



PUTUSAN

Nomor 3016 K/Pdt/2012

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

Drs. H. CHAERUL RASYID, S.H., M.H., bertempat tinggal di Jalan Bukit Kayangan Nomor 8, Kelurahan Ngesrep, RT.001/RW.011, Kecamatan Banyumanik (Perum Bukit Sari), Kota Semarang, yang dalam hal ini memberi kuasa kepada: **HIDAYATUN R., S.H., M.H.** dan kawan-kawan, para Advokat, berkantor di Jalan Kanguru Raya Nomor 11, Gayamsari, Semarang 50161, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Agustus 2012;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat-Tergugat Intervensi I/Pembanding;

Melawan:

Ny. DJULIANTI SANDJOJO, bertempat tinggal di Jalan Yos Sudarso Nomor 138, Kelurahan Jayengan, RT.001/RW.008, Kecamatan Serengan, Kota Surakarta;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat-Tergugat Intervensi III/Terbanding;

Dan:

1. **SIE LAM KOEN alias KOENCORO**, bertempat tinggal di Jalan Yos Sudarso Nomor 138, Kelurahan Jayengan, RT.001/RW.008, Kecamatan Serengan, Kota Surakarta;
2. **VANESSA SISILIA**, bertempat tinggal di Jayengan Lor, Kelurahan Jayengan, RT.001/RW.008, Kecamatan Serengan, Kota Surakarta;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. **P.T. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk. DI JAKARTA, Cq. KANTOR CABANG SOLO-SUDIRMAN**, berkedudukan di Jalan Sudirman

Nomor 5 Surakarta, yang dalam hal ini memberi kuasa kepada: DJAROT WIDJAYATO, S.H., M.H., M.Kn. dan kawan-kawan, para Advokat, berkantor di Jalan Puspanjolo Tengah VI Nomor 6 Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Agustus 2012;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu para Turut Tergugat-Tergugat Intervensi II, IV/para Turut Terbanding dan Penggugat Intervensi/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Permohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat-Tergugat Intervensi I/Pembanding telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dan para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat-Tergugat Intervensi III/Terbanding dan para Turut Tergugat-Tergugat Intervensi II, IV/para Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Surakarta pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Tergugat pada tanggal 07 Oktober 2009, telah melakukan Perikatan/Perjanjian Jual Beli kepada Penggugat, atas 4 (empat) bidang tanah dan bangunan sebagai berikut:
 - 1.. Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Yos Sudarso Nomor 138, Kelurahan Jayengan, Kota Surakarta sebagaimana tersebut pada Sertifikat Hak Milik Nomor 1031, seluas LT/LB = 343/527 m², atas nama Djulianti Sandjojo (Tergugat);
 - 2.. Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Yos Sudarso III, Gajahan, Kota Surakarta sebagaimana tersebut pada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1031, seluas LT/LB = 102/150 m², atas nama Ny. Djulianti Sandjojo (Tergugat);

3.. Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Dr. Rajiman Nomor 96, Kauman, Kota Surakarta sebagaimana tersebut pada Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 97, seluas LT/LB = 150/253 m², atas nama Sie Lam Koen alias Koencoro (Turut Tergugat I);

4.. Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Raya Solo Baru Kav. AC 17, Grogol, Kabupaten Sukoharjo sebagaimana tersebut pada Sertifikat Hak Milik Nomor 24131, seluas LT/LB = 180/150 m², atas nama Vanessa Sisilia (Turut Tergugat II);

Untuk selanjutnya disebut sebagai objek sengketa;

2. Bahwa dalam transaksi tersebut, antara Penggugat dengan Tergugat telah sepakat harga jual objek sengketa tersebut adalah sebesar Rp7.000.000.000,00 (tujuh milyar Rupiah), dimana saat terjadinya perjanjian jual beli itu, Penggugat telah membayar uang muka kepada Tergugat sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar Rupiah), sedangkan sisanya yaitu sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima milyar Rupiah) akan dibayar bersamaan dengan penyerahan sertifikat asli objek sengketa dari Tergugat kepada Penggugat selambat-lambatnya pada tanggal 11 Oktober 2010;
3. Bahwa perikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat yang telah dibuat dengan itikad baik sehingga merupakan alas atau dasar hukum perikatan dan/atau perjanjian sebagaimana dimaksud Pasal 1338 KUH Perdata (semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya). Oleh karena itu berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata tersebut, Penggugat dan Tergugat wajib dan tunduk atas perjanjian serta persetujuan-persetujuan sehingga harus dilaksanakan dengan itikad baik;
4. Bahwa sampai dengan batas waktu yang telah disepakati oleh kedua pihak, ternyata Tergugat tidak menyerahkan sertifikat asli

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

kepada Penggugat, padahal Penggugat telah siap untuk melunasi kekurangan pembayaran, yaitu sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima milyar Rupiah). Bahwa atas tindakan Tergugat tersebut, Penggugat merasa dirugikan, karena tidak dapat menguasai, menikmati dan melakukan perbuatan hukum atas objek sengketa, padahal menurut Perjanjian Perikatan tertanggal 7 Oktober 2009 yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat, sejak jatuh temponya perjanjian itu, yakni tanggal 11 Oktober 2010, itu menjadi hak Penggugat;

5. Bahwa atas tindakan Tergugat tersebut, Penggugat merasa dirugikan, karena tidak dapat menguasai, menikmati dan melakukan perbuatan hukum atas objek sengketa, padahal menurut Perjanjian Perikatan tertanggal 7 Oktober 2009 yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat, sejak jatuh temponya perjanjian itu, yakni tanggal 11 Oktober 2010, itu menjadi hak Penggugat;

6. Bahwa guna mencegah perbuatan Tergugat yang dapat menimbulkan kerugian lebih lanjut pada Penggugat, seperti pengalihan hak, jual beli atas objek sengketa, Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan melakukan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap objek sengketa yang masih dikuasai oleh Tergugat, yaitu:

- 1.. Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Yos Sudarso Nomor 138, Kelurahan Jayengan, Kota Surakarta sebagaimana tersebut pada Sertifikat Hak Milik Nomor 1031, seluas LT/LB = 343/527 m², atas nama Djulianti Sandjojo (Tergugat);
- 2.. Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Yos Sudarso III, Gajahan, Kota Surakarta sebagaimana tersebut pada Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1031, seluas LT/LB = 102/150 m², atas nama Ny. Djulianti Sandjojo (Tergugat);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3.. Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Dr. Rajiman Nomor 96, Kauman, Kota Surakarta sebagaimana tersebut pada Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 97, seluas LT/LB = 150/253 m², atas nama Sie Lam Koen alias Koencoro (Turut Tergugat I);
- 4.. Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Raya Solo Baru Kav. AC 17, Grogol, Kabupaten Sukoharjo sebagaimana tersebut pada Sertifikat Hak Milik Nomor 24131, seluas LT/LB = 180/150 m², atas nama Vanessa Sisilia (Turut Tergugat II);
7. Bahwa karena telah terbukti Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat, maka Tergugat harus dihukum untuk menyerahkan 4 (empat) buah sertifikat atas objek sengketa kepada Penggugat dan menghukum Tergugat untuk menerima sisa

pembayaran atas objek sengketa dari Penggugat sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima milyar Rupiah);

8. Bahwa jika dikemudian hari ternyata Tergugat dan para Turut Tergugat lalai untuk melaksanakan Putusan Majelis Hakim, agar Tergugat dan para Turut Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta Rupiah) setiap hari keterlambatan penyerahan tersebut terhitung sejak Putusan Majelis Hakim telah memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
9. Bahwa gugatan Penggugat berdasarkan alat-alat bukti surat otentik maka Penggugat mohon agar perkara ini dapat diputus dengan keputusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) meskipun ada *verzet*, banding, kasasi ataupun peninjauan kembali;

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

PRIMAIR:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya beserta akibat hukumnya;
2. Menyatakan sah menurut hukum Perjanjian Ikatan Jual Beli tertanggal 7 November 2009 yang dibuat Penggugat dengan Tergugat;
3. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat adalah perbuatan wanprestasi;
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas objek sengketa yang terdiri atas barang-barang tidak bergerak berupa:
 - 1.. Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Yos Sudarso Nomor 138, Kelurahan Jayengan, Kota Surakarta sebagaimana tersebut pada Sertifikat Hak Milik Nomor 1031, seluas LT/LB = 343/527 m², atas nama Djulianti Sandjojo;
 - 2.. Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Yos Sudarso III, Gajahan, Kota Surakarta sebagaimana tersebut pada Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1031, seluas LT/LB = 102/150 m², atas nama Ny. Djulianti Sandjojo;
 - 3.. Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Dr. Rajiman Nomor 96, Kauman, Kota Surakarta sebagaimana tersebut pada Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 97, seluas LT/LB = 150/253 m², atas nama Sie Lam Koen alias Koencoro;
 - 4.. Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Raya Solo Baru Kav. AC 17, Grogol, Kabupaten Sukoharjo sebagaimana tersebut pada Sertifikat Hak Milik Nomor 24131, seluas LT/LB = 180/150 m², atas nama Vanessa Sisilia;
5. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan objek sengketa beserta 4 (empat) sertifikat asli kepada Penggugat yang berupa:
 - 1.. Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Yos Sudarso Nomor 138, Kelurahan Jayengan, Kota Surakarta sebagaimana tersebut pada Sertifikat Hak Milik Nomor 1031, seluas LT/LB = 343/527 m², atas nama Djulianti Sandjojo;

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.. Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Yos Sudarso III, Gajahan, Kota Surakarta sebagaimana tersebut pada Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1031, seluas LT/LB = 102/150 m², atas nama Ny. Djulianti Sandjojo;
- 3.. Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Dr. Rajiman Nomor 96, Kauman, Kota Surakarta sebagaimana tersebut pada Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 97, seluas LT/LB = 150/253 m², atas nama Sie Lam Koen alias Koencoro;
- 4.. Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Raya Solo Baru Kav. AC 17, Grogol, Kabupaten Sukoharjo sebagaimana tersebut pada Sertifikat Hak Milik Nomor 24131, seluas LT/LB = 180/150 m², atas nama Vanessa Sisilia;
6. Menghukum Tergugat untuk menerima sisa pembayaran atas objek sengketa dari Penggugat sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima milyar Rupiah);
7. Menghukum Tergugat jika dikemudian hari ternyata Tergugat dan Turut Tergugat lalai untuk melaksanakan putusan Majelis Hakim, agar Tergugat dan Turut Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta Rupiah) setiap hari keterlambatan penyerahan tersebut terhitung

sejak Putusan Majelis Hakim telah memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

8. Menyatakan keputusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada *verzet*, banding, kasasi ataupun peninjauan kembali;

SUBSIDAIR:

Bila Pengadilan Negeri Surakarta berpendapat lain, demi peradilan yang baik mohon keputusan yang seadil-adilnya berdasarkan hukum;

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

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. Bahwa pada hari Kamis, tanggal 19 November 2009 antara Penggugat Intervensi dengan Tergugat Intervensi II telah mendapat persetujuan dari Tergugat Intervensi III serta Tergugat Intervensi IV yang objek jaminannya telah digunakan dalam perjanjian hutang piutang, dimana saling setuju, bersepakat untuk melakukan hubungan hukum hutang piutang dengan membuat dan menandatangani Akta Perjanjian Kredit Nomor 57 tertanggal 19 Nopember 2009, yang kesemuanya dibuat oleh dan dihadapan Ina Megahwati, S.H., Notaris di Surakarta yang keseluruhan jumlah fasilitas kredit berupa fasilitas Kredit Rekening Koran yang diberikan oleh Penggugat Intervensi kepada Tergugat Intervensi II berjumlah sebesar Rp6.700.000.000,00 (enam milyar tujuh ratus juta Rupiah);
2. Bahwa selanjutnya dalam hubungan hukum hutang piutang antara Penggugat Intervensi dengan Tergugat Intervensi II dan III tersebut telah memberikan jaminan dan telah melekat beban Hak Tanggungan atas nama Penggugat Intervensi berupa:
 - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 1031 atas sebidang tanah hak milik seluas 343 m², terletak di Kelurahan Jayengan, Kecamatan Serengan, Kota Surakarta, tercatat hak atas nama Nyonya Djoelijanti Sandjojo, yang telah diletakkan Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan Kota Surakarta Nomor 00351/2010 tanggal 23 Februari 2010 jo Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 517/Serengan/2009 tanggal 3 Desember 2009;
 - b. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 97 atas sebidang tanah seluas 150 m², terletak di Kelurahan Kauman, Kecamatan Pasarkliwon, Kota Surakarta, tercatat hak atas nama Sie Lam Koen alias Koencoro, yang telah diletakkan Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan Kota Surakarta Nomor 00322/2010 tanggal 23 Februari 2010 jo Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 518/Pasarkliwon/2009 tanggal 3 Desember 2009;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 301 atas sebidang tanah seluas 102 m², terletak di Kelurahan Gajahan, Kecamatan Pasarkliwon, Kota Surakarta, tercatat hak atas nama Djulianti Sandjojo, yang telah diletakkan Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan Kota Surakarta Nomor 00354/2010 tanggal 23 Februari 2010 jo Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 519/Pasarkliwon/2009 tanggal 3 Desember 2009;
 - d. Sertifikat Hak Milik Nomor 2413 atas sebidang tanah seluas 180 m², terletak di Kelurahan Langenharjo, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo, tercatat hak atas nama Vanessa Sisilia, yang telah diletakkan Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo Nomor 347/2010 tanggal 30 Maret 2010 jo Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 73/Grogol/2009 tanggal 17 Desember 2009;
3. Bahwa ternyata pada tanggal 22 April 2010 hutang atas Tergugat Intervensi II telah mengalami keterlambatan pembayaran yang kemudian menjadi kredit macet sampai dengan sekarang, dimana oleh karena itu pihak Penggugat Intervensi sendiri telah melakukan upaya-upaya secara prosedural yaitu dengan mengirimkan Surat Peringatan 1 terhadap Tergugat Intervensi II pada tanggal 6 Mei 2010 dengan Nomor W7/033/RC-SP/0510, yang hal ini oleh Tergugat Intervensi II ternyata tidak ditanggapi sebagaimana mestinya, kemudian Penggugat Intervensi mengirimkan lagi Surat Peringatan 2 pada tanggal 27 Mei 2010 dengan Nomor W7/038/RC-SP/0510, dan hal tersebut juga tidak mendapatkan tanggapan yang akhirnya Penggugat Intervensi mengirimkan Surat Peringatan 3 pada tanggal 23 Juni 2010 dengan Nomor W7/041/RC-SP/0510, akan tetapi ternyata baik

Surat Peringatan 1, 2 dan 3 tersebut semuanya tidak mendapat tanggapan sama sekali dari pihak Tergugat Intervensi II, sehingga dengan demikian menurut Penggugat Intervensi, pihak Tergugat Intervensi II telah tidak mempunyai itikad baik untuk

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

menyelesaikan kewajiban membayar hutang piutangnya kepada Penggugat Intervensi;

4. Bahwa berdasarkan Undang-Undang R.I. Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah Pasal 20 (1) disebutkan apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:
 - a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud Pasal 6 yaitu apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut;
 - b. Title Eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 (2) yaitu Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA";
5. Bahwa setelah adanya pemberian Surat Peringatan 1, 2 dan 3 selesai dan tidak ada itikad baik dari Tergugat Intervensi II dan tidak menunjukkan hasil, maka Penggugat Intervensi bekerjasama dengan jasa Pra Lelang P.T. Srijaya Realty mengajukan Surat Permohonan Lelang kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta tertanggal 22 September 2010. Selanjutnya pada tanggal 29 Oktober 2010 Kepala KPKNL Surakarta menerbitkan Surat Penetapan Lelang yang akan dilaksanakan pada hari Kamis, tanggal 2 Desember 2010 Pukul 10.00 WIB bertempat di Aula Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta, Jalan Ki Mangunsarkoro 141 Surakarta;
6. Bahwa pada tanggal 2 Desember 2010 sebelum pelaksanaan lelang dilakukan, Pejabat Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta menyerahkan Surat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pernyataan tertanggal 2 Desember 2010 kepada Penggugat Intervensi yang isinya menyatakan membatalkan pelaksanaan lelangnya karena adanya "gugatan wanprestasi" dari pihak ketiga di Pengadilan Negeri Surakarta sebagaimana tersebut dalam register perkara Nomor 187/Pdt.G/2010/PN.Ska., dimana sebagai pihak-pihaknya adalah Drs. Chaerul Rasyid, S.H., M.H. selaku Penggugat, Ny. Djulianti Sandjojo selaku Tergugat, Sie Lam Koen alias Koencoro selaku Turut Tergugat I, Vanessa Sisilia selaku Turut Tergugat II yang diajukan pada tanggal 29 Oktober 2010;

7. Bahwa dalam gugatan perkara Nomor 187/Pdt.G/2010/PN.Ska. yang diduga merupakan bentuk rekayasa karena Tergugat Intervensi III adalah istri dari Tergugat Intervensi II yang *nota bene* telah melakukan Perjanjian Kredit, dimana Tergugat Intervensi II ikut menandatangani (menyetujui) Perjanjian Kredit Nomor 57 tanggal 19 November 2009 sehingga terlihat adanya dugaan rekayasa dalam pembuatan perikatan/jual-beli tersebut atau memang disengaja oleh Tergugat Intervensi II dan III untuk merugikan kepentingan Penggugat Intervensi, dimana materi gugatan adalah bahwa Tergugat Intervensi III pada tanggal 07 Oktober 2009 telah melakukan perikatan/jual beli kepada Tergugat Intervensi I atas 4 (empat) bidang tanah dan bangunan yang juga merupakan objek Hak Tanggungan Nomor 00351/2010 tanggal 23 Februari 2010 jo Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 517/Serengan/2009 tanggal 3 Desember 2009, Nomor 00322/2010 tanggal 23 Februari 2010 jo Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 518/Pasarkliwon/2009 tanggal 3 Desember 2009, Nomor 00354/2010 tanggal 23 Februari 2010 jo Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 519/Pasarkliwon/2009 tanggal 3 Desember 2009 dan Nomor 347/2010 tanggal 30 Maret 2010 jo Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 73/Grogol/2009 tanggal 17 Desember 2009, yang berupa:

- a) Sebidang tanah dan bangunan tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1031, seluas LT/LB = 343/527 m², atas nama Ny. Djulianti Sandjojo;



-)b) Sebidang tanah dan bangunan tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 301, seluas LT/LB = 102/150 m², atas nama Ny. Djulianti Sandjojo;
 -)c) Sebidang tanah dan bangunan tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 97, seluas LT/LB = 150/253 m², atas nama Sie Lam Koen alias Koencoro;
 -)d) Sebidang tanah dan bangunan tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2413, seluas LT/LB = 180/150 m², atas nama Vanessa Sisilia;
8. Bahwa transaksi perikatan/jual beli antara Tergugat Intervensi I dengan Tergugat Intervensi III telah sepakat harga jual atas 4 (empat) bidang tanah dan bangunan sebagaimana point 7 tersebut di atas sebesar Rp7.000.000.000,00 (tujuh milyar Rupiah), dimana saat terjadinya perjanjian jual beli itu Tergugat Intervensi I telah membayar uang muka kepada Tergugat Intervensi III sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar Rupiah), sedangkan sisanya yaitu sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima milyar Rupiah) akan dibayar bersamaan dengan penyerahan sertifikat asli tanah dan bangunan Tergugat Intervensi III kepada Tergugat Intervensi I selambat-lambatnya pada tanggal 11 Oktober 2010;
9. Bahwa sampai dengan batas waktu yang telah disepakati antara Tergugat Intervensi I dengan Tergugat Intervensi III, ternyata Tergugat Intervensi III tidak menyerahkan sertifikat asli kepada Tergugat Intervensi I, padahal Tergugat Intervensi I telah siap melunasi kekurangan pembayaran, yaitu sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima milyar Rupiah);
10. Bahwa terhadap 4 (empat) bidang tanah dan bangunan yang bersertifikat tersebut telah diletakkan Hak Tanggungan oleh Penggugat Intervensi yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Surakarta dan Kabupaten Sukoharjo telah memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", ternyata dalam perkara Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

187/Pdt.G/2010/PN.Ska. juga telah dimohonkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) oleh Drs. Chaerul Rasyid, S.H., M.H. selaku Tergugat Intervensi I;

11. Bahwa maka dengan demikian Penggugat Intervensi mempunyai kepentingan secara langsung sebagai pihak yang dirugikan dalam perkara Nomor 187/Pdt.G/2010/PN.Ska. tentang adanya perikatan /jual beli antara Tergugat Intervensi I dengan Tergugat Intervensi III dan Tergugat Intervensi II atas 4 (empat) bidang tanah dan bangunan tersebut dalam point 7 di atas dengan dimohonkan sita jaminan terhadap tanah-tanah dan bangunan yang melekat Hak Tanggungan kepada P.T. Bank Danamon Indonesia, Tbk. (Penggugat Intervensi) dan Penggugat Intervensi tidak pernah atau setidaknya-tidaknya mengetahui adanya perikatan jual beli antara Tergugat Intervensi I dengan Tergugat Intervensi III;
12. Bahwa dengan demikian Penggugat Intervensi dapat bertindak untuk masuk sebagai pihak, dimana kapasitas Penggugat Intervensi dalam perkara Nomor 187/Pdt.G/2010/PN.Ska. antara Drs. Chaerul Rasyid, S.H., M.H. yang beralamat di Jalan Bukit Kayangan Nomor 8, Kelurahan Ngesrep, RT.001/RW.011, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang selaku Penggugat melawan Ny. Djulianti Sandjojo selaku Tergugat dan Tuan Sie Lam Koen selaku Turut Tergugat I serta Ny. Vanessa Sisilia selaku Turut Tergugat II adalah sebagai pihak yang membela kepentingan P.T. Danamon Indonesia Tbk.;
13. Bahwa selanjutnya 4 (empat) bidang tanah dan bangunan tersebut dalam point 7 diatas yang telah dilakukan perikatan/jual-beli antara Tergugat Intervensi I dengan Tergugat Intervensi III dan Tergugat Intervensi II yang kemudian dengan adanya gugatan yang diajukan, dimana dimohonkan sita jaminan oleh Tergugat Intervensi I terhadap empat (4) bidang tanah dan bangunan yang juga sebelumnya telah lebih dahulu diletakkan atau dibebani Hak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggungjawab oleh Bank Danamon Indonesia (Penggugat Intervensi) yang dalam hal ini secara otomatis sebagai Pemegang Hak Tanggungan Pertama, yang menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, bahwa atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah telah dinyatakan dalam Pasal 20 ayat (1) yang menyatakan “Apabila Debitur cidera janji maka sebagai

pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut dan pemegang hak pertama harus diutamakan (hak Preferensi/Privilege)” apalagi dalam hal ini Bank Danamon Indonesia (Penggugat dalam perkara *a quo*) adalah selaku Kreditur yang beritikad baik dengan telah mempercayai Tergugat Intervensi II (Sie Lam Koen alias Koencoro) dan Tergugat Intervensi III (Djulianti Sandjojo) dengan diberikan kredit;

14. Bahwa selain itu Penggugat Intervensi selaku Kreditur yang telah diberikan Hak Tanggungan terhadap barang jaminan milik Tergugat Intervensi II dan III mempunyai hak istimewa yang tingkatannya lebih tinggi terhadap barang-barang jaminan yang harus didahulukan pembayarannya dari utang-utang yang lain tersebut, sehingga sebagaimana yang tersebut dalam Pasal 1134 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi “hak istimewa adalah suatu hak yang diberikan oleh Undang-Undang kepada seorang Kreditur yang menyebabkan ia berkedudukan lebih tinggi dari pada yang lainnya semata-mata berdasarkan sifat piutang itu”;
15. Bahwa dalam praktik peradilan telah lama diterapkan asas *vergelijkende beslag* (sita persamaan/sita penyesuaian) yang diatur dalam Pasal 463 Rv. sebagai ketentuan tata tertib beracara yang pada prinsipnya terhadap barang yang telah dijadikan agunan kredit tidak boleh diletakkan sita jaminan, akan tetapi yang dapat dilakukan adalah sita persamaan/sita penyesuaian yang dalam hal

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

ini menempatkan pemohon sita persamaan berada pada urutan berikutnya atau setingkat di bawah pemegang sita hak agunan yang dipegang oleh kreditur, dan hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor 394 K/Pdt/1984 yang menyatakan bahwa barang yang sudah dijadikan jaminan kredit kepada BRI tidak dapat dikenakan Sita Jaminan/*Conservatoir Beslag* (lihat Buku M. Yahya Harahap, S.H., Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan hal. 319);

16. Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh para Tergugat Intervensi

dengan adanya gugatan perkara Nomor 187/Pdt.G/2010/PN.Ska. yang dimohonkan untuk diletakkan sita jaminan terhadap 4 (empat) bidang tanah dan bangunan yang jauh-jauh hari sudah diletakkan Hak Tanggungan kepada Penggugat Intervensi, maka sangat merugikan kepentingan Penggugat Intervensi dalam menjalankan hak-haknya selaku kreditur pemegang Hak Tanggungan, kepentingan kreditur terganggu dalam mempertahankan haknya melakukan proses pelelangan;

17. Bahwa mengingat gugatan intervensi yang diajukan Penggugat Intervensi ini didukung dengan bukti-bukti yang jelas, benar dan sah menurut hukum, maka Penggugat Intervensi mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi atau *verzet* dari para Tergugat Intervensi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
18. Bahwa karena gugatan Penggugat Intervensi ini berdasarkan bukti-bukti otentik, maka berdasarkan Pasal 180 HIR. Mohon kiranya putusan dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada upaya banding, *verzet* dan kasasi;

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

- A. Dalam Provisi:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menetapkan bahwa gugatan intervensi *a quo* dapat digabungkan/dimasukkan dalam perkara Nomor 187/Pdt.G/2010/PN. Ska.;
 - Memerintahkan untuk tetap melaksanakan lelang eksekusi oleh Pejabat Lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta, terhadap empat (4) bidang tanah dan bangunan yang berupa:
 - ..a Sebidang tanah dan bangunan tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1031, seluas LT/LB = 343/527 m², atas nama Ny. Djulianti Sandjojo;
 - ..b Sebidang tanah dan bangunan tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 301, seluas LT/LB = 102/150 m², atas nama Ny. Djulianti Sandjojo;
 - ..c Sebidang tanah dan bangunan tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 97, seluas LT/LB = 150/253 m², atas nama Sie Lam Koen alias Koencoro;
 - ..d Sebidang tanah dan bangunan tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2413, seluas LT/LB = 180/150 m², atas nama Vanessa Sisilia;
- B. Dalam Pokok Perkara:
- B..1 Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Intervensi secara keseluruhan;
 - B..2 Menyatakan sah menurut hukum Perjanjian Kredit Nomor 57 pada tanggal 19 November 2009 yang dibuat Penggugat Intervensi dengan Tergugat Intervensi II;
 - B..3 Menyatakan sah atas pinjaman Penggugat Intervensi kepada Tergugat Intervensi II dan Tergugat Intervensi III yang telah memberikan jaminan 4 (empat) buah sertifikat yang masing-masing adalah:
 - B..3..a Sertifikat Hak Milik Nomor 1031 atas sebidang tanah hak milik seluas ± 343 m², terletak di Kelurahan Jayengan, Kecamatan Serengan, Kota Surakarta, tercatat hak atas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Nyonya Djoelijanti Sandjojo, yang telah diletakkan Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan Kota Surakarta Nomor 00351/2010 tanggal 23 Februari 2010 jo Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 517/Serengan/2009 tanggal 3 Desember 2009;

B..3..b Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 97 atas sebidang tanah seluas \pm 150 m², terletak di Kelurahan Kauman, Kecamatan Pasarkliwon, Kota Surakarta, tercatat hak atas nama Sie Lam Koen alias Koencoro, yang telah diletakkan Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan Kota Surakarta Nomor 00322/2010 tanggal 23 Februari 2010 jo Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 518/Pasarkliwon/2009 tanggal 3 Desember 2009;

B..3..c Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 301 atas sebidang tanah seluas \pm 102 m², terletak di Kelurahan Gajahan, Kecamatan Pasarkliwon, Kota Surakarta, tercatat hak atas

nama Djulianti Sandjojo, yang telah diletakkan Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan Kota Surakarta Nomor 00354/2010 tanggal 23 Februari 2010 jo Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 519/Pasarkliwon/2009 tanggal 3 Desember 2009;

B..3..d Sertifikat Hak Milik Nomor 2413 atas sebidang tanah seluas \pm 180 m², terletak di Kelurahan Langenharjo, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo, tercatat hak atas nama Vanessa Sisilia, yang telah diletakkan Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo Nomor 347/2010 tanggal 30 Maret 2010 jo Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 73/Grogol/2009 tanggal 17 Desember 2009;

B..4 Menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat Intervensi I, Tergugat Intervensi II dan Tergugat Intervensi III

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

berkaitan dengan proses perikatan/jual beli telah merugikan kepentingan Penggugat Intervensi dalam menjalankan hak-haknya selaku kreditur pemegang Hak Tanggungan, kepentingan kreditur terganggu dalam mempertahankan haknya melakukan proses pelelangan;

B.5 Menyatakan bahwa permintaan sita jaminan yang diajukan didalam gugatan perkara Nomor 187/Pdt.G/2010/PN.Ska. mohon ditolak, karena telah lebih dahulu diletakkan atau dibebani Hak Tanggungan oleh Bank Danamon Indonesia (Penggugat Intervensi) yang dalam hal ini secara otomatis sebagai pemegang Hak Tanggungan Pertama;

B.6 Menyatakan bahwa sita jaminan atas barang barang milik Tergugat Intervensi II, Tergugat Intervensi III yang berupa:

B..6..a Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1031, Surat Ukur Nomor 180/Jayengan/2001, seluas \pm 343 m², atas nama Nyonya Djoelijanti Sandjojo, terletak di Kelurahan Jayengan, Kecamatan Serengan, Kota Surakarta;

B..6..b Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 97 dengan Surat Ukur Nomor 63/Kauman/1999,

seluas \pm 150 m², atas nama Sie Lam Koen alias Koencoro, berikut bangunan yang ada di atasnya, terletak di Kelurahan Kauman, Kecamatan Pasarkliwon, Kota Surakarta;

B..6..c Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 301, Surat Ukur Nomor 160/Gajahan/2001, seluas \pm 102 m², atas nama Nyonya Djoelijanti Sandjojo, berikut bangunan yang ada di atasnya, terletak di Kelurahan Gajahan, Kecamatan Pasarkliwon, Kota Surakarta;



B..6..d Sebidang tanah dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2413, Surat Ukur Nomor 87/Langenharjo/1999, seluas \pm 180 m², atas nama Vanessa Sisilia, berikut bangunan yang ada di atasnya, terletak di Kelurahan Langenharjo, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo;

B..7 Memerintahkan agar supaya tetap dilaksanakan Lelang Eksekusi oleh Pejabat Lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta, terhadap empat (4) bidang tanah dan bangunan yang berupa:

B..7..a Sebidang tanah dan bangunan tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1031, seluas LT/LB = 343/527 m², atas nama Ny. Djulianti Sandjojo;

B..7..b Sebidang tanah dan bangunan tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 301, seluas LT/LB = 102/150 m², atas nama Ny. Djulianti Sandjojo;

B..7..c Sebidang tanah dan bangunan tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 97, seluas LT/LB = 150/253 m², atas nama Sie Lam Koen alias Koencoro;

B..7..d Sebidang tanah dan bangunan tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2413, seluas LT/LB = 180/150 m², atas nama Vanessa Sisilia;

B..8 Memerintahkan kepada para Tergugat Intervensi untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini;

B..9 Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun dimungkinkan adanya upaya *verzet*, banding, kasasi atau upaya hukum lain;

B..10 Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara;

ATAU

Apabila Pengadilan Negeri Surakarta berpendapat lain, mohon putusan yang adil dan bijaksana berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surakarta telah memberikan Putusan Nomor 187/Pdt.G/2010/PN.Ska. tanggal 8 November 2011 dengan amar sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM INTERVENSI:

- Mengabulkan gugatan intervensi untuk sebagian;
- Menyatakan sah menurut hukum Perjanjian Kredit Nomor 57 tanggal 19 November 2009 yang dibuat Penggugat Intervensi dengan Tergugat Intervensi II;
- Menyatakan sah atas pinjaman Penggugat Intervensi kepada Tergugat Intervensi II dan Tergugat Intervensi III yang telah memberikan jaminan 4 (empat) buah sertifikat, masing-masing:

...a Sertifikat Hak Milik Nomor 1031 seluas lebih kurang 343 m², terletak di Kelurahan Jayengan, Kecamatan Serengan, Kota Surakarta, tercatat haknya atas nama Nyonya Djulianti Sandjojo, yang telah diletakkan Hak Tanggungan dengan Akta Nomor 517/Serengan/2009 tanggal 3 Desember 2009, Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00351/2010 tanggal 23 Februari 2010;

...b Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 97 seluas lebih kurang 150 m², terletak di Kelurahan Kauman, Kecamatan Pasarkliwon, Kota Surakarta, tercatat hak atas nama Sie Lam Koen alias Koencoro, yang telah diletakkan Hak Tanggungan dengan Akta Nomor 518/Pasarkliwon/2009 tanggal 3 Desember 2009 Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00322/2010 tanggal 23 Februari 2009;

...c Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 301 seluas lebih kurang 102 m², terletak di Kelurahan Gajahan, Kecamatan Pasarkliwon, Kota Surakarta, tercatat hak atas nama Djulianti Sandjojo, yang telah diletakkan Hak Tanggungan dengan Akta Nomor 519/

Pasarkliwon/2009 tanggal 3 Desember 2009, Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00354/2010 tanggal 23 Februari 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

...d Sertifikat Hak Milik Nomor 2413 seluas lebih kurang 180 m², terletak di Kelurahan Langenharjo, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo, tercatat haknya atas nama Vanessa Sisilia, yang telah diletakkan Hak Tanggungan dengan Akta Nomor 73/Grogol/2009 tanggal 17 Desember 2009, Sertifikat Hak Tanggungan 347/2010 tanggal 30 Maret 2010;

- Menolak gugatan Penggugat Intervensi untuk selain dan selebihnya;

DALAM KONVENSI dan DALAM INTERVENSI:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Intervensi I untuk membayar biaya perkara ini, yang hingga kini ditetapkan sebesar Rp951.000,00 (sembilan ratus lima puluh satu ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat-Tergugat Intervensi I, Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor 90/Pdt/2012/PT.Smg. tanggal 10 Mei 2012;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat-Tergugat Intervensi I/Pembanding pada tanggal 6 Agustus 2012, kemudian terhadapnya oleh Penggugat-Tergugat Intervensi I/Pembanding dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Agustus 2012 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 15 Agustus 2012 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 30/Pdt.Kas/2012/PN.Ska. jo Nomor 187/Pdt.G/2010/PN.Ska. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surakarta, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 15 Agustus 2012;

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

1. Tergugat-Tergugat Intervensi III dan para Turut Tergugat-Tergugat Intervensi II, IV masing-masing pada tanggal 27 Agustus 2012;



2. Penggugat Intervensi pada tanggal 28 Agustus 2012;

Bahwa kemudian Turut Termohon Kasasi/Penggugat Intervensi/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta pada tanggal 11 September 2012;

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 Bahwa Majelis Hakim telah salah dalam menerapkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, karena pada prinsipnya antara Pemohon Kasasi/Penggugat-Tergugat Intervensi I dengan Termohon Kasasi/Tergugat-Tergugat Intervensi III serta para Turut Termohon Kasasi/para Turut Tergugat-Tergugat Intervensi II, IV tidak mempermasalahkan Perikatan Jual beli tertanggal 07 Oktober 2009, atas 4 (empat) bidang tanah dan bangunan sebagai berikut:

- 1.. Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Yos Sudarso Nomor 138, Kelurahan Jayengan, Kota Surakarta sebagaimana tersebut pada Sertifikat Hak Milik Nomor 1031, seluas LT/LB = 343/527 m², atas nama Djulianti Sandjojo (Termohon Kasasi/Tergugat-Tergugat Intervensi III);
- 2.. Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Yos Sudarso III, Gajahan, Kota Surakarta sebagaimana tersebut pada Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1031, seluas LT/LB = 102/150 m², atas nama Ny. Djulianti Sandjojo (Termohon Kasasi/Tergugat-Tergugat Intervensi III);
- 3.. Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Dr. Rajiman Nomor 96, Kauman, Kota Surakarta sebagaimana tersebut pada Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 97, seluas LT/LB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

= 150/253 m², atas nama Sie Lam Koen alias Koencoro (Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat I-Tergugat Intervensi II);

4. Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Raya Solo Baru Kav. AC 17, Grogol, Kabupaten Sukoharjo sebagaimana tersebut pada Sertifikat Hak Milik Nomor 24131, seluas LT/LB = 180/150 m², atas nama Vanessa Sisilia (Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat II-Tergugat Intervensi IV);

untuk selanjutnya disebut sebagai objek sengketa;

2. Bahwa bukti Pemohon Kasasi/Penggugat-Tergugat Intervensi I P.1 – P.3 dan 2 (dua) orang saksi tidak dibantah sama-sekali oleh Termohon Kasasi/Tergugat-Tergugat Intervensi III serta para Turut Termohon Kasasi/para Turut Tergugat-Tergugat Intervensi II, IV;

Bahwa pengakuan dari Termohon Kasasi/Tergugat-Tergugat Intervensi III tersebut di atas adalah pengakuan yang secara hukum adalah merupakan salah satu alat bukti yang sempurna sebagaimana diatur dalam Pasal 1925 KUH Perdata yang bunyinya kami kutip sebagai berikut “Pengakuan yang dilakukan di muka Hakim memberikan suatu bukti yang sempurna terhadap siapa yang telah melakukannya, baik sendiri maupun dengan perantaraan seorang yang khusus dikuasakan untuk itu”;

3. Bahwa dalam perkara *a quo*, jelas Pemohon Kasasi/Penggugat-Tergugat Intervensi I pihak yang paling dirugikan Termohon Kasasi/Tergugat-Tergugat Intervensi III dan Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat I-Tergugat Intervensi II yang jelas-jelas telah melakukan cidera janji/Wanprestasi, dengan tidak menyerahkan sertifikat asli kepada Pemohon Kasasi/Penggugat-Tergugat Intervensi I, sehingga mengakibatkan tertundanya penyerahan 4 (empat) objek sengketa yaitu:

1. Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Yos Sudarso Nomor 138, Kelurahan Jayengan, Kota Surakarta sebagaimana tersebut pada Sertifikat Hak Milik Nomor 1031,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluas LT/LB = 343/527 m², atas nama Djulianti Sandjojo (Termohon Kasasi/Tergugat-Tergugat Intervensi III);

2.. Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Yos Sudarso III, Gajah, Kota Surakarta sebagaimana tersebut pada Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1031, seluas LT/LB = 102/150 m², atas nama Ny. Djulianti Sandjojo (Termohon Kasasi/Tergugat-Tergugat Intervensi III);

3.. Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Dr. Rajiman Nomor 96, Kauman, Kota Surakarta sebagaimana tersebut pada Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 97, seluas LT/LB = 150/253 m², atas nama Sie Lam Koen alias Koencoro (Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat I-Tergugat Intervensi II);

4.. Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Raya Solo Baru Kav. AC 17, Grogol, Kabupaten Sukoharjo sebagaimana tersebut pada Sertifikat Hak Milik Nomor 24131, seluas LT/LB = 180/150 m², atas nama Vanessa Sisilia (Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat II-Tergugat Intervensi IV);

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut

Mahkamah Agung berpendapat:

mengenai alasan-alasan ke 1, 2 dan 3

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena meneliti dengan saksama memori kasasi tanggal 15 Agustus 2012 dan kontra memori kasasi tanggal 10 September 2012 dihubungkan dengan pertimbangan Putusan *Judex Facti* dalam hal ini Putusan Pengadilan Negeri Surakarta yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Semarang, ternyata *Judex Facti* tidak salah dalam menerapkan hukum dan telah memberi pertimbangan yang cukup, karena Pemohon Kasasi/Penggugat-Tergugat Intervensi I dengan bukti-bukti P-1 sampai dengan P-3 dan 2 (dua) orang saksi, yaitu: 1. Drs. Muchammad Faishal, S.H., M.H. dan 2. Andi Setiawan, tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya, sedangkan Turut Termohon Kasasi/Penggugat Intervensi dengan bukti-bukti P.I-1 sampai dengan P.I-16, telah berhasil membuktikan dalil gugatan intervensinya, bahwa

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/Turut Tergugat I-Tergugat Intervensi II dengan seizin isterinya Termohon Kasasi/ Tergugat-Tergugat Intervensi III mempunyai hutang kepada Turut Termohon Kasasi/Penggugat Intervensi sebesar Rp6.700.000.000,00 (enam milyar tujuh ratus juta Rupiah);

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 Pemohon Kasasi: Drs. H.

Chaerul Rasyid, S.H., M.H. 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: **Drs. H. CHAERUL RASYID, S.H., M.H.** 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: **Kamis**, tanggal **26 Juni 2014**, oleh **Prof. Dr. Valerine J. L. Kriekhoff, S.H., M.A.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **H. Djafni Djamal, S.H., M.H.** dan **Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., L.L.M.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga**, oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan dibantu oleh **Frieske Purnama Pohan, S.H.**, Panitera Pengganti, dan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota,

ttd./

H. Djafni Djamal, S.H., M.H.

ttd./

Prof, Dr. Takdir Rahmadi, S.H., L.LM.

Ketua Majelis,

ttd./

Prof. Dr. Valerine J. L. Kriekhoff, S.H., M.A.

Biaya-Biaya:

- | | | |
|------------------------------|--------------|-----------------------------|
| 1. Meterai | Rp 6.000,00 | Panitera Pengganti, |
| 2. Redaksi | Rp 5.000,00 | ttd./ |
| 3. Administrasi kasasi | Rp489.000,00 | 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)