi, maka terlebih dahulu *Judex Facti* menyatakan batal Akta Kuasa Menjual

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

Nomor 7 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 8, namun akta tersebut sama sekali tidak dinyatakan batal oleh *Judex Facti* tingkat kedua, akibatnya amar Putusan *Judex Facti* ambigu yang berujung kepada ketidakpastian hukum;

Se *Judex Facti* salah menerapkan hukum perjanjian: Perjanjian Akta Pengikatan Jual Beli tidak boleh membawa kerugian kepada pihak ketiga;

Bahwa oleh karena Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat antara para Termohon Kasasi/ Tergugat I, II/Tergugat Intervensi II, III dan Tergugat III, IV dengan Termohon Kasasi/Penggugat Intervensi didasarkan "sebab yang tidak halal" sebagaimana yang telah Pemohon Kasasi/Penggugat/Tergugat Intervensi I uraikan di atas, maka akibatnya membawa kerugian kepada pihak Pemohon Kasasi/Penggugat/Tergugat Intervensi I sebagai pemegang jaminan atas objek Pengikatan Jual Beli; Kondisi inilah yang sama sekali tidak dipertimbangkan oleh

Judex Facti tingkat kedua dalam memutus perkara *a quo*, karena perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang. Akibat hukum dari perjanjian yang dibuat oleh para pihak tidak boleh merugikan pihak ketiga *in casu* Pemohon Kasasi/Penggugat/Tergugat Intervensi I (*vide* Pasal 1340 KUH Perdata);

Bahwa berdasarkan uraian tersebut, sudah sepatutnya pertimbangan hukum dan amar putusan *Judex Facti* tingkat kedua dibatalkan;

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

mengenai alasan-alasan ke I dan II

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Bandung yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi tidak salah dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerapkan hukum, karena putusannya telah didasarkan pada pertimbangan yang tepat dan benar, yaitu bahwa Akta Pengakuan Hutang maupun Akta Kuasa Menjual bukanlah Akta Peralihan Hak atas tanah, sehingga terbitnya Akta Pengakuan Hutang tersebut tidak mengalihkan hak seseorang *in casu* Tergugat I dan II/Tergugat Intervensi II dan III atas tanah objek sengketa, karena itu Tergugat I dan II/Tergugat Intervensi II dan III berhak mengalihkan tanah miliknya kepada pihak lain *in casu* Tergugat III, IV dan Penggugat Intervensi;

Bahwa telah benar Tergugat III dan IV serta Penggugat Intervensi adalah pembeli beritikad baik, karena pengikatan jual beli atas objek sengketa (Sertifikat Hak Milik Nomor 2436, Sertifikat Hak Milik Nomor 2434, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2193 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 3648) dilakukan oleh Tergugat III, IV dan Penggugat Intervensi di depan Notaris, dan sebagai pembeli, mereka tidak mengetahui bahwa pihak penjual (Tergugat I dan II/Tergugat Intervensi II dan III) telah memberikan kuasa menjual atas tanah objek sengketa kepada Penggugat/Tergugat Intervensi I, karena itu pengikatan jual beli yang ditandatanganinya adalah sah dan mengikat;

Bahwa lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian

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

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

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Bandung dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: **P.T. Pelayaran Nasional Indonesia (Persero)** tersebut harus ditolak;

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

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **P.T. PELAYARAN NASIONAL INDONESIA (PERSERO)** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat-Tergugat Intervensi I untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari: **Selasa**, tanggal **28 Oktober 2014**, oleh **Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.** dan **Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga**, oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan **Frieske Purnama Pohan, S.H.**, Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim-Hakim Anggota,

ttd./

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

ttd./

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

Ketua Majelis,

ttd./

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

Biaya-Biaya:

1. Meterai Rp 6.000,00
2. Redaksi Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi Rp489.000,00

Panitera Pengganti,

ttd./

Frieske Purnama Pohan, S.H.

J u m l a h

Rp500.000,00

=====

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG R.I.

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata,

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.

NIP.19610313 198803 1 003.

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)