



P U T U S A N
Nomor 1158 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. H. EDY SANTOSO, B.A.;
2. NY.YAMTINI DARWANTI, keduanya bertempat tinggal di Dukuh Miliran, RT.04/RW.05, Desa Manggis, Kecamatan Mojosongo, Kabupaten Boyolali, dalam hal ini memberi kuasa kepada Burham Pranawa, S.H., M.Hum., dan kawan, Para Advokat pada kantor Hukum Tukinu, S.H., M.Hum dan partners, berkantor di Jalan Gading I Nomor 16 (Lantai II), Madumulyo, Pulisen, Boyolali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Januari 2015;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Pembanding;

L a w a n

AGUS KRISTIONO, bertempat tinggal di Dondong, RT.001/RW.010, Desa Klumpit, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa pada tanggal 4 Juni 2013 (empat Juni tahun dua ribu tiga belas) dihadapan pejabat Lelang Joko Hadi Sugondo, Sarjana Hukum, bertempat di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta, telah dilakukan penjualan lelang eksekusi hak tanggungan berupa hak atas tanah pekarangan serta segala sesuatu yang berdiri di atasnya sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 1585, luas 1.185 m² (seribu seratus delapan puluh lima meter persegi) terletak di Ds.Kwangen, Kecamatan Gemolong, Kabupaten Sragen tercatat atas nama Haji Edy Santoso, BA;
2. Bahwa penjualan lelang eksekusi Hak Tanggungan berupa Hak atas tanah Pekarangan serta segala sesuatu yang berdiri di atasnya sesuai Sertipikat

Halaman. 1 dari 14 halaman Putusan Nomor 1158 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Milik Nomor 1585, luas 1.185 m² (seribu seratus delapan puluh lima meter persegi) terletak di Ds.Kwangen, Kecamatan Gemolong, Kabupaten Sragen tercatat atas nama Haji Edy Santoso, B.A., tersebut dilakukan atas permohonan Sriharjani, Sarjana Hukum dan Saudara Takashi Dwi Nugroho, Sarjana Ekonomi, Magister Managemen selaku Direktur Utama dan Direktur PT.Bank Perkreditan Rakyat Central International Berkedudukan di Surakarta berdasarkan Surat Permohonan Nomor 036/Dir-BCI/IV/2013 tanggal 20-4-2013;

3. Bahwa berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta Nomor 812/2013 tanggal 04 Juni 2013, objek lelang berupa hak atas tanah pekarangan serta segala sesuatu yang berdiri di atasnya sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 1585, luas 1.185 m² (seribu seratus delapan puluh lima meter persegi) terletak di Ds.Kwangen, Kecamatan Gemolong, Kabupaten Sragen tercatat atas nama Haji Edy Santoso, B.A., tersebut telah terjual kepada Penggugat sebagai pembeli;
4. Bahwa dengan adanya perbuatan hukum jual beli hak atas tanah pekarangan serta segala sesuatu yang berdiri di atasnya sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 1585, luas 1185 m² (seribu seratus delapan puluh lima meter persegi) terletak di Ds.Kwangen, Kecamatan Gemolong, Kabupaten Sragen tercatat atas nama Haji Edy Santoso, B.A., yang dilakukan Penggugat sebagai pembeli berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta Nomor 812/2013 tanggal 4 Juni 2013 maka yang berhak atas objek baik dalam hal penguasaan maupun kepemilikan adalah sepenuhnya menjadi hak Penggugat;
5. Bahwa objek sengketa yang telah dibeli Penggugat berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta Nomor 812/2013 tanggal 04 Juni 2013, terhitung sejak tanggal 4 Juni 2013 hingga gugatan ini diajukan Para Tergugat sebagai pemilik asal atas objek sengketa tanpa alas hak yang sah tetap menguasai bahkan telah melakukan pemblokiran terhadap hak atas tanah sengketa di Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen;
6. Bahwa tindakan Para Tergugat yang tetap menguasai objek sengketa tanpa alas hak yang sah telah melakukan pemblokiran di Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dan telah menimbulkan akibat kerugian bagi Penggugat karena selain tidak bisa menguasai hak atas tanah (objek

Halaman. 2 dari 14 halaman Putusan Nomor 1158 K/Pdt/2015

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)



sengketa) juga tidak dapat melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah (objek sengketa);

7. Bahwa oleh karena tindakan Para Tergugat dalam menguasai objek sengketa demikian pula dalam hal melakukan pemblokiran hak atas tanah yang menjadi objek sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dan telah menimbulkan akibat kerugian bagi Penggugat, maka sudah sepatutnya dan beralasan menurut hukum apabila Penggugat mengajukan tuntutan hak agar Para Tergugat dihukum untuk segera menyerahkan hak atas tanah (objek sengketa) kepada Penggugat dalam keadaan baik tanpa disertai syarat apapun dan menyatakan sebagai hukum bahwa surat pemblokiran hak atas tanah (objek sengketa) di Kantor pertanahan Kabupaten Sragen tidak mempunyai kekuatan hukum;
8. Bahwa selain Penggugat mengajukan tuntutan hak sebagaimana tersebut dalam posita ke-7 gugatan ini, sebagai akibat hilangnya kesempatan pengelolaan (*opportunity*) terhadap objek sengketa, sudah sepatutnya dan beralasan menurut hukum apabila Penggugat mengajukan tuntutan hak agar Para Tergugat dihukum untuk membayar ganti rugi berupa uang sewa kepada Penggugat sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) untuk setiap bulan terhitung sejak dilakukan jual beli objek sengketa pada tanggal 04 Juni 2013 hingga adanya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;
9. Bahwa agar gugatan Penggugat tidak terjadi *illusoir* kelak, karena adanya kekhawatiran yang didasarkan persangkaan yang beralasan bahwa Para Tergugat akan mengalihkan hak atas tanah (objek sengketa) kepada lain orang, dengan ini Penggugat mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Sragen atau Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan terlebih dahulu meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) objek sengketa;
10. Bahwa Penggugat timbul kekhawatiran terhadap sikap Para Tergugat akan menghambat terhadap pelaksanaan putusan dalam perkara ini, maka Penggugat mohon agar Para Tergugat secara tanggung renteng dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) kepada Penggugat untuk setiap hari atas keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan perkara ini;
11. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan atas bukti-bukti yang sah dan dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya, maka Penggugat mohon agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

upaya hukum verset, banding maupun kasasi serta upaya hukum lainnya (*uitvoerbaarbij voorraad*);

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

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) dalam perkara ini;
3. Menyatakan sebagai hukum, bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah hak atas tanah pekarangan serta segala sesuatu yang berdiri di atasnya sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 1585, luas 1.185 terletak di Ds.Kwangen, Kecamatan Gemolong, Kabupaten Sragen tercatat atas nama Hj.Edy Santoso, B.A., Berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Surakarta Nomor 812/2013 tanggal 4 Juni 2013 (empat Juni dua ribu tiga belas);
4. Menyatakan sebagai hukum bahwa tindakan Para Tergugat dalam melakukan penguasaan hak atas tanah pekarangan serta segala sesuatu yang berdiri di atasnya sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 1585, luas 1185 terletak di Ds.Kwangen, Kecamatan Gemolong, Kabupaten Sragen tercatat atas nama Hj.Edy Santoso, B.A., adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*);
5. Menyatakan sebagai hukum bahwa tindakan Para Tergugat dalam melakukan pemblokiran hak atas tanah pekarangan serta segala sesuatu yang berdiri di atasnya sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 1585, luas 1.185 m² terletak di Ds.Kwangen, Kecamatan Gemolong, Kabupaten Sragen tercatat atas nama Hj.Edy Santoso, B.A., di Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
6. Menghukum Para Tergugat atau orang lain yang mendapat hak dari Para Tergugat untuk segera menyerahkan objek sengketa berupa hak atas tanah pekarangan serta segala sesuatu yang berdiri di atasnya sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 1585, luas 1185 m² terletak di Ds.Kwangen, Kecamatan Gemolong, Kabupaten Sragen tercatat atas nama Hj.Edy Santoso, B.A., kepada Penggugat dalam keadaan baik tanpa disertai syarat apapun;
7. Menyatakan sebagai hukum bahwa surat pemblokiran mengenai hak atas tanah serta segala sesuatu yang berdiri di atasnya sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 1585, luas 1.185 m² (seribu seratus delapan puluh lima meter

Halaman. 4 dari 14 halaman Putusan Nomor 1158 K/Pdt/2015

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

persegi) terletak di Ds.Kwangen, Kecamatan Gemolong, Kabupaten Sragen tercatat atas nama Hj. Edy Santoso, B.A., (objek sengketa) sebagaimana dilakukan Para Tergugat di Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen tidak mempunyai kekuatan hukum;

8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat berupa uang sewa sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) untuk setiap bulan terhitung sejak dilakukan jual beli objek sengketa pada tanggal 4 Juni 2013 hingga adanya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) kepada Penggugat untuk setiap hari atas keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan perkara ini;
10. Menyatakan agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi serta upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);
11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Subsida:

Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa gugatan Penggugat diajukan melanggar kompetensi relatif Pengadilan:
 - a. Bahwa permasalahan Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II bermula dari adanya Perjanjian Kredit Nomor 056/KRD.SJG/III/2006 tanggal 31 Maret 2006 antara PT.BPR Central International Surakarta dahulu bernama PT.BPR Sinar Jaya Grogol dengan Tergugat I dan Tergugat II;
 - b. Bahwa dalam perjanjian kredit tersebut Tergugat I dan Tergugat II mempunyai pinjaman/hutang kepada PT.BPR Central International Surakarta sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan jangka waktu 12 (dua belas) bulan atau satu tahun, dengan jaminan/tanggungan berupa:
 - 1) Sertipikat Hak Milik Nomor 1585, dengan luas 1.185 m² (seribu seratus delapan puluh lima meter persegi) yang terletak di Desa Kewangen, Kecamatan Gemolong, Kabupaten Sragen, tercatat atas nama Haji Edy Santoso, B.A.;

Halaman. 5 dari 14 halaman Putusan Nomor 1158 K/Pdt/2015



- 2) Sertipikat Hak Milik Nomor 3157, dengan luas 1.276 m² (seribu seratus delapan puluh lima meter persegi) yang terletak di Desa Manggis, Kecamatan Mojosongo, Kabupaten Boyolali, tercatat atas nama Haji Edy Santoso, B.A.;
 - 3) Sertipikat Hak Milik Nomor 2482, dengan luas 305 m² yang terletak di Desa Manggis, Kecamatan Mojosongo, Kabupaten Boyolali, tercatat atas nama Yamtini Darwanti Edy Santoso;
 - c. Bahwa dalam perjanjian tersebut secara tegas imperatif dan liminatif disepakati apabila terjadi perselisihan sebagai akibat tidak ditepatinya perjanjian tersebut memilih domisili di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta, sehingga Penggugat (Agus Kristiono) selaku pembeli objek lelang posita I gugatan (objek jaminan/tanggungun huruf b angka 1 jawaban dalam eksepsi) dengan mengacu pada Perjanjian Kredit Nomor 056/KRD.SJG/III/2006 tanggal 31 Maret 2006 seharusnya mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Surakarta bukan ke Pengadilan Negeri Sragen;
 - d. Bahwa oleh karena Penggugat mengajukan ke Pengadilan Negeri Sragen maka gugatan Penggugat melanggar kompetensi relatif sehingga layak dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);
2. Bahwa Gugatan Penggugat Prematur:
- a. Bahwa gugatan Penggugat belum waktunya diajukan karena perkara antara PT.BPR Central International Surakarta dahulu bernama PT.BPR Sinar Jaya Grogol dengan Tergugat I dan Tergugat II mengenai objek sengketa yang digugat Penggugat masih dalam sengketa di Pengadilan Negeri Surakarta dalam Perkara Nomor 107/Pdt.G/2013/PN.Ska., tanggal 16 April 2013 dan sekarang dalam tahap pemeriksaan banding, sampai sekarang belum memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap;
 - b. Bahwa oleh karena objek sengketa gugatan Penggugat masih dalam sengketa di Pengadilan Negeri Surakarta, maka gugatan Penggugat menjadi prematur sehingga layak dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);
- Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Sragen telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 01/Pdt.G/2014/PN.Srg., tanggal 2 Juni 2014 yang amarnya sebagai berikut:
- Dalam Eksepsi:
- Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sebagai hukum, bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah pekarangan serta segala sesuatu yang berdiri di atasnya, sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 1585, luas 1.185 m² (seribu seratus delapan puluh lima meter persegi), terletak di Desa Kwangen, Kecamatan Gemolong, Kabupaten Sragen tercatat atas nama H.Edy Santoso, B.A., berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Surakarta Nomor 812/2013 tanggal 4 Juni 2013;
3. Menyatakan sebagai hukum bahwa tindakan Para Tergugat dalam melakukan penguasaan hak atas tanah pekarangan serta segala sesuatu yang berdiri di atasnya sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 1585, luas 1185 m² (seribu seratus delapan puluh lima meter persegi), terletak di Ds.Kwangen, Kecamatan Gemolong, Kabupaten Sragen, tercatat atas nama H. Edy Santoso, B.A., adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
4. Menghukum Para Tergugat atau orang lain yang mendapat hak dari Para Tergugat untuk segera menyerahkan objek sengketa berupa hak atas tanah pekarangan serta segala sesuatu yang berdiri di atasnya sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 1585, luas 1185 m² (seribu seratus delapan puluh lima meter persegi), terletak di Desa Kwangen, Kecamatan Gemolong, Kabupaten Sragen, tercatat atas nama H. Edy Santoso, B.A., kepada Penggugat dalam keadaan baik tanpa disertai syarat apapun;
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini sebesar Rp1.666.000,00 (satu juta enam ratus enam puluh enam ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat, Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor 379/Pdt/2014/PT.Smg., tanggal 11 November 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Tergugat/Pembanding pada tanggal 23 Desember 2014 kemudian terhadapnya oleh Para Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Januari 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 5 Januari 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 01/Pdt.G/2014/PN.Srg., jo. Nomor 379/Pdt/2014/

Halaman. 7 dari 14 halaman Putusan Nomor 1158 K/Pdt/2015

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

PT.Smg., *jo.* Nomor 01/Pdt.Kasasi/2015/PN.Srg., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sragen, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 19 Januari 2015;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 22 Januari 2015 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Para Tergugat/Pembanding, namun tidak diajukan jawaban memori kasasi;

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, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

1. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang telah salah/keliru dalam penerapan hukumnya di pertimbangan hukumnya halaman 11 alinea 3 dan halaman 12 yang menyatakan:

“Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding mempelajari dengan saksama berkas perkara serta keseluruhan baik berita acara persidangan, alat-alat bukti kedua belah pihak yang berperkara, demikian juga salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Sragen tanggal 02 Juni 2014 Nomor 01/Pdt.G/2014/PN.Srg., maka Pengadilan Tingkat Banding sependapat dengan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama karena sudah tepat dan benar dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:

1. Bahwa telah dipertimbangkan dalam Putusan Pengadilan Tingkat Pertama mengenai pelelangan atas objek sengketa Hak Milik Nomor 1585 adalah sah menurut hukum;
2. Bahwa pelelangan atas objek sengketa Sertipikat Hak Millik Nomor 1585 tersebut merupakan eksekusi atas Hak Tanggungan, karena debitur (Para Tergugat), mengalami kredit macet, maka menjadi hak kreditur untuk pelunasan hutang debitur tersebut, dengan cara melelang barang jaminan tersebut;
3. Bahwa kewajiban Para Tergugat selaku debitur agar melunasi seluruh hutang-hutangnya kepada kreditur;
4. Bahwa kewajiban Para Tergugat untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat tanpa syarat, karena secara hukum Penggugat adalah pembeli lelang atas objek sengketa sertipikat hak milik Nomor 1585 yang sah dan harus dilindungi;

Halaman. 8 dari 14 halaman Putusan Nomor 1158 K/Pdt/2015



5. Bahwa Para Tergugat sudah tidak berhak lagi atas barang jaminan Sertipikat Hak Milik Nomor 1585, karena telah dibeli lelang oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan mengambil alih alasan dan pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tingkat Pertama, sebagai alasan pertimbangannya sendiri di dalam memutus perkara ini pada tingkat banding, maka Putusan Pengadilan Negeri Sragen tanggal 02 Juni 2014 Nomor 01/Pdt.G/2014/PN.Srg., yang dimintakan banding tersebut dapat dipertahankan dan oleh karenanya haruslah dikuatkan”;

2. Bahwa terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang tersebut yang pada prinsipnya telah mengambil alih dan menyetujui pertimbangan-pertimbangan hakim tingkat pertama sehingga putusan pengadilan tingkat pertama dapat dikuatkan, maka Pemohon Kasasi berpendapat pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang *jo. Judex Facti* Pengadilan Negeri Sragen tersebut sangatlah keliru penerapan hukum dalam putusannya dengan alasan:

a. Bahwa Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang maupun *Judex Facti* Pengadilan Negeri Sragen setelah dipelajari secara saksama sama sekali tidak mempertimbangkan dasar dan alasan maupun bukti-bukti yang diajukan Pemohon Kasasi (Para Pembanding – Para Tergugat) sehingga putusan yang demikian tidak menerapkan prinsip hukum dan keadilan;

b. Bahwa Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang maupun *Judex Facti* Pengadilan Negeri mengesampingkan dasar dan alasan Pemohon Kasasi (Para Pembanding – Para Tergugat) dalam jawaban berupa:

Dalam Eksepsi:

1) Bahwa Putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Sragen melanggar kompetensi relatif pengadilan dengan alasan:

a) Bahwa walaupun dasar gugatan adalah menggugat terhadap penguasaan dan pemblokiran oleh Pemohon Kasasi (Para Pembanding – Para Tergugat) terhadap tanah pekarangan serta segala sesuatu yang berdiri di atasnya sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 1585, dengan luas 1185 m² yang terletak di Dk. Kewangen RT.05, Desa Kewangen, Kecamatan Gemolong, Kabupaten Sragen, tercatat atas nama H. Edy Santoso, *Bachelor of Art*, yang telah dilakukan penjualan lelang eksekusi yang



dilakukan oleh KPKNL Surakarta tanggal 23 April 2013, namun berdasarkan (Bukti T-03: foto copy Perjanjian Kredit Nomor 056/KRD.SJG/III/2006) sebelum proses lelang masih ada sengketa antara Pemohon Kasasi (Para Pembanding – Para Tergugat) dengan PT. BPR Central International Surakarta dahulu bernama PT.BPR Sinar Jaya Grogol mengenai perhitungan jumlah hutang;

- b) Bahwa hubungan hukum antara Pemohon Kasasi (Para Pembanding – Para Tergugat) dengan PT. BPR Central International Surakarta dahulu bernama PT.BPR Sinar Jaya Grogol berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 056/KRD.SJG/ III/ 2006 tanggal 31 Maret 2006;
 - c) Bahwa dalam perjanjian tersebut secara tegas imperatif dan limitatif disepakati apabila terjadi perselisihan sebagai akibat tidak ditepatinya perjanjian tersebut memilih domosili di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta, sehingga Termohon Kasasi {Terbanding - Penggugat (Agus Kristiono)} selaku pembeli objek lelang Posita I gugatan (objek jaminan/tanggungannya huruf b angka 3 jawaban dalam eksepsi), dengan mengacu pada Perjanjian Kredit Nomor 056/KRD.SJG/III/2006 tanggal 31 Maret 2006 seharusnya mengajukan gugatan Ke Pengadilan Negeri Surakarta bukan ke Pengadilan Negeri Sragen;
 - d) Bahwa oleh karena Termohon Kasasi (Terbanding – Penggugat) mengajukan ke Pengadilan Negeri Sragen, maka gugatan Penggugat melanggar kompetensi relatif sehingga layak dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);
- 2) Bahwa gugatan Penggugat Prematur:
- a) Bahwa berdasarkan (bukti T-01: foto copy salinan Putusan 107/Pdt.G/2013/PN.Ska., dan T-02: foto copy penerimaan dan berkas perkara banding dari Pengadilan Tinggi Semarang 26 Februari 2014) gugatan Termohon Kasasi (Terbanding – Penggugat) belum waktunya diajukan karena perkara antara PT. BPR Central International Surakarta dahulu bernama PT. BPR Sinar Jaya Grogol dengan Pemohon Kasasi (Para Pembanding - Para Tergugat) mengenai objek sengketa yang digugat Penggugat masih dalam sengketa di Pengadilan Negeri Surakarta dalam Perkara Nomor 107/Pdt.G/2013/PN.Ska., tanggal 16 April 2013 dan sekarang dalam tahap pemeriksaan



kasasi, sampai sekarang belum memperoleh putusan yang berkekuatan hukum yang tetap;

- b) Bahwa oleh karena objek sengketa gugatan Termohon Kasasi (Terbanding – Penggugat) masih dalam sengketa di Pengadilan Negeri Surakarta maka gugatan Penggugat menjadi prematur sehingga layak dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

- 1) Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang maupun *Judex Facti* Pengadilan Negeri Sragen juga mengesampingkan dan tidak mempertimbangkan dalil-dalil jawaban maupun bukti-bukti yang diajukan Pemohon Kasasi dalam pokok perkara;
- 2) Bahwa dalil gugatan Termohon Kasasi (Para Pembanding – Penggugat) Posita 1 sampai Posita 4 layak untuk ditolak, karena berdasarkan (bukti T-03, T-15, T-16, T-17, T-18, T-19, T-20, T-21) sebelum proses penjualan lelang pada tanggal 23 April 2013 terhadap objek sengketa sebagaimana Posita 1, masih ada sengketa mengenai perhitungan jumlah hutang antara Sri Harjani, S.H., selaku Direktur Utama BPR Central International dengan Pemohon Kasasi (Para Pembanding - Para Tergugat) yaitu pada saat akan diadakan pelelangan Sri Harjani, S.H., selaku Direktur Utama BPR Central International menghendaki pelunasan sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) (Bukti T-16), tetapi Pemohon Kasasi (Para Pembanding - Para Tergugat) pada saat itu menawar sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) itupun Pemohon Kasasi (Para Pembanding - Para Tergugat) sudah melakukan 9 (sembilan) kali angsuran (Bukti T-04 sampai dengan T-13), selanjutnya oleh karena dalam proses tawar menawar belum ada titik temu kemudian BPR Central International tetap melakukan pelelangan (bukti T-14);
- 3) Bahwa sebelum dilakukan Pelelangan oleh BPR Central International Pemohon Kasasi (Para Pembanding - Para Tergugat) juga telah berkali-kali mengajukan penawaran kepada BPR Central International di atas harga limit yang dikehendaki Bank dalam expertensi, tetapi pihak bank sama sekali tidak pernah merespon meskipun pada akhirnya objek sengketa dilelang dengan harga di



bawah harga kesanggupan Pemohon Kasasi (Para Pembanding - Para Tergugat) untuk melunasi;

- 4) Bahwa oleh karena hal tersebut di atas kemudian Pemohon Kasasi (Para Pembanding - Para Tergugat) pada tanggal 16 April 2013 mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Surakarta dengan Nomor Perkara 107/Pdt.G/2013/PN.Ska., selanjutnya diperiksa dan telah diputus (Bukti T-01) dan terhadap putusan tersebut Pemohon Kasasi (Para Pembanding - Para Tergugat) telah mengajukan upaya hukum banding dan sekarang masih dalam proses pemeriksaan di tingkat banding (Bukti T-02), dan sekarang telah diperiksa dalam tingkat kasasi, sehingga proses permohonan lelang belum saatnya dilakukan oleh BPR Central International sehingga akibatnya proses lelang tersebut adalah cacat hukum;
 - 5) Bahwa oleh karena proses lelang belum saatnya dilakukan namun tetap dilakukan oleh BPR Central International maka perbuatan hukum penjualan lelang objek sengketa dan pembelian oleh Termohon Kasasi {Terbanding - Penggugat (Agus Kristiono)} adalah cacat hukum sehingga jual beli yang dilakukan batal demi hukum;
 - 6) Bahwa oleh karena pada saat pelelangan objek sengketa Posita 1 gugatan merupakan proses penjualan lelang yang cacat hukum dan batal demi hukum, maka sampai saat ini tanah objek sengketa tanah pekarangan serta segala sesuatu yang berdiri di atasnya sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 1585, dengan luas 1185 m² yang terletak di Dk. Kewangen RT.05, Desa Kewangen, Kecamatan Gemolong, Kabupaten Sragen, tercatat atas nama H. Edy Santoso, *Bachelor of Art* adalah masih sah milik Pemohon Kasasi (Para Pembanding - Para Tergugat);
- c. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang *jo. Judex Facti* Pengadilan Negeri Sragen dinyatakan telah salah dalam penerapan hukum dalam pertimbangan hukum dan putusannya sehingga layak dibatalkan;
3. Bahwa dengan demikian Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 379/Pdt./2014/PT.SMG., tanggal 11 November 2014 *jo. Judex Facti* Pengadilan Negeri Sragen Nomor 01/Pdt.G/2014/PN.Srg., tanggal 2 Juni 2014 haruslah dibatalkan;
- Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa alasan-alasan permohonan kasasi seperti termuat dalam memori kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan dan sifatnya pengulangan dan pertimbangan hukum *Judex Facti* telah tepat dan benar serta tidak salah menerapkan hukum karena berdasarkan hasil lelang eksekusi hak tanggungan, pihak Penggugat sekarang Termohon Kasasi adalah pembeli tanah perkara dimaksud berdasarkan Kutipan Risalah Lelang KPKNL Nomor 812/2013 tanggal 4 Juni 2013 yang berhak atas tanah perkara selanjutnya dalam hal penguasaan maupun kepemilikannya sedangkan Para Tergugat sekarang Pemohon Kasasi ataupun pihak lain yang memperoleh hak dari Para Tergugat untuk segera menyerahkan tanah perkara *a quo* tanpa syarat apapun;
- Bahwa lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa Putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: H. EDY SANTOSO, B.A., dan kawan tersebut, harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak, maka Para Pemohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. H. EDY SANTOSO, B.A., dan 2. NY. YAMTINI DARWANTI, tersebut;

Halaman. 13 dari 14 halaman Putusan Nomor 1158 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 27 Agustus 2015 oleh H.Mahdi Soroinda Nasution,S.H.,M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha,S.H.,M.H., dan Sudrajad Dimiyati,S.H.,M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim-Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Florensani Kendenan,S.H.,M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota;	K e t u a,
Ttd./	Ttd./
I Gusti Agung Sumanatha,S.H.,M.H.	H.Mahdi Soroinda Nasution,S.H.,M.Hum.
Ttd./	
Sudrajad Dimiyati,S.H.,M.H.	

Biaya-biaya :

1. M e t e r a i	Rp 6.000,00	Panitera Pengganti,
2. R e d a k s i	Rp 5.000,00	Ttd./
3. A d m i n i s t r a s i K a s a s i	<u>Rp489.000,00</u>	Florensani Kendenan,S.H.,M.H.
Jumlah	Rp500.000,00.	

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

Dr. Pri Pambudi Teguh, SH., MH
NIP. 19610313 198803 1 003