



**PUTUSAN**

Nomor 557 K/Pdt/2016

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

**R. RULLIE A. SLAMET RIJADI, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Melati Bakti Nomor 22, RT.009, RW.09, Kelurahan Pondok Bambu, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur dalam hal ini memberi kuasa kepada Herman T, S.H., dan kawan, Para Advokat, beralamat di Gedung Yanarti Lt.3, Suite 306, Jalan Proklamasi Nomor 44 Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 April 2015;  
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

L a w a n:

1. **SANTURY KUNTORO**, bertempat tinggal di KO Angkasa Pura Blok G1 MDL, RT.01 RW.01, Kelurahan Kelapa Indah, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang;
2. **JO TJIE HING alias EDDY CHANDRA**, selaku Direktur Utama PT. Alindo Mas Sukses, beralamat di Karang Tengah Ciledug, Nomor 34 D, Tangerang, sekarang beralamat di Meruya Residen Jalan Gunung Krakatau Nomor 17, Jakarta Barat;
3. **PEMERINTAH R.I. Cq. MENTERI KEUANGAN R.I. Cq. MENTERI NEGARA BUMN Cq. KANTOR PUSAT PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk, Cq. KEPALA CABANG PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk, JAKARTA KEBON JERUK**, berkedudukan di Jalan Raya Arteri Kelapa Dua Nomor 2B/40B, Kebon Jeruk, Jakarta Barat diwakili oleh Tumbur M.Silalahi Pimpinan Cabang PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Jakarta Kebon Jeruk, memberi kuasa kepada Erick S.H., dan Kawan-kawan, Para Karyawan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 September 2010;

Halaman 1 dari 27 hal. Put. Nomor 557 K/Pdt/2016.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Turut  
Terbanding,Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Melati Bakti Nomor 22, RT 009, RW.09, Kelurahan Pondok Bambu, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3986/ Pondok Bambu, Surat Ukur Nomor 00135/2007 tanggal 30 November 2007, luas tanah 608 m<sup>2</sup>, luas bangunan 704 m<sup>2</sup>. (Bukti P-1);
2. Bahwa pada awal tahun 2009 Penggugat berniat menjual rumah milik Penggugat yang terletak di Jalan Melati Bakti Nomor 22, RT 009, RW.09, Kelurahan Pondok Bambu, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur tersebut dan pada bulan Februari 2009 Penggugat bertemu dengan Tergugat I yang mengaku sebagai pedagang sarang burung wallet dan berniat membeli rumah Penggugat;
3. Bahwa oleh karena Tergugat I berniat untuk membeli tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut, maka Tergugat I meminta agar sertifikat rumah Penggugat diserahkan kepada Notaris yang ditunjuk oleh Tergugat I yaitu Notaris H. Haryanto, S.H., untuk pengecekan keabsahan sertifikat tersebut di Kantor Pertanahan Jakarta Timur. (Bukti P-2);
4. Bahwa setelah Notaris yang ditunjuk oleh Tergugat I melakukan pengecekan keabsahan sertifikat di Kantor Pertanahan Jakarta Timur dan oleh Notaris dinyatakan bersih, maka terjadi kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I, rumah itu akan dibeli oleh Tergugat I dengan harga Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah), dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Akta Nomor 15 tanggal 12 Maret 2009 dihadapan Notaris Haji Makmoen Hoesein, S.H., sebagai Notaris Pengganti dari Rita Imelda Ginting, S.H., (Bukti P-3), oleh karena Tergugat I tidak mempunyai uang tunai sebesar itu dan tidak dapat membayar sekaligus, maka Penggugat dan Tergugat I membuat Perjanjian Pengakuan Hutang dengan Akta Nomor 14 tanggal 12 Maret 2009 (Bukti P-4), didalam Akta tersebut diatur tata cara pembayaran terhadap pembelian rumah Penggugat

Halaman 2 dari 27 hal. Put. Nomor 557 K/Pdt/2016.

#### 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

oleh Tergugat I dengan ketentuan sebagai berikut :

Tahap Pertama sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) yang akan akan dibayar dengan perician sebagai berikut :

- a. Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) akan dibayar pada saat penandatanganan perjanjian;
- b. Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) akan dibayar pada tanggal 18 Maret 2009;
- c. Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) akan dibayar pada tanggal 30 Maret 2009;

Sedangkan untuk Tahap Kedua sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) akan dibayar oleh Tergugat I selambat-lambatnya 6 (enam) bulan terhitung setelah pembayaran tahap pertama;

5. Bahwa disamping adanya tata cara pembayaran, maka dalam Akta ini ditentukan pula bahwa apabila Tergugat I telah memenuhi pembayaran tahap pertama sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) dan Tergugat I tidak mampu membayar tahap kedua maka pembayaran tahap pertama yang diterima oleh Penggugat dianggap hutang oleh Tergugat I, yang harus dikembalikan dalam jangka waktu pengembalian selama 18 (delapan belas) bulan oleh Penggugat;
6. Bahwa oleh karena Tergugat I tidak dapat melaksanakan pembayaran sesuai dengan kedua akta tersebut di atas, maka menurut hukum kedua akta tersebut batal dengan sendirinya, sebab Tergugat I tidak memenuhi kewajibannya, namun karena Tergugat I berjanji kepada Penggugat bahwa akan membayar sekaligus, karena Tergugat I mendapat fasilitas kredit dari Bank yaitu Bank Rakyat Indonesia (BRI) sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) dengan menggunakan Sertifikat Penggugat sebagai jaminan, dan selanjutnya apabila kredit dari Bank tersebut telah cair akan diserahkan langsung oleh Tergugat I kepada Penggugat sementara sisanya sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) lagi akan dibayarkan 6 (enam) bulan kemudian. Setelah Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) terakhir dibayar dibuatkan akta jual beli. Disamping itu Tergugat I menjanjikan tambahan berupa sebuah Mobil Honda Jazz untuk isteri Penggugat Shienny Kurniawati, bahkan sudah meminta pihak Dealer Mobil Fatmawati untuk memproses pembelian, akan tetapi tidak terlaksana;
7. Bahwa ternyata pada pelaksanaannya Tergugat I menggunakan fasilitas kredit Tergugat II atas nama PT. Alindo Mas Sukses yang mendapat tambahan fasilitas kredit sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah)

Halaman 3 dari 27 hal. Put. Nomor 557 K/Pdt/2016.

#### 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

dengan menggunakan jaminan rumah Penggugat;

8. Bahwa Penggugat kenal dengan Tergugat II pada saat penandatanganan perjanjian kredit tanggal 7 Mei 2009, Penggugat dan isteri Penggugat hanya menandatangani Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT), yang hadir pada saat itu Kepala Cabang BRI Bapak Arief Wibawa dan Staffnya, Tergugat I, Tergugat II, Notaris dan banyak lagi yang Penggugat tidak kenal, semua baru Penggugat kenal pada saat penandatanganan akad kredit kecuali Tergugat I;
9. Bahwa sebelum penandatanganan SKMHT, telah disepakati terlebih dahulu bahwa Tanah dan bangunan yang dijamin oleh Penggugat hanya mengcover tambahan pinjaman senilai Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) dan ini disetujui oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III (Bapak Arief Wibawa selaku Kepala Cabang), karena apabila Tergugat I tidak dapat melunasi sisa pembayaran untuk pembelian Rumah, maka kewajiban pengembalian sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) yang merupakan tambahan fasilitas kredit menjadi beban dan tanggungan Penggugat;
10. Bahwa Penggugat pada dasarnya tidak tahu-menahu mengenai kreditnya, yang Penggugat tahu adalah bahwa kredit yang diperoleh tersebut untuk membayar uang muka pembelian rumah Penggugat;
11. Bahwa setelah ditandatangani Akad Kredit di Kantor Tergugat III pada tanggal 7 Mei 2009, maka untuk meyakinkan Penggugat, maka selanjutnya Tergugat II mengeluarkan 2 (dua) lembar Bilyet Giro masing-masing :
  - Bilyet Giro BRI Nomor GEL 420986 tanggal 8 Mei 2009 sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) (Bukti P-5);
  - Bilyet Giro BRI Nomor GEL 420987 tertanggal 8 Mei 2009 sebesar Rp949.000.000,00 (sembilan ratus empat puluh sembilan juta rupiah) (Bukti P-6);

Oleh karena Penggugat tidak mempunyai rekening BRI, maka kedua Giro tersebut oleh Tergugat II diserahkan kepada Tergugat I, kemudian oleh Tergugat I menyerahkan kepada Penggugat 2 (dua) lembar cek dan 2 (dua) lembar Giro masing-masing :

- Cek BCA Cabang KCU Tangerang a/n Santury Kuntoro Nomor CA 691824 senilai Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah); (Bukti P-7);
- Cek BCA Cabang KCU Tangerang a/n Santury Kuntoro Nomor CA 691815 senilai Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) (Bukti P-8);
- Bilyet Giro BCA Cabang KCU Tangerang a/n Santury Kuntoro Nomor BB 565181 senilai Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) (Bukti P-9);

Halaman 4 dari 27 hal. Put. Nomor 557 K/Pdt/2016.

#### 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

- Bilyet Giro BCA Cabang KCU Tangerang a/n Santury Kuntoro Nomor BB 565178 senilai Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) (Bukti P-10);

Berdasarkan pembayaran Tergugat I melalui cek Nomor CA 691824 senilai Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dan Bilyet Giro Nomor BB 565178 senilai Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), Penggugat mencairkan cek tersebut dan ditolak oleh bank (Bukti P-11 dan Bukti P12). Dengan ditolaknya kedua cek tersebut, maka terbukti Tergugat I telah tidak melakukan pembayaran atas pembelian rumah milik Penggugat, dengan demikian Akta Pengakuan Hutang Nomor 14 tanggal 12 Maret 2009 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 15 tanggal 12 Maret 2009 berikut turutannya menjadi batal dengan sendirinya;

12. Bahwa oleh karena Tergugat I tidak memenuhi kewajiban sebagaimana yang diatur dalam Akta Nomor 14 tanggal 12 Maret dan Akta Nomor 15 tanggal 12 Maret 2009 yang menjadi dasar lahirnya perjanjian Penambahan dan perpanjangan kredit serta turutannya, demi hukum harus dibatalkan, dengan demikian Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III berkewajiban untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 3986/Pondok Bambu kepada Penggugat dan membebaskan dari segala beban apapun yang melekat pada sertifikat tersebut;
13. Bahwa Penggugat sudah berulang kali menghubungi Para Tergugat untuk segera menyerahkan atau mengembalikan sertifikat milik Penggugat, akan tetapi tidak ada tanggapan sama sekali, namun tiba-tiba Penggugat mendapat Surat Pemberitahuan Lelang dari Balai Lelang Mandiri dengan Nomor 091/DOK-SP/BMP/V/10 tanggal 26 Mei 2010 (Bukti P-13) dan Pemberitahuan Lelang II Nomor 155/DOK-SP/BMP/VII/2010 tanggal 22 Juli 2010 (Bukti P-14), yang dimohonkan oleh Tergugat III;
14. Bahwa Tergugat III selaku Badan Usaha Milik Negara yang terpercaya semestinya mengetahui setiap jaminan yang diajukan untuk menjamin perolehan fasilitas kredit yang diterima oleh suatu perusahaan, maka jaminan tersebut harus dimiliki oleh perusahaan tersebut atau dimiliki oleh pemegang saham atau pengurusnya, bahwa oleh karena Penggugat adalah bukan pengurus atau pemegang saham dari PT Alindo Mas Sukses, maka patutnya penambahan fasilitas kredit sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) dengan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 03986 milik Penggugat menurut hukum harus ditolak oleh Tergugat III, karena dalam proses pengajuan kredit maupun pemberian jaminan, Penggugat tidak pernah sekalipun diwawancarai dan ataupun ditanya oleh pihak bank

Halaman 5 dari 27 hal. Put. Nomor 557 K/Pdt/2016.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perihal Pemberian Jaminan itu untuk apa, uraian tersebut diatas sesuai dengan syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh Debitur (Tergugat II) untuk memperoleh fasilitas kredit dari Tergugat III, dimana syarat-syarat tersebut tercantum dalam Surat Penawaran Putusan Kredit dari Tergugat III kepada Tergugat II tanggal 1 Mei 2009 (Bukti P-15);

15. Bahwa penambahan fasilitas kredit yang diajukan oleh Tergugat I dengan menggunakan fasilitas Tergugat II kepada Tergugat III, dengan menggunakan jaminan pihak ketiga yakni milik Penggugat, seharusnya Tergugat III meneliti terlebih dahulu hubungan antara Pemilik Jaminan (Penggugat) dengan Tergugat II sebagai Debitur, dimana ternyata antara Penggugat dan Tergugat II tidak mempunyai hubungan apapun juga. Dengan demikian terbukti Tergugat III melakukan ketidak telitian dan ketidak cermatan dalam menganalisa jaminan dalam pemberian kredit yang berakibat menimbulkan kerugian pada Penggugat. Oleh karenanya cukup alasan menurut hukum untuk menyatakan Akta Perpanjangan Penambahan perjanjian Kredit Nomor 1 tanggal 1 Mei 2009, Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor 2 tanggal 5 Mei 2009 dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) Nomor 98/2009 tanggal 3 Juni 2009 serta turutan-turutannya yang dibuat oleh Tergugat II dan Tergugat III pada tanggal 7 Mei 2009 dengan sendirinya batal demi hukum;
16. Bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut di atas telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang berakibat kerugian bagi Penggugat, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata yaitu : "Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut";
17. Bahwa untuk menentukan suatu Perbuatan Melawan Hukum dalam Pasal 1365 KUH Perdata tidak diatur secara rinci tentang kualifikasi perbuatan yang melanggar hukum, akan tetapi menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 838 K/Sip/1970 memberikan kriteria perbuatan yang melanggar hukum yaitu :
  - a. bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau
  - b. melanggar hak subyektif orang lain atau
  - c. melanggar kaidah tata susila, atau
  - d. bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian, serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

Halaman 6 dari 27 hal. Put. Nomor 557 K/Pdt/2016.



18. Dari kriteria-kriteria Perbuatan Melawan Hukum tersebut di atas, terbukti perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yaitu bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku serta bertentangan dengan asas-asas kepatutan, ketelitian dan sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam hubungan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain, sehingga telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat I;

19. Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan PARA Tergugat telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, karena dengan diadakannya Sertifikat milik Penggugat sebagai jaminan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III yang berakibat Penggugat kehilangan rumah tempat tinggal, maka patut menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi baik materiel maupun inmateriel yang dapat diperinci sebagai berikut :

i. Kerugian Materiel :

Mengingat bahwa kerugian yang ditanggung oleh Penggugat adalah berupa kehilangan tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini maka :

- Berdasarkan Penilaian Aktiva Tetap per tanggal 20 Maret 2009 sebesar Rp5.175.414.288,00 (lima miliar seratus tujuh puluh lima juta empat ratus empat belas ribu dua ratus delapan puluh delapan rupiah) oleh PT. Link Consulting (Bukti P-16);
- Penilaian oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk sebesar Rp5.175.000.000,00 (lima miliar seratus tujuh puluh lima juta rupiah) (Bukti P-17);

Oleh karena itu kerugian Materiel Penggugat adalah sebesar Rp5.175.414.288,00 (lima miliar seratus tujuh puluh lima juta empat ratus empat belas ribu dua ratus delapan puluh delapan rupiah);

ii. Kerugian Inmateriel :

Akibat Perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang demikian, sehingga Penggugat tertekan batin dan tidak konsentrasi bekerja yang tidak dapat dinilai dengan uang, tetapi layak ditaksir sesuai dengan kedudukan PARA Tergugat sejumlah Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);

iii. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat ini tidak menjadi sia-sia (ilusoir), maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk meletakkan sita Jaminan atas tanah dan bangunan milik PARA Tergugat masing-masing :

- a. Tanah dan bangunan milik Tergugat I yang terletak di Jalan Citra Raya E2 Nomor 4, Kel. Cikupa, Kec. Cikupa, Tangerang;
- b. Tanah dan bangunan milik Tergugat I yang terletak di KO Angkasa Pura Blok G1 MDL, RT. 01, RW. 01, Kelurahan Kelapa Indah, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang;
- c. Tanah dan bangunan milik Tergugat II yang terletak di Jalan Gunung Krakatau Nomor 17, Rt.004, Rw.002, Kelurahan Meruya Selatan, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat;
- d. Tanah dan bangunan milik Tergugat II yang terletak di Kp. Joglo Rt.010, Rw.01, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat;
- iv. Bahwa tanah dan bangunan milik Penggugat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3986/Pondok Bambu yang menjadi obyek lelang Tergugat III yang dilakukan melalui PT Balai Lelang Mandiri Prasarana yang akan menimbulkan kerugian bagi Penggugat, sehingga untuk menghindari kerugian yang lebih besar, maka mohon Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memerintahkan kepada Tergugat III untuk menunda pelelangan sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
- v. Bahwa ada kekuatiran Penggugat apabila perkara ini diputus Para Tergugat tidak akan memenuhi isi putusan, maka kepada Para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) kepada Penggugat setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan ini sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap;
- vi. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada bukti yang cukup, maka mohon putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada banding, kasasi dan *verzset*;

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

Dalam Provisi :

1. Mengabulkan permohonan Provisi Penggugat;
2. Memerintahkan kepada Tergugat III agar menunda pelaksanaan lelang terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Melati Bakti Nomor

Halaman 8 dari 27 hal. Put. Nomor 557 K/Pdt/2016.

#### 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

22, RT 009, RW.09, Kelurahan Pondok Bambu, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3986/Pondok Bambu, Surat Ukur Nomor 00135/2007 tanggal 30 Nopember 2007, luas tanah 608 m<sup>2</sup>, luas bangunan 704 m<sup>2</sup> milik Penggugat, sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan di Jalan Melati Bakti Nomor 22, RT 009, RW.09, Kelurahan Pondok Bambu, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3986/Pondok Bambu, Surat Ukur Nomor 00135/2007 tanggal 30 November 2007, luas tanah 608 m<sup>2</sup>, luas bangunan 704 m<sup>2</sup>;
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan batal Akta Pengakuan Hutang Nomor 14 tanggal 12 Maret 2009 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Nomor 15 tanggal 12 Maret 2009 yang dibuat dihadapan Notaris Haji Makmoen Hoesein, S.H., sebagai Notaris Pengganti dari Rita Imelda Ginting, S.H.,;
5. Menyatakan batal dan tidak sah serta tidak berkekuatan hukum Akta Perpanjangan Penambahan Perjanjian Kredit Nomor 1 tanggal 1 Mei 2009 dan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor 2 tanggal 5 Mei 2009, serta Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) Nomor 98/2009 tanggal 3 Juni 2009 yang dibuat oleh Tergugat II dan Tergugat III pada tanggal 7 Mei 2009 di Kantor PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Kantor Cabang Kebon Jeruk Jalan Raya Alteri Kelapa Dua Nomor 2B/40 B, Kebon Jeruk Jakarta Barat, serta turutan-turutannya;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 03986/Pondok Bambu kepada Penggugat tanpa syarat;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan atas :
  - a. Tanah dan bangunan milik Tergugat I yang terletak di Jalan Citra Raya E2 Nomor 4, Kelurahan Cikupa, Kecamatan Cikupa, Tangerang;
  - b. Tanah dan bangunan milik Tergugat I yang terletak di KO Angkasa Pura Blok G1 MDL, RT. 01, RW. 01, Kelurahan Kelapa Indah, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang;
  - c. Tanah dan bangunan milik Tergugat II yang terletak di Jalan Gunung Krakatau Nomor 17, Rt.004, Rw.002, Kelurahan Meruya Selatan, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat;

Halaman 9 dari 27 hal. Put. Nomor 557 K/Pdt/2016.



- d. Tanah dan bangunan milik Tergugat II yang terletak di Kp. Joglo Rt.010, Rw.01, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat;
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar kerugian materiel dan immateriel secara tunai kepada Penggugat dengan perincian sebagai berikut :
  - i. Kerugian Materiel :

Sebesar Rp5.175.414.288,00 (lima miliar seratus tujuh puluh lima juta empat ratus empat belas ribu dua ratus delapan puluh delapan rupiah);
  - ii. Kerugian Immateriel :

Perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang demikian, sehingga Penggugat tertekan batin dan tidak konsentrasi bekerja yang tidak dapat dinilai dengan uang, tetapi layak ditaksir sesuai dengan kedudukan Para Tergugat sejumlah Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) kepada Penggugat setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan ini sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap;
10. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada banding, kasasi atau upaya hukum lainnya (*uit voorbaar bij voorraad*);
11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar biaya perkara ini;

Atau apabila ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;

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

Dalam Eksepsi:

A. Dalam Eksepsi :

Eksepsi I :

Penggugat Tidak Mempunyai Kapasitas (*Legal Standing/Standi In Judicio*) Dalam Mengajukan Gugatan A Quo;

Bahwa Dalam Pokok Perkara, Penggugat memohon agar PN menyatakan Batal dan tidak sah serta tidak berkekuatan hukum Akta Perpanjangan Penambahan Perjanjian Kredit no. 1 tanggal 1 Maret 2009;

Bahwa yang menjadi pihak pada Akta Perpanjangan Penambahan Perjanjian Kredit tersebut adalah PT. Alindo Mas Sukses dan PT. Bank



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rakyat Indonesia (Persero) Tbk;

Bahwa dengan demikian Penggugat secara yuridis tidak mempunyai hak untuk mengajukan permohonan pembatalan Akta Perpanjangan Penambahan Perjanjian Kredit no. 1 tanggal 1 Maret 2009 karena Penggugat bukan Pihak yang melakukan pengikatan;

Oleh karena itu sesuai dengan hukum acara yang berlaku gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak berhak (diskualifikasi in persona) sudah seharusnya ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Eksepsi II :

Gugatan Salah Pihak (Error In Persona);

1. Bahwa dalam gugatannya Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Pemerintah RI Cq. Menteri Keuangan Cq. Menteri Negara BUMN cq. Kantor Pusat PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cq Kepala Cabang PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Cabang Kebon Jeruk;
2. Bahwa PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) merupakan Badan Hukum berbentuk Perseroan Terbatas yang berdiri sendiri dan tidak memiliki keterkaitan/ terpisah dengan Pemerintah RI dalam hal terjadi gugatan perdata terhadap Pemerintah RI;
3. Bahwa PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. tidak memiliki Legal Standing (kedudukan hukum) dalam hal mewakili Pemerintah RI Cq. Menteri Keuangan Cq. Menteri Negara BUMN, dalam hal terjadi gugatan terhadap Pemerintah RI Cq Menteri Keuangan Cq. Menteri Negara BUMN; Oleh karena mengandung cacat formal, maka sesuai dengan yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI, terhadap gugatan yang gugatan salah pihak (*Error in Peersona*), Penggugat harus menyatakan gugatan *a quo* ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Eksepsi III;

Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (*obscuur libel*);

1. Bahwa salah satu sebab dianggapnya suatu gugatan sebagai gugatan yang *obscuur libel* adalah karena ketidakjelasan objek sengketa;
2. Bahwa berdasarkan posita yang Penggugat uraikan, maka terlihat jelas bahwa yang menjadi dasar keberatan Penggugat adalah mengenai :
  - Pelaksanaan perjanjian kredit antara Tergugat II dan Tergugat III;
  - Pelaksanaan perjanjian hutang piutang dan jual beli rumah antara Penggugat dengan Sdr. Santury Kuntoro;
  - Penundaan rencana pelaksanaan lelang SHM Nomor 3986/Pondok

Halaman 11 dari 27 hal. Put. Nomor 557 K/Pdt/2016.

#### 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

Bambu surat ukur Nomor 00135/2007 Kecamatan Duren Sawit,  
Jakarta Timur;

3. Bahwa mengenai masing-masing keberatan tersebut, seharusnya diajukan dengan gugatan tersendiri;  
Terlebih lagi, tuntutan terhadap penundaan rencana pelaksanaan lelang seharusnya diajukan dengan perlawanan bukan dengan gugatan biasa;
4. Bahwa selain itu, Penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat III sebagai Perbuatan Melawan Hukum padahal masalah ini bersumber pada perjanjian/pengikatan;
5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, maka Tergugat III beranggapan bahwa gugatan *a quo* telah cukup berlasan untuk dinyatakan sebagai gugatan yang tidak jelas/kabur (*obscuur libel*);  
Untuk itu, maka terhadap gugatan *obscuur libel* yang Penggugat ajukan, maka Pengadilan harus menyatakan gugatan *a quo* ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;  
Maka Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka terhadap gugatan Penggugat yang mengandung cacat formal, baik karena Penggugat tidak mempunyai kapasitas (*legal standing/standi in judicio*) dalam mengajukan gugatan *a quo* dan/atau karena gugatan salah pihak (*error in persona*) dan atau gugatan penggugat kabur/tidak jelas (*obscuur libel*), maka demi tertibnya hukum beracara yang berlaku, sudah seharusnya gugatan Penggugat *a quo* dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam Jawaban gugatan Konvensi mohon dianggap telah pula dikemukakan dalam gugatan Rekonvensi ini;
2. Bahwa Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi kecuali terhadap hal-hal yang telah secara tegas diakui oleh Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi;
3. Bahwa Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi mengajukan gugatan rekonvensi kepada Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi sebagai berikut;
4. Bahwa Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi adalah salah satu Bank yang telah mendapat kepercayaan penuh dari masyarakat khususnya untuk mengelola keuangan masyarakat baik dalam bentuk penerimaan simpanan maupun penyaluran kredit kepada pengusaha dan

Halaman 12 dari 27 hal. Put. Nomor 557 K/Pdt/2016.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masyarakat yang telah mendapat kepercayaan penuh dari seluruh lapisan masyarakat;

5. Bahwa Tergugat dalam Rekonsi/Penggugat melakukan gugatan kepada Penggugat dalam Rekonsi/Tergugat merupakan perbuatan yang sengaja dilakukan untuk mengulur waktu atau menunda pelaksanaan eksekusi agar SHM 3986/Pondok Bambu a.n R. Rullie Albertus Slamet Rijadi tidak dapat dilakukan lelang sehingga sangat merugikan Penggugat dalam Rekonsi/Tergugat;
6. Bahwa gugatan yang dilakukan oleh Tergugat dalam Rekonsi/Penggugat tidak berdasar hukum dan mengada-ada serta hanya didasari keinginan untuk mengulur-ulur waktu dan menunda-nunda pelaksanaan eksekusi lelang jaminan SHM 3986/Pondok Bambu a.n R. Rullie Albertus Slamet Rijadi. Hal ini dapat dilihat dari tidak serius-nya Tergugat dalam Rekonsi/Penggugat dalam menjalani persidangan terutama ketika dilakukan perdamaian sehingga perdamaian yang seharusnya memiliki jangka waktu 40 (empat puluh) hari menjadi 5 (lima) bulan tanpa ada itikad perdamaian yang baik dari Tergugat dalam Rekonsi/Penggugat dan terlihat hanya untuk mengulur-ulur waktu dan menunda-nunda pelaksanaan eksekusi lelang jaminan SHM 3986/Pondok Bambu a.n R. Rullie Albertus Slamet Rijadi;
7. Bahwa untuk itu, maka sangat beralasan bagi Penggugat dalam Rekonsi/Tergugat dalam Konvensi untuk menuntut kembali pelaksanaan perjanjian yang telah dibuat antara Penggugat dalam Rekonsi/Tergugat dalam Konvensi dengan Tergugat dalam Rekonsi/Penggugat dalam Konvensi yaitu membayar total kewajiban fasilitas kredit yang per September 2009 sebagaimana tersebut di atas;
8. Bahwa akibat tindakan Tergugat Rekonsi/Penggugat Konvensi, lelang atas tanah SHM 03986/Pondok Bambu an. Tergugat Rekonsi/Penggugat Konvensi ditunda dilaksanakan sehingga Penggugat Konvensi/Tergugat III mengalami kerugian karena tidak bisa menggunakan uang hasil lelang sebesar Rp4.500.000.000,00 (empat miliar lima ratus juta rupiah) untuk disalurkan ke kredit sehingga Penggugat dalam Rekonsi/Tergugat dalam Konvensi telah kehilangan keuntungan yang setiap bulannya diperkirakan Rp68.750.000,00 (enam puluh delapan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) sehingga dengan tidak dilakukan lelang atas SHM 3986/Pondok Bambu an. Tergugat Rekonsi/Penggugat Konvensi tersebut hingga Maret 2011 (7 bulan) dari waktu lelang pertama

Halaman 13 dari 27 hal. Put. Nomor 557 K/Pdt/2016.

#### 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)





tanah dengan SHM milik Tergugat dalam Rekonvensi/ Penggugat dalam Konvensi untuk menyelesaikan seluruh kewajiban Tergugat II Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat III dalam Konvensi telah kehilangan keuntungan dari bunga yang di dapat sebesar Rp481.250.000,00 (empat ratus delapan puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) dan akan terus bertambah hingga tanah dengan SHM milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tersebut dilakukan lelang;

9. Bahwa selain dari itu, dengan adanya gugatan Konvensi yang diajukan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi, baik secara langsung maupun tidak langsung telah mencemarkan nama baik Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi yang telah dijaga selama ini, sehingga amat layak dan beralasan jika Penggugat menuntut kerugian immateriil sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);
10. Bahwa untuk menghindari tidak dipatuhinya putusan ini oleh Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili perkara ini berkenan untuk menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/ Penggugat dalam Konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) perhari terhitung sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
11. Bahwa oleh karena gugatan rekonvensi ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang kuat dan otentik, maka putusan gugatan rekonvensi ini mohon agar dapat dijalankan lebih dahulu walaupun adanya bantahan, banding atau kasasi (*uit voorbaar bij vooraad*);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk mengganti ganti kerugian Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi sebesar Rp2.481.250.000,00 (dua miliar empat ratus delapan puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);
3. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) perhari keterlambatan pelaksanaan putusan ini;
4. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding atau kasasi (*uit voorbaar bij vooraad*);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar semua biaya perkara;

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah memberikan Putusan Nomor 610/Pdt.G/2010/PN.JKT.BAR tanggal 20 Oktober 2011 dengan amar sebagai berikut:

A. Dalam Eksepsi.

- Menolak seluruh Eksepsi Tergugat III;

B. Dalam Provisi.

- Menolak seluruh permohonan Provisi Penggugat;

C. Dalam Pokok Perkara.

1. Mengabulkan gugatan untuk sebagian;
2. Menghukum Tergugat I, tergugat II, Tergugat III, untuk menyerahkan uang sejumlah Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) secara tanggung renteng kepada Penggugat;
3. Menghukum Para tergugat untuk membayar bunga sebesar 6 % (enam persen) dari Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) setiap tahun sejak saat putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
4. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;
5. Membebaskan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.181.000,00 (satu juta seratus delapan puluh satu ribu) kepada Tergugat;

D. Dalam Rekonvensi.

Menolak seluruh gugatan rekonvensi Tergugat III ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat III putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 455/PDT/2014/PT.DKI tanggal 4 November 2014 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari kuasa hukum Pembanding semula Tergugat III dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 610/Pdt/2010/PN.JKT.BAR tanggal 20 Oktober 2011 yang dimohonkan banding khusus mengenai pokok perkara tersebut;

Mengadili Sendiri:

A. 1 Dalam Provisi;

Halaman 15 dari 27 hal. Put. Nomor 557 K/Pdt/2016.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menolak permohonan provisi Terbanding semula Penggugat dalam Konvensi /Tergugat dalam Rekonvensi;

B. 2 Dalam Eksepsi;

Menolak eksepsi Pembanding semula Tergugat III dalam Konvensi/ Penggugat dalam Rekonvensi;

C. 3 Dalam Pokok Perkarak

Dalam Konvensi;

Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat dalam Konvensi/ Tergugat dalam Rekonvensi;

D. 4 Dalam Rekonvensi;

Menolak gugatan Pembanding semula Tergugat III dalam Konvensi/ Penggugat dalam Rekonvensi;

E. 5 Dalam Konvensi Dan Rekonvensi;

Menghukum Penggugat dalam Konvensi /Terbanding/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding ditaksir sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 29 Januari 2015 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 April 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 9 April 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 610/Pdt.G/2010/PN.JKT.BAR. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 21 April 2015;

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

1. Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 27 April 2015;
2. Tergugat III pada tanggal 28 April 2015;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Tergugat III/Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 11 Mei 2015;

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;

Halaman 16 dari 27 hal. Put. Nomor 557 K/Pdt/2016.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

I. Keberatan Ke-Satu :

Bahwa Pertimbangan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* pada hal. 5 menyatakan sebagai berikut:

“Bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding memperhatikan perkara, yang mana Pembanding semula Tergugat III dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi, mengajukan upaya hukum Banding pada tanggal 27 Oktober 2011 dan diberitahukan kepada Terbanding I semula Penggugat pada tanggal 16 Desember 2013, kepada Turut Terbanding semula Tergugat I, pada tanggal 30 Januari 2014 dan kepada Turut Terbanding II semula Tergugat II, pada tanggal 13 Januari 2014, dan benar bahwa tenggang waktu antara upaya hukum banding dengan pemberitahuan Banding serta penyerahan/penyampaian memori banding + 2 (dua) tahun, mengenai hal yang demikian bukan kesalahan Pembanding semula Tergugat III dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi, akan tetapi merupakan kesalahan dari Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Barat, dan kesalahan tidak dapat dibebankan kepada Pembanding semula Tergugat III, oleh karena merupakan haknya untuk memohon pemeriksaan pada tingkat Banding, maka alasan yang dikemukakan oleh kuasa hukum Terbanding semula Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi yang disertai permohonan agar Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 610/Pdt.G/2010/ PN.JKT.BAR tanggal 20 Oktober 2011, telah mempunyai kekuatan Hukum tetap adalah tidak beralasan hukum dan karenanya harus ditolak;

Bahwa perkara Nomor 610/Pdt.G/2010 PN.Jkt.Bar diputus tanggal 20 Oktober 2011, dihadiri oleh semua Kuasa Hukum para pihak, pada saat Majelis Hakim Memutus perkara ini para pihak tidak menyatakan banding seketika oleh karenanya berlakulah tenggang waktu selama 14 hari kepada para pihak untuk melakukan upaya hukum;

Bahwa sehubungan dengan hal tersebut Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding berulang kali menanyakan kepada Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Barat tentang Banding. Pengadilan Negeri Jakarta Barat menyatakan tidak ada Banding terhadap perkara *a quo* Sehingga yang ditunggu adalah Turunan Putusan perkara Nomor 610/Pdt.G/2010 PN.Jkt.Bar. Secara tiba-tiba Termohon Kasasi menerima

Halaman 17 dari 27 hal. Put. Nomor 557 K/Pdt/2016.

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)

Halaman 17



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

relaas Pemberitahuan Banding dan Penyerahan Memori Banding terhadap perkara Nomor: 610/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar pada tanggal 16 Desember 2013 dari Pengadilan Negeri Jakarta Barat;

Bahwa berdasarkan hukum acara para pihak yang berperkara diberi hak untuk mengajukan banding dalam jangka waktu 14 hari terhitung sejak perkara *a quo* diputus. Dalam tenggang waktu 14 hari Pengadilan Negeri setempat wajib memberitahukan kepada pihak lawan tentang adanya upaya Banding. Hal ini diatur dalam Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 *Juncto* pasal 202 ayat (2) dan (5) RBG yang mengatur tentang Banding;

Bahwa dengan memperhatikan Perkara Nomor 610/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar diputus tanggal 20 Oktober 2011 sedangkan Pemohon Kasasi menerima relaas pemberitahuan Banding pada tanggal 16 Desember 2013, sehingga tenggang waktu  $\pm 2$  (dua) tahun antara putusan dan pemberitahuan banding adalah sesuatu yang tidak lazim dan sangat mencurigakan, karena Relaas Pemberitahuan Banding dan Penyerahan Memori Banding di buat dalam satu surat tertanggal Senin 16 Desember 2013, sementara dalam surat tersebut menyatakan bahwa Pernyataan Banding yang dilakukan Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat III dilakukan pada tanggal 27 Oktober 2011 dan penyerahan Memori Banding dilakukan pada tanggal 30 September 2013, dua surat yang selisih waktu yang sangat jauh sekali dikirim dalam satu surat pemberitahuan, sementara pernyataan Banding tertanggal 27 Oktober 2011 seharusnya paling lambat diberitahukan kepada Penggugat paling lambat adalah tanggal 10 November 2011, dilain pihak Penggugat berulang kali menanyakan perihal Pernyataan banding tersebut kepada Pengadilan negeri Jakarta Barat selalu memperoleh jawaban tidak ada pernyataan Banding dari para pihak, bahkan diperlihatkan buku catatan permohonan banding yang tidak ada tercantum permohonan banding dari Tergugat III/Pembanding/Termohon Kasasi;

Permohonan Banding yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Tergugat III/Pembanding sudah bertentangan dengan azas kepatutan dan kepastian hukum;

Berdasarkan hal tersebut mohon Majelis Hakim Kasasi Menolak Pertimbangan *Judex Facti* tentang hal tersebut dan menyatakan sebagai hukum upaya Banding yang diajukan oleh Termohon Kasasi adalah Cacat Formil;

## II. Keberatan Ke-Dua :

Bahwa *Judex Facti* dalam Pertimbangan dalam Pokok Perkara hal. 8

Halaman 18 dari 27 hal. Put. Nomor 557 K/Pdt/2016.

### 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)





menyatakan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat pertama, didalam pertimbangan hukumnya menolak permohonan Penggugat agar mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya, seperti yang tercantum didalam petitum Nomor 1 dan petitum Nomor 2 juga ditolak dengan alasan objek sengketa awalnya adalah milik Penggugat tetapi telah dibebani hak tanggungan kepada Tergugat III, bahwa didalam gugatan Penggugat yang paling pokok/esensial disebutkan baik didalam posita maupun didalam petitum adalah perbuatan melawan hukum, yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III terhadap Penggugat, akan tetapi didalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, tidak bisa dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum, dengan alasan Penggugat telah khilaf menandatangani T/III-2 dan T/III-4 sedangkan didalam amar putusan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dihukum untuk menyerahkan uang secara tanggung renteng kepada Penggugat dan hal ini menurut Majelis Hakim tingkat banding bahwa putusan ini adalah putusan yang kontroversial;

Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama maupun Majelis Hakim Banding telah keliru memaknai gugatan Pemohon Kasasi dengan menggunakan kalimat Penggugat khilaf menandatangani TIII-2 yaitu Surat Kuasa Membebani Hak Tanggungan (SKMHT) dan TIII-4 yaitu Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT);

Bahwa Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding didalam gugatan tidak pernah memakai istilah khilaf dalam rangka Penandatanganan SKMHT maupun APHT. Kedua alat bukti tersebut ditandatangani Pemohon Kasasi secara terang-benderang dengan penuh kesadaran. Dalam posita gugatan Penggugat sudah dijelaskan tentang latar belakang kenapa Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding tentang penandatanganan kedua alat bukti tersebut yang kemudian juga dijadikan pertimbangan oleh *Judex Facti* pada halaman 7 Putusan *a quo*;

Bahwa adapun pertimbangan *Judex Facti* tersebut menyatakan sebagai berikut: "Bahwa Penggugat akan menjual tanah dan bangunan dengan Sertifikat Nomor 3986/Pd.Bambu yang terletak di Jalan Melati Bakti Nomor 22 Rt. 09 Rw. 09 Kelurahan Pondok Bambu, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur tersebut diatas kepada Tergugat I sebesar Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah, akan dibayar terlebih dahulu sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) dan untuk pembayaran

Halaman 19 dari 27 hal. Put. Nomor 557 K/Pdt/2016.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut Tergugat I belum ada uang dan meminjam kepada Tergugat II dan Tergugat II juga tidak ada uang kontan dan akan meminjam kepada Tergugat III (PT. Bank Rakyat Indonesia, Tbk Jakarta Kebon Jeruk);

Tergugat II untuk memperoleh uang sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) tersebut, harus memperpanjang dan tambahan Perjanjian Kredit Modal Kerja, dan Penggugat menyetujui agar Tergugat II memperpanjang dan tambahan perjanjian kredit modal kerja dengan Tergugat III dan Penggugat menyetujui menyerahkan jaminan berupa tanah dan bangunan milik Penggugat dst ;

Bahwa esensi hubungan hukum antara Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding dengan Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi adalah hubungan jual beli rumah antara Pemohon Kasasi dengan Turut Termohon Kasasi I dahulu Tergugat I/Turut Terbanding I. Pembayaran Tahap 1 oleh Turut Termohon I sejumlah Rp. 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) dijamin oleh Turut Termohon II dan Termohon dahulu Tergugat III/Pembanding. Karena ada jaminan pembayaran oleh pihak-pihak yang disebutkan diatas, maka Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding menandatangani Surat Kuasa Membebani Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT);

Bahwa Hubungan antara Perjanjian Jual beli yang dilakukan antara Penggugat/Terbanding/Pemohon dengan Tergugat I /Turut Termohon I dan bantuan Tergugat II/Turut Termohon II yang mengajukan Penambahan Kredit kepada Tergugat III/Termohon dimana Tanah dan bangunan Milik Penggugat yang menjadi obyek jual Beli antara Penggugat/Terbanding/ Pemohon Kasasi dengan Tergugat I/Turut Terbanding/Turut Termohon Kasasi menjadi Jaminan perpanjangan Kredit yang dilakukan oleh Tergugat II/Termohon II kepada Tergugat III/Termohon tidak dapat dipisahkan satu sama lain. Dimana satu sama lain merupakan sebab dan akibat;

Bahwa Perpanjangan Kredit yang dilakukan oleh Tergugat II/Turut Terbanding II/Turut Termohon kasasi II kepada Tergugat III/Pembanding/ Termohon Kasasi didasari adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Penggugat/ Terbanding/Pemohon Kasasi dengan Tergugat II/Turut Terbanding II/Turut Termohon Kasasi II, sehingga Pencairan Kredit sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua Miliar) yang dikucurkan oleh Tergugat III/ Pembanding/Termohon Kasasi kepada Tergugat II/Turut Terbanding II/Turut Termohon Kasasi II adalah tidak lepas dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilakukan oleh Penggugat/Terbanding/Pemohon Kasasi dengan Tergugat I/Turut Terbanding

Halaman 20 dari 27 hal. Put. Nomor 557 K/Pdt/2016.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I/Turut Termohon Kasasi I, dan Penggugat/ Terbanding/Pemohon Kasasi mengetahui bahwa untuk pengucuran dana tersebut merupakan suatu keharusan untuk menandatangani terlebih dahulu Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) atas tanah dan bangunan milik Penggugat/ Terbanding/Pemohon Kasasi, dimana dalam penandatanganan tersebut dijamin oleh Tergugat I/Turut Terbanding I/Turut Termohon Kasasi I, Tergugat II/Turut Terbanding II /Turut Termohon Kasasi dan Tergugat III/ Pembanding/Termohon Kasasi yang hasil pencairannya dipergunakan untuk Pembayaran uang muka Pembelian Tanah dan Bangunan milik Penggugat/Terbanding/Pemohon Kasasi, maka oleh karena Penggugat/ Terbanding/Pemohon Kasasi tidak menerima pembayaran yang dilakukan berdasarkan pencairan kredit tersebut, terjadilah permufakatan jahat yang dilakukan oleh Tergugat I/Turut Terbanding/Turut Termohon Kasasi, Tergugat II/Turut Terbanding/Turut Termohon Kasasi dan Tergugat III/Pembanding/Termohon Kasasi kepada Penggugat/Terbanding/Pemohon Kasasi;

Bahwa setelah Pemohon Kasasi menandatangani kedua surat tersebut diatas (SKMHT dan APHT), Termohon Kasasi dan Turut Termohon I dan Turut Termohon II mengingkari semua kesepakatan yang dibuat sebelumnya, sehingga Pemohon Kasasi kehilangan hak atas tanah dan bangunan dengan Sertifikat Nomor 3986/Pd.Bambu yang terletak di Jalan Melati Bakti Nomor 22 Rt. 09 Rw. 09 Kelurahan Pondok Bambu, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur. Bahwa Pencairan Kredit sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) tersebut tidak di serahkan kepada Penggugat/Pemohon, akan tetapi dipakai oleh Tergugat I/Turut Termohon I, Tergugat II/Turut termohon II dan Tergugat III/Termohon untuk hal hal lain, terbukti dari aliran dana dari rekening Tergugat II/Turut Termohon II dan tergugat I/Turut Termohon I (dalam rekening tergugat II dan tabungan ada dana yang mengalir ke tergugat I/Turut Termohon I dan ada dana yang kembali ke Tergugat III/Termohon dan ada dana yang mengalir ke rekening pejabat yg bekerja di Tergugat III (Kepala Cabang), (Bukti TII-5 dan TII-6);

Bahwa posisi kasus antara Pemohon dan Termohon serta para Turut Termohon sebagaimana diuraikan dalam posita sebagaimana diuraikan diatas sudah menggambarkan bahwa Termohon dan Turut Termohon I dan Turut Termohon II telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KU H Perdata. Menurut pasal ini seseorang telah dianggap melawan perbuatan melawan hukum apabila telah melakukan perbuatan sbb:

Halaman 21 dari 27 hal. Put. Nomor 557 K/Pdt/2016.

#### 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)



a. Bertentangan dengan kewajiban pelaku

Berdasarkan unsur ini terbukti bahwa hubungan Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi maupun dengan Para Turut Termohon hanya semata-mata bermaksud jual-beli rumah yang sekarang menjadi objek sengketa;

Hal tersebut diketahui oleh Termohon Kasasi maupun oleh para Turut Termohon sebelumnya;

Turut Termohon I dan Turut Termohon II serta Termohon menjamin pembayaran tahap I sejumlah Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) kepada Pemohon apabila Pemohon menandatangani SKMHT dan APHT;

Bahwa setelah Pemohon menandatangani Surat Kuasa Membebani Hak Tanggungan dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan Termohon dan para Turut Termohon tidak membayar sesuai kesepakatan. Hal ini telah menimbulkan kerugian bagi Pemohon. Kerugian dimaksud yaitu kehilangan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Melati Bakti Nomor 22 Rt. 009 Rw. 09 Kelurahan Pondok Bambu, Kecamatan Duren Sawit yang sekarang menjadi objek sengketa;

Perbuatan Termohon dan Para Turut Termohon tidak membayar sejumlah uang tersebut di atas adalah bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku sehingga unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 KUH Perdata telah terpenuhi;

Bahwa *Judex Facti* menyatakan dalam pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak merumuskan dalam pertimbangan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum. Namun disisi lain Hakim Tingkat Pertama menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar kepada Penggugat sejumlah Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) sehingga menurut *Judex Facti* bahwa putusan Pengadilan Tingkat Pertama dalam perkara *a quo* bersifat kontroversial;

Bahwa sekalipun *Judex Facti* berpendapat Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak cermat dalam membuat pertimbangan hukum dalam memutus perkara *a quo* tidaklah cukup alasan hukum bagi *Judex Facti* untuk menyatakan putusan tersebut kontroversial. Karena berdasarkan Pasal 178 HIR wajib bagi *Judex Facti* untuk melengkapi atau menyempurnakan apabila putusan sebelumnya dianggap belum

Halaman 22 dari 27 hal. Put. Nomor 557 K/Pdt/2016.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sempurna maka wajib bagi *Judex Facti* untuk menyempurnakan hukumnya. Hal ini sesuai dengan Pasal 178 ayat 1 HIR;

Pasal 178 ayat 1 HIR:

Pada waktu bermusyawarah hakim, karena jabatannya wajib melengkapi segala alasan hukum yang tidak dikemukakan oleh kedua belah pihak;

Bertitik tolak dari ketentuan ini *Judex Facti* tidaklah serta merta menyatakan putusan tingkat pertama tersebut adalah kontroversial.

Oleh karenanya mohon Majelis Hakim Kasasi Menolak Pertimbangan *Judex Facti* tersebut diatas;

Keberatan Ke-Tiga:

Bahwa *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 10 putusan *a quo* menyatakan sebagai berikut:

"Bahwa oleh karena persyaratan-persyaratan yang diminta didalam peminjaman kredit itu begitu rumit, sudah tentu Penggugat menyadari akan akibat dari pinjaman kredit, apabila kreditnya macet sudah tentu jaminan/anggunannya akan dilelang, dan Penggugat telah memberikan kuasa kepada Tergugat II, untuk menjaminkan hak miliknya berupa tanah dan bangunannya, dengan adanya prosedur dan syarat yang sudah ditempuh didalam perjanjian kredit, hal yang demikian berarti Penggugat disuruh berfikir mengenai akibatnya telah memberikan kuasa untuk membebaskan hak tanggungan atas miliknya dan hak yang demikian sudah memberikan keadilan kepada Penggugat dan tidak ada kekhilafan dan Penggugat didalam menandatangani perjanjian dan akta-kata. Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim tingkat banding tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama yang mempertimbangkan mengenai ketidakadilan terhadap Terbanding semula Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi dipandang dari sudut keadilan, yang telah dipertimbangkan dalam putusannya;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim tingkat banding sependapat dengan apa yang dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tingkat pertama, maka dengan demikian gugatan Penggugat dinyatakan ditolak;

Berdasarkan pertimbangan tersebut diatas *Judex Facti* hanya melihat keadilan dalam perkara *aquo* adalah bersifat formalistik dengan alasan bahwa Penggugat telah menandatangani semua akta-akta dengan Termohon Kasasi maupun dengan para turut Termohon Kasasi, Padahal keadilan menurut hukum adalah bersifat substansial;

Kembali kepada pokok perkara yang dituangkan dalam posita gugatan, bahwa

Halaman 23 dari 27 hal. Put. Nomor 557 K/Pdt/2016.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hubungan hukum antara Penggugat dan Para Tergugat adalah jual-beli objek sengketa. Hal ini dibuktikan dengan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 15, tanggal 12 Maret 2009 dihadapan Notaris Haji Makmoen Hoesein, S.H., sebagai Notaris Pengganti dari Rita Imelda Ginting, S.H.;

Bahwa akte pengikatan jual beli atas objek sengketa telah diberitahukan sebelumnya kepada Termohon dahulu Tergugat III/Pembanding dan turut Termohon II dahulu Tergugat II/Terbanding II. Termohon dan para Turut Termohon menjamin pembayaran sejumlah Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) kepada Pemohon, asalkan Pemohon menandatangani SKMHT dan APHT. Penandatanganan akta-akta yang dilakukan Pemohon hanya memberikan keleluasaan kepada Turut Termohon I dan Turut Termohon II dan untuk mendapatkan uang dalam rangka menunaikan kewajiban Turut Termohon II kepada Turut Termohon I dan Turut Termohon I kepada Pemohon;

Bahwa Pemohon tidak mempunyai kewajiban apapun kepada Para Turut Termohon maupun Termohon, sungguh sangat tidak adil apabila objek sengketa milik pemohon dijadikan beban membayar hutang Turut Termohon II kepada Termohon dahulu Tergugat III/Pembanding. Menurut hukum apabila kebenaran formil bertentangan dengan kebenaran materiil, maka demi hukum kebenaran formil harus kita sampaikan;

Bahwa sehubungan dengan hal tersebut Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangannya menyatakan sebagai berikut:

“Bahwa dengan memperhatikan azas kepastian hukum maka semua perjanjian yang telah dibuat berlaku sah bagi Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, akan tetapi dari sudut pandang keadilan, hal tersebut diatas maka Penggugat tidak mendapatkan keadilan sama sekali, tidak mendapatkan harga pembayaran atas objek sengketa dan kehilangan objek sengketa oleh karenanya patut menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk menyerahkan uang sejumlah Rp2.000.000.000,00 (Dua miliar rupiah) dengan bunga 6% (enam persen) setiap tahun kepada Penggugat”;

Bahwa apabila dikaitkan uraian tersebut diatas dan dihubungkan dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara *aquo*. Pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama telah memenuhi rasa keadilan, oleh karenanya mohon Majelis Hakim Kasasi menetapkan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah benar dan menolak pertimbangan *Judex Facti*;

Menimbang, bahwa terlepas dari alasan-alasan kasasi tersebut Mahkamah Agung berpendapat *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jakarta yang

Halaman 24 dari 27 hal. Put. Nomor 557 K/Pdt/2016.

#### 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

membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa dalam pemeriksaan terbukti bahwa Penggugat adalah penjual yang beritikad baik karena bersedia membantu pihak pembeli *in casu* Tergugat I untuk mendapatkan dana dari Bank untuk membayar setengah dari harga tanah miliknya yang disepakati yaitu Rp.4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah) melalui perpanjangan fasilitas kredit atas nama Tergugat II pada Tergugat III;

Bahwa setelah fasilitas perpanjangan kredit diterima oleh Tergugat II dana tersebut tidak diberikan kepada Penggugat tetapi digunakan sendiri untuk kepentingan Tergugat I dan Tergugat II, perbuatan mana bertentangan dengan kepatutan karena seharusnya Tergugat I dan Tergugat II mengetahui bahwa kesediaan Penggugat menyerahkan tanah miliknya untuk dibebani hak tanggungan untuk menjamin perpanjangan pemberian kredit Tergugat II pada Tergugat III adalah agar pembayaran tahap pertama harga tanah yaitu sejumlah Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) dibayarkan kepada Penggugat setelah kredit dari Tergugat III diterima oleh Tergugat II;

Bahwa karena itu Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta harus dibatalkan, Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat layak untuk dipertahankan dengan perbaikan sekedar mengenai status Tergugat III;

Bahwa perjanjian peletakan hak tanggungan serta persetujuan perpanjangan kredit oleh Tergugat III kepada Tergugat II dengan jaminan tanah milik Penggugat adalah sah sehingga Tergugat III tidak melakukan perbuatan melawan hukum;

Bahwa tindakan Tergugat II tidak memberikan uang hasil pencairan kredit kepada Penggugat adalah tanpa sepengetahuan Tergugat III sehingga Tergugat III tidak dapat dimintai pertanggung jawaban untuk ikut membayar kerugian yang dialami oleh Penggugat sejumlah Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) karena itu Tergugat III harus dikeluarkan dari amar ke-2 dan ke-3 dalam Konvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi R. RULLIE A. SLAMET RIJADI, S.H., dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 455/PDT/2014/PT.DKI tanggal 4 November 2014 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 610/Pdt.G/2010/PN.JKT.BAR tanggal 20 Oktober 2011 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Halaman 25 dari 27 hal. Put. Nomor 557 K/Pdt/2016.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Turut Terbanding, Pembanding berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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;

## MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **R. RULLIE A. SLAMET RIJADI, S.H.** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 455/PDT/2014/PT.DKI tanggal 4 November 2014 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 610/Pdt.G/2010/PN.JKT.BAR. tanggal 20 Oktober 2011;

## MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi:

Dalam Provisi:

- Menolak permohonan Provisi Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan uang sejumlah Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) secara tanggung renteng kepada Penggugat;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar bunga sebesar 6 % (enam persen) dari Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) setiap tahun kepada Penggugat sejak saat putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
5. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Dalam Rekonvensi.

- Menolak gugatan rekonvensi Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat III dalam Konvensi;

Halaman 26 dari 27 hal. Put. Nomor 557 K/Pdt/2016.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Turut Terbanding, Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang pada tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 14 Juni 2016 oleh Syamsul Ma'arif, S.H.,LLM.,Ph.D, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting.,S.H.,C.N.,M.Kn., dan Dr. Mukhtar Zamzami, 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 Thomas Tarigan S.H.,M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd

Dr. Yakup Ginting.,S.H.,C.N.,M.Kn

ttd

Dr. Mukhtar Zamzami, S.H.,M.H

Ketua Majelis,

ttd

Syamsul Ma'arif, S.H.,LLM.,Ph.D.

Panitera Pengganti,

ttd

Thomas Tarigan S.H.,M.H.

Biaya-biaya:

1. M e t e r a i..... Rp 6.000,00

2. R e d a k s i..... Rp 5.000,00

3. Administrasi kasasi..... Rp489.000,00

Jumlah ..... Rp500.000,00

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, SH.MH.

NIP. 196103131988031003

Halaman 27 dari 27 hal. Put. Nomor 557 K/Pdt/2016.