



PUTUSAN

Nomor 703 K/Pdt/2020

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

ANDREAS GUNADI, bertempat tinggal di Komplek Taman Mahkota, Blok B3, Nomor 11, RT 002, RW 009, Kelurahan Benda, Kecamatan Benda, Kota Tangerang, Provinsi Banten, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Fransisco Soarez Pati, S.H., Advokat, berkantor di Ruko Golden Boulevard F.1, Nomor 11, Jalan Pahlawan Seribu, BSD City, Tangerang Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 April 2019;

Pemohon Kasasi;

L a w a n

LILIANA KARTIKA, bertempat tinggal di Jalan Teuku Umar, Cimone Indah Plaza (Komplek Ruko Plaza Shinta), Blok B, Nomor 37/38, RT 003, RW 008, Kelurahan Cimone Jaya, Kecamatan Karawaci, Kota Tangerang, Provinsi Banten, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Maju Simamora, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Ruko Amethyst Blok DC I Nomor 89, Villa Permata Tangerang, Jalan Ry. Regency-Kt. Bumi, Tangerang Banten, berdasarkan kekuatan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Mei 2019;

Termohon Kasasi;

d a n

DESRA NATASHA WARGANEGARA S.H., M.Kn., Notaris/PPAT, beralamat di Perumahan Nusaloka, Jalan Batam Sektor XIV, Blok H2, Nomor 20, Bumi Serpong

Halaman 1 dari 14 hal. Put. Nomor 703 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Damai, Rw. Mekar Jaya, Serpong, Kota Tangerang Selatan,
Banten;

Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan,
Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri
Tangerang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan secara hukum Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan secara hukum bahwa Akta Jual Beli (AJB) Nomor 1.092/2014, tanggal 3 Desember 2014, yang dibuat oleh Notaris/PPAT, Sakti Lo, S.H., di Tangerang dan dalam Akta Jual Beli (AJB) Nomor 1.093/2014, tanggal 3 Desember 2014, yang dibuat oleh Notaris/PPAT, Sakti Lo, S.H., di Tangerang adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
5. Menyatakan Penggugat adalah satu-satunya pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan (ruko) dengan status Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 438/Cimone Jaya, atas nama Andreas Gunadi, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 5 September 2006, Nomor 63/Cimone Jaya/2006, seluas 72 m², dengan Nomor Indentifikasi Bidang Tanah (NIB) 28.05.07.11.00566 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 36.75.731.020.0110109.0, yang terletak di Jalan Komplek Ruko Cimone Indah Plaza B.37, RT 003, RW 008, Kelurahan Cimone Jaya, Kecamatan Karawaci, Kota Tangerang, Provinsi Banten;
6. Menyatakan Penggugat adalah satu-satunya pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan (ruko) dengan status Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 421/Cimone Jaya, Andreas Gunadi, sebagaimana

Halaman 2 dari 14 hal. Put. Nomor 703 K/Pdt/2020

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)



diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 19 Juli 2006 Nomor 52/Cimone Jaya/2006, seluas 72 m², dengan Nomor Indentifikasi Bidang Tanah (NIB) 28.05.07.11.00554 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 36.75.731.020.0110110.0, yang terletak di Jalan Komplek Ruko Cimone Indah Plaza B.38, RT 003, RW 008, Kelurahan Cimone Jaya, Kecamatan Karawaci, Kota Tangerang, Provinsi Banten;

7. Menyatakan secara hukum bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 438/Cimone Jaya, atas nama Andreas Gunadi dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 421/Cimone Jaya, Andreas Gunadi adalah sah dan mempunyai hukum yang mengikat;
8. Menyatakan secara hukum bahwa Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) lunas atas sebagaimana tertuang dalam PPJB dan Kuasa Nomor 25 dan Nomor 26, tanggal 3 Desember 2014, yang dibuat Notaris/PPAT Desra Natasha Warganegara S.H., M.Kn., di Tangerang Selatan adalah sah dan mempunyai hukum yang mengikat;
9. Menyatakan secara hukum bahwa Perjanjian Pengosongan Nomor 7 yang dibuat oleh Notaris/PPAT, Sakti Lo, S.H., M.Kn., adalah sah dan mempunyai hukum yang mengikat;
10. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang menguasai objek sengketa untuk menyerahkan seluruh objek sengketa dalam keadaan kosong seketika dan tanpa syarat apapun kepada Penggugat dan apabila diperlukan dilakukan dengan bantuan alat kekuasaan negara (aparatus Pemerintah Daerah, Polri, TNI, Satpol PP dan sebagainya);
11. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 143/Cimone Jaya dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1124/Pejuang kepada Turut Tergugat;
12. Menghukum Turut Tergugat untuk membuat Peralihan Jual Beli (AJB) dari Tergugat kepada Penggugat atas objek tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 143/Cimone Jaya dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1124/ Pejuang;

Halaman 3 dari 14 hal. Put. Nomor 703 K/Pdt/2020



13. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat secara materiil sebesar Rp7.100.000.000,00 (tujuh miliar seratus juta rupiah) dan secara imateriil sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
14. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya atas keterlambatan pengembalian tanah objek perkara dan kepada Penggugat sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
15. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya atas keterlambatan pengembalian Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 143/Cimone Jaya dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1124/Pejuang kepada Penggugat sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
16. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh serta mentaati pada seluruh isi putusan perkara ini;
17. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
18. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum banding, kasasi maupun perlawanan/*verzet*;

Atau jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon memberikan keputusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dan Turut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

Eksepsi Tergugat:

- Eksepsi *plurium litis consortium*;
- Eksepsi *obscuur libel*;
- Eksepsi penggabungan dua gugatan dalam satu gugatan;
- Eksepsi petitum tidak jelas;

Eksepsi Turut Tergugat:

- Gugatan Penggugat *obscuur libel*;



- Gugatan Penggugat kurang pihak;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan gugat balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Tangerang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat Dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Dalam Rekonvensi telah melakukan perbuatan wanprestasi;
3. Menyatakan Surat Pernyataan tanggal 21 April 2015 yang ditandatangani oleh Penggugat Dalam Rekonvensi dan telah memperoleh persetujuan dari Tergugat Dalam Rekonvensi untuk mengambil Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1124/Pejuang dari Notaris/PPAT Desra Natasha WN, S.H., M.Kn., bukanlah perbuatan melawan hukum melainkan sah dan mengikat;
4. Menyatakan Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 25 atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1124/Pejuang terletak di Komplek Perumahan Pejuang Pratama Blok S Nomor 12, Kelurahan Pejuang, Kecamatan Bekasi Barat, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat dan Nomor 26 atas Sertifikat Hak Milik Nomor 143/Cimone Jaya, tanah dan bangunan terletak di Komplek Ruko Cimone Indah Plaza Blok B.36, Kelurahan Cimone Jaya, Kecamatan Karawaci, Kota Tangerang, Provinsi Banten, yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT, Desra Natasha WN, S.H., M.Kn., hanya untuk tujuan pinjam nama Tergugat Dalam Rekonvensi, oleh karenanya tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
5. Menyatakan Jual Beli antara Penggugat Dalam Rekonvensi dan Tergugat Dalam Rekonvensi atas 2 (dua) bidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 438/Cimone Jaya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1.092/2014, dibuat di hadapan Notaris/PPAT Sakti Lo, S.H., di Tangerang dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 421/Cimone Jaya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1.093/2014, dibuat

Halaman 5 dari 14 hal. Put. Nomor 703 K/Pdt/2020



di hadapan Notaris/PPAT, Sakti Lo, S.H., di Tangerang, hanya untuk tujuan pinjam nama Tergugat Dalam Rekonvensi yang dipinjam oleh Penggugat Dalam Rekonvensi;

6. Menyatakan Surat Perjanjian Pengosongan Nomor 07, tanggal 3 Desember 2014 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT, Sakti Lo S.H., tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
7. Menghukum Tergugat Dalam Rekonvensi untuk menggunakan uang sebesar Rp425.000.000,00 (empat ratus dua puluh lima juta rupiah) yang disetorkan oleh Penggugat Dalam Rekonvensi ke rekening Tergugat Dalam Rekonvensi pada PT Bank Internasional Indonesia, Tbk, (sekarang dikenal PT Bank Maybank Indonesia, Tbk), pada tanggal 3 Desember 2014 untuk membayar kewajiban cicilan kredit Tergugat Dalam Rekonvensi selaku debitur di PT Bank Internasional Indonesia) atas jaminan agunan 2 (dua) bidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 438/Cimone Jaya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1.092/2014, dibuat di hadapan Notaris/PPAT, Sakti Lo, S.H., di Tangerang dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 421/Cimone Jaya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1.093/2014 dibuat di hadapan Notaris/PPAT, Sakti Lo, S.H., di Tangerang;
8. Menyatakan seluruh kewajiban hutang kredit modal kerja Penggugat Dalam Rekonvensi sebesar Rp1.150.000.000,00 (satu miliar seratus lima puluh juta rupiah) selaku debitur di PT Bank Mandiri, Tbk telah dibayar lunas pada tanggal 3 Desember 2014 melalui pembayaran transfer dari PT Bank Internasional Indonesia (sekarang dikenal sebagai PT Bank Maybank Indonesia Tbk) ke rekening tampungan atas nama Penggugat Dalam Rekonvensi pada PT Bank Mandiri Tbk;
9. Menghukum Penggugat Dalam Rekonvensi membayar cicilan kredit Tergugat Dalam Rekonvensi setiap bulan sampai lunas pada PT Bank Internasional Indonesia Tbk (sekarang dikenal sebagai PT Bank Maybank Indonesia Tbk) yang disetorkan melalui rekening Tergugat Dalam Rekonvensi atas agunan 2 (dua) bidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 438/Cimone Jaya berdasarkan Akta

Halaman 6 dari 14 hal. Put. Nomor 703 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jual Beli Nomor 1.092/2014, dibuat di hadapan Notaris/PPAT, Sakti Lo, S.H., di Tangerang dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 421/Cimone Jaya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1.093/2014 dibuat di hadapan Notaris/PPAT, Sakti Lo, S.H., di Tangerang;

10. Menghukum dan memerintahkan Penggugat Dalam Rekonvensi dan Tergugat Dalam Rekonvensi secara bersama-sama menghadap Notaris/PPAT yang berwenang untuk membalik nama kembali 2 (dua) bidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 438/Cimone Jaya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1.092/2014 dibuat di hadapan Notaris/PPAT Sakti Lo, S.H., di Tangerang dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 421/Cimone Jaya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1.092/2014 dibuat di hadapan Notaris/PPAT, Sakti Lo, S.H., di Tangerang dari nama Tergugat Dalam Rekonvensi menjadi nama Penggugat Dalam Rekonvensi setelah melunasi seluruh cicilan kredit ke PT Bank Internasional Indonesia Tbk (sekarang dikenal sebagai PT Bank Maybank Indonesia Tbk);
11. Menghukum Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari apabila Tergugat Dalam Rekonvensi lalai dalam melaksanakan putusan pengadilan sejak perkara a quo mempunyai kekuatan hukum tetap;

Dalam Konvensi Dan Dalam Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Tangerang telah memberikan Putusan Nomor 794/Pdt.G/2017/PN Tng, tanggal 28 Agustus 2018, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat mengenai gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Dalam Pokok Perkara:

Halaman 7 dari 14 hal. Put. Nomor 703 K/Pdt/2020

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 gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini berjumlah Rp1.426.000,00(satu juta empat ratus dua puluh enam ribu rupiah);

Bahwa putusan tersebut dalam tingkat banding dikuatkan Pengadilan Tinggi Banten dengan Putusan Nomor 19/PDT/2019/PT BTN, tanggal 25 Maret 2019;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 12 April 2019, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 April 2019 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 22 April 2019 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 794/Pdt.G/2017/PN Tng, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada 30 April 2019;

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 berdasarkan memori kasasi yang diterima 30 April 2019 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi pada pokoknya meminta:

- Menerima dan mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi semua Pemanding/Penggugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Banten tanggal 25 Maret 2019 Nomor 19/PDT/2019/PT BTN, tanggal 25 Maret 2019, yang menguatkan

Halaman 8 dari 14 hal. Put. Nomor 703 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 794/PDT.G/PN TNG,
tanggal 28 Agustus 2018;

Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan secara hukum Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan secara hukum bahwa Akta Jual Beli (AJB) Nomor 1.092/2014, tanggal 3 Desember 2014 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Sakti Lo, S.H., di Tangerang dan dalam Akta Jual Beli (AJB) Nomor 1.093/2014, tanggal 3 Desember 2014, yang dibuat oleh Notaris/PPAT, Sakti Lo, S.H., di Tangerang adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
5. Menyatakan Penggugat adalah satu-satunya pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan (ruko) dengan status Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 438/Cimone Jaya, atas nama Andreas Gunadi, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 5 September 2006 Nomor 63/Cimone Jaya/2006, seluas 72 m², dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 28.05.07.11.00566 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 36.75.731.020.0110109.0, yang terletak di Jalan Komplek Ruko Cimone Indah Plaza B.37, RT 003, RW 008, Kelurahan Cimone Jaya, Kecamatan Karawaci, Kota Tangerang, Provinsi Banten;
6. Menyatakan Penggugat adalah satu-satunya pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan (ruko) dengan status Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 421/Cimone Jaya, Andreas Gunadi, sebagaimana

Halaman 9 dari 14 hal. Put. Nomor 703 K/Pdt/2020

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

diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 19 Juli 2006, Nomor 52/Cimone Jaya/2006, seluas 72 m², dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 28.05.07.11.00554 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 36.75.731.020.0110110.0, yang terletak di Jalan Komplek Ruko Cimone Indah Plaza B.38, RT 003, RW 008, Kelurahan Cimone Jaya, Kecamatan Karawaci, Kota Tangerang, Provinsi Banten;

7. Menyatakan secara hukum bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 438/Cimone Jaya, atas nama Andreas Gunadi dan Sertifikat Hak Milik SHM Nomor 421/Cimone Jaya, Andreas Gunadi adalah sah dan mempunyai hukum yang mengikat;
8. Menyatakan secara hukum bahwa Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) lunas atas sebagaimana tertuang dalam PPJB dan Kuasa Nomor 25 dan Nomor 26, tanggal 3 Desember 2014, yang dibuat Notaris/PPAT, Desra Natasha Warganegara S.H., M.Kn., di Tangerang Selatan adalah sah dan mempunyai hukum yang mengikat;
9. Menyatakan secara hukum bahwa Perjanjian Pengosongan Nomor 7 yang dibuat oleh Notaris/PPAT, Sakti Lo, S.H., M.Kn., adalah sah dan mempunyai hukum yang mengikat;
10. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang menguasai objek sengketa untuk menyerahkan seluruh objek sengketa dalam keadaan kosong seketika dan tanpa syarat apapun kepada Penggugat dan apabila diperlukan dilakukan dengan bantuan alat kekuasaan negara (aparatus Pemerintah Daerah, Polri, TNI, Satpol PP dan sebagainya);
11. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 143/Cimone Jaya dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1124/Pejuang kepada Turut Tergugat;
12. Menghukum Turut Tergugat untuk membuat Peralihan Jual Beli (AJB) dari Tergugat kepada Penggugat atas objek tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 143/Cimone Jaya dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1124/ Pejuang;

Halaman 10 dari 14 hal. Put. Nomor 703

K/Pdt/2020



13. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat secara materiil sebesar Rp7.100.000.000,00 (tujuh miliar seratus juta rupiah) dan secara imateriil sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
14. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya atas keterlambatan pengembalian tanah objek perkara dan kepada Penggugat sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
15. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya atas keterlambatan pengembalian Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 143/Cimone Jaya dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1124/Pejuang kepada Penggugat sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
16. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh serta mentaati pada seluruh isi putusan perkara ini.
17. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
18. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum banding, kasasi maupun perlawanan/*verzet*;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 24 Mei 2019 yang pada pokoknya menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 19/PDT/2019/PT BTN *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 794/Pdt.G/2017/PN Tng;

Halaman 11 dari 14 hal. Put. Nomor 703

K/Pdt/2020



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

Menimbang, bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi yang diterima tanggal 30 April 2019 dan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 24 Mei 2019, dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Banten yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang sudah tepat dan benar serta tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak karena dalam proses peralihan jual beli atas 4 (empat) buah ruko di hadapan Notaris dan melibatkan PT Bank Mandiri Tbk, PT Bank Maybank Indonesia Tbk dan Notaris/PPAT, Sakti Lo, S.H., yang telah membuat akta-akta, sedangkan PT Bank Mandiri Tbk, PT Bank Maybank Indonesia Tbk dan Notaris/PPAT, Sakti Lo, S.H., tidak dijadikan pihak dalam perkara *a quo*, maka gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *judex facti*/Pengadilan Tinggi Banten dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi **ANDREAS GUNADI** 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 tingkat kasasi;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana diubah 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 **ANDREAS GUNADI** tersebut;

Halaman 12 dari 14 hal. Put. Nomor 703
K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 28 April 2020 oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati S.H., M.H., dan Dr. Pri Pambudi Teguh, 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 Anggota tersebut dan Irma Mardiana, S.H., M.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

ttd./

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

ttd./

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./

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

Panitera Pengganti,

ttd./

Irma Mardiana, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp484.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

H. Andi Cakra Alam, S.H., M.H.

Halaman 13 dari 14 hal. Put. Nomor 703
K/Pdt/2020



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

NIP 19621029 198612 1 001

Halaman 14 dari 14 hal. Put. Nomor 703

K/Pdt/2020

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)