



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

SINTIA ANDRIANI, bertempat tinggal di Perum Banteng Baru Raya Nomor 29, RT 09 RW 48, Condongcatur, Depok, Sleman, dalam hal ini memberi kuasa kepada Moelyadi, S.H., M.H., C.L.A., Advokat, berkantor di Jalan Palagan Tentara Pelajar Kilometer 8, Nomor 6 B Sleman dan Jalan Taman Siswo, Tohpati, Nyutran MG.II/1752 D, Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 September 2016;
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n:

1. **JHONI PRIYANTO**, terakhir diketahui bertempat tinggal di Mlati Beningan RT 04 RW 02, Desa Sendangadi, Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman;
2. **SRI PENY NUGROHOWATI, S.H.**, Notaris, berkedudukan Jalan Bantulan Gamping Kilometer 1, Sleman, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ari Setyawan, S.H., Advokat, berkantor di Gadingan Jalan Godean Kilometer 4, Sleman, Yogyakarta;
3. **PT. BANK MEGA, Tbk, KCP YOGYAKARTA – SRIWEDANI**, berkedudukan di Jalan Sriwedani Nomor 6 ABC Yogyakarta 55122 telpon (0274) 554949, diwakili oleh Kostaman Thayib dan Madi Darmadi Lazuardi, selaku Direktur Utama dan Direktur, dalam hal ini memberi kuasa kepada: Moch. Pring Musibatawi, S.H., dan kawan-kawan, kesemuanya karyawan PT. Bank Mega Tbk, berkantor pusat di Menara Bank Mega Lantai 15, Jalan Kapten Tendean Kav. 12-14 A, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Oktober 2016;
4. **KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) YOGYAKARTA GEDUNG KEUANGAN NEGARA (GKN) YOGYAKARTA**, berkedudukan di Jalan Kusumanegara Nomor 11 Yogyakarta Kode Pos 55166, diwakili oleh Kiagus Ahmad Badaruddin selaku Sekretaris Jenderal Kementerian

Halaman 1 dari 30 hal.Put. Nomor 821K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
kepada Didik Hariyanto, S.H., M.M., Kepala Bagian Bantuan Hukum I pada Biro Bantuan Hukum Kementerian Keuangan dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa khusus tanggal 5 September 2014;

- 5. EUNIKE YUSLINA SUNARYO**, bertempat tinggal di Jalan Asem Gede Nomor 16 A, RT 6 RW 2 Kelurahan Cokrodiningratan, Kecamatan Jetis, Yogyakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada: 1. Sapto Nugroho Wusono, S.H., 2. Saryanta, S.H., para Advokat, berkantor di Pugong Rejo, RT/RW:16 B/51, Sinduadi, Mlati, Sleman, Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Oktober 2016;
Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat Kompensi adalah pemilik yang sah atas rumah dan bangunan SHM Nomor 5011/Sinduharjo, Surat Ukur tanggal 10 September 2004, Nomor 02475/2004, luas 135 M2 yang terletak di desa Sinduharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman atau yang dikenal dengan nama Perum Pesona Mentari D.3, Desa Sinduharjo, Kecamatan Ngaglik Kabupaten Sleman, selanjutnya mohon disebut sebagai obyek sengketa;
2. Bahwa pada sekitar bulan Februari 2011 Penggugat Kompensi terikat perjanjian hutang piutang dengan Tergugat I Kompensi uang sejumlah Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah), dengan jaminan Sertifikat Hak Milik Penggugat Kompensi sebagaimana yang kami sebutkan pada angka 1 di atas. Perjanjian hutang piutang menurut Tergugat I pada waktu itu akan dibuatkan akta di hadapan Tergugat II Notaris Sri Peny Nugrohowati, S.H.;
3. Bahwa akan tetapi tanpa ijin, persetujuan dan sepengetahuan Penggugat Kompensi dengan cara-cara melawan hukum, Tergugat I Kompensi dan Tergugat II Kompensi secara bersama-sama telah melakukan peralihan hak, balik nama SHM milik Penggugat Kompensi dengan cara seolah-olah Penggugat Kompensi menjual tanah dan bangunan obyek sengketa tersebut kepada Tergugat I Kompensi. Hal tersebut baru Penggugat Kompensi ketahui setelah kredit atas nama Tergugat I Kompensi kepada Tergugat III Kompensi,

Halaman 2 dari 30 hal.Put. Nomor 821K/Pdt/2017



4. Bahwa Penggugat Kompensi telah menyampaikan keberatan dan protes atas tindakan peralihan hak tersebut terutama kepada Tergugat I Kompensi, serta telah menerangkan latar belakang persoalannya kepada Tergugat III Kompensi, akan tetapi jawaban yang diterima oleh Penggugat Kompensi dari Tergugat I Kompensi bahwa sertifikat Penggugat Kompensi tetap aman, dan Tergugat III Kompensi langsung atau tidak langsung telah mengetahui dan memahami persoalan yang dihadapi oleh Penggugat Kompensi meskipun dengan memberikan jalan keluar yang tidak menyelesaikan persoalan;
5. Bahwa bahkan sebaliknya Tergugat III Kompensi memberikan saran yang cenderung provokatif dan tendesius serta menakut-nakuti, apabila kredit Tergugat I Kompensi macet maka rumah dan bangunan milik Penggugat Kompensi sewaktu-waktu dapat di sita dan terancam di lelang. Oleh karena itu Tergugat III Kompensi menyarankan dengan janji-janji, intimidasi dan bujuk rayu, yang sedemikian rupa mendorong Penggugat Kompensi untuk menalangi, membayar angsuran, tunggakan kredit Tergugat I Kompensi;
6. Bahwa atas saran Tergugat III Kompensi tersebut Penggugat Kompensi tidak bisa berfikir panjang, demi menjaga dan menyelamatkan asset satu-satunya milik Penggugat, maka Penggugat dengan sangat terpaksa bersedia menutup dan menalangi angsuran kredit milik Tergugat I Kompensi dengan janji-janji Tergugat III Kompensi bahwa nantinya Sertifikat Hak Milik akan diserahkan Tergugat III Kompensi kepada Penggugat Kompensi;
7. Bahwa akan tetapi janji-janji tersebut tidak pernah ditepati oleh Tergugat III Kompensi, puncaknya pada sekitar bulan Mei tahun 2014 rumah dan bangunan milik Penggugat Kompensi diumumkan dan dijadikan obyek lelang hak tanggungan oleh Tergugat III Kompensi selaku pemohon lelang dan Tergugat IV Kompensi selaku pelaksana lelang;
8. Bahwa atas pengumuman lelang tersebut Penggugat Kompensi telah berupaya keras agar lelang atas tanah dan bangunan miliknya dibatalkan atau setidaknya ditunda untuk sementara waktu. Salah satunya menghubungi Tergugat III Kompensi, Tergugat III Kompensi memberikan jalan keluar untuk membatalkan pengumuman lelang yang sudah terlanjur diumumkan di media masa tersebut, satu-satunya jalan yang bisa ditempuh Penggugat Kompensi adalah membatalkan lelang dengan syarat Penggugat Kompensi harus terlebih dahulu menyetorkan uang sejumlah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);
9. Bahwa uang tersebut menurut Tergugat III Kompensi dipergunakan untuk mengganti biaya pengumuman iklan lelang, dan membayar tunggakan 3 bulan dari Tergugat I Kompensi, uang sejumlah tersebut menurut Tergugat III



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Dengan demikian, saran Tergugat III Kompensi tersebut di atas, tapi
saran keberatan dengan
sekali lagi demi untuk menyelamatkan asset rumah dan bangunan tersebut,
Penggugat Kompensi dengan terpaksa memenuhi permintaan tersebut
dengan harapan lelang dapat dibatalkan;

10. Bahwa akan tetapi meskipun Penggugat Kompensi telah menuruti saran dan petunjuk Tergugat III Kompensi untuk menghentikan dan atau membatalkan pelaksanaan lelang dengan memenuhi persyaratan mentransfer uang sejumlah tersebut di atas, lelang atas rumah dan bangunan milik Penggugat Kompensi tetap dilaksanakan oleh Tergugat IV Kompensi pada tanggal 22 Mei 2014, dengan cara-cara yang melanggar hukum dan tanpa memperhatikan keberatan yang disampaikan oleh Penggugat Kompensi melalui kuasa hukumnya Sdr. M. Syamsul Arifin, S.H.;
11. Bahwa atas pelaksanaan lelang tersebut Penggugat Kompensi menyampaikan keberatan dan protes keras dengan cara: pada waktu pelaksanaan lelang tanggal 22 Mei 2014 Penggugat beserta kuasa hukumnya mendatangi acara pelaksanaan lelang dan menyampaikan keberatan lisan kepada petugas pelaksana lelang yakni Tergugat IV Kompensi agar membatalkan lelang atau setidaknya menunda untuk sementara waktu, oleh karena tanah dan bangunan tersebut adalah milik Penggugat Kompensi dan diperoleh oleh Tergugat I Kompensi dengan cara-cara melawan hukum, akan tetapi keberatan tersebut tidak diterima oleh Tergugat IV Kompensi dan lelang tetap berlangsung;
12. Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I Kompensi dibantu Tergugat II Kompensi yang telah mengalihkan, memindahkan dan membalik nama tanah dengan cara seolah-olah Penggugat Kompensi menjual tanahnya kepada Tergugat I Kompensi melalui PPAT Tergugat II Kompensi, Penggugat Kompensi telah melaporkan Tergugat I Kompensi dan II Kompensi dengan sangkaan tindak pidana Penipuan dan atau Penggelapan atau pemalsuan dan menggunakan surat palsu yang dilakukan oleh Tergugat I Kompensi baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan Tergugat II Kompensi, dan dipergunakan oleh Tergugat III Kompensi untuk mengucurkan kredit kepada Tergugat I Kompensi, sebagaimana laporan Polisi Nomor LP/415/V/2014/DIY/Ditreskrim, tanggal 28 Mei 2014;
13. Bahwa tidak terkecuali atas perbuatan Tergugat III Kompensi PT. Bank Mega Tbk, yang telah dengan sengaja menyuruh, membujuk, memberikan janji-janji serta mengintimidasi Penggugat Kompensi agar bersedia membayar, menalangi dan menutupi kredit Tergugat I Kompensi yang macet, dengan janji agar rumah dan bangunan milik Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi

Halaman 4 dari 30 hal.Put. Nomor 821K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Dalam putusan ini, kami telah memerintahkan para tergugat untuk menyerahkan serta meminta dan menarik sejumlah uang yang dipergunakan untuk menunda/ membatalkan lelang yang diselenggarakan oleh Tergugat IV Kompensi, sudah kami laporkan sebagai kejahatan Perbankan sebagaimana laporan polisi Nomor LP/416/V/2014/DIY/Direskrim, tanggal 28 Mei 2014;

14. Bahwa terhadap prosedur pelaksanaan lelang yang tidak benar serta cenderung dipaksakan dan dilakukan oleh Tergugat IV Kompensi sehingga berakibat tanah dan bangunan dijual secara lelang dengan harga yang sangat tidak masuk akal dengan harga pasaran setempat dan dimenangkan oleh Tergugat V Kompensi/Penggugat Rekompensi, Penggugat Kompensi telah mengajukan gugatan pembatalan penetapan pelaksanaan lelang pada Peradilan Tata Usaha Negara dengan register perkara Nomor 06/G/2014/PTUN.Yk tertanggal 2 Juni 2014;
15. Bahwa perbuatan Tergugat I Kompensi dengan dibantu Tergugat II Kompensi yang telah mengalihkan, membalik nama tanah dan bangunan tanpa sepengetahuan, seijin dan persetujuan Penggugat Kompensi dengan cara seolah-olah Penggugat Kompensi menjual kepada Tergugat I Kompensi terjadi jual beli merupakan perbuatan yang melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
16. Bahwa perbuatan Tergugat III Kompensi yang menerima jaminan sertifikat hak milik yang dilakukan dengan peralihan hak secara melawan hukum oleh Tergugat I Kompensi sehingga patut diduga Tergugat III Kompensi langsung atau tidak langsung, sengaja atau tidak sengaja mengetahui bahwa tanah dan bangunan tersebut adalah milik Penggugat Kompensi. Termasuk membujuk, mengintimidasi dan memberikan janji-janji agar Penggugat Kompensi menalangi, menutupi, dan membayar kewajiban kredit macet yang bukan kewajibannya selain telah melanggar prinsip kehati-hatian dalam usaha perbankan sekaligus telah melakukan perbuatan melawan hukum;
17. Bahwa demikian juga perbuatan Tergugat IV Kompensi selaku pelaksana lelang dan Tergugat V Kompensi selaku pembeli lelang, yang pada waktu lelang berlangsung padahal Tergugat IV Kompensi masih memungkinkan dapat membatalkan, menghentikan atau setidaknya tidaknya menunda untuk sementara waktu lelang atas tanah dan bangunan milik Penggugat Kompensi oleh karena adanya keberatan dari pihak Penggugat Kompensi, merupakan perbuatan yang sewenang-wenang dan melanggar hukum (*onrecht matige daad*);
18. Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat Kompensi, mengakibatkan kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat Kompensi, yang apabila kami perinci sebagai berikut:

Halaman 5 dari 30 hal.Put. Nomor 821K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b.	Pembayaran 3 bulan tunggakan Tergugat I	Rp15.000.000,00
c.	Ansuran Jan 2011 s/d Desember 2013	Rp136.800.000,00
d.	Biaya untuk pembatalan lelang	Rp30.000.000,00
	Jumlah Total	Rp1.181.800.000,00

Terbilang: Satu milyar seratus delapan puluh satu juta delapan ratus ribu rupiah;

19. Bahwa pengalihan hak yang dilakukan oleh Tergugat I Kompensi dan Tergugat II Kompensi dilakukan dengan cara-cara melawan hukum dan mengandung dugaan tindak pidana penipuan dan atau pemalsuan dokumen-dokumen oleh karenanya kami mohon kepada Majelis Hakim memberikan putusan provisi untuk menghentikan segala proses hukum baik balik nama, jual beli, dan segala sesuatu yang berkaitan dengan obyek sengketa yang akan, sedang dan telah dilakukan oleh Tergugat V Kompensi;
20. Bahwa perkara ini adalah mengenai hak milik Penggugat Kompensi yang secara melawan hukum dialihkan dan dibalik nama oleh Tergugat tanpa alas hak, maka sesuai dengan SEMA Nomor 3 Tahun 2000, kami mohon agar Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum *verzet*, *Banding*, maupun *Kasasi* dari Para Tergugat;

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

Dalam Provisi:

- Memerintahkan Tergugat V Kompensi menghentikan segala proses hukum baik balik nama, jual beli, termasuk mengajukan gugatan perdata pengosongan dan segala sesuatu yang berkaitan dengan obyek sengketa yang akan, sedang dan telah dilakukan;

Primer:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat Kompensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat Kompensi telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
3. Menyatakan Penggugat Kompensi adalah Pemilik yang sah atas tanah dan bangunan SHM Nomor 5011/Sinduharjo, Surat Ukur tanggal 10 September 2004, Nomor 02475/2004, luas 135 M2 yang terletak di desa Sinduharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman atau yang dikenal dengan Perum Pesona Mentari D.3, Desa Sinduharjo, Kecamatan Ngaglik Kabupaten Sleman;
4. Menyatakan dan menetapkan segala bentuk perbuatan hukum yang sifatnya tertulis maupun tidak tertulis sebagai hasil tindak pidana yang dilakukan oleh

Halaman 6 dari 30 hal.Put. Nomor 821K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan sebagai gugatan, langsung atau tidak langsung diketahui oleh

- Tergugat III Kompensi, Tergugat IV Kompensi dan Tergugat V Kompensi tersebut yang mengakibatkan semua perbuatan hukum, batal demi hukum (nietig), tidak terkecuali Akta Jual Beli, antara Penggugat dan Tergugat I Kompensi, lelang yang dilakukan oleh Tergugat III Kompensi melalui Tergugat IV Kompensi dan dimenangkan oleh Tergugat V selaku pembeli;
 5. Menghukum Tergugat I Kompensi melalui Tergugat V Kompensi untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 5011/Sinduharjo kepada Penggugat Kompensi, bila perlu dengan bantuan alat-alat Negara;
 6. Menghukum Para Tergugat Kompensi secara tanggung renteng membayar biaya nilai jual rumah dan bangunan sebesar Rp1.000.000.000,00 satu milyar rupiah;
 7. Menghukum Tergugat III Kompensi untuk mengembalikan uang milik Penggugat yang dipergunakan untuk menutupi/menalangi pembayaran angsuran yang macet milik sebesar kurang lebih Rp136.800.000,00 (seratus tiga puluh enam juta delapan ratus ribu rupiah);
 8. Menghukum Tergugat III Kompensi untuk mengembalikan biaya pembatalan lelang sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);
 9. Menghukum Tergugat III Kompensi untuk mengembalikan biaya yang menurut Tergugat III Kompensi dibayarkan kepada Tergugat II Kompensi untuk pembuatan Akta yang belum dibayar oleh Tergugat I Kompensi sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
 10. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoer baar bijvoorraad*) meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding ataupun Kasasi dari Tergugat Kompensi;
 11. Menghukum Tergugat Kompensi untuk membayar biaya perkara;
- Subsida: Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

Eksepsi Tergugat III:

Gugatan Penggugat Premateur (*Exceptio Dilatoria*);

Bahwa Gugatan Penggugat *a quo* belum saatnya diajukan oleh Penggugat karena hal-hal sebagai berikut:

- Penggugat Belum Saatnya Mengajukan Gugatan Perkara *A quo*;
 1. Bahwa sebagaimana dalil Gugatan Penggugat Posita Nomor 12, Posita Nomor 13 dan Posita Nomor 19 serta Petitum Nomor 4, Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa Jual Beli atas Obyek Sengketa antara

Halaman 7 dari 30 hal.Put. Nomor 821K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id sehingga batal demi hukum;

2. Bahwa, dengan demikian Penggugat mendasarkan gugatan perkara *a quo* pada (adanya) unsur tipu daya dan tipu muslihat atau adanya unsur tindak pidana penipuan dalam proses penandatanganan Akta Jual Beli antara Tergugat I dengan Penggugat;

Bahwa sebagaimana Posita Nomor 12 dan Posita Nomor 13 gugatan *a quo*, Penggugat menyatakan bahwa atas dugaan tindak pidana Penipuan dan/atau Pemalsuan Dokumen tersebut telah dilaporkan di Kepolisian Daerah Istimewa Yogyakarta (Polda D.I.Y) dengan Laporan Polisi Nomor LP/415/V/2014/DIY/Direskrim tanggal 28 Mei 2014 dan Polsi Nomor LP/416/V/2014/DIY/Direskrim tanggal 28 Mei 2014;

Bahwa sampai dengan saat ini belum pernah ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap atas kedua Laporan polisi tersebut diatas sehingga dalil-dalil gugatan Penggugat yang menyatakan adanya pelanggaran hukum pidana dalam peralihan hak atas Obyek Sengketa dari penggugat kepada Tergugat I melalui Tergugat II adalah sangat-sangat premateur dan sama sekali tidak memiliki dasar hukum;

3. Bahwa tindak pidana penipuan sebagaimana diatur Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP):

"Barang siapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat atau rangkaian kebohongan, membujuk orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi utang atau menghapuskan piutang, diancam karena penipuan dengan pidana penjara paling lama empat tahun";

Bahwa dalil Gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* tentang adanya unsur penipuan dan/atau tipu muslihat adalah sangat prematur sebab adanya unsur penipuan dan/atau tipu muslihat dalam proses penandatanganan Akta Jual Beli antara Tergugat I dengan Penggugat tersebut haruslah telah terbukti terlebih dahulu dengan suatu putusan pengadilan dalam perkara pidana yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);

4. Bahwa adanya unsur tindak pidana penipuan dalam suatu persetujuan dapat membatalkan persetujuan tersebut apabila tindakan pidana penipuan tersebut telah terbukti dengan adanya Putusan perkara pidana mengenai perkara itu yang telah berkekuatan hukum tetap;

Hal tersebut sesuai dengan ketentuan diatur dalam Pasal 1328 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yang berbunyi:

Halaman 8 dari 30 hal.Put. Nomor 821K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id penipuan yang dipakai oleh salah satu pihak adalah

sedemikian rupa, sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat. Penipuan tidak dapat hanya dikira-kira, melainkan harus dibuktikan."

Ketentuan tersebut dipertegas lagi dengan Pasal 138 HIR ayat 8 menyatakan:

(8) Perkara yang diajukan ke pengadilan negeri, ditangguhkan dulu sampai diambil keputusan mengenai perkara pidana itu;

Bahwa sampai dengan adanya Gugatan perkara *a quo*, belum pernah ada putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) terhadap adanya dugaan penipuan dan/atau tipu muslihat sesuai ketentuan Pasal 378 KUH Pidana sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya;

Oleh karenanya terbukti demi hukum Gugatan Penggugat *a quo* masih prematuer (*Exceptio Dilarotia*), sehingga sudah sepatutnya dan sepantasnya Gugatan Penggugat yang premateur dalam perkara *a quo* harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

Penggugat Bukan Pemilik Yang Sah Atas Objek Sengketa (*Exceptio Domini*)

1. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 125 / 2011 tanggal 08 Maret 2011, Nona Sintia Andriani (*in cassu* Penggugat) sebagai Pihak Pertama telah menjual Obyek Sengketa kepada Tuan Jhoni Priyanto sebagai Pihak Kedua (*in cassu* Tergugat I);
2. Bahwa Jual Beli tersebut diatur dan dimuat pada halaman 3 Akta Jual Beli Nomor 125 / 2011 tanggal 08 Maret 2011 yang menerangkan sebagai berikut:

" Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama:

- "Hak Milik Nomor 5011/Sinduharjo atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi Tanggal 10/09/2004 Nomor 02475/2004 seluas 135 m²"

3. Bahwa secara yuridis formil Obyek Sengketa saat ini sah secara hukum merupakan milik Jhoni Priyanto (*in cassu* Tergugat I) sebagaimana tercatat pada Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 5011 Desa Sinduharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Sleman;
- Bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 5011 Desa Sinduharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman yang saat ini tercatat atas nama Jhoni Priyanto (*incassu* Tergugat I) merupakan Tanda Bukti Hak yang

Halaman 9 dari 30 hal.Put. Nomor 821K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Nomor 24 Tahun 1997 telah menyatakan bahwa:

"Sertipikat merupakan Suatu Tanda Bukti Hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan"; Bahwa berdasarkan uraian, data dan fakta hukum sebagaimana tersebut diatas, Penggugat terbukti bukan merupakan Pemilik yang sah atas Objek Sengketa, maka sudah sepatutnya secara hukum Gugatan Penggugat dinyatakan mengandung suatu cacat *exception domini*; Bahwa berdasarkan berdasarkan uraian, data dan fakta hukum kami mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) karena mengandung suatu cacat *exceptio domini*.

Penggugat Tidak Mempunyai Kapasitas Sebagai Penggugat Karena Objek Sengketa Bukan Milik Penggugat;

1. Bahwa Penggugat tidak memiliki persona standi in judicio dihadapan Pengadilan Negeri Sleman dimana Penggugat bukanlah orang yang berhak dan mempunyai kapasitas untuk menggugat dalam perkara aquo karena: Sebidang tanah berikut bangunan sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 5011/Sinduharjo sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur /Gambar Situasi Tanggal 10/09/2004 Nomor 02475/2004 seluas 135 m² tercatat atas nama Jhoni Priyanto (*in cassu* Tergugat I); Bahwa dari uraian dan fakta hukum diatas, sudah jelas menurut hukum pemilik yang sah atas obyek sengketa adalah Jhoni Priyanto (*in cassu* Tergugat I) selaku Penjamin dari fasilitas kredit atas debitur Jhoni Priyanto (*in cassu* Tergugat I) sendiri dan Obyek Sengketa tersebut bukan dimiliki oleh Penggugat;
2. Bahwa suatu gugatan terhadap eksekusi hanya bisa dilakukan oleh si Pemilik atas obyek sengketa, sebagaimana di konstatir dalam ketentuan Pasal 195 ayat (6) dan (7) HIR yang pada intinya adalah:
"Suatu Gugatan terhadap eksekusi hanya dapat diajukan oleh orang yang terkena eksekusi/tersita yakni Pemilik dari obyek yang dijadikan sengketa.
Bahwa dalam perkara *a quo* termohon eksekusi lelang adalah debitur Jhoni Priyanto dan pemohon eksekusi lelang adalah PT. Bank Mega, Tbk., Cabang Pembantu Sriwedani selaku kreditur Pemegang Hak Tanggungan atas Obyek Sengketa *a quo*;

Halaman 10 dari 30 hal.Put. Nomor 821K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan pembatalan lelang bertindak selaku Penggugat dalam perkara *a quo*, maka kami mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan menyatakan bahwa Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Eksepsi Tergugat IV:

1. Bahwa Tergugat IV menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Mengenai Kewenangan Mengadili;
 - 2.1 Bahwa sebagaimana telah diakui oleh Penggugat, dirinya telah mengajukan gugatan pembatalan penetapan lelang terhadap objek sengketa *a quo* pada Pengadilan Tata Usaha Negara dengan register perkara Nomor 06/G/2014/PTUN.Yk. tanggal 2 Juni 2014;
 - 2.2 Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 56 ayat (2) huruf a UU Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, pada pokoknya diatur bahwa Mahkamah Agung mempunyai kewenangan untuk memeriksa dan memutus apabila terdapat suatu perkara yang diajukan di 2 (dua) Pengadilan atau lebih dimana masing-masing lembaga pengadilan dimaksud menyatakan dirinya berwenang memeriksa dan mengadili perkaranya;
 - 2.3 Bahwa sesuai dengan Pasal 2 Ayat (4) UU No 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman ditegaskan bahwa peradilan dilakukan dengan sederhana, cepat dan biaya ringan;
 - 2.4 Bahwa karena nyata-nyata atas objek yang sama diajukan gugatan di 2 (dua) lembaga peradilan, maka apabila Pengadilan Negeri Sleman tetap memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, maka Tergugat IV akan menyampaikan kepada Mahkamah Agung bahwa telah terjadi sengketa kewenangan mengadili sehingga proses pemeriksaan perkara *a quo* untuk sementara harus dihentikan sambil menunggu putusan Mahkamah Agung. Apabila hal itu terjadi maka sikap Pengadilan Negeri Sleman tidak sejalan dengan prinsip yang diatur dalam UU Kekuasaan Kehakiman tersebut di atas, karena ternyata proses pemeriksaan perkara *a quo* tidak sederhana namun berlarut-larut;
 - 2.5 Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).
2. Gugatan Salah Alamat/Salah Subjek;
 - 2.1 Bahwa Tergugat IV berpendapat bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Tergugat IV harus dinyatakan tidak dapat

Halaman 11 dari 30 hal.Put. Nomor 821K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Pengugat tidak dapat dikaitkan dengan Pemerintah Republik Indonesia *cq.* Menteri Keuangan *cq.* Direktorat Jenderal Kekayaan Negara *cq.* Kantor Wilayah Jawa Tengah Dan Daerah Istimewa Yogyakarta *cq.* Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta selaku (instansi) atasan Tergugat IV, karena Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta bukan organisasi yang berdiri sendiri, tetapi merupakan bagian dari suatu badan hukum yang disebut Negara, oleh karena itu apabila ada tuntutan, maka harus dikaitkan juga dengan unit atasannya tersebut;

2.2 Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta bukan merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan badan yang merupakan bagian dari badan hukum yang disebut Negara, dimana salah satu instansi atasan dari Tergugat IV adalah Pemerintah Republik Indonesia *cq.* Menteri Keuangan *cq.* Direktorat Jenderal Kekayaan Negara *cq.* Kantor Wilayah Jawa Tengah Dan Daerah Istimewa Yogyakarta *cq.* Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta. Oleh karena itu Tergugat IV tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan Instansi atasannya;

2.3 Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Tergugat IV di atas, terbukti bahwa gugatan Penggugat yang langsung ditujukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta tanpa mengkaitkan dengan instansi atasannya adalah keliru dan tidak tepat. Dengan demikian jelas bahwa hal ini dapat berakibat bahwa terhadap gugata *a quo* menjadi kurang sempurna, dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (*Niet Ontvankelijk Verklaard*). Hal ini sesuai dengan jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1424/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada pemerintah pusat;

2.4 Bahwa berdasarkan uraian di atas jelas bahwa Penggugat telah salah dalam mengajukan upaya hukum, maka untuk menjaga tertib beracara, sangatlah beralasan apabila Tergugat IV mohon agar gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

3. Gugatan Kabur/*Obscuur Libel*;

3.1 Bahwa di dalam surat gugatannya, Penggugat mengajukan gugatan *a quo* dengan didasarkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat. Namun ternyata dalam posita gugatannya, Penggugat tidak dapat menguraikan perbuatan apa yang dilakukan oleh

Halaman 12 dari 30 hal.Put. Nomor 821K/Pdt/2017



putusan.mahkamahagung.go.id

3.2 Bahwa sesuai dengan prinsip hukum, suatu perbuatan baru dapat diajukan tuntutan ganti rugi apabila perbuatan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;

3.3 Bahwa oleh karena itu di petutusnya Penggugat yang meminta kepada Pengadilan agar menghukum Tergugat IV untuk menanggung ganti rugi yang diderita oleh Penggugat harus ditolak dan sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

4. Gugatan Prematur;

4.1 Bahwa didalam gugatannya, Penggugat mendalilkan adanya suatu tindak pidana penipuan yang dilakukan oleh Tergugat I dengan cara seolah-olah Penggugat telah menjual objek sengketa kepadanya kemudian dibalik nama menjadi atas nama Tergugat I;

4.2 Bahwa Penggugat mengaku dirinya baru menyadari tindakan penipuan yang dilakukan Tergugat I dimaksud pada objek sengketa saat dilakukan pelelangan;

4.3 Bahwa seandainya benar (*quod non*), Penggugat baru menyadari telah tertipu oleh Tergugat I, maka sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata, Penggugat harus terlebih dahulu membuktikannya dengan putusan hakim (pidana) yang berkekuatan hukum tetap bahwa dalilnya tersebut benar;

4.4 Bahwa oleh karena pada saat gugatan *a quo* diajukan belum terdapat suatu bukti berupa putusan hakim pidana yang berkekuatan hukum tetap terkait dengan tindak pidana penipuan tersebut di atas maka gugatan Penggugat terlalu prematur diajukan, sehingga sudah sepatutnya apabila gugatan tidak dapat diterima;

5. Gugatan Kurang Pihak:

5.1 Bahwa Penggugat juga mempermasalahkan keabsahan Sertifikat Hak Milik Nomor 5011 atas nama Tergugat I yang menjadi jaminan di PT Bank Mega Tbk., KCP Yogyakarta;

5.2 Bahwa instansi yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik tersebut di atas adalah Badan Pertanahan Nasional *cq.* Kantor Pertanahan Kota Sleman, yang dalam perkara *a quo* tidak dilibatkan sebagai pihak;

5.3 Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 216K/Sip/1974 tanggal 27 Maret 1975 jo. Nomor 1424K/Sip/1975 tanggal 06 Juni 1976 jo. 878K/Sip/1977 tanggal 19 Juni 1979 menyatakan, "Bahwa tidak dapat diterimanya perkara *a quo* adalah



5.4 Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka gugatan Penggugat menjadi tidak sempurna karena tidak menarik pihak yang semestinya ikut digugat, akibatnya tidak memenuhi tertib beracara;

5.5 Bahwa berdasarkan alasan tersebut di atas, sangatlah beralasan apabila Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima seluruhnya (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat IV memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo agar berkenan memutuskan dengan menyatakan menerima eksepsi Tergugat IV dan menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat V mengajukan gugatan rekonsensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat V dalam Kompensi dan sekarang Tergugat V sebagai Penggugat dalam Rekonsensi;
2. Bahwa hal-hal yang telah dikatakan dalam kompensi dianggap sebagai dasar pula dalam gugatan rekonsensi ini;
3. Bahwa dengan adanya gugatan Penggugat Kompensi atau Tergugat Rekonsensi tersebut, maka Tergugat V Kompensi atau Penggugat Rekonsensi merasa dirugikan baik secara moril maupun materiil. Dalam hal ini Penggugat Kompensi atau Tergugat Rekonsensi telah menghalang-halangi Penggugat Rekonsensi untuk menempati obyek sengketa yang sudah sah dibeli oleh Tergugat V kompensi atau Penggugat Rekonsensi. Tergugat V Kompensi atau Penggugat Rekonsensi semenjak membeli obyek sengketa sampai dengan saat persidangan ini tidak bisa mendiami obyek sengketa, karena dikuasai oleh Penggugat Kompensi atau Tergugat Rekonsensi;
4. Bahwa apabila dirinci kerugian Tergugat V Kompensi/Penggugat Rekonsensi adalah sebagai berikut:
Kerugian materiil dengan adanya gugatan ini, maka Tergugat I Kompensi atau Penggugat Rekonsensi terpaksa harus mengeluarkan biaya yang tidak sedikit yaitu ; Biaya Pengacara jumlahnya Rp50.000.000,00 (Lima puluh juta rupiah);
5. Bahwa karena gugatan Penggugat Rekonsensi ini berdasarkan bukti-bukti yang autentik, maka berdasarkan Pasal 180 HIR, mohon putusan dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya Banding, Kasasi, dan verzet;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonsensi/Tergugat V mohon kepada Pengadilan Negeri Sleman untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan, menerima gugatan, mengabulkan gugatan rekonsensi dari Penggugat

Rekonsensi atau Tergugat V Kompensi;

2. Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat Rekonsensi atau Penggugat Kompensi telah melakukan perbuatan melawan hukum, yaitu telah mendiami obyek sengketa milik Tergugat V kompensi atau Penggugat Rekonsensi tanpa alas hak yang benar;
3. Menghukum dan memerintahkan Penggugat Kompensi atau Tergugat Rekonsensi agar tidak boleh mendiami dan harus mengosongkan obyek sengketa selama sidang berlangsung;
4. Menghukum Tergugat Rekonsensi oleh karenanya untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat Rekonsensi;
5. Menyatakan putusan dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada Banding, Kasasi dan *verzet*;
6. Menghukum Penggugat Kompensi atau Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsidiar: apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Sleman telah memberikan Putusan Nomor 132/Pdt.G/2014/PN.Smn tanggal 4 November 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Kompensi:

Dalam Provisi:

1. Menolak permohonan provisionil Penggugat Kompensi untuk seluruhnya;
2. Menolak permohonan provisionil dari Tergugat V Kompensi/Penggugat Rekonsensi untuk seluruhnya;

Dalam Eksepsi:

1. Menolak eksepsi Tergugat II, III, IV dan V Kompensi untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonsensi untuk seluruhnya;

Dalam Rekonsensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonsensi/Tergugat V Kompensi untuk sebagian;
2. Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat Rekonsensi atau Penggugat Kompensi telah melakukan perbuatan melawan hukum, yaitu telah mendiami obyek sengketa milik Tergugat V kompensi atau Penggugat Rekonsensi tanpa alas hak yang benar;

Halaman 15 dari 30 hal.Put. Nomor 821K/Pdt/2017



Dalam Konpensasi dan Rekonpensasi:

1. Menghukum Penggugat konpensasi/Tergugat Rekonpensasi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang ditaksir sebesar Rp2.490.000,00 (dua juta empat ratus Sembilan puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Yogyakarta dengan Putusan Nomor 50/PDT/2016/PT.YYK tanggal 16 Agustus 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 13 September 2016 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 September 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 26 September 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 132/Pdt.G/2014/PN. Smn *Juncto* Nomor 50/Pdt/2016/PT.YYK yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Yogyakarta, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 10 Oktober 2016;

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

1. Tergugat I, II pada tanggal 17 Oktober 2016;
2. Tergugat V pada tanggal 15 Oktober 2016;
3. Tergugat IV pada tanggal 19 Oktober 2016;
4. Tergugat III pada tanggal 21 Oktober 2016;

Kemudian Termohon Kasasi II/Tergugat II/Terbanding II mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 28 Oktober 2016;

Kemudian Termohon Kasasi V/Tergugat V/Terbanding V mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 28 Oktober 2016;

Kemudian Termohon Kasasi IV/Tergugat IV/Terbanding IV mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 31 Oktober 2016;

Kemudian Termohon Kasasi III/Tergugat III/Terbanding III mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 4 November 2016;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan karena pemohon kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

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

1. Bahwa *Judex Facti* dalam memberikan putusannya telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
2. Bahwa *Judex Facti* telah mengambil alih sepenuhnya pertimbangan-pertimbangan hukum pengadilan tingkat pertama tanpa mempertimbangkan keberatan-keberatan yang diajukan pemohon kasasi sehingga tidak sesuai dengan ketentuan pasal 25 ayat (1) UU No. 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut; "Segala putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan tersebut, memuat pula pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili";
3. Bahwa meskipun undang-undang memperbolehkan hakim tingkat Banding mengambil alih seluruhnya pertimbangan-pertimbangan hakim tingkat pertama akan tetapi dalam perkara *a quo* seharusnya *Judex Facti* menghargai, menghormati dan mempertimbangkan keberatan-keberatan yang diajukan Pemohon Kasasi sebagaimana ketentuan pasal 5 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 2004 Tentang Kekuasaan Kehakiman yang berbunyi: "Pengadilan mengadili menurut hukum dengan tidak membeda-bedakan orang";
4. Bahwa esensi ketentuan di atas bahwa dalam hukum acara perdata yang berperkara harus sama-sama diperhatikan, berhak atas perlakuan yang sama dan adil serta masing-masing harus diberi kesempatan untuk memberi pendapatnya (*Azas audi et alteram partem*) sehingga hal ini mengandung konsekwensi bahwa hakim tidak boleh menerima keterangan salah satu pihak sebagai hal yang benar, bila pihak lawan tidak di dengar atau tidak diberi kesempatan untuk mengeluarkan pendapatnya atau pendapatnya sama sekali tidak dipertimbangkan;
5. Bahwa Pemohon Kasasi keberatan atas pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang mengambil alih sepenuhnya pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Sleman sebagaimana pertimbangan hukum *Judex Facti* pada halaman 30 alinea kedua;

Bahwa atas dasar Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta tersebut Pemohon Kasasi mengajukan Memori Kasasi sebagai suatu keberatan-keberatan dengan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

Halaman 17 dari 30 hal.Put. Nomor 821K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id karena tidak menerapkan hukum acara dan teori-teori

pembuktian sebagaimana diatur dalam HIR dari suatu peradilan yang bersih, jujur baik dan tidak memihak;

2. Bahwa Pemohon Kasasi keberatan atas Putusan sela *Judex Facti* (*vide* putusan sela halaman 51 dari 83 Putusan Perkara Perdata No: 132/Pdt.G/2014/PN.Smn) yang menyatakan menolak permohonan Provisionil Penggugat Kompensi untuk seluruhnya;
3. Bahwa Permohonan Provisionil tersebut adalah upaya satu-satunya yang dapat dilakukan Pemohon Kasasi sebagai bentuk pencegahan dan pengurangan nominal kerugian dari Pemohon Kasasi sebagai pihak yang menguasai langsung dan menempati obyek sengketa yang juga merupakan harta satu-satunya dari Pemohon Kasasi;
4. Bahwa di dalam Pasal 180 Ayat (1) HIR, Pasal 191 RBg, menjelaskan kebolehan dimintakannya Putusan Provisi, yakni: "Pengadilan negeri boleh memerintahkan supaya keputusan dijalankan dahulu, walaupun keputusan itu dibantah atau diminta banding, jika ada surat yang sah, satu surat tulisan, yang menurut peraturan yang laku untuk hal itu berkekuatan bukti, atau jika ada hukuman dahulu, dengan keputusan, yang sudah mendapat kekuatan keputusan pasti, demikian juga jikalau tuntutan sementara dikabulkan, tambahan pula dalam perselisihan hak milik".
5. Selanjutnya, Pasal 185 HIR menerangkan bahwa putusan provisionil adalah putusan atas tuntutan supaya di dalam hubungan pokok perkaranya dan menjelang pemeriksaan pokok perkara itu, sementara diadakan tindakan-tindakan pendahuluan untuk kefaedahan salah satu pihak atau kedua belah pihak. Permohonan Pemohon Kasasi untuk menghentikan proses balik nama, jual-beli dan segala sesuatu yang berkaitan dengan tanah dan bangunan obyek perkara merupakan langkah antisipatif mencegah kerugian yang lebih banyak di salah satu pihak, atau banyak pihak, khususnya Pemohon Kasasi;
6. Selanjutnya Putusan Provisional dalam arbitrase dapat ditemukan di dalam Pasal 32 ayat (1) UU 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa:
"Atas permohonan salah satu pihak, arbiter atau majelis arbitrase dapat mengambil putusan provisionil atau putusan sela lainnya untuk mengatur ketertiban jalannya pemeriksaan sengketa termasuk penetapan sita jaminan, memerintahkan penitipan barang kepada pihak ketiga, atau menjual barang yang mudah rusak."
7. Bahwa tuntutan Provisionil diperkenankan dan diatur dalam Hukum Acara Perdata dalam rangka untuk melindungi kepentingan pihak ketiga dalam

Halaman 18 dari 30 hal.Put. Nomor 821K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Perkara yang telah diputus adalah perkara pidana atas dasar putusan objek sengketa yang telah dilelang oleh Termohon Kasasi III melalui

Termohon Kasasi IV;

8. Bahwa di dalam Putusan MA RI Nomor 1070 K/Sip/1972, tertanggal 07 Mei 1973 menerangkan bahwa, “ Tuntutan Provisionil yang tercantum di dalam Pasal 180 HIR hanyalah untuk memperoleh tindakan-tindakan sementara selama proses berjalan”;
9. Bahwa atas dasar alasan-alasan tersebut di atas, untuk mengurangi potensi kerugian yang lebih banyak bagi Pemohon Kasasi dan alasan bahwa rumah tersebut adalah satu-satunya Hak Milik Pemohon Kasasi, tuntutan provisionil tersebut patutlah untuk dipertimbangkan dan dikabulkan;

Dalam Eksepsi:

1. *Tentang Gugatan Penggugat Premateur (Exceptio Dilatoria);*

- 1.1 Bahwa pada prinsip dan dasarnya, Proses hukum pidana adalah tidak menghentikan upaya gugatan Perdata. Proses Hukum Pidana adalah upaya hukum terakhir (*Ultimum Remedium*) setelah dilakukan langkah-langkah atau proses hukum yang lain. Dan telah nyata-nyata diketahui oleh *Judex Facti* bahwa Proses Hukum Pidana memakan waktu yang tidak sebentar, sehingga menjadi tidak adil apabila Pemohon Kasasi harus menunjukkan bukti terlebih dahulu dengan suatu putusan dalam perkara pidana yang telah berkekuatan hukum tetap, karena dengan begitu konsekwensi yang harus diterima oleh Pemohon Kasasi adalah kehilangan satu-satunya aset Pemohon Kasasi;

- 1.2 Bahwa dalam perkara *a quo* Pemohon Kasasi telah berupaya dan berikhtiar dengan cara berusaha menghentikan prosedur lelang, mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Sleman dan pada Pengadilan Tata Usaha Negara Kota Yogyakarta beserta mengajukan laporan polisi, akan tetapi sampai Perkara Perdata pada Pengadilan Negeri Sleman dan PTUN telah mendapat putusan, laporan polisi tersebut belum menunjukkan Perkembangan karena tidak diketahuinya keberadaan Termohon Kasasi I sebagai pihak yang seharusnya bertanggung jawab atas Perkara ini;

2. *Tentang penggugat bukan pemilik yang syah atas objek sengketa (Exceptio Domini);*

- 2.1 Bahwa Pemohon Kasasi keberatan atas pertimbangan *Judex Facti* yang menyebutkan bahwa Penggugat adalah Penggugat yang tidak memiliki kapasitas sebagai Penggugat karena objek sengketa bukan milik penggugat. (*vide* Putusan halaman 48);

Halaman 19 dari 30 hal.Put. Nomor 821K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan menguasai objek sengketa sejak dahulu, dan urusan apapun yang berkenaan dengan objek tersebut masih wewenang dari Pemohon Kasasi. Dan secara tidak langsung, Termohon Kasasi III mengakui bahwa Pemohon Kasasi adalah masih pemilik yang syah atas objek tersebut karena segala sesuatu yang berkenaan dengan objek sengketa selalu diberitahukan kepada Pemohon Kasasi, bukan kepada Termohon Kasasi I yang merupakan Debitur dari Termohon Kasasi III;

- 2.3 Bahwa konsekwensi dari adanya jual beli adalah prestasi yang harus ditunaikan kedua belah pihak. Tidak hanya penyerahan sejumlah uang sebagai harga yang disepakati, tetapi juga penyerahan kebendaan yang mengikuti sertifikat obyek sengketa. Namun sampai saat ini Pemohon Kasasi belum pernah menerima uang sepeserpun guna pembayaran jual beli, dan penguasaan atas obyek sengketa masihlah merupakan kewenangan Pemohon Kasasi, dan dengan fakta tsb perlu dipertanyakan jual beli macam apa yang sedang terjadi?
- 2.4 Bahwa di dalam Pasal 584 KUHPerd dijelaskan bahwa:
"Hak milik atas sesuatu kebendaan tak dapat diperoleh dengan cara lain, melainkan dengan pemilikan, karena perlekatan; karena daluwarsa, karena perwarisan, baik menurut undang-undang, maupun menurut surat wasiat, dan karena penunjukan atau penyerahan berdasar atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seorang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan itu";
- 2.5 Bahwa Pemohon Kasasi dalam hal ini, telah berada dalam keadaan tidak bebas, penuh manipulasi dan penyelundupan hukum dari Termohon Kasasi I yang oleh karenanya hal tersebut perlu ditinjau ulang oleh *Judex Facti* mengingat Termohon Kasasi I sebagai Tergugat I tidak pernah menggunakan hak-haknya untuk memberikan bantahan atas gugatan Pemohon Kasasi, hal tersebut dikarenakan Termohon Kasasi tidak diketahui keberadaannya sampai saat ini tidak diketahui;
- 2.6 Bahwa merujuk pada isi Pasal 1320 KUHPerd data tentang syarat syahnya perjanjian, maka perjanjian dianggap syah apabila terpenuhi hal-hal sebagai berikut: Kata sepakat; Cakap hukum; Obyek yang jelas; Kausa halal. Dan dengan begitu, kata sepakat dan kausa yang halal jelas dipertanyakan dalam keabsahan perjanjian tersebut;
- 2.7 Bahwa apabila memang benar pernah terjadi kesepakatan Jual Beli di dalam Akta Jual Beli No: 125/2011 menjadi pertanyaan kenapa tidak ada tanda tangan atau persetujuan Suami Pemohon Kasasi yang jelas

Halaman 20 dari 30 hal.Put. Nomor 821K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2.8 Bahwa gugatan *Ficti* Telah Mengesampingkan bukti Pemohon Kasasi Nomor 23 yakni, Kutipan Akta Nikah Nomor 263/33/IV/2006. Yang telah nyata-nyata menunjukkan bahwa Pemohon Kasasi dalam hal ini telah menikah dan di dalam Perjanjian yang dibuat oleh Termohon Kasasi II menggunakan Kartu Identitas (KTP) Pemohon Kasasi yang telah dihapus/dihilangkan/disamarkan pada keterangan statusnya sehingga dalam hal ini, perjanjian /akta yang dibuat oleh Termohon Kasasi II adalah tidak jelas dalam ketentuan formalitas subyek hukumnya dan oleh karenanya haruslah dibatalkan;
- 2.9 Bahwa jual beli tersebut merupakan jual beli yang tidak syah dan oleh karenanya Akta tersebut harus dibatalkan, karena Pemohon Kasasi yang berstatus sebagai istri seharusnya memintakan persetujuan suami dalam pembuatan hukumnya yang menyangkut harta bersama di dalam perkawinan. Hal mana tersebut tercantum dalam Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan menerangkan bahwa, “mengenai harta bersama suami atau istri dapat bertindak atas perjanjian kedua belah pihak” dan atas ketiadaan tanda tangan yang merupakan persetujuan suami, maka pembuatan hukum yang dilakukan istri tsb adalah tidak syah;
- 2.10 Selanjutnya Putusan Mahkamah Agung Nomor Reg: 2691 PK/Pdt/1996 yang menyatakan bahwa, “Tindakan terhadap harta bersama oleh suami atau isteri harus mendapat persetujuan suami isteri;
- 2.11 Bahwa kedudukan Istri/ perempuan yang telah menikah adalah kurang cakap, atau di bawah pengampuan yang membutuhkan persetujuan daripada Suami seperti yang tercantum jelas di dalam Pasal 1330 KUHPerd ayat (3) yang menyatakan: “Perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan Undang-Undang, dan pada umumnya semua orang yang oleh Undang-Undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu”;
- 2.12 Bahwa “jual beli” yang diklaim Termohon Kasasi I bukanlah jual beli yang sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria maupun hukum adat. Jual beli tersebut adalah jual beli fiktif, bohong, atau skenario palsu yang telah dibuat oleh Termohon Kasasi I dalam ketidakberdayaan Pemohon Kasasi, dan bahkan dapat disebut sebagai “penyulundupan hukum”. Oleh karena pada dasarnya hubungan hukum antara Termohon Kasasi I dengan Pemohon Kasasi hanyalah hubungan pinjam meminjam. Dimana Pemohon Kasasi sebagaimana yang disampaikan dalam gugatan maupun memori Bandingnya bersedia

Halaman 21 dari 30 hal.Put. Nomor 821K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Termohon Kasasi III dan IV mengenai obyek sengketa;

- 2.13 Bahwa jual beli yang benar menurut ketentuan hukum maupun kaidah hukum adat adalah jual beli yang dilakukan haruslah dilakukan secara serentak (*reele overenskomst*) atau dapat disebut sebagai perbuatan tunai (*contante handeling*), artinya jual beli tersebut haruslah dilakukan dengan cara pembayaran (*betaling*) dengan tunai/kontan/lunas dan sekaligus penyerahan (*levering*), sebagaimana putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 952 K/Sip/1974 tanggal 27 Mei 1975;
- 2.14 Bahwa jual beli benda bergerak berbeda prosedurnya dengan jual beli benda tidak bergerak, termasuk sebidang tanah obyek sengketa yang sedang dalam perkara ini. Jual beli benda tidak bergerak harus dilakukan secara serentak, dengan lebih dahulu diperiksa obyeknya, meliputi fisik dan sertifikatnya sehingga menjadi jelas status kepemilikannya. Namun Termohon Kasasi III tidak melakukan hal tersebut sebagaimana perintah kehati-hatian dalam menjalankan profesinya, dan justru sengaja memanfaatkan keadaan terhimpit Pemohon Kasasi;
- 2.15 Bahwa perjanjian pinjam meminjam antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi I yang kemudian dialihkan tanpa sepengetahuan Pemohon Kasasi menjadi perjanjian jual beli merupakan penyelundupan hukum yang tidak dibenarkan dalam aturan hukum jual beli tanah, dan oleh karenanya perjanjian tersebut haruslah dibatalkan dan tidak syah menurut hukum, sehingga Pemohon Kasasi haruslah dinyatakan kembali sebagai Pemilik yang syah atas obyek sengketa tersebut;
3. Tentang Penggugat Tidak Mempunyai Kapasitas Sebagai Penggugat Karena Objek Sengketa Bukan Milik Penggugat;
 - 3.1 Bahwa Gugatan yang telah diajukan oleh Pemohon Kasasi tentang obyek sengketa tersebut adalah upaya untuk mengembalikan hak Pemohon Kasasi yang telah dialihkan kepemilikannya kepada Termohon Kasasi I, sehingga oleh karenanya Pemohon Kasasi membutuhkan Lembaga Peradilan yang adil, yang tidak memihak, yang dapat mengembalikan hak Pemohon Kasasi tersebut;
 - 3.2 Bahwa *Judex Facti* telah nyata-nyata mengabaikan, Mengesampingkan bahkan menghilangkan keterangan Saksi Dony Setiawan seperti keterangannya di bawah sumpah di dalam Persidangan yang menyatakan bahwa Saksi Doni beberapa kali mendapatkan panggilan sebagai saksi di POLDA untuk memberikan kesaksian tentang laporan atas Termohon Kasasi I dan saksi Doni mengetahui bahwa beberapa kali ada orang yang datang ke showroom untuk menanyakan kejelasan

Halaman 22 dari 30 hal.Put. Nomor 821K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3.3. Bahwa dengan isharusnya *Judex Facti* tidak mengabaikan fakta yang demikian nyata dan jelas bahwa Termohon Kasasi I memang memiliki riwayat yang buruk dalam perbuatannya, sehingga dugaan Penipuan oleh Termohon Kasasi I adalah tidak mustahil terjadi pada Obyek sengketa;
- 3.4. Bahwa walaupun ternyata Pemohon Kasasi tidak memiliki akta yang jelas ataupun sertifikat kepemilikan hal tersebut bukanlah kehendak Pemohon Kasasi, akan tetapi hal tersebut disebabkan karena sertifikat tersebut telah berada dalam penguasaan Termohon Kasasi I sejak diadakannya perjanjian pinjam meminjam dengan Termohon Kasasi I yang ternyata dialihkan hak kepemilikannya oleh Termohon Kasasi I melalui Termohon Kasasi II tanpa sepengetahuan Pemohon Kasasi dan pada saat ini dikuasai oleh Termohon Kasasi III sampai dengan detik ini sehingga pengakuan kepemilikan sulit dibuktikan oleh Pemohon Kasasi;
- 3.5. Bahwa *Judex Facti* sudah tentu mengerti dan memahami bahwa sistem Pendaftaran tanah yang dianut di Indonesia adalah sistem Publikasi Negatif yang tidak murni, yang memiliki konsekwensi bahwa Negara maupun badan Pertanahan tidak menjamin kebenaran data yang disajikan;
- 3.6. Bahwa di dalam Penjelasan Umum Huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa:
"Pembukuan sesuatu hak dalam daftar buku tanah atas nama seseorang tidak mengakibatkan bahwa orang yang sebenarnya berhak atas tanah itu akan kehilangan haknya; orang tersebut masih dapat menggugat hak dari orang yang terdaftar dalam buku tanah sebagai orang yang berhak (Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria)";
- 3.7. Bahwa menurut Urip Santoso dalam Bukunya Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah hlm. 275, "Dalam sistem publikasi negatif, pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan dengan membawa alat bukti lain yang berupa sertifikat atau selain sertifikat (petuk pajak bumi/kutipan letter c). Pengadilanlah yang akan memutuskan alat bukti mana yang benar";
- 3.8. Bahwa dijelaskan lebih lanjut dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu:
"Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan secara syah

Halaman 23 dari 30 hal.Put. Nomor 821K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
putusan.mahkamahagung.go.id
...iktidad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”;

3.9 Bahwa atas dasar Pasal di atas dan pemberian batas waktu 5 (lima) tahun untuk menggugat suatu kepemilikan atas tanah, Pemohon Kasasi telah mengajukan gugatan kepada Pengadilan setempat mengenai hal tersebut dalam batas waktu yang diberikan oleh Peraturan yang berlaku, dan oleh karenanya seharusnya Gugatan ini adalah benar menurut hukum dan dapat diterima;

4. Tentang gugatan kabur/*obscuur libel*;

4.1 Bahwa Gugatan Penggugat adalah benar dan sudah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 1365 KUHPerdara tentang Perbuatan Melawan Hukum yakni: “Tiap Perbuatan Melawan Hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”;

4.2 Bahwa di dalam hal ini, Penggugat/Pemohon Kasasi telah nyata-nyata dirugikan sejumlah uang yang tidak sedikit, bahkan mencapai ratusan juta rupiah karena Perbuatan para Terbanding yang telah mengalihkan hak kepemilikan atas obyek sengketa dengan cara melawan hukum;

4.3 Bahwa menurut Rosa Agustina, di dalam bukunya Perbuatan Melawan Hukum yang diterbitkan oleh Pasca Sarjana Fakultas Hukum UII, halaman 117 menyebutkan bahwa: Dalam menentukan suatu perbuatan melawan hukum dapat dikualifisir dalam 4 syarat; bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, hak subjektif orang lain, kesusilaan, dan bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.”

4.4 Bahwa Termohon Kasasi I dengan nyata telah menghilangkan status Pemohon Kasasi di dalam kartu identitasnya untuk membuat Akta Jual Beli yang dibantu oleh Termohon Kasasi II, dan Termohon Kasasi II mengabaikan unsur-unsur kehati-hatian di dalam pembuatan Produk Hukumnya dengan tidak menyertakan Persetujuan Suami Pemohon Kasasi dan oleh karenanya tidak terpenuhi unsur subyektif dalam suatu Akta Otentik sehingga akta tersebut haruslah dibatalkan;

Halaman 24 dari 30 hal.Put. Nomor 821K/Pdt/2017



Termohon Kasasi II dapat dipersalahkan karena tidak cermat, lalai dan sembrono dalam menjalankan kewenangannya menerbitkan akta autentik yang dalam hal ini adalah Akta jual beli obyek sengketa. Pasal 1366 KUHPerdata menyatakan bahwa, "Setiap orang bertanggung jawab, bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesembronoannya";

- 4.6 Bahwa perbuatan Termohon Kasasi I dengan dibantu oleh Termohon Kasasi II yang telah mengalihkan, membalik nama tanah dan bangunan tanpa sepengetahuan, seijin dan persetujuan Pemohon Kasasi dengan cara seolah-olah Pemohon Kasasi menjual kepada Termohon Kasasi I dan perbuatan Termohon Kasasi III yang telah dengan sengaja menyuruh, membujuk, memberikan janji-janji serta mengintimidasi Pemohon Kasasi agar bersedia membayar, menalangi dan menutupi kredit Termohon Kasasi I yang macet dengan janji agar rumah dan bangunan milik Pemohon Kasasi agar tidak disita dan dilelang serta meminta dan menarik sejumlah uang yang dipergunakan untuk menunda/membatalkan lelang oleh Termohon Kasasi IV merupakan perbuatan yang melawan hukum (*Onrechmatige daad*), yang bertentangan dengan Undang-Undang, kebiasaan dan kepatutan;
- 4.7 Bahwa Perbuatan Melawan Hukum lain telah dilakukan oleh Termohon Kasasi I, III dan IV, baik dilakukan oleh dirinya sendiri maupun wakilnya, yang penuh dengan unsur Ketidakjujuran, penipuan (*bedrog*), paksaan (*dwang*), sogokan (*omkoping*), kesesatan (*dwaling*) serta iktikad tidak baik yang memanfaatkan ketidakberdayaan Pemohon Kasasi untuk melindungi asetnya yang dalam hal ini adalah obyek sengketa dengan menyuruhlakukan Pemohon Kasasi untuk membayarkan kredit atas nama Termohon Kasasi I, membayarkan biaya penghentian lelang yang jumlahnya sangat tidak sedikit;
- 4.8 Sehingga atas hal-hal tersebut Pemohon Kasasi telah dirugikan, sebagaimana Termohon Kasasi I telah mendapatkan keuntungan yang banyak dari Perbuatannya kepada Pemohon Kasasi dengan menjaminkan hak milik atas obyek sengketa Pemohon Kasasi, Tidak membayarkan kredit tsb dan justru memintakan kepada Pemohon Kasasi, dan menjadi jelas hal tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan dapat dituntut ganti rugi;
- 4.9 Bahwa tuntutan ganti rugi sejumlah Rp1.181.800.000,00 (satu milyar seratus delapan puluh satu ribu delapan ratus rupiah) sebagaimana



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id, dan rasional mengingat Pemohon Kasasi telah mengeluarkan begitu banyak uang terhadap obyek sengketa tersebut akibat Perbuatan Para Terbanding;

4.10 Bahwa menurut Yahya Harahap di dalam Bukunya Hukum Acara Perdata halaman 455, menyatakan bahwa: "Patokan menentukan berapa besarnya ganti rugi Perbuatan Melawan Hukum ialah prinsip yang digariskan pada Ps. 1872 KUHPerd, yaitu didasarkan pada penilaian kedudukan sosial ekonomis kedua belah pihak atau dapat dipedomani pada Putusan MA Nomor 1226 K/Sip/1977 yang menyatakan, soal besarnya ganti rugi karena PMH, pada hakikatnya lebih cenderung merupakan soal kelayakan dan kepatutan;

4.11 Bahwa atas dasar alasan-alasan tersebut, gugatan Pemohon Kasasi adalah sudah jelas, tidak kabur, dan sudah seharusnya diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa *Judex Facti* telah mengesampingkan dan tidak mempertimbangkan bukti-bukti dan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan serta telah tidak cermat dan teliti di dalam memberikan putusan;
2. Bahwa Perjanjian awal yang dilakukan Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi I adalah Perjanjian Pinjam Meminjam sejumlah Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah) dan apabila dihitung dari apa yang telah dibayarkan Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi III ataupun Termohon Kasasi IV untuk membayarkan cicilan atau penghentian lelang atas nama Terbanding, dan bahkan kerugian immateriil yang telah dikeluarkan Pemohon Kasasi, nominal tersebut sudah melunasi seluruh pinjaman Pemohon Kasasi, bahkan sangat melebihi nominal pinjaman tersebut, yakni sebagai berikut:

No	Keterangan	Jumlah
1	Pembayaran 3 bulan tunggakan Terbanding	Rp15.000.000,00
2	Angsuran Kredit a.n Termohon Kasasi I sejak Jan 2011 s/d Des 2013	Rp136.800.000,00
3	Biaya pembatalan lelang	Rp30.000.000,00
Total		Rp181.800.000, 00

3. Bahwa jika memang pernah terjadi jual beli atas obyek sengketa tersebut, Pemohon Kasasi tidak pernah mengetahui Akta Perjanjian Jual Beli atas obyek sengketa dan tidak ada nominal yang disepakati untuk jual beli obyek tsb. Lalu, apakah mungkin Jual Beli atas obyek yang termasuk strategis dalam lokasi dan bagus dalam perawatannya hanya dihargai senilai Jumlah Pinjaman? Maka perjanjian dan akta tersebut adalah tidak rasional dan mengada-ada, oleh karenanya haruslah dibatalkan;

Halaman 26 dari 30 hal.Put. Nomor 821K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id adalah pihak yang mengadakan perjanjian harus dalam keadaan yang setara, seimbang, dan bukan atas unsur paksaan maupun penyalahgunaan keadaan;

5. Bahwa unsur utama atau vital dari seluruh perbuatan hukum oleh Pemohon Kasasi maupun Para Terbanding adalah Perjanjian Jual beli yang dipermasalahkan tersebut, dan sudah seharusnya Akta tersebut mendapatkan perhatian yang lebih utama, apakah telah sesuai dalam pembuatannya, obyek maupun subyeknya;
6. Bahwa Perjanjian Jual Beli tersebut penuh dengan ketidaksesuaian formil di dalam pembuatan perjanjian. Diantaranya:
 - a. Tidak tercapainya kata sepakat karena Pemohon Kasasi tidak pernah mengakui hendak menjual maupun pengalihan hak milik kepada Termohon Kasasi I;
 - b. Pemohon Kasasi hanya melakukan perbuatan Hukum yakni perjanjian pinjam meminjam kepada Termohon Kasasi I sejumlah Rp90.000.000,00
 - c. Bahwa apabila perjanjian pinjam meminjam diubah dengan perjanjian jual beli, disitu telah terjadi penyelundupan hukum dan oleh karenanya tidak syah;
 - d. Bahwa nominal jual beli yang disebutkan mengenai obyek sengketa adalah jauh di bawah harga normal, dan oleh karenanya merupakan hal yang tidak wajar dan merugikan Pemohon Kasasi;
 - e. Bahwa Termohon Kasasi I telah terbukti tidak melaksanakan perintah Undang-Undang dengan tidak beriktikad baik dalam pembuatan maupun pelaksanaan perjanjian;
 - f. Bahwa penyalahgunaan keadaan akibat Pemohon Kasasi dalam keadaan yang tidak seimbang karena meminjam sejumlah uang kepada Termohon Kasasi I dimanfaatkan secara sadar oleh Termohon Kasasi I untuk membuat Perjanjian Jual Beli yang tidak dimengerti oleh Pemohon Kasasi.
7. Bahwa sebagaimana dinyatakan oleh Setiawan, Prof. Z. Asikin Kusumah Atmadjah bahwa: "Penyalahgunaan keadaan adalah faktor yang membatasi atau mengganggu kehendak bebas yang dipersyaratkan bagi persetujuan antara kedua belah pihak sebagaimana disebutkan di dalam ketentuan Pasal 1320 butir 1 KUHPerd);
8. Bahwa di dalam Pasal 1338 KUHPerdata yang menjelaskan bahwa "Semua Perjanjian yang dibuat secara syah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya" adalah tidak mutlak, karena di dalam Pasal selanjutnya, KUHPerdata memberikan wewenang bagi Hakim Pemeriksa Perkara untuk menilai/menafsirkan isi perjanjian dan hanya kepada Hakimlah

Halaman 27 dari 30 hal.Put. Nomor 821K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. bahwa alasan *Judex Facti* telah mengesampingkan dan tidak mempertimbangkan

(*Onvoldoende Gemotiverd*) bukti-bukti tertulis serta saksi-saksi yang telah diajukan oleh Pemohon Kasasi/ yang sangat jelas dan tegas menunjukkan adanya kaitan dan kepemilikan obyek sengketa dari Pemohon Kasasi antara lain adalah sebagai berikut:

- a. Seluruh surat peringatan dan Pemberitahuan Lelang yang ditujukan kepada Termohon Kasasi I selalu ditujukan kepada Pemohon Kasasi (P-1 s/d P-3);
- b. Pembayaran melalui transfer Rekening Pemohon Kasasi untuk membayarkan Kewajiban Termohon Kasasi I oleh Termohon Kasasi III (P-4 s/d P-7, P-16, p-18,);
- c. Kartu identitas Pemohon Kasasi yang jelas menunjukkan status Pemohon Kasasi adalah telah menikah, namun dihilangkan oleh Termohon Kasasi I dan tidak tertera dalam Perjanjian yang dibuat oleh Termohon Kasasi II (P-22);
- d. Keterangan Dony Setiawan yang menyatakan bahwa Termohon Kasasi I memiliki banyak laporan polisi di POLDA yang tidak dicantumkan di dalam Berita Acara Persidangan dan Putusan Perkara Perdata Nomor: 132/Pdt.G/2014/PN.Smn yang keterangan tersebut disampaikan di dalam persidangan di bawah sumpah;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena alasan-alasan tersebut berisi pengulangan terhadap hal-hal yang telah dipertimbangkan oleh *Judex Facti* sehingga beralasan untuk dikesampingkan;

Bahwa setelah meneliti secara saksama memori kasasi dan kontra memori kasasi dari Termohon Kasasi II, III, IV dan V dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* maka Mahkamah Agung berpendapat putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa jual beli atas sebidang tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) oleh pemilik sah adalah jual beli yang sah dan mengikat;
- Bahwa terbukti dalam perkara *a quo* jual beli atas obyek sengketa dari Pemohon Kasasi sebagai Pemilik kepada Termohon Kasasi I sebagai Pembeli dilakukan di hadapan PPAT sesuai peraturan yang berlaku;
- Bahwa karena itu telah benar sebagaimana dipertimbangkan oleh *Judex Facti*, jual beli atas obyek sengketa antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi I adalah sah dan mengikat;

Halaman 28 dari 30 hal.Put. Nomor 821K/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan sebagai Pemegang Hak Tanggungan, Termohon Kasasi III berhak menjual obyek Hak Tanggungan melalui lelang oleh Termohon Kasasi IV, lelang mana dimenangkan oleh Termohon Kasasi V;

- Bahwa dalam pemeriksaan terbukti lelang atas obyek sengketa adalah sah dan mengikat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Yogyakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi SINTIA ANDRIANI 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 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:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **SINTIA ANDRIANI** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding 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 Selasa tanggal 6 Juni 2017 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Sunarto, S.H., M.H., dan Sudrajad Dimiyati, 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 Arief Sapto Nugroho, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:
 Ttd./
 Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.
 Ttd./
 Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,
 Ttd./
 Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D

Panitera Pengganti,
 Ttd./
 Arief Sapto Nugroho, 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id · Rp500.000,00

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I
a.n Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.,
NIP 19630325 198803 1 001