



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

**PT PERDANA PRANATA (Perseroan)**, berkedudukan di Jakarta di Jalan Buni Nomor 22, Tomang Jakarta Barat, diwakili oleh Budi Widjaja, selaku Direktur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Hotbin M. Manurung, S.H dan kawan, Para Advokat & Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Perisai Law Firm, berkantor di Jalan Industri Raya Nomor 9 -11 Griya Kemayoran, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Januari 2017;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

**L a w a n**

- 1. PT PAN INDONESIA BANK, Tbk. (PANIN BANK)**, berkedudukan di Jakarta Alamat Gedung Panin Bank Jalan Jend. Sudirman Kav. 1, Senayan, Jakarta Pusat, diwakili Drs. H. Rostian Syamsudin, dan H. Ahmad Hidayat, selaku Presiden Direktur dan Direktur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Andrew Simatupang, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat di Kantor Pengacara/Konsultan Hukum Simatupang & Sekutu (SnS Law Office), berkantor di Menara Palma Lantai 12, Jalan HR. Rasuna Said Blok X-2 Kav. 12, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Agustus 2014;
- 2. PT PANCA OVERSEAS FINANCE, Tbk. (d/h. PANIN OVERSEAS FRNANCE)**, berkedudukan di Jakarta di Gedung Panin Daichi Life, Jalan Letjen. S Parman Kav. 91 Kelurahan Kotabambu Selatan, Palmerah, Jakarta Barat, diwakili oleh Anton Budidjaja dan Veronika Lindawati, selaku Presiden Direktur dan Direktur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Andrew Simatupang, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat di Kantor Pengacara/Konsultan Hukum Simatupang & Sekutu (SnS Law Office), berkantor di Menara Palma Lantai 12, Jalan HR. Rasuna Said Blok X-2 Kav. 12, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Agustus 2014;



**Notaris HENDRA KARYADI, S.H**, bertempat tinggal di Jalan Tanah Abang II Nomor 45 Jakarta Pusat;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat memiliki 1 (satu) buah bangunan gedung perkantoran berlantai 9 dan 2 lantai *basement*, setempat dikenal dengan Gedung Gapuramas ("Gedung") yang terletak di Jalan S. Parman Kav. 91 Slipi Jakarta Barat yang berdiri di atas 2 (dua) bidang tanah milik Penggugat Sertifikat HGB Nomor 57/Kota Bambu seluas 690 m<sup>2</sup> dan Sertifikat HGB Nomor 56/Kota Bambu seluas 2.918 m<sup>2</sup> keduanya atas nama PT Perdana Pranata ("Tanah");
2. Bahwa untuk kepentingan usaha Penggugat, pada tahun 1994 Penggugat mengajukan permohonan fasilitas kredit kepada Tergugat I selaku Bank dan atas pengaturan Tergugat I mengikutsertakan Tergugat II selaku perusahaan pembiayaan untuk menyediakan dana yang diperlukan Penggugat dengan cara Tergugat I secara bersama-sama dengan Tergugat II selaku kreditur/pemberi fasilitas kepada Penggugat melalui pemilihan barang modal gedung dan selanjutnya menyewa guna usahakan barang modal tersebut kepada Penggugat, semua dengan syarat dan ketentuan yang ditetapkan oleh Tergugat I, Tergugat II yang menyalurkan dana kepada Penggugat melalui pembiayaan sewa guna usaha (*lessor*) dan Tergugat I memposisikan diri selaku "Agen" pemberi fasilitas yang bertindak selaku wakil dalam melaksanakan dan menatausahakan hak dan wewenang Tergugat II;
3. Berdasarkan syarat-syarat yang diterapkan Tergugat I tersebut di atas Gedung Gapuramas milik Penggugat diubah statusnya menjadi "Barang Modal" dengan cara seolah-olah kepemilikannya dialihkan kepada Tergugat II melalui Jual Beli Barang Modal Akta Nomor 90 tanggal 25 Juni 1994 tentang Sewa Guna Usaha. Dan Penggugat juga diminta untuk mendantangani akta-akta permohonan kredit lainnya, termasuk Akta Kuasa



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Indonesian Supreme Court Decision No. 2712/K/Pdt/2017, dated July 23, 1996, regarding the joint decision of the two parties, namely the Plaintiff and the Defendant, made in the presence of the Plaintiff/Hendra Karyadi, S.H., Notary in Jakarta, so that the land owned by the Plaintiff as stated in point 1 above is then burdened with a right of pledge based on the Certificate of Right of Pledge Level I No. 4090/1996 dated August 30, 1996 in the name of PT Pan Indonesia Bank (Plaintiff I) and PT. Panin Overseas Finance (Plaintiff II);
4. That in the Lease Agreement for Business No. 76 dated June 24, 1994 mentioned, the price of "Barang Modal" lease for business building Gedung Gapuramas berantai 9 dan 2 lantai *basement* is set at a value of US\$9.500.000,00 (nine million five hundred thousand dollars), but the loan credit that is received by the Plaintiff using the term of Facility Financing is only as small as US\$7.100.000,00 (seven million one hundred thousand dollars) while the remaining US\$2.400.000,00 (two million four hundred thousand dollars) remains held by Plaintiff II as a security deposit;
  5. That besides, the Plaintiff also must sign the Debt Letter No. 91 dated June 25, 1994 which in essence states that the Plaintiff admits to be indebted to Plaintiff II for a certain amount of payment for lease for business that is due to be paid back by the Plaintiff/Lesse to Plaintiff 11/Lessor through Plaintiff I for an amount of US\$9.900.427,00 (nine million nine hundred thousand four hundred twenty-seven dollars) which consists of the principal of Financing as small as US\$7.100.000,00 (seven million one hundred thousand dollars) and the fee for lease for business as small as US\$2.800.427,00 (two million eight hundred thousand four hundred twenty-seven dollars) which is due to be returned within 28 (twenty-eight) months, ending on June 25, 2001 with the determination that after the amount of credit mentioned is paid off, the Lessor/Plaintiff II will return the ownership of the goods (Gedung Gapuramas) to the Plaintiff;
  6. That before the end of the loan credit period, on May 31, 1998 Plaintiff I and Plaintiff II jointly and severally ended the lease for business agreement that should have ended on June 25, 2001 by the way of offering an auction to the District Court of West Jakarta for two (2) plots of land as security Certificate of HGB No. 57/Kota Bambu seluas 690 m<sup>2</sup> and Certificate of HGB No. 56/Kota Bambu seluas 2.918 m<sup>2</sup> with the claim for the return of the remaining financing facilities that must be returned by the Plaintiff to Plaintiff I for an amount of Rp2.002.276.531,19 (two billion two hundred twenty-seven million five hundred thirty-one thousand one hundred and nineteen rupiah nine thousand nine hundred and ninety) and to Plaintiff II for an amount of

Halaman 3 dari 27 hal.Put. Nomor 2712 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id (dalam mata uang Dolar Amerika) sebagaimana Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 92/1998 Eks *jo.* Nomor 74/G/ Petamb/1996 tanggal 12 Juni 1998. Dan pada saat Pelelangan, 2 (dua) Jaminan tanah tersebut dibeli sendiri oleh Tergugat II senilai Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar) sebagaimana Risalah Lelang Nomor 512/1998-99 tanggal 20 November 1998;

7. Bahwa berdasarkan Eksekusi Lelang Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 92/1998 Eks *jo.* Nomor 74/G.Petamb/1996 tanggal 12 Juni 1998 adalah didasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 4090/1996 tanggal 30 Agustus 1996, dimana dalam permohonan tersebut Tergugat II bertindak juga selaku pemegang Hak Tanggungan Nomor 74/G.Petamb/1996 tanggal 31 Juli 1996 padahal senyatanya Penggugat tidak pernah memberikan kuasa untuk memasang Hipotik/Hak Tanggungan kepada Tergugat II sebagaimana Akta Kuasa Memasang Hipotik Nomor 77 *jo.* Akta *Addendum* Kuasa Untuk Memasang Hipotik Nomor 32 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat dengan demikian pencantuman Tergugat II selaku Pemegang Hak Tanggungan tersebut adalah tidak benar dan melanggar hukum;
8. Berdasarkan Risalah Lelang Nomor 512/1998-99 tanggal 20 November 1998 *jo.* Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 92/1998 Eks *jo.* Nomor 74/G/Petamb/1996 tanggal 12 Juni 1998 tersebut (Hal.6 alinea 3) secara jelas dinyatakan " yang dilelang hanya bidang tanah tidak termasuk bangunan", demikian pula (pada hal. 11) dinyatakan barang yang dijual " 1 (satu) paket terdiri dari dua bidang tanah masing-masing Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 57 seluas 690 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi Nomor 7049/1994 tanggal 14 Juli 1994 atas nama PT Perdana Pranata dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 56 seluas 2.918 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi Nomor 1726/1990 tanggal 21 Mei 1990 atas nama PT Perdana Pratama"....dengan demikian Tergugat I selaku "Agen" mengetahui bahwa yang dibeli Tergugat II berdasarkan Risalah Lelang dimaksud hanyalah 2 (dua) bidang tanah masing-masing Sertifikat HGB Nomor 57/Kota Bambu dan Sertifikat HGB Nomor 56/Kota Bambu;
9. Bahwa dengan diakhirinya Perjanjian Sewa Guna Usaha dan ditagihnya pembayaran kembali seluruh fasilitas pembiayaan melalui lelang eksekusi berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 92/1998 Eks. *jo.* Nomor 74/G.Petamb/1996 tanggal 12 Juni 1998 serta Risalah Lelang Nomor 512/1998-99 tanggal 20 November 1998 dan kemudian dituangkan dalam Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 1121 K/Pdt/2002 tanggal 29 Januari 2004 tentang Kewajiban Penggugat untuk

Halaman 4 dari 27 hal.Put. Nomor 2712 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id kepada Tergugat I sebesar Rp1.237.087.740, dengan demikian secara hukum bangunan Gedung Perkantoran Gapuramas berlantai 9 dan 2 *basement* tersebut kembali dalam status hukumnya semula yakni milik Penggugat;

10. Bahwa pada tanggal 19 September 2006, atas permohonan Tergugat II "Barang Modal" milik Penggugat yakni Gedung Gapuramas berlantai 9 dan 2 *basement* dieksekusi pengosongan paksa oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat, berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 130/1999 Eks. *jo.* 512/1998-99 tanggal 29 Agustus 2006 *jo.* Risalah Lelang Nomor 512/1998-99 tanggal 20 November 1998. Padahal Tergugat I selaku "Agen" mengetahui bahwa yang dibeli Tergugat II berdasarkan Risalah Lelang tersebut hanyalah 2 (dua) bidang tanah masing-masing Sertifikat HGB Nomor 57/Kota Bambu dan Sertifikat HGB Nomor 56/Kota Bambu, sehingga tindakan Tergugat I yang dengan sengaja secara bersama-sama Tergugat II untuk menguasai dan memiliki bangunan Gedung Gapuramas berlantai 9 dan 2 *basement* tersebut adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
11. Bahwa eksekusi pengosongan paksa tersebut tidak sah karena tidak dilandasi oleh Penetapan yang sah. Penetapan Eksekusi pengosongan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 130/1999 Eks. *jo.* 512/1998-99 tanggal 29 Agustus 2006 *jo.* Risalah Lelang Nomor 512/1998- 99 tanggal 20 November 1998 tersebut nyata-nyata tertera dan ditujukan hanya terhadap 2 (dua) bidang tanah Sertifikat HGB Nomor 57 seluas 690 m<sup>2</sup> dan Sertifikat HGB Nomor 56 seluas 2.918 m<sup>2</sup> tetapi dalam pelaksanaannya eksekusi pengosongan dilakukan terhadap Gedung Gapuramas milik Penggugat dengan cara Penggugat maupun para penyewa gedung Gapuramas beserta seluruh barang-barangnya dikeluarkan dari dalam gedung, untuk kemudian gedung Gapuramas diserahkan kepada Tergugat II dalam keadaan kosong;
12. Bahwa senyatanya Surat Pemberitahuan Eksekusi Pengosongan Nomor 130/1999 Eks. *jo.* Nomor 512/1998-99 tanggal 7 September 2006 *jo.* Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 130 1999 Eks. *jo.* 512/1998-99 tanggal 29 Agustus 2006 *jo.* Risalah Lelang Nomor 512/1998-99 tanggal 20 November 1998 tersebut secara jelas dan tegas pelaksanaan eksekusi pengosongan adalah terhadap 2 (dua) bidang tanah milik Penggugat Sertifikat HGB Nomor 57 seluas 690 m<sup>2</sup> dan Sertifikat HGB Nomor 56 seluas 2.918 m<sup>2</sup> dan tidak termasuk bangunan gedung Gapuramas yang berdiri di atas 2 (dua) bidang tersebut, dengan demikian perbuatan Tergugat I dan II yang nyata-nyata sedemikian rupa merampas

Halaman 5 dari 27 hal.Put. Nomor 2712 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
putusan.mahkamahagung.go.id melawan hukum yang dengan sengaja untuk merugikan Penggugat;

13. Bahwa Gedung Gapuramas berlantai 9 dan 2 *basement* berikut dengan fasilitas-fasilitas di dalamnya telah dikuasai oleh Tergugat M melalui eksekusi pengosongan yang tidak sah karena pengosongan dilakukan Amar Penetapan Pengadilan Negeri Nomor 130/1999 Eks. *jo.* 512/1998-99 tanggal 29 Agustus 2006, maka sudah sepatutnya apabila Tergugat I dan Tergugat II yang menguasai dan memiliki bangunan gedung Gapuramas saat ini dihukum untuk membayar ganti rugi nilai penggantian gedung kepada Penggugat;
14. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Guna Usaha Nomor 76 tanggal 24 Juni 1994 tanggal 25 Juni 1994 *jo.* Akta Jual Beli Barang Modal Nomor 90 tanggal 25 Juni 1994, terdapat simpanan jaminan milik Penggugat sebesar USD2,4 juta yang sampai dengan gugatan ini diajukan belum dikembalikan oleh Tergugat II, dan belum pernah diperhitungkan baik sebelum atau setelah pelelangan 2 (dua) bidang tanah Sertifikat HGB Nomor 57 seluas 690 m<sup>2</sup> dan Sertifikat HGB Nomor 56 seluas 2.918 m<sup>2</sup> maupun setelah Eksekusi Pengosongan paksa Gedung Gapuramas berlantai 9 dan 2 *basement* milik Penggugat;
15. Berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata: "Tiap-tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian untuk mengganti kerugian tersebut". Bahwa isi ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata tersebut di atas menurut putusan Hoge Raad Belanda tanggal 31 Januari 1919 dapat diuraikan bahwa perbuatan melawan hukum merupakan suatu perbuatan kelalaian yang (i) melanggar hak orang lain, atau (ii) bertentangan dengan kewajiban pelaku, atau melanggar (iii) kepatutan dan kewajaran yang harus dilakukan oleh seseorang yang pada akhirnya menimbulkan kerugian bagi orang lain. Oleh karenanya tindakan Tergugat II yang dengan sengaja mengajukan eksekusi pengosongan paksa gedung milik Penggugat telah melanggar hak orang lain *in casu* Penggugat dan telah bertentangan dengan kepatutan dan kewajaran yang mengakibatkan kerugian kepada Penggugat, karena itu patut apabila Tergugat I dan II dihukum untuk membayar kerugian kepada Penggugat;
16. Bahwa sampai saat ini (Juli 2014) "barang modal" Gedung Gapuramas telah dieksekusi 7 tahun 10 bulan lamanya. Dalam 1 bulan penghasilan Penggugat kehilangan penghasilan atas sewa unit kantor dalam Gedung

Halaman 6 dari 27 hal.Put. Nomor 2712 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id (ditambah kenaikan 70 %/Thn), dengan perincian:

Thn I /2006	: Rp10.433.078.712,00;
Thn II /2007	: Rp11.476.386.583,00;
Thn III/2008	: Rp12.624.025.242,00;
Thn IV/2009	: Rp13.886.427.766,00;
Thn V/2010	: Rp15.275.070.542,00;
Thn VI/2011	: Rp16.802.577.596,00;
Thn VI/2012	: Rp18.482.835.356,00;
Thn VII/2013	: Rp20.331.118.892,00;
Thn VIII (s/d Juli 2014)	: Rp18.636.858.984 ,00; (22.364.2.30.781 x 10/12)
Total	Rp137.948.379.674,00;

(seratus tiga puluh tujuh miliar sembilan ratus empat puluh delapan juta tiga ratus tujuh puluh sembilan ribu enam ratus tujuh puluh empat rupiah);

Sehingga sampai dengan saat ini Juli 2014 (7 thn dan 10 bln), seharusnya Penggugat telah mendapat keuntungan sewa Gedung Gapuramas sebesar Rp137.948.379.674. Dikarenakan kehilangan keuntungan tersebut sebagai akibat permohonan eksekusi pengosongan paksa maka sudah sepatutnya apabila Tergugat I dan Tergugat II dihukum membayar ganti kerugian tersebut kepada Penggugat sebesar Rp137.948.379.674;

17. Berdasarkan basil penilaian Kantor Appraisal KJPP Kampianus Roman, S.E tanggal 4 Juli 2014 *File* Nomor 142/KJPP-KR/TPL-TDGA/II/2014 dinyatakan bahwa perkiraan/estimasi biaya taksiran pembangunan Gapuramas *Building* (sekarang Panin Daichi Life) yang dibangun pada tahun 1991 di atas tanah seluas  $\pm 3.608 \text{ m}^2$  terdiri dari 9 lantai dan 2 lantai *basement* dengan total luas bangunan  $\pm 10.500 \text{ m}^2$  terletak di Jalan S. Parman Kav. 91 Slipi Barat, per 19 September 2006 nilai bangunan adalah sebesar USD5.036.000,00 (lima puluh enam Dollar Amerika) setelah dikurangi dengan nilai tanah dan amortisasi/depresiasi bangunan;
18. Bahwa sudah menjadi pengetahuan umum (*notoir feit*) dalam dunia perbankan bahwa agunan/jaminan biasanya dinilai maksimal 60 % atau 70 % dari harga real atau harga pasar, sehingga nilai bangunan Gedung Gapuramas pada saat sewa beli barang modal setidaknya senilai USD13.571.000., atau USD15.833.000,00 padahal Tergugat II dalam Akta Perjanjian Sewa Guna Usaha Nomor 76 tanggal 24 Juni 1994 dan Akta Jual Beli Barang Modal No 90 tanggal 25 Juni 1994 hanya menghargai Barang Modal senilai US\$9.500.000, (sembilan juta ratus ribu Dollar) sehingga terdapat selisih nilai barang modal sebesar USD6.333.000,00 atau sebesar USD4.071.000,00 yang menjadi hilang dikarenakan pemutusan perjanjian

Halaman 7 dari 27 hal.Put. Nomor 2712 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I dan Tergugat II dihukum baik secara sendiri-sendiri ataupun tanggung renteng mengganti kerugian tersebut kepada Penggugat;

19. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Guna Usaha Nomor 76 tanggal 24 Juni 1994 dan Akta Nomor 90 tanggal 25 Juni 1994 tentang Jual Beli Barang Modal dinyatakan bahwa harga sewa guna usaha "Barang Modal" gedung Gapuramas berlantai 9 dan 2 lantai *basement* sebesar US\$9.500.000,00 (sembilan juta lima ratus ribu Dollar), namun fasilitas pembiayaan yang diterima Penggugat hanya sebesar US\$7.100.000,00 (tujuh juta seratus ribu Dollar) karena sebesar US\$2.400.000,00 (dua juta empat ratus ribu Dollar) ditahan oleh Tergugat I sebagai simpanan jaminan yang sampai dengan gugatan ini diajukan belum dikembalikan atau diperhitungkan, oleh karenanya sudah sepatutnya apabila Tergugat I dan Tergugat II diperintahkan untuk mengembalikan uang jaminan tersebut sebesar US\$2.400.000,00 (dua juta empat ratus ribu Dollar Amerika) kepada Penggugat;
20. Bahwa sejak dilakukan eksekusi pengosongan paksa tanggal 19 September 2006 Penggugat diklaim oleh 79 *Tenant*/penyewa Gedung Gapuramas yang meminta agar uang sewa dikembalikan Penggugat karena *Tenan-tenant* tersebut tidak dapat melanjutkan masa sewa, jumlah mana seluruhnya sebesar Rp14.644.642.855,00 (empat belas miliar enam ratus empat puluh empat juta enam ratus empat puluh dua ribu delapan ratus lima puluh lima rupiah) dengan perincian yang akan dibuktikan kemudian oleh Penggugat. Karenanya patut apabila Penggugat meminta Tergugat I dan Tergugat II dihukum baik secara sendiri-sendiri ataupun secara tanggung renteng mengganti pembayaran klaim *Tenant* tersebut kepada Penggugat;
21. Bahwa akibat eksekusi pengosongan paksa yang tidak sah, Penggugat juga mengalami kehilangan banyak *file-file* /dokumen penting yang tidak ternilai harganya dan kehilangan banyak inventaris kantor seperti meja kerja pimpinan dan meja kerja karyawan Penggugat, peralatan-peralatan ruang meeting dan lain-lain yang turut dikuasai Tergugat II pada saat Eksekusi Pengosongan yang apabila dihitung dengan uang tidak kurang dari Rp100.000.000.000,00 (seratus miliar Rupiah) karenanya patut apabila Tergugat I dihukum untuk membayar kerugian tersebut kepada Penggugat;
22. Berdasarkan Akta Risalah Lelang Nomor 512/1998-99 tanggal 20 November 1998 pelelangan 2 (dua) bidang tanah jaminan Sertifikat HGB Nomor 57 seluas 690 m<sup>2</sup> dan Sertifikat HGB Nomor 56 seluas 2.918 m<sup>2</sup> terjual senilai Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah), dan setelah

Halaman 8 dari 27 hal.Put. Nomor 2712 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan sisa kewajiban Penggugat kepada tergugat II sebesar US\$4,049,088.30

(empat juta empat puluh sembilan ribu delapan puluh delapan dollar dan tiga puluh sen) dan kepada Tergugat I sebesar Rp1.237.087.740 (satu miliar dua ratus tiga puluh tujuh juta delapan puluh tujuh ribu tujuh ratus empat puluh rupiah) sebagaimana Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 1121 K/Pdt/2002 tanggal 29 Januari 2004 yang telah mempunyai kekuatan hukum. Maka setelah diperhitungkan kembali dengan Tuntutan Penggugat sebagaimana dalam poin 16 sampai dengan 20 tersebut di atas, Tergugat I dan II harus membayar kerugian kepada Penggugat dengan (dalam hitungan US Dollar) perincian sebagai berikut:

Ganti rugi kehilangan penghasilan sewa gedung hingga sampai dengan 10 Juli 14 sebesar Rp137.948.379.674

(@ USD1=Rp12.000,00) USD11.495.698,30,00

Ganti Rugi nilai penggantian bangunan gedung karena

Eksekusi melebihi amar Penetapan

(sesuai Penilaian *Appraisal*) USD 5.036.000,00,00

Pengembalian Uang Jaminan USD 2.400.000,00,00

Klaim penyewa Rp14.644.642.855

(Thn 2006 US\$1 @ Rp9.200) USD1.591.809,00,00

USD20.523.507,30,00

(A)

Berdasarkan Putusan MA R.I Nomor 1121 K/Pdt/2002 tanggal 29 Januari 2004, sisa kewajiban Penggugat kepada:

Tergugat I sebesar Rp1.237.087.740

(US\$1 @ Rp12.000) USD 103.090,65,-(-)

Tergugat II USD4.049.088,30,- (-)

USD4.152.178,95,-

(B)

- USD20.523.507,30,00 (A)

- USD4.152.178,95,-(B)

USD16.371.328,35,- (enam belas juta tiga ratus tujuh puluh satu ribu tiga ratus dua puluh delapan koma tiga puluh lima dollar Amerika);

Sehingga setelah dikurangkan dengan kewajiban Penggugat berdasarkan Putusan MA R.I Nomor 1121 K/Pdt/2002 tanggal 29 Januari 2004 maka total kerugian Penggugat yang harus dibayar tanggung renteng oleh Tergugat I dan Tergugat II sebesar USD16.371.328,35 (A- B);

23. Bahwa Penggugat khawatir, apabila perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap Tergugat I dan Tergugat II menghindari kewajibannya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id sepatutnya apabila Yth, Ketua Pengadilan Negeri

Jakarta Barat *cq.* Majelis Hakim, yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk meletakkan sita jaminan terhadap tanah milik Tergugat II;

- 2 (dua) bidang tanah masing-masing Sertifikat HGB Nomor 662/Kota Bambu Utara seluas 690 m<sup>2</sup> (D/h SHGB Nomor 322/Kota Bambu *jo.* SHGB Nomor 57/Kota Bambu Utara) dan Sertifikat HGB Nomor 56/Kota Bambu Utara seluas 2.918 m<sup>2</sup> (D/h. SHGB Nomor 553/Kota Bambu) keduanya saat ini tercatat a/n. PT Panin Overseas Finance, berikut dengan bangunan gedung Perkantoran Gapuramas berlantai 9 dan 2 *basement*. Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 951/IMB/1990 tanggal 7-11-1990, saat ini setempat dikenal dengan Gedung Panin Center terletak di Jalan Let Jend S Parman Kav. 91 Jakarta Barat;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang diletakkan atas:
  - " 2 (dua) bidang tanah masing-masing Sertifikat HGB Nomor 662/Kota Bambu Utara seluas 690 m<sup>2</sup> (D/h SHGB Nomor 322/Kota Bambu *jo.* SHGB Nomor 57/Kota Bambu Utara) dan Sertifikat HGB Nomor 56/Kota Bambu Utara seluas 2.918 m<sup>2</sup> (D/h. SHGB Nomor 553/Kota Bambu) keduanya saat ini tercatat a/n. PT Panin Overseas Finance, berikut dengan bangunan gedung Perkantoran Gapuramas berlantai 9 dan 2 *basement*. Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 951/IMB/1990 tanggal 7-11-1990, saat ini setempat dikenal dengan Gedung Panin Center terletak di Jalan Let. Jend S. Parman Kav. 91 Jakarta Barat;
3. Menyatakan Tergugat I dan II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II baik secara sendiri-sendiri ataupun secara tanggung renteng membayar ganti rugi kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus sebesar USD16.371.328,35 (enam belas juta tiga ratus tujuh puluh satu ribu tiga ratus dua puluh delapan koma tiga puluh lima dollar Amerika) dengan perincian;
 

Ganti rugi kehilangan penghasilan sewa gedung hingga sampai dengan 10 Juli 14 sebesar Rp137.948.379.674	
(@ USD1=Rp12.000,00)	USD11.495.698,30
Ganti Rugi nilai penggantian bangunan gedung karena Eksekusi melebihi amar penetapan (sesuai penilaian appraisal)	USD 5.036.000,00
Pengembalian Uang Jaminan	USD 2.400.000,00

#### 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

USD 1.591.809,00

USD20.523.507,30

(A)

Berdasarkan Putusan MA R.I Nomor 1121 K/Pdt/2002 tanggal 29 Januari 2004, sisa kewajiban Penggugat kepada:

Tergugat I sebesar Rp1.237.087.740

(US\$1 @ Rp12.000)

USD 103.090,65,-(-)

Tergugat II

USD4.049.088,30, (-)

USD4.152.178,95

(B)

- USD20.523.507,30,00 (A)

- USD4.152.178,95,-(B)

USD16.371.328,35,- (enam belas juta tiga ratus tujuh puluh satu ribu tiga ratus dua puluh delapan koma tiga puluh lima dollar Amerika);

Sehingga setelah dikurangkan dengan kewajiban Penggugat berdasarkan Putusan MA R.I Nomor 1121 K/Pdt/2002 tanggal 29 Januari 2004 maka total kerugian Penggugat yang harus dibayar tanggung renteng oleh Tergugat I dan Tergugat II sebesar USD16.371.328,35 (A- B). Ditambah bunga 2 % (dua persen) perbulan sampai dengan putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

5. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat;

- Akibat hilangnya *file-file* penting/dokumen-dokumeri asli milik Penggugat dan kehilangan barang-barang inventaris kantor, yang bila dihitung dengan kerugian besarnya tidak kurang dari Rp100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah);

6. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk mentaati putusan dalam perkara ini;

7. Menghukum Tergugat I dan II atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp 500.000.000,00 perhari keterlambatan pembayaran sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding atau kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);

9. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk terhadap putusan perkara ini;

Atau: Apabila Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 11 dari 27 hal.Put. Nomor 2712 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id (nebis in idem):

Pertama kami sampaikan disini bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Para Tergugat saat ini adalah merupakan gugatan ke 7 (tujuh) yang berawal dari macetnya pembayaran angsuran oleh Penggugat atas fasilitas kredit dan *leasing* yang diperoleh dari Para Tergugat dimana 6 (enam) gugatan sebelumnya tersebut 5 (lima) diajukan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan 1 (satu) diajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang mana kesemuanya menolak dalil gugatan yang disampaikan Penggugat serta telah memiliki kekuatan hukum tetap;

Dimana gugatan yang terakhir ini adalah sama dalil yang diajukan oleh Penggugat dengan dalil gugatan yang diajukan pada tahun 2006 melalui Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan Nomor 429/PDT.G/2006/PN.JKT.BAR yang saat ini telah memiliki kekuatan hukum tetap dengan adanya putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1751 K/Pdt/2010 tanggal 9 Juni 2011, sehingga jelas bahwa gugatan yang diajukan ini merupakan pelecehan hukum yang dilakukan oleh Penggugat terhadap Lembaga Peradilan di Indonesia mulai dari tingkat Pengadilan Negeri hingga Mahkamah Agung dan bertentangan dengan asas kepastian hukum;

a. Dasar gugatan yang sama;

Bahwa yang menjadi dasar gugatan yang sekarang diajukan oleh Penggugat adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat M, yang merupakan dasar gugatan yang sama dengan gugatan-gugatan terdahulu yang diajukan sebelumnya oleh Penggugat;

b. Pihak-Pihak yang sama;

Bahwa pihak-pihak dalam perkara yang sekarang adalah sama dengan pihak-pihak dalam perkara-perkara sebelumnya, yaitu sebagai Penggugat:

- PT. Perdana Pranata; dan sebagai Para Tergugat:
- PT. Pan Indonesia Bank; dan;
- PT. Panin Overseas Finance (sekarang PT. Panca Overseas Finance);

c. Objek gugatan yang sama;

Bahwa yang menjadi dalil gugatan dalam perkara yang sekarang adalah sama dengan dalil gugatan dalam perkara-perkara sebelumnya, yaitu mengenai transaksi fasilitas kredit dari para Tergugat ke Penggugat, Pemberian Hak Tanggungan, tentang Kuasa untuk Memasang dan

Halaman 12 dari 27 hal.Put. Nomor 2712 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dimana gugatan yang terakhir ini adalah sama dalil yang diajukan oleh Penggugat dengan dalil gugatan yang diajukan pada tahun 2006 melalui Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan Nomor 429/PDT.G/2006/PN.JKT.BAR yang saat ini telah memiliki kekuatan hukum tetap dengan adanya putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1751 K/Pdt/2010 tanggal 9 Juni 2011, sehingga jelas bahwa gugatan yang diajukan ini merupakan pelecehan hukum yang dilakukan oleh Penggugat terhadap Lembaga Peradilan di Indonesia mulai dari tingkat Pengadilan Negeri hingga Mahkamah Agung dan bertentangan dengan asas kepastian hukum;

- d. Telah adanya putusan *in kracht* terhadap perkara yang sama;
  1. Bahwa pada pokoknya baik dasar gugatan, objek gugatan, maupun pihak dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut adalah sama dengan perkara-perkara yang sudah diperiksa dan diputus sebelumnya, yaitu perkara-perkara:
    - Nomor 233/PDT.G/1998/PN.JKT.BAR tanggal 12 Oktober 1998;
    - Nomor 298/PDT.G/1999/PN.JKT.BAR tanggal 1 Februari 2000;
    - Nomor 001/PDT.G/2000/PN.JKT.BAR tanggal 13 Juni 2000;
    - Nomor 129/PTD.G/2005/PN.JKT.BAR tanggal 30 Nopember 2005;
    - Nomor 429/PDT.G/2006/PN.JKT.BAR tanggal 12 Juli 2007;
  2. Bahwa terhadap perkara-perkara tersebut dan upaya-upaya hukumnya telah dijatuhkan putusan-putusan, yang mana putusan tiga perkara pertama di atas tersebut kesemuanya telah berhenti dan berakhir pada perolehan kekuatan hukum yang tetap (*in kracht van gewijsde*). yaitu:
    - I. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 82 PK/PDT/2005, *jo.* N0.233/PDT.G/1998/PN.JKT.BAR;
    - II. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 259 PK/PDT/2005, *jo.* N0.298/PDT.G/1999/PN.JKT.BAR;
    - III. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 195 PK/PDT/2004, *jo.* Nomor 001/PDT.G/2000/PNJKT.BAR;
    - IV. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 675 PK/PDT/2010, *jo.* Nomor 129/PDT.G/2005/PN.JKT.BAR;
    - V. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 1751 K/Pdt/2010, *jo.* Nomor 429/PDT.G/2006/PN.JKT.BAR;

Halaman 13 dari 27 hal.Put. Nomor 2712 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id hukum yang tetap tersebut memiliki kesamaan kaedah

hukum, dimana hal yang sekarang diperkarakan oleh Penggugat telah diperiksa dan diputus sah berdasarkan hukum;

4. Bahwa dengan adanya putusan-putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap terhadap hal yang sekarang digugat oleh Penggugat, maka menyebabkan pokok perkara yang digugat tersebut tidak dapat diajukan lagi karena telah diakhiri dengan tuntas dan pasti (*litis finiri oppertet*) sesuai dengan asas kepastian hukum;

Dari hal-hal tersebut di atas, menjadi jelas dan nyata bahwa dalam gugatan Penggugat melekat *nebis in idem/res judicata/gewijsde zaak* sesuai dengan Pasal 1917 KUHPerdara, oleh karenanya maka gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), sebagaimana dinyatakan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 588 K/Sip/1973 tanggal 3 Oktober 1973 yang kaedah hukumnya berbunyi:

"Karena perkara yang diajukan sama dalil gugat maupun objek dan pihak-pihaknya dengan yang terdahulu, yang telah mendapat putusan MA tanggal 19 Desember 1970 Nomor 350 K/Sip/1970, dengan demikian putusan telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap, maka dalam perkara telah melekat *nebis in idem*, oleh karena itu gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima";

Bahwa kaedah hukum Putusan Mahkamah Agung di atas adalah sama dengan kaedah hukum dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2497 K/Pdt/1984 tanggal 29 November 1985;

Bahwa akan sangat merugikan dunia hukum dan bertentangan dengan fungsi peradilan bilamana gugatan yang diajukan oleh Penggugat diterima, karena akan menimbulkan kesimpang-siuran dan ketidakpastian hukum di kalangan masyarakat luas pada umumnya dan pelaku usaha pada khususnya, padahal nyata-nyata sudah ada putusan berkekuatan hukum tetap terhadap hal sama yang digugat tersebut;

Berdasarkan atas apa yang telah disebutkan di atas, Para Tergugat memohon dengan hormat agar Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk memberikan putusan gugatan Penggugat terhadap Para Tergugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) dan menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;

Halaman 14 dari 27 hal.Put. Nomor 2712 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan sebagai gugatan melekat cacat *obscuur libel*;

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*) karena dalam gugatan yang berjudul gugatan perbuatan melawan hukum ini terjadi banyak ke tidak konsistenan yang menyebabkan kaburnya atau gelapnya gugatan seperti hal hal di bawah ini:

Bahwa dalam gugatan *a quo* Penggugat mencampur adukkan antara beberapa fakta yang membuat gugatan menjadi kabur dimana dalam gugatan *a quo* Penggugat mencampur adukkan berbagai permasalahan ke dalam satu gugatan dimana dalam gugatan ini Penggugat mendalilkan berbagai masalah mulai dari pemberian fasilitas kredit dan *leasing* dari tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat, sampai dengan permasalahan pelaksanaan eksekusi oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat; Gugatan *a quo* semakin menjadi tidak jelas dengan dimasukkannya oleh Penggugat permintaan kompensasi atau penjumlahan utang antara putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1211/K/pdt/2002 tanggal 29 Januari 2004 yang menyatakan bahwa tergugat masih memiliki hutang kepada Tergugat I dan II dengan gugatan *a quo* dimana hal ini jelas bertentangan dengan prinsip hukum acara yang berlaku;

Dikaitkan dengan ketentuan gugatan yang harus jelas dan terperinci (*een duidelijk en bepalde*) sebagaimana digariskan oleh Ps. 8 Rv yang berlaku sebagai pedoman beracara berdasarkan asas *process doelmatihheid* (demi kepentingan beracara), maka gugatan Penggugat adalah tidak jelas/kabur (*obscuur libel*), sehingga gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menolak gugatan Pengugat, atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

### 3. Gugatan Penggugat tidak mempunyai dasar hukum (*ekceptsie onrechtmatige of ongegronj*).

Bahwa oleh karena gugatan Pengugata *quo* tidak memenuhi syarat-syarat atau unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KU H Perdata, maka jelas terbukti bahwa gugatan Pengugat tidak mempunyai dasar hukum yang kuat;

Bahwa apabila gugatan Pengugat diteliti secara cermat, maka tidak jelas apa dasar/kualifikasi gugatan Pengugat. Tidak satupun kalimat baik dalam posita maupun surat gugatan yang menyatakan bahwa (diantara) Para Tergugat telah lalai atau melakukan perbuatan hukum, sehingga dengan demikian menyebabkan gugatan Pengugat kabur/*obscuur libel*;

Halaman 15 dari 27 hal.Put. Nomor 2712 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

#### 4. Posita gugatan Penggugat tidak mendukung petitum.

Bahwa di dalam petitum gugatan *a quo* butir 8, Penggugat telah memohon kepada Pengadilan, untuk menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (serta merta), meskipun ada upaya Banding atau Kasasi (*uit voerbar bij voorraad*), serta pada butir 2 Penggugat juga telah mohon untuk meletakkan sita jaminan pada Tanah dan bangunan milik Tergugat II;

Akan tetapi di dalam bagian posita gugatannya, Penggugat sama sekali tidak menjelaskan alasan dan dasar hukum apa yang mendasari dari permohonan tersebut, padahal secara yuridis, apabila Penggugat akan mengajukan permohonan pelaksanaan *uitvoerbar bij voorraad*, terlebih dahulu harus menguraikan syarat-syarat yang ditentukan oleh Surat Edaran Mahkamah Agung R.I Nomor 3 Tahun 1971. begitu juga tuntutan *dwangsom*, Penggugat seharusnya terlebih dahulu menguraikan alasan-alasan dan dasar hukum permohonannya;

Oleh karena itu Penggugat dengan tidak menjelaskan alasan dan dasar hukum permohonan *uitvoerbar bij voorraad* dan *dwangsom* dalam bagian posita tidak mendukung petitum;

Sehingga demikian gugatan *a quo*, sangatlah beralasan untuk ditolak, atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

#### 5. Dalil-dalil dalam posita gugatan Penggugat mengandung cacat *error in persona*;

Bahwa dalam butir 20 dan 21 posita gugatannya Penggugat mendalilkan mengalami kerugian akibat eksekusi pengosongan yang dilakukan pada tanggal 19 September 2006 dan meminta pertanggung jawaban dari Para Tergugat, jelas hal ini mengandung cacat *error in persona*, dimana Eksekusi tersebut dilakukan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang mana semua barang yang dieksekusi tersebut dipindahkan dan disimpan untuk jangka waktu yang ditentukan oleh Pengadilan dan agar yang merasa berhak dapat mengambil kembali sesuai waktu yang diberikan, adapun jika pihak Penggugat tidak mengambil kembali maka tidaklah bisa menyalahkan pihak lain dalam hal ini Para Tegugat atas kerugian tersebut, terlebih bahwa yang melakukan pengosongan adalah pihak Pengadilan Negeri Jakarta Barat, sehingga jelas gugatan ini mengandung cacat *error in persona*;

Halaman 16 dari 27 hal.Put. Nomor 2712 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



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

Menyatakan bahwa gugatan Penggugat dalam gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 429/PDT.G/2006/PN.JKT.BAR yang telah diputus pada tanggal 12 Juli 2007 dengan ditolaknya dalil tersebut yang mana saat ini telah memiliki kekuatan hukum tetap dengan adanya putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1751 K/Pdt/2010;

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menolak gugatan Penggugat, atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memberikan Putusan Nomor 349/PDT.G/2014/PN.JKT.PST. tanggal 17 Februari 2015 dengan amar sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi:

Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II seluruhnya;

II. Dalam Pokok Perkara;

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara sebesar Rp816.000,00 (delapan ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 391/PDT/2016/PT.DKI tanggal 22 September 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 28 Desember 2016 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Januari 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 10 Januari 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 02/Srt.Pdt.Kas/2017/PN.JKT.PST. Nomor 349/Pdt.G/2014/PN.JKT.PST yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 23 Januari 2017;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Para Tergugat pada tanggal 9 Februari 2017;
2. Turut Tergugat pada tanggal 7 April 2017;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan pengadilan tingkat banding memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 23 Februari 2017;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Keberatan Pertama:

*Judex Facti* Tingkat Banding mengambilalih pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Pertama tanpa mengulangi pemeriksaan secara cermat dan saksama:

1. Berdasarkan Pasal 6 Undang Undang Peradilan Ulangan Nomor 20 Tahun 1947, dinyatakan:

"Dari putusan-putusan Pengadilan Negeri di Jawa dan Madura tentang perkara perdata, yang tidak ternyata bahwa besarnya harga gugat ialah seratus rupiah atau kurang, oleh salah satu dari pihak-pihak (*partijen*) yang berkepentingan dapat diminta, supaya pemeriksaan perkara diulangi oleh Pengadilan Tinggi yang berkuasa dalam daerah hukum masing-masing",

2. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, menurut Pemohon Kasasi apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta mengulangi pemeriksaan dengan saksama terhadap perkara Nomor 349/pdt.G/2014/PN.Jkt.Pst tersebut, seharusnya dapat melihat dengan jernih fakta yang dikemukakan Penggugat dihubungkan dengan bukti-bukti Penggugat maupun bukti-bukti Para Tergugat, sehingga Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta tidak sampai pada putusan yang mengadopsi/mengambil alih pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama

Keberatan Kedua:

Kesalahan Hakim *Judex Facti* dalam mempertimbangkan dasar hukum dan pihak-pihak dalam gugatan.

Pemohon Kasasi menolak pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta dalam pertimbangannya (Putusan Hal. 37 alinea 3) menyatakan sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama dapat dibenarkan karena telah didasarkan pada pertimbangan yang cukup dan diambil alih yang menjadi pertimbangannya sendiri oleh Pengadilan tingkat banding";

Halaman 18 dari 27 hal.Put. Nomor 2712 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia putusan Mahkamah Agung Tingkat Pertama Pengadilan Tinggi Jakarta, antara lain:

(Putusan Hal. 56 alinea 6) menyatakan:

"Menimbang, bahwa yang menjadi dasar gugatan dalam gugatan *a quo* yang sekarang oleh Penggugat adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, yang merupakan dasar hukum yang sama dengan gugatan-gugatan terdahulu yang sebelumnya diajukan oleh Penggugat".

Dan (Putusan Hal. 57 alinea 1), menyatakan:

"Menimbang, bahwa pihak-pihak dalam perkara yang ini adalah sama dengan pihak-pihak dalam perkara-perkara sebelumnya... dst".

Bahwa *Judex Facti* (baik tingkat pertama maupun tingkat banding) telah salah memberikan Putusan *nebis in idem* terhadap gugatan Penggugat, dengan alasan:

1. Bahwa materi gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* sama sekali belum pernah dituntut oleh Pemohon Kasasi sehingga gugatan Penggugat bukanlah *nebis in idem*, antara lain:
  - a. Ganti rugi atas pelaksanaan eksekusi melebihi dari Amar Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Barat  
Bahwa Penetapan Eksekusi Pengosongan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 130/199 Eks *jo.* 512/1998-99 tanggal 29 Agustus 2006 *jo* Risalah Lelang Nomor 512/1998-99 tanggal 20 November 1998, hanya ditujukan terhadap 2 (dua) bidang tanah (i). Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 56/Kota Bambu Utara; dan (ii). Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 57/Kota Bambu Utara, tidak ditujukan untuk eksekusi bangunan Gedung Gapuramas namun faktanya eksekusi tersebut juga dilakukan oleh Termohon Kasasi/Terbanding II/Terbanding II terhadap Gedung Gapuramas yang bukan merupakan objek penetapan eksekusi untuk selanjutnya dikuasai oleh Termohon Kasasi/Terbanding II/Tergugat II. Tindakan Termohon Kasasi II tersebut nyata-nyata telah melawan hukum yang merugikan Penggugat/Pembanding, karenanya haruslah dihukum untuk mengganti kerugian kepada Penggugat.
  - b. Pengembalian uang jaminan USD2.400.000. Bahwa berdasarkan bukti Tergugat I dan II (Bukti T-IIT-II.1-42) tidak satupun bukti Tergugat I dan II tersebut yang membuktikan telah menyerahkan/mengembalikan uang jaminan kepada Penggugat, karenanya nyata bahwa sampai dengan gugatan ini diajukan uang jaminan sebesar USD2.400.000, belum dikembalikan oleh Tergugat II kepada Penggugat dan belum pernah diperhitungkan, baik pada saat pelelangan jaminan 2 bidang tanah

Halaman 19 dari 27 hal.Put. Nomor 2712 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
Mahkamah Agung Pusat Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan Gedung  
Gapuramas tanggal 19 September 2006.

Dengan tidak dibantahnya perihal Tuntutan Pengembalian Uang Jaminan USD2.400.000,00 tersebut seharusnya dipertimbangkan oleh *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk mengabulkan Gugatan Penggugat.

- c. Bahwa berdasarkan bukti P-8 yakni Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 1121 K/Pdt/2002 terbukti setelah pelelangan 2 bidang tanah jaminan Sertifikat HGB Nomor 57 dan Sertifikat HGB Nomor 56 senilai Rp20.000.000.000,00 maka sisa kewajiban Penggugat kepada Tergugat II sebesar US\$4,049,088.30 dan kepada Tergugat I sebesar Rp1.237.087.740 belum pernah diperhitungkan. Melalui bukti T-I/T-II-21, Tergugat I dan II juga mengakui adanya putusan Mahkamah Agung tersebut telah mempunyai kekuatan hukum dan mengikat para pihak sehingga Dengan adanya sisa kewajiban yang ditetapkan Mahkamah Agung dalam perkara Nomor 1121K/Pdt/2002, demi hukum membuktikan Penggugat tidak pernah melakukan jual beli/pengalihan kepemilikan barang modal Gedung Gapuramas kepada Tergugat II, karenanya eksekusi paksa yang dilakukan Tergugat II melalui Pengadilan Negeri Jakarta Barat merupakan perbuatan melawan hukum.

Dengan pokok gugatan yang berbeda (a, b dan c) menunjukkan bahwa materi gugatan perkara *a quo* berbeda dengan perkara terdahulu karenanya tidak dapat dinyatakan *nebis in idem*.

2. Bahwa perkara-perkara yang dijadikan rujukan pertimbangan *nebis in idem* oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, antara lain dengan penjelasan sebagai berikut:
  - a. Bahwa Perkara Nomor 233/Pdt.G/1998 tanggal 12 Oktober 1998 tersebut merupakan bantahan dimana pihak-pihak dalam perkara tersebut: Perdana Pranata (Pembantah I), Tn. Santosa Widjaja (Pembantah II), dan Ratnawati Tedja (Pembantah III) melawan PT Panin Indonesia Bank (Panin Bank/Terbantah I) dan PT Panin Overseas Finance (Terbantah II). Dan yang menjadi pokok Bantahan bahwa Terbantah I tidak berhak/tidak memiliki kualitas selaku Pemohon Eksekusi berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 92/1998 Eks. jo. Nomor 74/G.Petamb/1996 tanggal 12 Juni 1998;

Halaman 20 dari 27 hal.Put. Nomor 2712 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Perkara Nomor 001/Pdt.G/2000 PN Jkt Brt tersebut adalah Perdana Pranata (selaku Penggugat I), Tn. Santosa Widjaja (selaku Penggugat II), dan Ratnawati Tedja (selaku Penggugat III) melawan PT Panin Indonesia Bank (Panin Bank/selaku Tergugat I), PT Panin Overseas Finance (selaku Tergugat II) dan Kepala Kantor Lelang Negara Jakarta II (selaku Tergugat III), dan:
- Yang menjadi pokok gugatan dalam perkara tersebut merupakan perbuatan melawan hukum untuk membatalkan pelaksanaan lelang oleh Kepala Kantor Lelang Negara Jakarta H atas 2 (dua) bidang tanah Sertifikat HGB Nomor 57/Kota Bambu seluas 690 m<sup>2</sup> dan Sertifikat HGB Nomor 56/Kota Bambu seluas 2.918 m<sup>2</sup>.
- c. Bahwa pihak-pihak dalam Perkara Nomor 001/Pdt.G/2000 PN Jkt Brt tanggal 13 Juni 2000 tersebut adalah Perdana Pranata (selaku Penggugat I), Tn Santosa Widjaja (selaku Penggugat II), dan Ratnawati Tedja (selaku Penggugat III) melawan PT Panca Overseas Finance (d/h.Panin Overseas Finance/selaku Tergugat I), PT Panin Indonesia Bank (Panin Bank/selaku Tergugat II), Pemerintah R.I cq. Kepala Kantor Lelang Negara Jakarta II (selaku Tergugat III), dan Hendra Karyadi, S.H selaku Turut Tergugat.
- Bahwa yang menjadi pokok gugatan dalam perkara tersebut merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat dengan meminta agar dinyatakan batal demi hukum seluruh akta-akta yang dibuat di hadapan Turut Tergugat, termasuk tetapi tidak terbatas pada Akta Perjanjian Sewa Guna Usaha Nomor 76 tanggal 24 Juni 1994, Akta Jual Beli Barang Modal Akta Nomor 90 tanggal 25 Juni 1994 serta gugatan untuk penyerahan kembali/mengosongkan bangunan Gedung Gapuramas yang terletak di Jalan Letjend S Parman Kav. 91 Jakarta Barat.
- d. Bahwa pihak-pihak dalam Perkara Nomor 129/Pdt.G/2005 PN Jkt Brt tanggal 30 November 2005 tersebut Perdana Pranata (selaku Penggugat) melawan PT Bank Pan Indonesia (Panin Bank /selaku Tergugat I), PT Panca Overseas Finance (d/h. Panin Overseas Finance/ selaku Tergugat II), Kantor Pertanahan Jakarta Barat (selaku Tergugat III), Herlien Widjaja, S.H selaku Tergugat IV dan Hendra Karyadi, S.H selaku Turut Tergugat.
- e. Bahwa pihak-pihak dalam Perkara Nomor 429/Pdt.G/2006/PN Jkt Bar tanggal 12 Juli 2007 tersebut adalah Perdana Pranata (selaku Penggugat), melawan PT Panca Overseas Finance (d/h.Panin Overseas Finance /selaku Tergugat I), PT Bank Pan Indonesia (Panin

Halaman 21 dari 27 hal.Put. Nomor 2712 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 15 Juli 2014 (sebagai Tergugat II), dan Hendra Karyadi, S.H selaku Turut Tergugat I

dan Herlin Widjaja, S.H selaku Turut Tergugat IV;

3. Bahwa berdasarkan fakta perkara-perkara tersebut di atas nyata bahwa perkara *a quo* yang didaftarkan Pemohon Kasasi/Penggugat di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 15 Juli 2014 jelas berbeda, karena tidak dalam hubungan hukum yang sama maupun materi gugatan yang sama.
4. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1917 KUH Perdata menyatakan, "Kekuatan suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan. Untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama; tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama; dan harus diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula".

Dengan demikian pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama dan tingkat banding yang menyatakan gugatan Termohon Kasasi/Penggugat *nebis in idem* merupakan suatu kekeliruan yang nyata;

Berdasarkan ketentuan Pasal 1917 KUHPerdata tersebut dikaitkan perkara-perkara yang mendahului sebelum perkara *a quo*, patut apabila Majelis Hakim Kasasi menerima Kasasi Pemohon dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta dan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam perkara *a quo*;

Keberatan Ketiga:

Majelis Hakim Tingkat Banding dan Tingkat Pertama tidak mempertimbangkan fakta hukum yang dimohonkan Penggugat, dengan alasan sebagai berikut;

1. Bahwa Pemohon Kasasi/Penggugat tegaskan kembali Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 130/199 Eks *jo*. 512/1998-99 tanggal 29 Agustus 2006 *jo* Risalah Lelang Nomor 512/1998-99 tanggal 20 November 1998, eksekusi pengosongan tersebut hanya ditujukan terhadap 2 (dua) bidang tanah (i). Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 56/Kota Bambu Utara; dan (ii). Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 57/Kota Bambu Utara, tidak ditujukan untuk eksekusi Gedung Gapuramas milik Penggugat yang terletak di Jalan Let. Jend S. Parman Kav. 91, Slipi, Jakarta Barat namun faktanya eksekusi juga dilakukan juga terhadap Gedung Gapuramas yang bukan merupakan objek penetapan eksekusi, dan tidak satupun putusan pengadilan yang menyatakan Gedung Gapuramas merupakan milik Tergugat II sehingga Penguasaan Gedung Gapuramas tidak dilandasi oleh Pemilikan yang sah, jelas merupakan perbuatan melawan hukum.

Halaman 22 dari 27 hal.Put. Nomor 2712 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Peringatan Terhadap Para Penghuni Gedung Kantor

"GAPURAMAS" tanggal Oktober 1999 Nomor LCS/307/X/99 , dalam butir 1 (satu) yang menyatakan bahwa:

"Bahwa kami adalah satu-satunya pemilik atas dua bidang tanah dan bangunan kantor berlantai 9 berikut *basement*, dst, dan dikenal sebagai Gedung GAPURAMAS dahulu "GATEWAY" yang terletak di Jalan Let.Jend S. Parman Kav. Nomor 91 Jakarta Barat berdasarkan Akta Risalah Lelang Nomor 512/1998-99 tanggal 30 November 1998".

3. Bahwa Akta Risalah Lelang Nomor 512/1998-99 tanggal 30 November 1998 (Mohon Majelis Hakim Kasasi memeriksa Bukti P-7) sama sekali tidak berbicara tentang bangunan, tetapi merupakan Akta Lelang terhadap 2 (dua) bidang tanah (i). Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 56/Kota Bambu Utara; dan (ii). Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 57/Kota Bambu Utara. Sehingga sedari awal terlihat itikad jahat Termohon Kasasi II untuk mengambil alih Gedung Penggugat dengan mendalilkan Akta Risalah Lelang padahal Akta Risalah Lelang bukanlah Akta Jual Beli Gedung tetapi merupakan lelang tanah.
4. Bahwa hal tersebut bersesuaian, berdasarkan Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 130/199 Eks *jo*. 512/1998-99 tanggal 29 Agustus 2006 *jo* Risalah Lelang Nomor 512/1998-99 tanggal 20 November 1998 tidak ditujukan untuk eksekusi Gedung Gapuramas milik Penggugat yang terletak di Jalan Let.Jend S. Parman kav. 91, Slipi, tetapi hanya ditujukan terhadap 2 (dua) bidang tanah (i). Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 56/Kota Bambu Utara; dan (ii). Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 57/Kota Bambu Utara dengan demikian nyata bahwa eksekusi pengosongan yang dilakukan Termohon Kasasi II terhadap Gedung milik Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum.
5. Bahwa disamping hal tersebut dalam angka- 1, 2 dan 3 di atas, perlu Pemohon Kasasi sampaikan bahwa senyatanya Termohon Kasasi II selaku *leasing* harusnya tidak boleh kasih uang, tetapi dalam bentuk barang. Faktanya Tergugat II memberikan uang sebesar sebesar USD9.500.000,00 dimana sebesar USD6.100.000,00 ditransfer langsung ke Bank Duta. Dengan demikian Tergugat II telah melanggar Peraturan Bank Indonesia dan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor Kep: 649/MK/IV /1974, tanggal 6 Mei 1974 tentang Perizinan Usaha Leasing yang menyatakan bahwa, "Perusahaan Leasing dilarang menerima simpanan dalam bentuk Giro, Deposito, Tabungan, maupun memberikan

Halaman 23 dari 27 hal.Put. Nomor 2712 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dan lainnya.

6. Dikarenakan tidak boleh kasih uang (tunai), *Refinancing* dibungkus oleh Termohon Kasasi II seakan-akan Pemohon Kasasi menjual asset gedung kepada Termohon Kasasi II melalui Akta Jual Beli Barang Modal Nomor 90 tanggal 25 Juni 1994 padahal faktanya Penggugat tidak pernah jual asset. Atas bantuan Turut Termohon Kasasi jual beli barang modal dibuat seakan jual beli lunas padahal hanya kamufase.

Disebutkan bahwa Termohon Kasasi II bayar lunas ke Penggugat sebesar USD9.500.000,00 faktanya hanya memberikan USD7.100.000,00 (sebagian diantaranya sebesar ± USD6.100.000,00 ditransfer langsung ke bank Duta untuk melunasi hutang ke bank Duta) sisanya sebesar USD2.400.000,00 ditahan sebagai jaminan. Jadi Penggugat hanya terima ± USD1,1 Juta. Bila benar transaksi jual beli maka menurut Pemohon tidak mungkin ada jaminan lagi yang ditahan oleh Termohon Kasasi II.

Dan apabila transaksi tersebut benar-benar jual beli murni maka:

- a. Akta Perjanjian Jual Beli Barang Modal Nomor 90 tanggal 25 Juni 1994 seharusnya dibuat di hadapan PPAT, bukan dalam bentuk pengikatan Notaris .
  - b. Uang sebesar USD9.500.000,00 harusnya diserahkan kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus, tidak ada istilah uang jaminan. Namun faktanya Termohon Kasasi II menahan uang Penggugat sebagai Jaminan sebesar USD2.400.000,00 yang sampai dengan gugatan ini diajukan belum diperhitungkan.
  - c. Apabila benar-benar jual beli murni maka Termohon Kasasi harus bayar Pajak PPH 5% Oleh karena jual beli barang modal tersebut kamufase, berarti Termohon Kasasi II diduga telah menipu Pemerintah *cq.* Menkeu *cq.* Dirjen Pajak R.I dengan melakukan Penggelapan Pajak PPh 5% (lima persen) sebesar USD475.000,00 yang terindikasi merugikan Negara ditambah denda sebesar 2 % /bulan (selama 2 tahun sampai dengan 25 Juni 1996) sebesar USD228.000,00 sehingga total kerugian negara dari pendapatan pajak PPh tersebut seluruhnya sebesar USD703.000,00 (tujuh ratus tiga ribu dollar Amerika).
7. Bahwa jangka waktu *Leasing* 96 bulan terhitung dari tanggal 25 Juni 1994 yang seharusnya jatuh tempo pada tanggal 25 Juni 2001, tetapi sebelum jatuh tempo tahun 1997 sudah ditagih US 6,441,767, dan pada tahun 1998 (belum jatuh waktu Kredit *Leasing*) 2 (dua) bidang tanah (i). Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 56/Kota Bambu Utara; dan (ii).Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 57/Kota Bambu Utara dilelang oleh Tergugat II melalui

Halaman 24 dari 27 hal.Put. Nomor 2712 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id (berdasarkan permohonan penggugat terhadap Peraturan Bank Indonesia), padahal krisis moneter 1998 telah dikategorikan pemerintah sebagai *force majeure* dan malah pemerintah telah memberi *haircut* sampai 90 % dari nilai hutang. sehingga pelelangan 2 (dua) bidang tanah milik Pemohon Kasasi yang di atasnya berdiri Gedung Gapuramas bertentangan dengan peraturan yang berlaku.

8. Bahwa dari fakta-fakta hukum tersebut di atas, Termohon Kasasi I dan II secara nyata telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menggunakan sarana/berkedok eksekusi Tanah dengan tujuan merampok Gedung Gapuramas dari penguasaan Pemohon Kasasi/Penggugat.

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

Menimbang, bahwa atas alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti dengan saksama memori kasasi tanggal 23 Januari 2017 dan kontra memori kasasi tanggal 23 Februari 2017 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini putusan Pengadilan Tinggi Jakarta yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) yang menguatkan putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) dan menolak gugatan Penggugat dapat dibenarkan, dimana ternyata berdasarkan fakta-fakta dalam perkara *a quo Judex Facti* telah memberikan pertimbangan yang cukup dan tidak bertentangan dengan hukum, dimana ternyata objek sengketa telah ditentukan statusnya dalam putusan perkara terdahulu yang putusannya telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewisjde*) dan telah pula dilaksanakan putusannya (dieksekusi);

Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi 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 sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi PT PERDANA PRANATA (Perseroan) tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan dan dalam tingkat kasasi ini;

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

**M E N G A D I L I :**

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **PT PERDANA PRANATA (Perseroan)** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan dan dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 14 November 2017 oleh H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H. dan H. Panji Widagdo, 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 Para Hakim Anggota tersebut dan Rafmiwan Murianeti, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Ttd

H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd

H. Hamdi, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Ttd

Rafmiwan Murianeti, S.H., M.H.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusanbiaya.hmahagung.go.id

1. Meterai.....	Rp	6.000,00
2. Redaksi.....	Rp	5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp	489.000,00
Jumlah .....	Rp	500.000,00

UNTUK SALINAN  
MAHKAMAH AGUNG R.I.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.

NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 27 dari 27 hal.Put. Nomor 2712 K/Pdt/2017