



P U T U S A N

Nomor 482 K/Pdt/2012

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

I. Ny.THERESIA BELIANA;

II. Nn.DEVINA;

III. Nn.ADETYA DJESSICA, ketiganya bertempat tinggal di Jalan Dr.Sutomo Nomor 57, RT/RW.004/002, Kelurahan Bausasran, Kecamatan Danurejan, Kota Yogyakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Junder Tambunan,SH., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Raya Pondok Nomor 13, Condongcatur, Depok, Sleman, Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Juni 2011;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Pembanding;

Melawan

Ny.THONG LENA, bertempat tinggal di Sunter Mediterania Blok D/6, RT/RW.013/06, Kelurahan Papanggo, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Romi Habie,SH., Advokat, berkantor di Kantor Hukum "Law Firm ROMIHABIE & Partners", beralamat di Sarirejo Nomor 35-37, Maguwoharjo, Depok, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta; Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Dan

KANTOR PERTANAHAN KOTA YOGYAKARTA, berkedudukan di Komplek Balai Kota Timoho, Jalan Kenari Nomor 56, Yogyakarta;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Hal. 1 dari 16 hal. Put. No.482 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Para Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat dan Turut Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Yogyakarta pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Para Tergugat adalah segenap ahli waris dari almarhum Supardi Tedja yang meninggal dunia pada tanggal 18 Oktober 2005. Bahwa khusus Tergugat II dan Tergugat III, karena masih di bawah umur, maka untuk melakukan tindakan hukum dalam gugatan ini diwakili oleh ibunya selaku Tergugat I;
2. Bahwa pada tanggal 17 September 2004, semasa hidupnya, almarhum Supardi Tedja bersama isterinya (Tergugat I) telah mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian dengan Penggugat. Hal mana, ikatan perjanjian tersebut tertuang dalam Akta Pengakuan Hutang Dengan Jaminan yang dibuat oleh Oman Abdurahman,SH., saat itu Notaris di Yogyakarta, dengan Akta Nomor4, tanggal 17 September 2004;
3. Bahwa intisari perjanjian tersebut adalah Penggugat telah menerima fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari PT.Bank Central Asia,Tbk., Cabang Utama Yogyakarta sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), jangka waktu 4 (empat) tahun atau 48 (empat puluh delapan) bulan, dengan suku bunga 12,5% per tahun, angsuran setiap bulannya sebesar Rp7.973.999,00 (tujuh juta sembilan ratus tujuh puluh tiga ribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan rupiah);
4. Bahwa terhadap fasilitas kredit itu, Penggugat dan Supardi Tedja (almarhum) bersama isterinya (Tergugat I) bersepakat kalau separuh dari kredit tersebut atau sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dipinjam oleh Supardi Tedja dan isterinya (Tergugat I) untuk keperluan tambahan modal usaha (bisnis) yang dikelola oleh Supardi Tedja (almarhum) dan isterinya (Tergugat I). Olehnya itu, terbitlah Akta Pengakuan Hutang Dengan Jaminan yang dibuat oleh Oman Abdurahman,SH., saat itu Notaris di Yogyakarta, dengan Akta Nomor4, tanggal 17 September 2004;
5. Bahwa uang yang dipinjam oleh Supardi Tedja (almarhum) dan isterinya (Tergugat I) dari Penggugat, akan dikembalikan/dibayar dengan cara mencicil/mengangsur pokok hutang dan bunganya selama 48 (empat puluh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

delapan) bulan melalui transfer ke rekening Penggugat yang setiap bulannya sebesar Rp3.986.995,5 (tiga juta sembilan ratus delapan puluh enam ribu sembilan ratus sembilan puluh lima rupiah lima sen). Sehingga hutang ini jatuh temponya akan berakhir lunas pada tanggal 17 September 2008;

6. Guna menjamin hutangnya, Supardi Tedja (almarhum) dan isterinya (Tergugat I) telah memberi kuasa kepada Penggugat untuk memasang hak tanggungan pertama sampai dengan sejumlah Rp187.500.000,00 (seratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) atas sebidang tanah di atasnya berdiri bangunan rumah toko (ruko) permanen yang dalam perkara ini mohon kepada yang mulia Bapak Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta untuk dinyatakan sebagai "obyek sengketa", sebagaimana tercantum dalam:
 - Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00046/Bausasran, Surat Ukur tanggal 18 September 2001, Nomor 00133/Bausasran/2001, seluas 60 m² (enam puluh meter persegi), yang terletak di Kelurahan Bausasran, Kecamatan Danurejan - Kota Yogyakarta, tercatat atas nama: Supardi Tedja, dengan batas-batas:
 - Utara Ruko dengan Gambar Situasi Nomor 282/1982;
 - Selatan Ruko dengan Gambar Situasi Nomor 282/1982;
 - Barat Ruko dengan Gambar Situasi Nomor 288/1982;
 - Timur Ruko dengan Gambar Situasi Nomor 282/1982;
 - Berikut segala sesuatu yang tumbuh dan berdiri di atas tanah dan bangunan tersebut yang sifat dan peruntukannya menurut undang-undang (peraturan hukum) dianggap sebagai benda tetap, khususnya sebuah bangunan rumah toko (ruko) dan isinya yang dikenal dengan Ruko Mataram Plaza Blok B7, Jalan Dr. Sutomo Nomor 57, Yogyakarta;
7. Bahwa semenjak menerima uang sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dari Penggugat, Supardi Tedja sampai dengan meninggalnya pada tanggal 18 Oktober 2005, baru mencicil/mengangsur pinjamannya tersebut sebanyak 8 (delapan) bulan X Rp3.986.995,5,00 = Rp31.895.964,00 (tiga puluh satu juta delapan ratus sembilan puluh lima ribu sembilan ratus enam puluh empat rupiah) dari total 48 (empat puluh delapan) bulan angsuran/cicilan. Sehingga Para Tergugat selaku ahli waris almarhum Supardi Tedja masih mempunyai kewajiban membayar hutang

Hal. 3 dari 16 hal. Put. No.482 K/Pdt/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

beserta segenap bunganya sebanyak 40 (empat puluh) bulan angsuran X Rp3.986.995,5,00 = Rp159.479.820,00 (seratus lima puluh sembilan juta empat ratus tujuh puluh sembilan ribu delapan ratus dua puluh rupiah). Oleh karena itu, Para Tergugat secara yuridis formal telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindakan cidera/ingkar janji (*wanprestatie*) sebagaimana diatur dalam KUHPerdara;

8. Bahwa disamping tidak memenuhi kewajibannya sampai dengan jatuh tempo yang berakhir pada tanggal 17 September 2008, Para Tergugat sampai dengan gugatan ini diajukan atau sudah berlangsung selama 14 (empat belas) bulan tidak pernah sedikitpun mau menunjukkan itikad baik untuk menyelesaikan kewajiban-kewajibannya. Sehingga kalau dihitung secara materiil, kerugian tambahan yang diderita Penggugat yang disebabkan oleh tindakan Para Penggugat tersebut adalah 14 (empat belas) bulan angsuran X Rp3.986.995,5,00 = Rp55.817.937,00 (lima puluh lima juta delapan ratus tujuh belas ribu sembilan ratus tiga puluh tujuh rupiah);
9. Bahwa Penggugat telah berupaya semaksimal mungkin melakukan pendekatan-pendekatan, baik melalui perantara orang lain maupun atas inisiatif sendiri, akan tetapi Para Tergugat tidak pernah sedikitpun mau menyelesaikannya dengan itikad baik. Bahkan, secara melawan hukum barang-barang bergerak milik Penggugat yang ditiptkan di dalam rumah toko (ruko) milik Para Tergugat telah dijual dan dialihkan oleh Tergugat I kepada pihak lain. Hal mana, atas tindakan melawan hukum Tergugat I ini, Penggugat telah menempuh upaya hukum pidana, dan Tergugat I telah menerima ganjaran hukuman penjara;
10. Bahwa sampai dengan gugatan ini diajukan kepada yang mulia Bapak Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta, Para Tergugat tidak pernah menyelesaikan kewajiban-kewajibannya, sehingga Penggugat telah mengalami kerugian besar baik secara materiil maupun non materiil. Hal mana, kerugian materiil dan non materiil apabila ditaksir sebagai berikut:
 - a. Kerugian materiil: Kerugian tidak membayar angsuran pokok dan bunga sampai jatuh tempo berakhir selama 40 bulan X Rp3.986.995,5 = Rp159.479.820,00 (seratus lima puluh sembilan juta empat ratus tujuh puluh sembilan ribu delapan ratus dua puluh rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Kerugian materiil: Kerugian tidak membayar setelah jatuh tempo berakhir sampai dengan gugatan ini diajukan selama 14 bulan X Rp3.986.995,00 = Rp55.817.937,00 (lima puluh lima juta delapan ratus tujuh belas ribu sembilan ratus tiga puluh tujuh rupiah);
 - c. Kerugian non materiil: Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
 - d. Sehingga total jumlah kerugian adalah: Rp515.297.757,00 (lima ratus lima belas juta dua ratus sembilan puluh tujuh ribu tujuh ratus lima puluh tujuh rupiah);
11. Bahwa oleh karena rumah toko (ruko) yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo* sampai dengan saat ini ditempati/dihuni oleh Para Tergugat, sehingga Penggugat sangat khawatir apabila terhadap obyek sengketa tersebut akan dialihkan/dijual kepada pihak lain. Kekhawatiran Penggugat sangat beralasan, karena berdasarkan pengalaman sebelumnya barang-barang bergerak milik Penggugat juga telah dialihkan/dijual oleh Tergugat I. Maka oleh karenanya, untuk menghindari kerugian yang lebih besar lagi sangatlah pantas bila Penggugat mohon putusan provisionil dalam gugatan ini;
12. Guna menjamin gugatan Penggugat mempunyai kepastian hukum, maka dengan ini Penggugat memohon kehadiran yang mulia Bapak Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta untuk berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terlebih dahulu atas tanah obyek sengketa sebagaimana tercantum dalam posita nomor 6 di atas, agar tidak dialihkan oleh Para Tergugat kepada pihak lain, baik secara temporal maupun definitif;
13. Bahwa permasalahan ini sudah terlampaui lama dan harus diselesaikan melalui jalur peradilan, maka sudah sepantasnya dan perlu ditetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan ini, sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap sampai dilaksanakan putusannya oleh Para Tergugat;
14. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang kuat dan autentik, maka layak dan pantas bila nantinya putusan perkara ini dijatuhkan dengan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bijvoorraad*) walaupun ada upaya hukum dari Para Tergugat;

Hal. 5 dari 16 hal. Put. No.482 K/Pdt/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)



15. Bahwa Turut Tergugat berdasarkan undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku mempunyai kewenangan (*authority*) hukum administratif dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah, maka untuk itu, Penggugat memohon putusan kepada yang mulia Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta untuk memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta agar memproses balik nama sertifikat hak atas tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini menjadi atas nama Penggugat demi hukum;

16. Bahwa Penggugat telah berulang-kali berusaha semaksimal mungkin untuk menyelesaikan permasalahan ini dengan Para Tergugat secara damai dan kekeluargaan, akan tetapi selalu tidak ada tanggapan yang serius dari Para Tergugat, maka tiada jalan lain kecuali menyerahkan permasalahan ini dihadapan yang mulia Bapak Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta dengan harapan mendapatkan putusan pengadilan dengan keadilan yang baik (*naar goede justitie recht doen*);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Yogyakarta agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas obyek sengketa dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut:

A. Dalam Provisi.

Primair:

1. Memerintahkan kepada Turut Tergugat Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta untuk melakukan balik nama atas:
 - Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00046/Bausasran, Surat Ukur tanggal 18 September 2001, Nomor 00133/Bausasran/2001, seluas 60 m² (enam puluh meter persegi), yang terletak di Kelurahan Bausasran, Kecamatan Danurejan - Kota Yogyakarta, tercatat atas nama: Supardi Tedja, dengan batas-batas:
 - Utara Ruko dengan Gambar Situasi Nomor 282/1982;
 - Selatan Ruko dengan Gambar Situasi Nomor 282/1982;
 - Barat Ruko dengan Gambar Situasi Nomor 288/1982;
 - Timur Ruko dengan Gambar Situasi Nomor 282/1982;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Berikut segala sesuatu yang tumbuh dan berdiri di atas tanah dan bangunan tersebut yang sifat dan peruntukannya menurut undang-undang (peraturan hukum) dianggap sebagai benda tetap, khususnya sebuah bangunan rumah toko (ruko) dan isinya yang dikenal dengan Ruko Mataram Plaza Blok B7, Jalan Dr.Sutomo Nomor 57 Yogyakarta, dari atas nama Supardi Tedja menjadi atas nama Penggugat;
- 2. Menghukum Para Pihak untuk mentaati keputusan tersebut;

Subsidiar:

Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

B. Dalam Pokok Perkara.

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap tanah dan bangunan obyek sengketa sebagaimana tercantum dalam:
 - Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00046/Bausasran, Surat Ukur tanggal 18 September 2001, Nomor 00133/Bausasran/2001, seluas 60 m² (enam puluh meter persegi), yang terletak di Kelurahan Bausasran, Kecamatan Danurejan - Kota Yogyakarta, tercatat atas nama: Supardi Tedja, dengan batas-batas:
 - Utara Ruko dengan Gambar Situasi Nomor 282/1982;
 - Selatan Ruko dengan Gambar Situasi Nomor 282/1982;
 - Barat Ruko dengan Gambar Situasi Nomor 288/1982;
 - Timur Ruko dengan Gambar Situasi Nomor 282/1982;
 - Berikut segala sesuatu yang tumbuh dan berdiri di atas tanah dan bangunan tersebut yang sifat dan peruntukannya menurut undang-undang (peraturan hukum) dianggap sebagai benda tetap, khususnya sebuah bangunan rumah toko (ruko) dan isinya yang dikenal dengan Ruko Mataram Plaza Blok B7, Jalan Dr.Sutomo Nomor 57 Yogyakarta;
3. Menyatakan bahwa Para Tergugat merupakan ahli waris almarhum Supardi Tedja adalah sah menurut hukum;
4. Menyatakan Akta Pengakuan Hutang Dengan Jaminan yang dibuat oleh Oman Abdurahman, SH., saat itu Notaris di Yogyakarta, dengan Akta

Hal. 7 dari 16 hal. Put. No.482 K/Pdt/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

Nomor 4, tanggal 17 September 2004, adalah sah menurut hukum dan harus dilaksanakan oleh para pihak sebagaimana undang-undang;

5. Menyatakan bahwa perbuatan Para Tergugat yang tidak memenuhi janji-janjinya kepada Penggugat adalah cedera janji (wanprestasi);
6. Menyatakan secara hukum bahwa tanah dan bangunan obyek sengketa yang telah dijamin kepada Penggugat adalah sah milik Penggugat karena Para Tergugat tidak dapat memenuhi janji-janjinya (wanprestasi);
7. Memerintahkan kepada Turut Tergugat Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta untuk melakukan balik nama atas:
 - Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00046/Bausasran, Surat Ukur tanggal 18 September 2001, Nomor 00133/Bausasran/2001, seluas 60 m² (enam puluh meter persegi, yang terletak di Kelurahan Bausasran, Kecamatan Danurejan - Kota Yogyakarta, tercatat atas nama: Supardi Tedja, dengan batas-batas:
 - Utara Ruko dengan Gambar Situasi Nomor 282/1982;
 - Selatan Ruko dengan Gambar Situasi Nomor 282/1982;
 - Barat Ruko dengan Gambar Situasi Nomor 288/1982;
 - Timur Ruko dengan Gambar Situasi Nomor 282/1982;
 - Berikut segala sesuatu yang tumbuh dan berdiri di atas tanah dan bangunan tersebut yang sifat dan peruntukannya menurut undang-undang (peraturan hukum) dianggap sebagai benda tetap, khususnya sebuah bangunan rumah toko (ruko) dan isinya yang dikenal dengan Ruko Mataram Plaza Blok B7, Jalan Dr.Sutomo Nomor 57 Yogyakarta, dari atas nama Supardi Tedja menjadi atas nama Penggugat;
8. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00046/Bausasran, Surat Ukur tanggal 18 September 2001, Nomor 00133/Bausasran/2001, seluas 60 m² (enam puluh meter persegi), setempat dikenal dengan Ruko Mataram Plaza Blok B7, Jalan Dr.Sutomo Nomor 57 Yogyakarta kepada Penggugat baik dari tangan Para Tergugat maupun dari tangan orang lain yang diperoleh karena ijin Para Tergugat, dalam keadaan kosong dan bebas dari segala beban yang menyertainya, bila perlu dengan bantuan alat negara;



9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat, uang sebesar Rp515.297.757,00 (lima ratus lima belas juta dua ratus sembilan puluh tujuh ribu tujuh ratus lima puluh tujuh rupiah);
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) atas keterlambatan menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Penggugat dengan uang sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya, sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap sampai dilaksanakan putusannya;
11. Menyatakan secara hukum bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum dari Para Tergugat;
12. Menghukum Para Tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

Subsidiar:

Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

- a. Bahwa dalil gugatan Penggugat hanya mengada-ada dan penuh dengan rekayasa, uraian posita 2 gugatan Penggugat menerangkan, bahwa pada tanggal 17 September 2004, semasa hidupnya almarhum Supardi Tedja bersama isterinya (Tergugat I) telah mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian dengan Penggugat. Hal mana, ikatan perjanjian tersebut tertuang dalam Akta Pengakuan Hutang dengan Jaminan yang dibuat oleh Oman Abdurahman, SH., saat itu notaris di Yogyakarta, dengan Akta Nomor 4, tanggal 17 September 2004, sehingga disimpulkan oleh Penggugat dalam posita 7, Tergugat telah melakukan cidera janji/ingkar janji. Sedangkan dalam petitum Penggugat mendalilkan telah melakukan perbuatan melawan hukum, seperti tersebut dalam poin 9 yakni: "Bahwa Penggugat telah berupaya semaksimal mungkin melakukan pendekatan-pendekatan, baik melalui perantara orang lain maupun

Hal. 9 dari 16 hal. Put. No.482 K/Pdt/2012



inisiatif sendiri, akan tetapi para Penggugat tidak pernah sedikitpun mau menyelesaikan dengan itikad baik.

Bahkan secara melawan hukum barang-barang bergerak milik Penggugat yang dititipkan dalam rumah toko milik Para Tergugat telah dijual dan dialihkan oleh Tergugat I ini, Penggugat telah menempuh upaya pidana dan Tergugat I telah menerima ganjaran hukuman penjara. Maka dalil hukum gugatan Penggugat antara posita dan petitum bertentangan mohon agar gugatan Penggugat ditolak;

- b. Bahwa Tergugat I maupun almarhum Supardi Tedja tidak mengenal dan tidak pernah berhubungan hutang piutang dengan Penggugat karena Tergugat I sejak masih bersama suaminya almarhum Supardi Tedja hanya berstatus sebagai ibu rumah tangga. Sedangkan almarhum Supardi Tedja suami Tergugat I, sebagai karyawan perusahaan jenis hiburan ketangkasan, dikenal dengan nama Mataram Pusat Lipuran, beralamat di Jalan Dr.Sutomo 57, pemiliknya adalah Bapak Sulaiman Hartono, beralamat di Gren Vil, Tomang, Jakarta Barat, jadi bukan seorang pengusaha. Oleh sebab itu Gugatan Penggugat adalah *error in persona*;
- c. Dalam posita 4, Penggugat menerangkan bahwa terhadap fasilitas kredit yang diterima oleh Penggugat dari PT Bank Central Asia,Tbk., Cabang Utama Yogyakarta sebesar Rp300.000.000,00, almarhum Supardi Teja dan Tergugat I sepakat separuhnya yakni sebesar Rp150.000.000,00 dipinjam oleh almarhum Supardi Teja. Penggugat tidak menerangkan tanggal berapa, bulan berapa dan tahun berapa kesepakatan tersebut dibuat. Hal ini Penggugat hanya berspekulasi, mengada-ada dan rekayasa, maka jelas-jelas Gugatan Penggugat harus ditolak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Yogyakarta supaya memberikan putusan dalam eksepsi sebagai berikut:

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Yogyakarta telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 118/Pdt.G/2009/PN Tk., tanggal 2 September 2010 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak gugatan provisi untuk seluruhnya;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menetapkan Tergugat I Ny.Theresia Beliana, Tergugat II Nn.Devina dan Tergugat III Nn.Adetya Djessica adalah ahli waris dari almarhum Supardi Tedja;
3. Menyatakan sah menurut hukum Akta Pengakuan Utang Dengan Jaminan Nomor 14 Tanggal 17 September 2004, yang dibuat oleh Notaris Oman Abdurahman, SH.;
4. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan ingkar janji (wanprestasi);
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang sebesar Rp181.938.158,00 (seratus delapan puluh satu juta sembilan ratus tiga puluh delapan ribu seratus lima puluh delapan rupiah) kepada Penggugat;
6. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan ini;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp641.000,00 (enam ratus empat puluh satu ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Pembanding, Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Yogyakarta dengan Putusan Nomor 95/PDT/2010/PTY., tanggal 20 Mei 2011 yang amarnya sebagai berikut:

Hal. 11 dari 16 hal. Put. No.482 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- “Menerima permohonan banding dari Tergugat I, II, III/pihak Pembanding;
- “Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta, tanggal: 2 September 2010, Nomor 118/Pdt.G/2009/PN.Yk., yang dimohonkan banding tersebut sekedar mengenai redaksi amar putusan, sehingga amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak gugatan provisi untuk seluruhnya;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menetapkan Tergugat I Ny.Theresia Beliana, Tergugat II Nn. Devina dan Tergugat III Nn.Adetya Djessica adalah ahli waris dari almarhum Supardi Tedja;
3. Menyatakan sah menurut hukum Akta Pengakuan Utang dengan jaminan Nomor 14 tanggal 17 September 2004, yang dibuat oleh Notaris Oman Abdurahman, SH.;
4. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan ingkar janji (wanprestasi);
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang sebesar Rp181.938.158,00 (seratus delapan puluh satu juta sembilan ratus tiga puluh delapan ribu seratus lima puluh delapan rupiah) kepada Penggugat;
6. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan ini;
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
8. Menghukum Tergugat I, II, III/Pembanding untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang di tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Tergugat/Para Pembanding pada tanggal 9 Juni 2011 kemudian terhadapnya oleh Para Tergugat/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 Juni 2011 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 21 Juni 2011 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi Nomor 118/Pdt.G/2009/PN YK, Jo. Nomor 95/PDT/2010/PT



Y., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Yogyakarta, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 4 Juli 2011;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 16 September 2011 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Para Tergugat/Para Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta pada tanggal 26 September 2011;

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 formal dapat diterima;

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

1. Bahwa *Judex Facti* telah salah dan tidak tepat dalam menerapkan hukum atas perkara Perdata Nomor 118/Pdt.G/2009/PN YK, sehingga tidak ditemukan adanya rasa keadilan yang nyata dan juga putusan tersebut telah didasarkan pada penafsiran hukum dan pertimbangan hukum yang kurang tepat, oleh karena itu putusan tersebut harus dibatalkan;
2. Bahwa *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya berdasarkan Akta Notaris Nomor 4 tanggal 17 September 2004 almarhum Supardi Tedja (suami Tergugat I) telah mengikat dirinya dengan Penggugat hingga terbit Akta Notaris Pengakuan Hutang, dengan jaminan yang dibuat oleh Oman Abdurahman, SH., Notaris di Yogyakarta dengan Akta Nomor 4 Tanggal 17 September 2004;

Karena sejak pertengahan April 2004 almarhum Supardi Tedja sakit yang sangat berat/kondisi kritis dan dirawat di RS. Bethesda hingga meninggal pada tanggal 18 Oktober 2005. Bahwa dalam hal ini *Judex Facti* Pengadilan Negeri Yogyakarta telah mengabaikan bahwa tidak benar Supardi Tedja (almarhum) dan Tergugat I telah memberi kuasa pada Penggugat untuk memasang Hak Tanggungan sampai dengan sejumlah Rp187.500.000,00 (seratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) atas sebidang tanah di atasnya berdiri bangunan rumah toko (ruko) permanen, dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00046/Bausasran, Surat Ukur tanggal 18 September 2001, Nomor 00133/Bausasran/2001, seluas 60 m² (enam puluh

Hal. 13 dari 16 hal. Put. No.482 K/Pdt/2012



meter persegi) terletak di Kelurahan Bausasran, Kecamatan Danurejan, Kota Yogyakarta, atas nama Supardi Tedja dengan batas-batas:

Utara Ruko dengan gambar situasi Nomor 282/1982;

Selatan Halaman/tempat Parkir;

Barat Ruko dengan gambar situasi Nomor 288/1982;

Timur Ruko dengan gambar situasi Nomor 282/1982;

3. Bahwa *Judex Facti* dalam pertimbangannya, menurut Pembanding Penggugat tidak pernah menerangkan kapan Hak Tanggungan itu dibuat, bahwa sejak Supardi Tedja meninggal tanggal 18 Oktober 2005, Tergugat I/ Pembanding sebagai istrinya tidak pernah dihubungi oleh Penggugat, justru Tergugat dilaporkan ke Polisi dengan tuduhan telah menjual barang-barang bergerak milik Penggugat;

Bahwa benar Tergugat/Pembanding pernah dihukum dan telah menerima ganjaran hukuman penjara, bahwa Tergugat I tidak mengenal dan tidak pernah berhubungan hutang piutang dengan Penggugat karena Tergugat I sejak masih bersama-sama suami (almarhum) Supardi Tedja hanya berstatus sebagai Ibu Rumah Tangga;

Sedangkan almarhum Supardi Tedja suami Tergugat I, sebagai karyawan perusahaan jenis hiburan ketangkasan, dikenal dengan nama Mataram Pusat hiburan, beralamat di Jalan Dr.Sutomo Nomor 57, pemiliknya adalah Bapak Suherman Hartono, dengan alamat Gren Vil, Tomang, Jakarta Barat;

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

- Bahwa keberatan-keberatan kasasi tidak dapat dibenarkan, karena setelah diteliti dengan saksama memori kasasi tertanggal 4 Juli 2011 dan kontra memori kasasi tertanggal 26 September 2011 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta yang diperbaiki oleh Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta sekedar mengenai redaksi amar putusan, ternyata tidak salah dalam menerapkan hukum dan telah memberi pertimbangan yang cukup dan benar, karena Penggugat dengan bukti-bukti P1 sampai dengan P6 dan keterangan 2 (dua) orang saksi yaitu saksi: 1.Oman Abdurrahman,SH., (Notaris) dan 2.Moh.Arief Wibowo, SH., telah berhasil membuktikan dalil gugatannya, bahwa almarhum Supardi Tedja yaitu suami Tergugat I dan



ayah dari Tergugat II dan Tergugat III mempunyai hutang pada Penggugat dan telah ingkar janji (*wanprestasi*) dan masih mempunyai sisa hutang sebesar Rp181.938.158,00 (seratus delapan puluh satu juta sembilan ratus tiga puluh delapan ribu seratus lima puluh delapan rupiah), sedangkan Tergugat tidak dapat membuktikan dalil bantahannya, karena Tergugat sama sekali tidak mengajukan bukti untuk membuktikan dalil bantahan tersebut;

- Bahwa telah terbukti “Tergugat adalah ahli waris almarhum Supardi Tedja, sehingga setelah yang bersangkutan meninggal dunia, maka sebagai ahli waris harus menanggung hutang almarhum semasa hidupnya”;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi 1. Ny.THERESIA BELIANA, 2. Nn.DEVINA, 3. Nn.ADETYA DJESSICA, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak, maka Para Pemohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. Ny.THERESIA BELIANA, 2. Nn.DEVINA, 3. Nn.ADETYA DJESSICA**, tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa** tanggal **28 Mei 2013** oleh **Soltoni Mohdally, S.H., M.H.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **H. Djafni Djamal, S.H., M.H.**, dan **Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.**,

Hal. 15 dari 16 hal. Put. No.482 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim-Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Rabu** tanggal **29 Mei 2013** oleh **Soltoni Mohdally, S.H., M.H.**, Hakim Agung sebagai Ketua Majelis dengan dihadiri oleh **H. Hamdi, S.H., M.Hum.**, dan **Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim-Hakim Anggota serta dibantu oleh **Florensani Kendenan, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota :

TTD/ H. HAMDI, S.H., M.Hum.

Ketua Majelis,

TTD/ H. SOLTONI MOHDALLY, S.H., M.H.

TTD/ SYAMSUL MA'ARIF, S.H., LL.M., Ph.D.

Biaya-biaya Kasasi:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi ...	<u>Rp 489.000,00</u>
Jumlah	Rp 500.000,00

Panitera Pengganti,
TTD/ FLORENSANI KENDENAN, S.H., M.H.

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG R.I

a.n Panitera

Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH
NIP. 19610313 198803 1 003