



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

SUMARSONO, sebagai Direktur CV. Timbul Jaya Perkasa, bertempat tinggal di Jalan Cijagra Nomor 180, Baleendah, Kabupaten Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Mula Satria, S.H., Advokat pada Kantor Hukum Mula Satria, S.H. dan Rekan, beralamat di Jalan Sukarajin II Nomor 28, Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Maret 2017;

Pemohon Kasasi;

L a w a n

1. **DIRUT PT. BANK NEGARA INDONESIA (PERSERO) TBK. PUSAT cq. KEPALA KANTOR BANK NEGARA INDONESIA 46 WILAYAH JAWA BARAT cq. KEPALA KANTOR BANK NEGARA INDONESIA 46 (BNI)**, yang diwakili oleh Fauzi, S.E., berkedudukan di Jalan Yos Sudarso Nomor 3, Kota Cirebon, dalam hal ini memberi kuasa kepada Deddy Agus Setiawan, S.H. dan kawan-kawan, Para Pegawai pada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, beralamat di Jalan Jenderal Sudirman Kavling 1, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 April 2017;
2. **WAHYUDI**, Pegawai Kantor Bank Negara Indonesia 46 Kota Cirebon dahulu beralamat di Jalan Yos Sudarso Nomor 3, Kota Cirebon, sekarang beralamat di Kantor Bank Negara Indonesia Wilayah Semarang di Jalan MT. Haryono, Kota Semarang;

Halaman 1 dari 10 hal. Put. Nomor 1015 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id, Nomor 1015/K/Pdt/2018, Semper Barat, Jakarta Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Martin Rombe Datu, S.H. dan kawan-kawan, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada *Law Office PSBHI, Legal Consultant and Attorneys at Law*, beralamat di Jalan Layur Raya Nomor 8, Rawamangun, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Mei 2017;

Para Termohon Kasasi;

D a n

KANTOR PERTANAHAN KOTA CIREBON, berkedudukan di Jalan Dr. Wahidin Sudiro Husodo Nomor 44, Kota Cirebon;

Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

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

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan tindakan wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit Nomor 2009/255/KMK Non KUK, tanggal 30 November 2009 dan Penggugat dirugikan karena pelaksanaan proyek perumahan kalijaga residence tidak dapat dilaksanakan dan atau gagal;
4. Menyatakan Penggugat belum mempunyai kewajiban untuk membayar angsuran atau cicilan atas kredit modal kerja pembangunan perumahan Kalijaga Residence dikarenakan Tergugat I telah wanprestasi pada Perjanjian Kredit Nomor 2009/255/KMK Non KUK tanggal 30 November 2009;

Halaman 2 dari 10 hal. Put. Nomor 1015 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan pengugat berhak sebagai pemilik Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 423 Jalan Kalijaga, Kelurahan Pegambiran, Kecamatan Lemah Wungkuk, Kota Cirebon atas nama Penggugat kepada Turut Tergugat guna terlaksananya kembali pembangunan perumahan Kalijaga *Residence*;
6. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 423 Jalan Kalijaga, Kelurahan Pegambiran, Kecamatan Lemah Wungkuk, Kota Cirebon atas nama Penggugat kepada Penggugat untuk dilakukan splitsing (pemecahan) kepada Turut Tergugat guna terlaksananya kembali pembangunan perumahan Kalijaga *Residence*;
7. Menghukum Turut Tergugat untuk melakukan splitsing (pemecahan) Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 423 Jalan Kalijaga, Kelurahan Pegambiran, Kecamatan Lemah Wungkuk, Kota Cirebon atas nama Penggugat bila diminta Penggugat;
8. Menghukum Turut Tergugat untuk memblokir Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 423 Jalan Kalijaga, Kelurahan Pegambiran, Kecamatan Lemah Wungkuk, Kota Cirebon atas nama Penggugat agar tidak dapat dialihkan kepada pihak lain oleh Tergugat I dan pihak siapapun tanpa persetujuan Penggugat;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan dan atau membayar uang sejumlah Rp6.633.997.706,00 (enam miliar enam ratus tiga puluh tiga juta sembilan ratus sembilan puluh tujuh ribu tujuh ratus enam rupiah) kepada Penggugat untuk modal kerja pembangunan perumahan Kalijaga *Residence* sesuai dengan Perjanjian Kredit Nomor 2009/255/KMK Non KUK tanggal 30 November 2009;
10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding dan kasasi dari Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat;
11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk mematuhi putusan ini;
12. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara; Apabila Bapak/Ibu Ketua Pengadilan Negeri Kota Cirebon berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Halaman 3 dari 10 hal. Put. Nomor 1015 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

- Gugatan Penggugat kurang para pihak;
- *Execptio non adimpleti contractus*;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Turut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya gugatan Penggugat adalah kabur;

Menimbang, bahwa Pemohon Intervensi ANDI MIARNO dalam permohonannya memohon agar Pengadilan Negeri Cirebon berkenan menerima permohonan ini dan memohon kepada Pengadilan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dalil-dalil permohonan intervensi Pemohon Intervensi secara keseluruhan;
2. Menyatakan Termohon Intervensi I, Termohon Intervensi II dan Termohon Intervensi III melakukan wanprestasi;
3. Menghukum Termohon Intervensi I, Termohon Intervensi II dan Termohon Intervensi III secara bersama-sama membayar kerugian kepada Pemohon Intervensi sebesar Rp9.100.000.000,00 (sembilan miliar seratus juta rupiah) dan kerugian immaterial sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
4. Menyatakan sah sita jaminan atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 423 atas nama Termohon Intervensi I seluas 14.760 m² dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Pemohon;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan PLN;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan jalan Kalijaga;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Negara;
5. Menghukum Para Termohon Intervensi dan Turut Termohon Intervensi mematuhi putusan;
6. Menghukum Para Termohon Intervensi untuk membayar perkara ini;
7. Menghukum Para Termohon dan Turut Termohon untuk membayar biaya perkara;

Atau: Apabila Majelis Hakim berpendapat lain dalam peradilan yang baik, kami mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Halaman 4 dari 10 hal. Put. Nomor 1015 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Pengadilan Negeri Cirebon dengan Putusan Sela Intervensi Nomor

70/Pdt.G/2015/PN Cirebon tanggal 23 Februari 2016;

Bahwa terhadap gugatan tersebut ditolak oleh Pengadilan Negeri Cirebon dengan putusan Nomor 70/Pdt.G.Int./2015/PN Cirebon tanggal 24 Mei 2016, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Intervensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat Intervensi II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara Intervensi:

- Mengabulkan gugatan intervensi dari Penggugat Intervensi untuk sebagian;
- Menyatakan Tergugat Intervensi I telah melakukan perbuatan wanprestasi;
- Menghukum Tergugat Intervensi I untuk membayar kerugian materil sebesar Rp6.854.342.787,5,00 (enam miliar delapan ratus lima puluh empat juta tiga ratus empat puluh dua ribu tujuh ratus delapan puluh tujuh rupiah lima sen) dan kerugian immaterial sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- Menghukum Tergugat Intervensi I, Tergugat Intervensi II, Tergugat Intervensi III dan Turut Tergugat Intervensi untuk mematuhi putusan;
- Menolak gugatan Penggugat Intervensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi dan Intervensi:

- Menghukum Penggugat/Tergugat Intervensi I untuk membayar biaya perkara ini diperhitungkan sebesar Rp2.524.000,00 (dua juta lima ratus dua puluh empat ribu rupiah);

Kemudian putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan putusan Nomor 581/PDT/2016/PT BDG tanggal 22 Februari 2017;

Halaman 5 dari 10 hal. Put. Nomor 1015 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa berdasarkan putusan Mahkamah Agung RI terhadap permohonan kasasi pada tanggal 21 Maret 2017 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi, dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Maret 2017, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 31 Maret 2017 sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 70/Pdt.G.Int./2015/PN Cbn *juncto* Nomor 581/PDT/2016/PT BDG yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Cirebon, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 6 April 2017;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 6 April 2017 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Sumarsono tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 22 Februari 2017 Nomor 581/PDT/2016/PT BDG *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Cirebon tanggal 24 Mei 2016 Nomor 70/Pdt.G/2015/PN Cbn;

Dan Mengadili Sendiri:

- Mengabulkan gugatan dari Penggugat sekarang Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
- Menghukum Termohon Kasasi I, Termohon Kasasi II, Turut Termohon Kasasi dan Termohon Kasasi III untuk membayar semua biaya perkara baik yang jatuh dalam tingkat pertama dan tingkat banding maupun yang jatuh dalam tingkat kasasi;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi masing-masing tanggal 18 April 2017 dan tanggal 18 Mei 2016 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Halaman 6 dari 10 hal. Put. Nomor 1015 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung diperoleh:

Menimbang, setelah meneliti memori kasasi tanggal 6 April 2017 dan kontra memori kasasi masing-masing tanggal 18 April 2017 dan tanggal 18 Mei 2016 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Bandung yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Cirebon tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa putusan *Judex Facti* sudah tepat dan benar, karena *Judex Facti* telah melaksanakan hukum acara dengan benar dalam memutus perkara ini serta putusan *Judex Facti* tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang;

Halaman 7 dari 10 hal. Put. Nomor 1015 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan terduga intervensi. Di Bank BNI 46, ternyata uang yang dibayarkan oleh Saudara Eman Suryaman kepada Penggugat Intervensi tertanggal 2 Desember 2009 melalui transfer ke rekening BNI 46 Nomor 0176192677 atas nama saudari Yetti Sulastri (istri Penggugat Intervensi) untuk pemenuhan kontrak jual beli Nomor 162/2009 adalah hanya sebesar Rp1.823.766.625,00 (satu miliar delapan ratus dua puluh tiga juta tujuh ratus enam puluh enam ribu enam ratus dua puluh lima rupiah) serta selanjutnya ditambah uang dari Tergugat Intervensi I melalui Bank BNP tertanggal 3 Desember 2009 buat pembayaran pajak pengalihan hak tanah/bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 423 Penggugat Intervensi adalah sebesar Rp676.008.000,00 (enam ratus tujuh puluh enam juta delapan ribu rupiah) dan sebesar Rp1.011.654.000,00 (satu miliar sebelas juta enam ratus lima puluh empat ribu rupiah) sehingga total yang diterima dari Tergugat Intervensi I saat itu adalah sebesar Rp3.511.428.625,00 (tiga miliar lima ratus sebelas juta empat ratus dua puluh delapan ribu enam ratus dua puluh lima rupiah) ditambah uang yang diterima sebelumnya dari Saudara Eman Suryaman yang dikonversi sebagai pembayaran dari Tergugat Intervensi I kepada Penggugat Intervensi sebesar Rp4.500.000.000,00 (empat miliar lima ratus juta rupiah) sehingga total uang yang sudah diterima Penggugat Intervensi adalah Rp8.011.428.625,00 (delapan miliar sebelas juta empat ratus dua puluh delapan ribu enam ratus dua puluh lima rupiah), sehingga utang jual beli objek sengketa yang belum dibayar oleh Tergugat Intervensi I Sumarsono adalah sebesar Rp13.284.000.000,00 – Rp8.011.428.625,00 = Rp5.272.571.375,00 terbilang (lima miliar dua ratus tujuh puluh dua juta lima ratus tujuh puluh satu ribu tiga ratus tujuh puluh lima rupiah) yang mana utang Tergugat Intervensi I tersebut sekaligus merupakan kerugian yang diderita oleh Penggugat Intervensi Andi Miarno sampai dengan sekarang;

Bahwa Penggugat Intervensi telah berhasil membuktikan dalilnya bahwasanya Tergugat Intervensi I Sumarsono telah melakukan perbuatan wanprestasi karena tidak melakukan pembayaran secara penuh kepada Penggugat Intervensi untuk pembelian tanah objek sengketa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 423/Pegambiran;

Halaman 8 dari 10 hal. Put. Nomor 1015 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung terhadap fakta dan hasil pembuktian di persidangan yang tidak tunduk pada pemeriksaan kasasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Cirebon dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi SUMARSONO 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 ini;

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **SUMARSONO** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 16 Juli 2018 oleh Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Panji Widagdo, S.H., M.H. dan Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan oleh Wigati Pujiningrum, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Halaman 9 dari 10 hal. Put. Nomor 1015 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Wigati Pujiningrum, 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 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

**Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I**
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.
NIP. 19630325 1988031 001

Halaman 10 dari 10 hal. Put. Nomor 1015 K/Pdt/2018

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)