



P U T U S A N

Nomor. 943 K/Pdt/2011

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

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

- I. 1. **YETTY SUTJITRO**, bertempat tinggal di Jl. Pekojan No. 51 Semarang.
2. **TJIOE TJAY NGO**, bertempat tinggal di Jl. Pekojan No. 51 Semarang.

**Para Pemohon Kasasi I dahulu Tergugat I, II/Terbanding/
Pembanding**

- II. **ENDANG LESTARI**, bertempat tinggal di Jl. MT. Haryono No. 830 Semarang.

**Pemohon Kasasi II dahulu Tergugat VI/Terbanding/
Pembanding**

m e l a w a n :

**HERA WIJAYA atau WONG HERA WIJAYA (d/h WONG HEE
FOE)**, bertempat tinggal di Widosari III No. 48 Semarang.

**Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding/
Terbanding ;**

DAN

1. **WIRA BUDIMAN GUMULYA**, bertempat tinggal di Jl. Jagobayan No. 51 Semarang.
2. **SINDHARTAWAN NOERTJAHJO**, bertempat tinggal di Jl. Bank No. 9 Pasar Minggu Jakarta Selatan.
3. **KOESRINI SINDHARTAWAN**, bertempat tinggal di Jl. Bank No. 9 Pasar Minggu Jakarta Selatan.

**Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat III, IV, V/
Terbanding/Pembanding.**

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu Penggugat telah menggugat sekarang Para Pemohon Kasasi dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Semarang pada

Hal. 1 dari 62 hal. Put. No. 943 K/Pdt/2011



pokoknya atas dalil-dalil :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah berikut bangunan di atasnya sebagaimana tertera dalam sertifikat Hak Milik (SHM) No. 134, (dahulu SHM No.43) seluas lebih kurang 650 m2 yang terletak di Kelurahan kebonagung, Kecamatan Semarang Timur, Kotamadya Semarang Propinsi Jawa Tengah terdaftar atas nama Wong Hera Wijaya dahulu Wong Hoe Foe dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan Suburan
- Sebelah Timur : M 39 sisa
- Sebelah Selatan : Tanah Negara
- sebelah Barat : Jl. MT. Haryono

Oleh setempat dikenal dengan Jl. MT.Haryono No.154 Semarang ; dan diperoleh oleh Penggugat berdasarkan Jual Beli antara Penggugat (pembeli) dengan Tergugat VI/beserta alm suaminya (Penjual) sebagaimana tertuang dalam akte Jual Beli No. 2/SU/V/1995 tanggal 12 Mei 1995, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT HADI WIBISINO, SH. ;

2. Bahwa kemudian atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di JL. MT. Haryono No.154 Semarang sebagaimana termuat dalam SHM No. 134 (dahulu SHM No.43) milik Penggugat dilaksanakan eksekusi atas Permohonan Eksekusi dari Tergugat I yang mengklaim bahwa tanah adalah miliknya, Eksekusi Tergugat I tersebut didasarkan pada penetapan pelaksanaan eksekusi No.147/Pdt.Eks/1998/PN.Smg yang didasarkan pada Putusan PK No.295 PK/Pdt/1993 tanggal 19 Agustus 1996 jo Putusan Kasasi jo.2992 K/Pdt/1998 jo Putusan Banding No.479/Pdt/1987/PT.Smg jo Putusan Pengadilan Negeri Semarang No. 210/Pdt.G/1985/PN.Smg dan sampai saat ini secara fisik tanah dan bangunan tersebut dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II ;
3. Bahwa posisi keadaan permasalahan SHM No.134 (dahulu SHM No.43) dapat diketahui oleh Penggugat berdasarkan Putusan Peninjauan Kembali No.111 PK/PDT/2006 tanggal 2 Januari 2008 jo. Putusan Kasasi No. 2515 K/Pdt/2001 tanggal 1 Agustus 2003 jo. Putusan Banding No. 290/Pdt/2000/PT.Smg. tanggal 7 Agustus 2000 jo. Putusan Pengadilan Negeri No.81/Pdt.G/1999/PN.Smg tanggal 14 Oktober 1999, yang mana urut-urutannya sebagai berikut:

Hal. 2 dari 62 hal. Put. No. 943 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a) Bahwa semula Tergugat I adalah pemilik Sertipikat HM No.43 (sekarang SHM No. 134) yang terletak di Jl. MT. Haryono No.154 Semarang.
- b) Bahwa kemudian Tergugat I menjual SHM No.43 (sekarang SHM No.134) yang terletak di Jl. MT.Haryono No.154 Semarang tersebut pada Tergugat III berdasarkan akta jual-beli No. 131/23/Sm.ut/84 tanggal 20 Nopember 1984 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Robertus Widyarso Kurniadi, SH, dan oleh Tergugat III sebagai pemilik dari SHM No.43 (sekarang SHM No. 134 telah dilakukan proses balik nama menjadi atas nama Tergugat III (SHM No.43) pada tanggal 21 Januari 1985 ;
- c) Bahwa menurut dalil jawaban Tergugat III yang tertuang dalam putusan Pengadilan Negeri No. 81/Pdt/G/1999/PN.Smg. tanggal 14 Oktober 1999, pada tanggal 15 Agustus 1985 Tergugat III mengambil kredit pada PT. Bank Niaga Cabang Surakarta dengan jaminan SHM 43 (Akta Hipotek No. 89/22/SU/VIII/85 tanggal 15 Agustus 1985 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Robertus Pandji Surya,SH dan kemudian juga telah diterbitkan Grosse Sertifikat Hipotik No. 2596 tanggal 28 Agustus 1985 oleh Kantor Badan Pertanahan Kodya Semarang);
- d) Bahwa atas kredit yang telah diajukan pada PT. Bank Niaga Cabang Surakarta tersebut, ternyata Tergugat III Wanprestasi/ tidak dapat melakukan kewajibannya pada PT. Bank Niaga Cabang Surakarta (lihat dalil Jawaban PT. Bank Niaga Cabang Surakarta yang tertuang dalam Putusan Pengadilan Negeri No. 81/Pdt/G/1999/PN.Smg. tanggal 14 Oktober 1999) untuk mengangsur kredit yang diajukan. Kemudian PT. Bank Niaga Cabang Surakarta melakukan eksekusi atas grosse Akta Hipotik tersebut berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Surakarta No. 8/1986.Eks/PN.Ska tanggal 26 Maret 1986 jo Penetapan Pengadilan Negeri Surakarta No. 8/1986.Eks/PN.Ska tanggal 16 Oktober 1986 jo Penetapan Pengadilan Negeri Semarang No. 15/Pdt.Eks.Del/86/PN.Smg. tanggal 27 Oktober 1986 jo Penetapan Pengadilan Negeri Semarang No.15/Pdt.Eks.Del/86/PN.Smg. tanggal 30 Nopember 1988 yang mana proses lelangnya dilaksanakan oleh Kantor Lelang Negara Semarang ;

Hal. 3 dari 62 hal. Put. No. 943 K/Pdt/2011

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)



- e) Bahwa selanjutnya atas SHM No.43 (sekarang SHM No.134), melalui proses pelelangan telah dibeli oleh Tergugat IV berdasarkan risalah lelang No. 72/1988-1989 tanggal 15 Desember 1988 yang diterbitkan oleh Kantor Lelang Negara Semarang dan selanjutnya SHM No.43 (sekarang SHM No.134) dibalik nama dan menjadi atas nama Tergugat IV (Suami Tergugat V) ;
- f) Bahwa Tergugat IV sebagai Pemilik atas SHM No.43 (sekarang SHM No.134) kemudian memberi kuasa kepada Udori Adiwino sebagai mana tertuang dalam Akta No. 30 tanggal 10 Desember 1992 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Sri Hadini Soedjoko, SH untuk melakukan perjanjian Jual Beli atas SHM No.43 (sekarang SHM No. 134) kepada alm. Adi Santoso (suami Tergugat VI) sebagai mana tertuang dalam Akta Pengikatan Jual-Beli No. 95 a tanggal 17 Mei 1993 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Sri Hadini Soedjoko,SH ;
- g) Bahwa sebagai realisasi dari pengikatan jual-beli No. 95 a tersebut diatas, maka Adi Santoso (Alm) telah memperoleh kuasa substitusi dari Udori Adiwino sebagai mana tertuang dalam akta No.116 tanggal 28 Juni 1993 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Sri Hadini Soedjoko,SH. guna bertindak untuk dan atas nama Tergugat IV dan Tergugat V untuk melakukan Jual Beli SHM 43 (sekarang SHM No.134) dengan Penggugat yang dituangkan dalam akta Jual Beli Nomor 2/S.U./V/1995 tertanggal 12 Mei 1995 yang dibuat dihadapan Hadi Wibosono,SH. Notaris di Semarang, kemudian SHM 43 tersebut dibaliknama menjadi atas nama Penggugat dan diterbitkanlah SHM 134 sebagai pengganti SHM 43 ;
4. Bahwa sikap tertutupan dan ketidakjujuran Para Tergugat mengenai status yang sebenarnya dari dahulu SHM No. 43 (sekarang SHM No. 134) tersebut telah nyata-nyata merugikan siapapun sebagai pihak ke tiga yang membeli dahulu SHM No. 43 (sekarang SHM No.134) tersebut, dalam hal ini Penggugat sebagai Pembeli terakhir adalah korban yang sangat dirugikan dengan adanya sengketa kepemilikan tersebut, sehingga adanya cacat tersembunyi tidak pernah diberitahukan oleh Para Tergugat pada Penggugat, oleh karenanya jual-beli tersebut dapat di kategorikan memiliki cacat yang tersembunyi;

Hal. 4 dari 62 hal. Put. No. 943 K/Pdt/2011



5. Bahwa Penggugat merasa sangat dirugikan dan diperlakukan tidak adil, dimana sebelum membeli SHM No.134 (dahulu SHM No.43) telah dilakukan pengecekan oleh Notaris/PPAT dan BPN bahwa tanah tersebut bersih tidak tersangkut dalam masalah hukum apapun. Namun Penggugat mendengar kabar bahwa ada permasalahan hukum atas SHM No. 134 (dahulu SHM No.43) tersebut, yang selanjutnya Penggugat mengklarifikasikan hal tersebut pada (Alm) Adi Santoso, akan tetapi (Alm) Adi Santoso dan Tergugat VI meyakinkan Penggugat bahwa atas SHM No. 134 (dahulu SHM No. 43) tidak terkait masalah hukum apapun. Penggugat percaya terhadap penjelasan dari (Alm) Adi santoso dan Tergugat VI terlebih lagi (Alm) Adi Santoso dan Tergugat VI memberikan jaminan kepada Penggugat yang dituangkan dalam Akta Perjanjian No.95 yang dibuat oleh Notaris Hadi Wibisono,SH. tanggal 12 Mei 1995 yang dibuat bersamaan dengan Akta Jual Beli Nomor 2/S.U/V/1995 ;
6. Bahwa klausula-klausula yang termuat dalam Akta Perjanjian No.95 tersebut antara lain adalah :
 - a) Pasal 1 : Pihak pertama alm. Adi Santoso (suami Tergugat VI) dan Tergugat VI) menyatakan bahwa :
 - Sertifikat Tanah HM 43 tersebut dapat dibalik nama ke Pihak kedua (Penggugat) ;
 - Tidak ada gugatan terhadap tanah yang dapat merugikan pihak kedua (Penggugat);
 - b) Pasal 2 : Bilamana terjadi yang tersebut dalam Pasal 1 maka Pihak Pertama (alm. Adi Santoso (suami Tergugat VI) dan Tergugat VI membayar ganti rugi sebesar Rp. 565.000.000,-
7. Bahwa harga Jual Beli SHM No. 134 (dahulu SHM No.43) sebenarnya adalah sebesar Rp. 675.000.000,- (enam ratus tujuh puluh lima juta ribu rupiah) yang pada saat dilakukan Jual Beli Penggugat membeli tanah dan bangunan SHM No.134 (dahulu SHM No.43) dengan menjual emas, dimana pada saat itu kurs emas per gram sebesar Rp. 20.000,- (dua puluh ribu rupiah) sehingga adalah layak dan adil apabila atas kerugian yang diderita oleh Penggugat dengan adanya cacat tersembunyi tersebut dihitung pula dengan menggunakan kurs emas pada saat ini (sejak gugatan ini diajukan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang-Juli 2009) yaitu sebesar Rp. 320.000,- (tiga ratus dua puluh ribu rupiah) per gram. Walaupun harga Jual Beli SHM No. 134

Hal. 5 dari 62 hal. Put. No. 943 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(dahulu SHM No.43) yang sebenarnya adalah sebesar Rp. 675.000.000,- (enam ratus tujuh puluh lima juta rupiah) akan tetapi harga Jual Beli yang tertuang dalam akta tersebut adalah sebesar Rp. 110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah) dan telah diterima oleh Tergugat IV, kemudian sisanya sebesar Rp. 565.000.000,- (lima ratus enam puluh lima juta rupiah) telah diterima secara tunai sebagai keuntungan pribadi (Alm) Adi Santoso dan Tergugat VI tanpa sepengetahuan Tergugat IV ;

8. Bahwa kemudian Penggugat mengetahui adanya sengketa atas SHM 134 (dahulu SHM No.43) tersebut, yang kemudian berdasarkan Akta Perjanjian No. 95 tersebut Penggugat meminta kembali uang pembelian yang telah dibayarkan kepada alm. Adi Santoso, akan tetapi alm, Adi Santoso (suami Tergugat VI) dan Tergugat VI tidak bersedia mengembalikan uang tersebut;
9. Bahwa ternyata Akta perjanjian No. 95 yang dibuat oleh Notaris Hadi Wibisono, SH. tertanggal 12 Mei 1995 tersebut justru dijadikan alat bukti untuk menjatuhkan Penggugat berdasarkan putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI No. 295 PK/Pdt/1993 tanggal 19 Agustus 1996, dimana didalam putusan tersebut disebutkan bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad buruk, hal ini tentu saja sangat merugikan Penggugat, bagaimana mungkin Penggugat dikatakan pembeli yang beritikad buruk sementara Penggugat tidak mengetahui sengketa yang terjadi atas SHM No. 134 (dahulu SHM No.43) terlebih lagi Notaris/PPAT dan BPN telah memastikan bahwa SHM No.134 (dahulu SHM No.43) tersebut bersih tidak tersangkut dalam masalah hukum apapun hal mana dibuktikan dengan dapat dilakukannya proses Jual Beli dan balik nama atas SHM No. 134 (dahulu SHM No.43) tersebut menjadi atas nama Penggugat. Bahwa perbuatan Para Tergugat telah nyata-nyata merugikan Penggugat, hal ini dapat dilihat dari serangkaian kronologis tersebut diatas bahwa ada niat-niat yang tidak baik dari Para Tergugat untuk merugikan Pihak Ketiga sebagai pembeli SHM. No.134 (dahulu SHM No. 43) yang dalam perkara in cassu adalah Penggugat;
10. Bahwa tindakan Para Tergugat tersebut baik yang dilakukan secara sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama dengan maksud untuk merugikan pihak ketiga yang membeli tanah tersebut dalam hal ini adalah Penggugat;

Hal. 6 dari 62 hal. Put. No. 943 K/Pdt/2011



11. Bahwa menurut Pasal 1491 KUHPerdara : " penanggungan yang menjadi kewajiban si penjual terhadap si pembeli adalah untuk menjamin dua hal, yaitu pertama penguasaan benda yang dijual secara aman dan tentram, kedua terhadap adanya cacat-cacat barang tersebut yang tersembunyi atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya ". Berdasarkan ketentuan tersebut, sudah menjadi kewajiban bagi penjual untuk menjamin penguasaan benda-benda yang dijualnya secara aman dan tenteram serta menjamin benda-benda yang dijualnya tersebut dari adanya cacat tersembunyi;
12. Bahwa perbuatan dari Para Tergugat tersebut telah nyata-nyata menunjukkan suatu perbuatan yang melawan hukum. Sehingga dalam hal ini, Penggugat sebagai pembeli terakhir berhak mendapat perlindungan hukum dari pihak-pihak penjual yang telah berlaku curang (menutup-nutupi adanya cacat atas objek jual-beli);
13. Bahwa karena perbuatan Para Tergugat tersebut di atas, maka Penggugat selaku pembeli berhak untuk menuntut ganti rugi terhadap Para Tergugat, hal mana juga didasarkan pada Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan bahwa : " Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Pasal 1508 KUHPerdara yang menyatakan bahwa : "Jika si penjual telah mengetahui Cacat-cacatnya barang, maka selainnya diwajibkan mengembalikan harga pembelian yang telah diterimanya, ia juga diwajibkan mengganti segala biaya, kerugian dan bunga kepada si pembeli";
- 14) Bahwa oleh karenanya Penggugat sebagai Pembeli terakhir yang dirugikan berhak untuk menuntut ganti kerugian sebagai akibat perbuatan Para Tergugat yang telah sangat jelas dan sangat nyata merugikan Penggugat, sehingga cukup adil dan bijaksana apabila Para Tergugat dihukum secara tanggung renteng membayar kerugian yang diderita Penggugat baik secara materiil dan immateriil sebesar Rp. 48.088.000.000,- (Empat puluh delapan milyar delapan puluh delapan juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:
 - a. Pengembalian uang pembelian dengan kurs emas :
Rp. 675.000.000,- = 33.750 gr emas murni
Rp. 20.000,-/gr emas murni

Hal. 7 dari 62 hal. Put. No. 943 K/Pdt/2011



harga emas murni Tahun 2009 (Juni) per gr = Rp. 320.000,-

Jadi Pengembalian uang pembelian dengan kurs emas sekarang =
Rp. 320.000,- x 33.750 gr = Rp. 10.800.000000,- (Sepuluh milyar
delapan ratus juta rupiah)

- b. Kerugian akan keuntungan yang diharapkan sebesar 2% per bulan
terhitung sejak bulan Mei 1995 sampai saat ini (Juli 2009) = 2% x
14 x 12 x Rp. 10.800.000000,- = Rp. 36.288.000.000,- (Tiga puluh
enam milyar dua ratus delapan puluh delapan juta rupiah);
- c. Hilangnya rasa kepercayaan masyarakat terhadap Penggugat dan
rasa malu yang harus ditanggung oleh Penggugat dengan adanya
Putusan Peninjauan Kembali No. 111 PK/PDT/2006 tanggal 2
Januari 2008, yang mengatakan bahwa Penggugat adalah pembeli
yang beritikad buruk, yang dapat dinilai dengan uang sebesar
Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

jadi jumlah total yang harus ditanggung secara tanggung renteng oleh
Para Tergugat adalah sebesar = Rp. 10.800.000000,- + Rp.
36.288.000.000,- + Rp. 1.000.000.000,- = Rp. 48.088.000.000,- (Empat
puluh delapan milyar delapan puluh delapan juta rupiah);

15. Bahwa disamping hal-hal tersebut di atas cukup adil dan bijaksana pula
apabila kepada Para Tergugat dihukum pula untuk membayar kerugian
2% perbulan atas uang sebesar Rp. 48.088.000.000,- (Empat puluh
delapan milyar delapan puluh delapan juta rupiah) sejak gugatan ini
dimasukkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang hingga
seluruh kewajiban tersebut di lunasi oleh Para Tergugat;
16. Bahwa guna menjamin gugatan Penggugat saat ini, maka kiranya perlu
diletakkan sita jaminan atas sebidang tanah berikut bangunan di
atasnya sebagaimana tertera dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 134
seluas lebih kurang 650 m² yang terletak di Kelurahan Kebonagung,
Kecamatan Semarang Timur, Kotamadya Semarang Propinsi Jawa
Tengah terdaftar atas nama Wong Hera Wijaya dahulu Wong Hoe Foe
dengan batas-batas sebagai berikut
 - Sebelah Utara : Jalan Suburan
 - Sebelah Timur : M. 39 Sisa
 - Sebelah Selatan : Tanah Negara
 - Sebelah Barat : Jalan MT. Haryonooleh setempat dikenal dengan Jl.MT.Haryono No. 154 Semarang;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti otentik, sehingga sudah selayaknya apabila keputusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan secara lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun masih dimungkinkan banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya;

Berdasarkan atas alasan-alasan dalam duduk perkara sebagaimana tersebut di atas, maka kiranya Majelis Hakim bersedia memutuskan hal-hal sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas sebidang tanah berikut bangunan di atasnya yang terletak di Jl. MT. Haryono No. 154 Semarang yang telah di lakukan Pengadilan untuk perkara ini;
3. Menyatakan bahwa Para Tergugat baik sendiri sendiri maupun secara tanggung renteng telah bekerjasama melakukan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat;
4. Menghukum Para Tergugat untuk secara tanggung renteng membayar kerugian yang diderita Pengugat secara materiil dan immateriil sebesar Rp. 48.088.000.000,- (Empat puluh delapan milyar delapan puluh delapan juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut. Pengembalian uang pembelian dengan kurs emas :

Rp. 675.000.000,- = 33.750 gr emas murni

Rp. 20.000,-/gr emas murni

harga emas murni Tahun 2009 (Juni) per gr = Rp. 320.000,-

Jadi Pengembalian uang pembelian dengan kurs emas sekarang =

Rp. 320.000,- x 33.750 gr = Rp. 10.800.000000,- (Sepuluh milyar delapan ratus juta rupiah)

- a. Kerugian akan keuntungan yang diharapkan sebesar 2% per bulan terhitung sejak bulan Mei 1995 sampai saat ini (Juli 2009) = $2\% \times 14 \times 12 \times \text{Rp. } 10.800.000.000,- = \text{Rp. } 36.288.000.000,-$ (Tiga puluh enam milyar dua ratus delapan puluh delapan juta rupiah);
- c. Hilangnya rasa kepercayaan masyarakat terhadap Penggugat dan rasa malu harus ditanggung oleh Penggugat dengan adanya Putusan Peninjauan Kembali No. 111 PK/PDT/2006 tanggal 2 Januari 2008, yang mengatakan bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad buruk, yang dapat dinilai dengan uang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah);

Hal. 9 dari 62 hal. Put. No. 943 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Para Tergugat untuk secara tanggung renteng membayar kerugian sebesar 2% per bulan atas uang sebesar Rp. 48.088.000.000,- (Empat puluh delapan milyar delapan puluh delapan juta rupiah). terhitung sejak gugatan ini dimasukkan di Pengadilan Negeri Semarang hingga seluruh kewajiban tersebut dilunasi oleh Para Tergugat
6. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan secara lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorrad) meskipun masih dimungkinkan banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya-biaya perkara menurut hukum.

ATAU

Mohon putusan yang seadi-adilnya (Aequo et bono) .

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, II telah mengajukan Eksepsi pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Materi Gugatan Merupakan Pengulangan Gugatan Yang Telah Memperoleh Putusan Pengadilan Yang Berkekuatan Hukum Tetap (Res Judicata).
 1. Bahwa gugatan Penggugat merupakan pengulangan gugatan yang sebelumnya juga telah ditujukan kepada Tergugat dengan obyek dan subyek gugatan yang sama, yaitu dalam perkara No. 81/Pdt.G/1999/PN.Smg yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Semarang tanggal 14 Oktober 1999 No. 230/Pdt/2000/PT.Smg yang diputus oleh Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang tanggal 17 Agustus 2000 Jo. No. 2515 K/Pdt/2001 yang diputus oleh Mahkamah Agung tingkat Kasasi tanggal 1 Agustus 2003 jo No. 111 PK/Pdt/2006 yang diputus oleh Mahkamah Agung Peninjauan Kembali tanggal 2 Januari 2008, dan telah berkekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) sejak tanggal 2 Januari 2008.
 2. Bahwa putusan perkara No. 111 PK/Pdt/2006 yang diputus oleh Mahkamah Agung Peninjauan Kembali tanggal 2 Januari 2008 menyatakan "Menolak Perlawanan Pelawan (i.e. Penggugat dalam perkara ini) untuk seluruhnya dan menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak baik dan benar", sehingga Penggugat tidak dapat mengajukan gugatan lagi dengan materi yang sama, dan

Hal. 10 dari 62 hal. Put. No. 943 K/Pdt/2011



oleh karenanya gugatan Penggugat -in casu- harus ditolak seluruhnya karena merupakan pengulangan Gugatan Yang Telah Memperoleh Putusan Pengadialan Yang Berkekuatan Hukum Tetap (Res Judicata).

3. Bahwa obyek gugatan dalam perkara ini sama dengan obyek gugatan dalam perkara No. 81/Pdt.G/1999/PN.Smg jo. No. 290/Pdt/2000/PT.Smg jo. No. 2515 K/Pdt/2001 jo. No. 111 PK/Pdt/2006 yaitu :

" sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl.MT. Haryono No. 154 Semarang " .

2. GUGATAN PENGGUGAT SALAH ALAMAT (ERROR IN PERSONA)

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah berhubungan secara hukum (dan bahkan tidak pernah bertemu) dengan Peggugat, dengan demikian Tergugat I dan Tergugat II tidak bisa digugat oleh Penggugat karena berada diluar permasalahan yang disengketakan oleh Penggugat .
2. Bahwa gugatan ini didasarkan atas pelaksanaan Eksekusi No. 147/Pdt.Eks/1998/PN.Smg yang dimohonkan Tergugat I dan Tergugat II, hal tersebut bukan merupakan kesalahan Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat melainkan perbuatan tersebut atas dasar putusan PK No. 295/PK/Pdt/1993 tanggal 19 Agustus 1993 yang dalam amarnya berbunyi sebagai berikut:
 - a. Menyatakan Ny. Yetty Soefiltro (Tergugat I) sebagai pemilik sah atas sebidang tanah HM No. 43 berikut bangunan rumah di atasnya terletak di Jl. MT Haryono No. 154 Semarang tersebut dalam sertifikat HM No. 43 atas nama Ny. Yetty Soetjitro.
 - b. Menyatakan perikatan Jual Beli antara Ny. Yetty Soetjitro (Tergugat I) dengan Wire Budiman Gumulya (Tergugat III) batal demi hukum;
 - c. Memerintahkan Wira Budiman Gumulya (Tergugat III) untuk memindahkan hak serta membalik nama atas sebidang tanah HM No. 43 berikut bangunan rumah di atasnya terletak di Jl. MT Haryono No. 154 Semarang menjadi atas nama Ny. Yetty Soetjitro (Tergugat I) dan menyerahkan buku sertifikat tanah tersebut kepada Ny. Yetty Soetjitro (Tergugat I) dan Tjioe Tjay Ngo (Tergugat II)

Hal. 11 dari 62 hal. Put. No. 943 K/Pdt/2011



- d. Memerintahkan Wira Budiman Gumulya (Tergugat III) dan PT Bank Niaga Cabang Surakarta untuk menyerahkan tanah-tanah berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri di atasnya tersebut dalam keadaan kosong dari penghuniannya baik dari orang maupun barang yang penempatannya mendapat hak dari Wira Budiman Gumulya (Tergugat III) dan PT Bank Niaga Cabang Surakarta berikut kunci-kuncinya kepada Ny. Yetty Soetjitro (Tergugat I) dan Tjioe Tjay Ngo (Tergugat Putusan mana talah berkekuatan hukum yang tetap dan pasti (in kracht van gewijsde), dan pelaksanaan Eksekusinya telah dilakukan sesuai dengan jalur hukum yang berlaku.
3. Bahwa apabila Penggugat merasa dirugikan -quod non- maka sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku seharusnya gugatan ini ditujukan kepada siapa Penggugat membeli tanah dan bangunan tersebut, disisi lain Penggugat telah mendalilkan ada kesepakatan dengan Alm. Adi Santoso (suami Tergugat VI) dan Tergugat VI yang dituangkan dalam akta perjanjian No. 95 yang dibuat oleh Notaris Hadi Wibisono, SH tanggal 12 Mei 1995 (sebagaimana dalil posita 6 gugatan Penggugat). dengan demikian hal ini berarti Tergugat ;
4. Bahwa secara hukum Penggugat tidak berhak mengajukan gugatan terhadap Tergugat I dan Tergugat II, sebab terhadap secara terang dan nyata di mata hukum apa yang telah dibeli oleh Penggugat adalah barang sengketa milik Tergugat I dan Tergugat II jadi apa yang telah dibelinya merupakan bagian dari resiko yuridis yang harus ditanggungnya.
5. Bahwa dengan demikian Gugatan Penggugat yang telah mengkaitkan Tergugat I dan Tergugat II adalah salah alamat (error in persona), karena Tergugat I dan Tergugat II sama sekali tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat.
3. Gugatan Kabur (Obscur Libel).
 1. Bahwa dalam mengajukan gugatan ini, Penggugat terkesan asal-asalan, tidak cermat dan kabur, karena tidak merinci secara jelas dan lengkap mengenai hal-hal sebagai berikut
 - 1.1. Hubungan hukum apa yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II, dan dimana letak perbuatan

Hal. 12 dari 62 hal. Put. No. 943 K/Pdt/2011



melawan hukum yang dilakukannya, dan dimana letak perbuatan tersebut yang telah merugikan Penggugat.

- 1.2. Gugatan Penggugat tidak merinci secara kronologis perkara yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II sehingga tidak diketahui dengan pasti apa yang sesungguhnya disengketakan oleh Penggugat.

Bahwa berdasarkan uraian diatas mohon agar perkara diputus :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan seluruh eksepsi Tergugat;
2. Menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat sebagai tidak dapat diterima (Niet ontvankelijk verklaard);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat VI telah mengajukan Eksepsi pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

EXCEPTIE PLURIUM LITIS CONSORTIUM

1. Bahwa Tergugat VI menolak dengan tegas dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam Gugatannya kecuali yang dianggap benar oleh Tergugat;
2. Bahwa gugatan Penggugat terhadap Tergugat VI berkaitan dengan sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya sebagaimana termuat dan tercantum dalam Sertipikat Hak Milik No. 134 (dahulu SHM No. 43) seluas ± 650 M² yang terletak di Kelurahan Kebon Agung, Kecamatan Semarang Timur, Kota Semarang sebagaimana didalilkan oleh Penggugat adalah tidak relevan dan tidak berdasarkan hukum sama sekali;
3. Bahwa gugatan tidak relevan dan tidak berdasarkan hukum tersebut dikarenakan kekurangan para pihak dalam perkara tersebut, yang dalam hal ini adanya pihak lain yang lebih berkompeten, yaitu Kantor pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang Kantor Pertanahan Kota Semarang dan Saudara Udori Adiwino tidak dicantumkan sebagai para pihak ;
4. Bahwa alm. Adi Santoso (Suami Tergugat VI) telah memperoleh kuasa Substitusi dari Sdr. Udori Adiwino yang mendapatkan kuasa dari Tergugat IV dan Tergugat V yang memperoleh objek tersebut dengan cara mengikuti lelang yang diadakan oleh Bank Niaga Cabang Surakarta melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang

Hal. 13 dari 62 hal. Put. No. 943 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Semarang dan kemudian melakukan Jual Beli Sertifikat Hak Milik No. 43 (sekarang Sertifikat Hak Milik No. 134) dengan Penggugat yang dituangkan dalam akte Jual Beli No.2/SU/V/1995 yang dibuat dihadapan Hadi Wibisono, SH, Notaris di Semarang;

5. Bahwa dengan demikian hendaknya baik Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang (KPKNL) Kantor Pertanahan Kota Semarang maupun Sdr. Udori Adiwino juga ikut serta diikutkan dalam permasalahan hukum ini ;
6. Bahwa dengan tidak ditariknya Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang, Kantor Pertanahan Kota Semarang, Sdr. Udori Adiwino selaku Pemberi kuasa kepada Adi Santoso (Alm) Suami Tergugat VI atau dengan hanya menarik Tergugat VI dalam gugatan a quo padahal masih terdapat pihak lain mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi kurang pihak;
7. Bahwa terhadap gugatan yang kurang pihak Mahkamah Agung Republik Indonesia telah mengeluarkan Yurisprudensi-yurisprudensi tetap yang isinya menyatakan bahwa gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard). Adapun salah satu Yurisprudensi tersebut adalah :

Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 13 Mei 1975 No. 151K/Sip/1972 yang intinya menyatakan : "Bahwa oleh karena gugatan tidak lengkap (yang digugat hanya seorang) gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima."

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka gugatan Penggugat kurang pihak yang mengakibatkan gugatan Penggugat secara keseluruhan dinyatakan gugur demi hukum atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Tergugat VI mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara dengan register No. 161/Pdt.G/2009/PN.SMG, agar berkenan untuk memeriksa, mengadili dan menetapkan sebagai hukumnya untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

Mengabulkan eksepsi Tergugat IV.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, II telah mengajukan Rekonpensi pada pokoknya sebagai berikut

DALAM REKONPENSI

Hal. 14 dari 62 hal. Put. No. 943 K/Pdt/2011



1. Bahwa pada bagian ini Tergugat I dan Tergugat II Kompensi hendak mengajukan gugatan Rekonpensi terhadap Penggugat Kompensi, oleh karena itu pada bagian ini Tergugat Kompensi berubah kualitasnya menjadi Para Penggugat Rekonpensi, sedangkan Penggugat Kompensi berubah kualitasnya menjadi Tergugat Rekonpensi, sedangkan Tergugat III, Tergugat IV Tergugat V dan Tergugat VI, Kompensi berturut-turut menjadi Turut Tergugat Rekonpensi I, Turut Tergugat Rekonpensi II, Turut Tergugat Rekonpensi III, Turut Tergugat Rekonpensi IV.
2. Bahwa Penggugat Rekonpensi mohon apa yang diuraikan dalam bagian Eksepsi dan Bagian Kompensi dianggap terbaca kembali dan telah menjadi uraian yang tidak terpisahkan pula pada bagian Rekonpensi ini.
3. Bahwa gugatan Tergugat Rekonpensi ternyata merupakan pengulangan gugatan yang didalamnya terdapat persamaan materi, subyek maupun obyek gugatan. Gugatan mana telah mendapat putusan pengadilan dalam perkara No. 81/Pdt.G/1999/PN.Smg yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Semarang tanggal 14 Oktober 1999 jo. No. 290/Pdt/2000/PT.Smg yang diputus oleh Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang tanggal 17 Agustus 2000 jo No. 2515 K/Pdt/2001 yang diputus oleh Mahkamah Agung Tingkat Kasasi tanggal 1 Agustus 2003 jo No. 111 PK/Pdt/2006 yang diputus oleh Mahkamah Agung Peninjauan Kembali tanggal 2 Januari 2008, dan telah berkekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) sejak tanggal 2 Januari 2008.
4. Bahwa walaupun Tergugat Rekonpensi mengetahui bahwa dirinya tidak berhak lagi mengajukan gugatan kepada Penggugat Rekonpensi, namun hal tersebut tetap dilakukannya; Dengan demikian gugatan Tergugat Rekonpensi ini merupakan perbuatan melawan hukum yang telah mencemarkan nama baik Penggugat Rekonpensi, yang membuat tekanan bathin dari Penggugat Rekonpensi, dan menyebabkan Penggugat Rekonpensi menjadi strees serta mengganggu aktifitas kerja dari Penggugat Rekonpensi, yang pada akhirnya menimbulkan kerugian terhadap Penggugat Rekonpensi baik secara materiil maupun imateriil ;
5. Bahwa apabila dihitung kerugian materiil dan immateriil yang diderita oleh Penggugat Rekonpensi akibat perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi tidak kurang dari Rp. 10.700.000.000,- (sepuluh milyar tujuh ratus juta rupiah), dengan

Hal. 15 dari 62 hal. Put. No. 943 K/Pdt/2011



perincian sebagai berikut

1. Kerugian Materil :

- Biaya berperkara Rp 200.000.000,-
- Biaya pengobatan Penggugat Rekonpensi
Yang harus dikeluarkan karena akibat
memikirkan perkara Rp. 500.000.000,-

2. Kerugian Immateriil :

- (tercemarnya nama baik dari Penggugat Rekonpensi
yang menyebabkan tekanan bathin
pada dini Penggugat Rekonpensi)Rp 10.000.000.000,-
Jumlah Rp 10 700 000 000,-
Terbilang (Sepuluh milyar tujuh ratus juta rupiah)

6. Bahwa berdasarkan uraian dan fakta hukum di atas, dengan jelas terbukti bahwa Tergugat Rekonpensi telah menimbulkan kerugian kepada para Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 10.700.000.000,- (sepuluh milyar tujuh ratus juta rupiah), maka Penggugat Rekonpensi mohon kepada Pengadilan Negeri Semarang menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 10.700.000.000,- (sepuluh milyar tujuh ratus juta rupiah)
7. Bahwa untuk menjamin agar gugatan dari Panggugat tidak illusoir dan menghindarkan itikad buruk dari Tergugat Rekonpensi, maka Penggugat Rekonpensi mohon kepada Pengadilan Negeri Semarang untuk menjatuhkan sita jaminan (consrvatoir beslag) atas harta bergerak dan tidak bergerak milik Tergugat Rekonpensi .
8. Bahwa agar Penggugat Rekonpensi tidak dirugikan lebih jauh lagi maka Penggugat Rekonpensi mohon kepada Pengadilan Negeri Semarang untuk membebankan denda kepada Tergugat Rekonpensi sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan, apabila Tergugat Rekonpensi lalai melaksanakan isi putusan, terhitung sejak gugatan rekonpensi ini diajukan sampai dengan Tergugat Rekonpensi melaksanakan isi putusan dengan semestinya.
9. Bahwa karena gugatan Rekonpensi ini didukung oleh bukti-bukti otentik sebagaimana disyaratkan Pasal 180 HIR, maka Penggugat Rekonpensi mohon agar Pengadilan Negeri Semarang memberikan putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada upaya hukum lain dari Tergugat Rekonpensi.

Hal. 16 dari 62 hal. Put. No. 943 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atas dasar uraian di atas dengan segala kerendahan hati Para Tergugat mohon kepada Pengadilan Negeri Semarang agar berkenan memberikan sebagai berikut :

DALAM REKONPENSI

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan dalam perkara ini ;
3. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat Rekonpensi baik secara materiil maupun imateril yang apabila dihitung tidak kurang dari Rp. 10.700.000.000,- (sepuluh milyar tujuh ratus juta rupiah), dengan perincian

1. Kerugian Materiil

- Biaya berperkara Rp. 200.000.000,-
- Biaya pengobatan Penggugat Rekonpensi Yang harus dikeluarkan karena akibat memikirkan perkara Rp. 500.000.000,-

2. Kerugian Immateriil

- (tercermaranya nama baik dari Penggugat Rekonpensi yang menyebabkan tekanan batin pada diri Penggugat Rekonpensi Rp. 500.000.000,-
- Jumlah Rp. 10.700.000.000,-
- Terbilang : (Sepuluh milyar tujuh ratus juta rupiah)

4. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat Rekonpensi sebesar : Rp. 10.700.000.000,- (sepuluh milyar tujuh ratus juta rupiah) secara tunai, sekaligus dan seketika.
5. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang denda kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan, terhitung sejak gugatan ini didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang sampai Para Tergugat Rekonpensi melaksanakan isi putusan ini semestinya.
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada upaya hukum apapun dari Tergugat Rekonpensi baik berupa verzet, banding, maupun upaya hukum lainnya (uit voerbaar bij voorraad) ;

Hal. 17 dari 62 hal. Put. No. 943 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Para Turut Tergugat Rekonpensi untuk tunduk terhadap putusan rekonpensi dalam perkara ini.

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Atau apabila Pengadilan Negeri Semarang berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Semarang telah mengambil putusan, yaitu putusan Nomor. 161/Pdt.G/2009/PN.Smg tanggal 27 April 2010 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat VI tersebut untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian ;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Persamaan yang telah dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Semarang terhadap :
 - a. Sebidang Tanah dan Bangunan yang berdiri di atasnya, dengan sertifikat HM.477 tercatat atas nama YETTY SUTJITRO setempat Jl. MT. Haryono No. 154 Semarang Kelurahan Kebonagung, Kecamatan Semarang Timur, Kota Semarang dengan batas-batas sebagai berikut:
 - sebelah Utara : Gang suburan
 - sebelah Timur : Rumah kosong gang suburan
 - sebelah Selatan : Bangunan Jl. MT. Haryono No. 156
 - Sebelah Barat : JL MT. Haryono
 - b. Sebidang Tanah dan Bangunan yang berdiri di atasnya, dengan sertifikat HM. 134 tercatat atas nama WONG HERA WIJAYA setempat Jl. MT. Haryono No.154 Semarang Kelurahan Kebonagung, Kecamatan Kecamatan Semarang Timur, Kota Semarang dengan batas-batas sebagai berikut:
 - sebelah Utara : Gang suburan
 - sebelah Timur : Rumah kosong gang suburan
 - sebelah Selatan : Bangunan Jl. MT. Haryono No.156
 - Sebelah Barat : Jl. MT. Haryono

Hal. 18 dari 62 hal. Put. No. 943 K/Pdt/2011



- c. Sebidang tanah dan Bangunan yang berdiri di atasnya, setempat dikenal dengan Jl. Pekojan Tengah No.5 terdaftar atas nama TJOE TJAY NGO dengan Sertifikat Hak Milik (HM) No. 3/Tamanwinangun dengan batas-batas sebagai berikut:
- sebelah Utara : Bangunan rumah
 - sebelah Timur : Bangunan Jl. Pekojan Tengah No.7
 - sebelah Selatan : Jl. Pekojan Tengah
 - sebelah Barat : Bangunan Jl. Pekojan Tengah No.3
3. Menyatakan sah dan berharga sita Jaminan yang telah dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Semarang terhadap :
- Sebidang tanah dan Bangunan yang berdiri di atasnya sertifikat Hak Milik No.170 setempat dikenal dengan Jl. Majapahit No.127 Semarang dengan batas-batas sebagai berikut:
 - sebelah Utara : Jl. Majapahit
 - sebelah Timur : Pasar Gayamsari
 - sebelah Selatan : Sungai
 - sebelah Barat : SHM No. 1969
4. Menyatakan bahwa Para Tergugat, baik sendiri-sendiri maupun secara tanggung renteng telah bekerja sama melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan Penggugat;
5. Menyatakan Para Tergugat untuk secara tanggung renteng membayar kerugian yang diderita Penggugat secara materiil sebesar Rp. 15.376.500.000.- (lima belas milyar tiga ratus tujuh puluh enam juta lima ratus ribu rupiah), dengan perincian sebagai berikut:
- a. Pengembalian uang pembelian dengan kurs emas Rp. 675.000.000.- = 33.750 gram emas murni, yang pada saat itu per gram emas murni Rp. 20.000.- pada Tahun 1995 di tambah Harga emas murni Juni 2009 per gram Rp. 320.000 ; = Rp. 20.000 + Rp 320.000 = Rp 340.000,- sehingga kurs tengahnya = Rp 170.000 = Rp.170.000.- x 33.750 gram = Rp. 5.737.500.000.- (Lima milyar tujuh ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah);
 - b. Kerugian akan keuntungan yang diharapkan sebesar 2 % per bulan terhitung sejak bulan Mei 1995 sampai dengan saat ini Juli 2009 = 14 Tahun, = 14 x 12 Bulan = 168 Bulan x 2% x Rp.5.737.500.000 = Rp.19.278.000.000,- (sembilan belas milyar dua ratus tujuh puluh delapan juta rupiah), dikurangi setengahnya sehingga berjumlah Rp. 9.639.000.000,- (sembilan milyar enam

Hal. 19 dari 62 hal. Put. No. 943 K/Pdt/2011



ratus tiga puluh sembilan juta rupiah).

6. Menolak gugatan Penggugat selebihnya ;

DALAM REKONPENSI :

- Menolak gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp. 10.169.500,- (sepuluh juta seratus enam puluh sembilan ribu lima ratus rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/Pembanding dan Tergugat I, II/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan putusan Nomor. 333/Pdt/2010/PT.Smg tanggal 22 Oktober 2010 yang amarnya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I, II/Pembanding/Terbanding pada tanggal 20 Desember 2010 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I, II/Pembanding/Terbanding, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 30 Desember 2010 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi Nomor. 161/Pdt.G/2009/PN.Smg jo No. 65/Pdt.K/2010/ PN.Smg yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Semarang, permohonan mana disertai dengan/diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 13 Januari 2011;

Menimbang, bahwa setelah itu oleh Penggugat/Pembanding/Terbanding dan oleh Tergugat VI/Turut Termohon Kasasi yang pada tanggal 18 Januari 2011 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat I, II/Pembanding/Terbanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 26 Januari 2011 dan 31 Januari 2011 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberikan kepada Tergugat VI/Terbanding/Pembanding pada tanggal 27 Desember 2010 kemudian terhadapnya oleh Tergugat VI/Pembanding/Terbanding diajukan Permohonan Kasasi pada tanggal 7 Januari 2011 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 161/Pdt.G/2009/PN.SMG jo No. 03/Pdt.K/2011/PN.Smg yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Semarang, permohonan mana disertai dengan/diikuti oleh memori yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 18 Januari 2011.

Hal. 20 dari 62 hal. Put. No. 943 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah itu oleh Penggugat/Pembanding/ Terbanding dan oleh Tergugat I, II/Terbanding/Pembanding yang masing-masing pada tanggal 31 Januari 2011 setelah diberitahukan tentang memori kasasi dari Tergugat VI/Terbanding/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang masing-masing pada tanggal 14 Pebruari 2011 dan 11 Pebruari 2011.

Menimbang, bahwa permohonan kasasi aquo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, 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 yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

- I. JUDEX FACTIE TELAH MELAKUKAN PELANGGARAN HUKUM ACARA.
- II. JUDEX FACTIE TELAH SALAH MENERAPKAN HUKUM DAN MELAKUKAN PELANGGARAN HUKUM SERTA MEMANIPULASI "BUKTI" DAN "FAKTA HUKUM" DI DALAM PERSIDANGAN MAUPUN DI DALAM PUTUSANNYA.

Ad.I. JUDEX FACTIE TELAH MELAKUKAN PELANGGARAN HUKUM ACARA DALAM PEMERIKSAAN GUGATAN PERKARA NO. 161/PDT.G/2009/PN.SMG, yaitu :

- a. Pelanggaran PERMA MARI No. 01 Tahun 2008 karena tidak mengadakan prosedur MEDIASI
- b. Pelanggaran SEMA MARI No. 05 Tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975 tentang Sita Jaminan karena penyitaan dilakukan tanpa pernah melakukan penelitian dan pemeriksaan terlebih dahulu.

Ad.I.a. PELANGGARAN PERMA MARI No. 01 Tahun 2008 tentang MEDIASI

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang dikuatkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang telah melakukan Pelanggaran hukum yaitu pelanggaran terhadap PERMA MARI No. 1 Tahun 2008 tanggal 31 Juli 2008 tentang MEDIASI karena Judex Factie dalam perkara No. 161/Pdt.G/2009/PN.Smg TIDAK PERNAH melakukan prosedur "MEDIASI".

Hal. 21 dari 62 hal. Put. No. 943 K/Pdt/2011

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

Bukti bahwa Judex Factie tidak melakukan prosedur "MEDIASI" terbaca pada hal. 13 Putusan No. 161/Pdt.G/2009/PN.Smg, yaitu:

"Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah menawarkan kepada para pihak yang hadir dalam persidangan untuk menempuh proses perdamaian melalui jalur mediasi, akan tetapi kuasa Penggugat menyatakan tidak bersedia mediasi karena perkara antara Penggugat dan Para Tergugat sudah cukup lama"

Bahwa pertimbangan tersebut sangat bertentangan dengan fakta yang terjadi di persidangan karena Majelis Hakim Pemeriksa Perkara sama sekali tidak menawarkan adanya mediasi, justru kami selaku Tergugat I dan Tergugat II dalam persidangan tersebut (sekarang Para Pemohon Kasasi) bersama dengan Kuasa Hukum kami telah dengan tegas meminta majelis hakim untuk diadakan mediasi namun ditolak dengan alasan pihak Tergugat tidak lengkap;

Bahwa PERMA No. 01 Tahun 2008 mensyaratkan sebagai berikut Pasal 2 ayat 2 :

"Setiap hakim, mediator dan para pihak wajib mengikuti prosedur penyelesaian sengketa melalui mediasi yang diatur dalam peraturan ini"

Pasal 2 ayat 3 :

Tidak menempuh prosedur mediasi berdasarkan peraturan ini merupakan pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 130 HIR dan atau Pasal 154 RBG yang MENGAKIBATKAN PUTUSAN BATAL DEMI HUKUM."

Pasal 7 ayat (2) :

"Ketidakhadiran pihak Turut Tergugat tidak menghalangi pelaksanaan mediasi."

Bahwa berdasarkan yang telah diuraikan tersebut diatas yaitu perilaku Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang dikuatkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang yang telah dengan sengaja melakukan pelanggaran PERMA MARI No. 01 Tahun 2008 dengan tidak melakukan prosedur Mediasi dalam pemeriksaan perkara No. 161/Pdt.G/2009/PN.Smg, MAKA PEMERIKSAAN PERKARA

Hal. 22 dari 62 hal. Put. No. 943 K/Pdt/2011



TERSEBUT TIDAK SAH DAN PUTUSAN PENGADILAN TINGGI JAWA TENGAH NO. 333/PDT/2010/PT.SMG jo PUTUSAN PENGADILAN NEGERI SEMARANG No. 161/PDT.G/2009/PN.SMG HARUS DINYATAKAN BATAL DEMI HUKUM

Ad.I.b PELANGGARAN SEMA MARI No. 05 Tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975 TENTANG SITA JAMINAN

Judex Factie telah melakukan pelanggaran Hukum Acara, yaitu pelanggaran SEMA MARI No. 05 Tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975 tentang Sita Jaminan sebagai berikut:

1. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara telah melakukan pelanggaran tentang sita jaminan dalam perkara No. 161/Pdt.G/2009/PN.Smg karena telah melakukan penyitaan tanpa melakukan penelitian dan pemeriksaan terlebih dahulu tentang perlu atau tidaknya dilakukan penyitaan.
 - Bahwa peletakan Sita Jaminan dan Sita Persamaan yang telah dilakukan oleh Majelis Hakim Pemeriksa Perkara No. 161/Pdt.G/2009/PN.Smg terlalu berlebihan karena melebihi permohonan sita dalam gugatan dan tidak sah karena dilakukan terhadap obyek sita yang tidak jelas status hukumnya serta penyitaan tersebut dilakukan secara tumpang tindih, bahkan lebih fatal lagi Majelis Hakim Pemeriksa Perkara telah melakukan penyitaan terhadap tanah milik orang lain yang bukan pihak dalam perkara No. 161/Pdt.G/2009/PN.Smg
 - Bukti bahwa penyitaan dilakukan tanpa terlebih dahulu melakukan pemeriksaan dan penelitian :
 1. Gugatan Perkara No. 161/Pdt.G/2009/PN.Smg teregister di Pengadilan Negeri Semarang tanggal 14 Juli 2009.
 2. Sidang pertama seharusnya dilaksanakan pada tanggal 1 September 2009.
 3. Bahwa kami, Para Pemohon Kasasi bersama kuasa hukum kami hadir di Pengadilan Negeri Semarang tetapi sidang pertama tersebut dibatalkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang dan ditunda sampai dengan tanggal 6 Oktober 2009.

Hal. 23 dari 62 hal. Put. No. 943 K/Pdt/2011



4. Sebelum pemeriksaan sidang kedua tanggal 6 Oktober 2009 yaitu pada tanggal 7 September 2009, tanpa pernah melakukan pemeriksaan dan penelitian terlebih dahulu, Hakim Perkara No. 161/ Pdt.G/2009/PN.Smg telah melakukan penyitaan atas enam hak atas tanah dengan bukti-bukti sebagai berikut:

- Penetapan Sita Jaminan
No. 161/Pdt.G/2009/PN.Smg tanggal 7 September 2009 (lampiran 1) atas tiga bidang tanah, yaitu :
 - Tanah di Jl. Majapahit No. 129 B Semarang -HM. 1970- an. Endang Lestari
 - Tanah di Jl. Seroja Timur No. 23 Semarang tanpa diketahui I tanpa ditulis status haknya dan tanpa diketahui/tanpa ditulis siapa pemegang hak atas tanah.
 - Tanah di Jl. Dr. Cipto No. 113 A Semarang tanpa diketahui/tanpa ditulis status haknya an. Endang Lestari
- Penetapan Sita Persamaan
No. 161/Pdt.G/2009/PN.Smg tanggal 7 September 2009 (lampiran 2) atas dua bidang tanah,yaitu :
 - Tanah di Jl. MT. Haryono 154 Semarang HM. 134 an. Wong Hera Wijaya
 - Tanah di Jl. Pekojan Tengah No. 5 Semarang HM. 3 an. Tjioe Tjay Ngo
- Penetapan Sita Persamaan No. 161/Pdt.G/2009/PN.Smg tanggal 30 September 2009 (lampiran 3) atas satu bidang tanah, yaitu
 - Tanah di Jl. MT. Haryono 154 Semarang tersebut diatas HM. 477 an. Yetty Sutjitro

Bahwa selang sehari setelah penerbitan Penetapan Sita tersebut diatas telah diterbitkan :

- Berita Acara Sita Jaminan
No. 161/Pdt.G/2009/PN.Smg tanggal 9 September 2009 (lampiran 4)

Untuk tanah di Jl. Majapahit No. 129 B Semarang (HM. 1970 an. Endang Lestari)

Hal. 24 dari 62 hal. Put. No. 943 K/Pdt/2011



- Berita Acara Sita Jaminan
No. 161/Pdt.G/2009/PN.Smg tanggal 8 September 2009 (lampiran 5)
Untuk tanah di Jl. Seroja Timur No. 23 (tanpa diketahui/tanpa ditulis status hak atas tanahnya dan tanpa diketahui/tanpa ditulis siapa pemegang haknya).
- Berita Acara Sita Jaminan No. 161/Pdt.G/2009/PN.Smg tanggal 9 September 2009 (lampiran 6)
Untuk tanah di Jl. Dr. Cipto No. 113 A Semarang (tanpa diketahui/tanpa ditulis status hak atas tanahnya dan hanya ditulis tercatat atas nama Endang Lestari)
- Berita Acara Sita Persamaan
No. 161/Pdt.G/2009/PN.Smg tanggal 8 September 2009 (lampiran 7)
Untuk tanah di Jl. Pekojan Tengah No. 5 Semarang (HM. 3 an. Tjioe Tjay Ngo)
- Berita Acara Sita Persamaan
No. 161/Pdt.G/2009/PN.Smg tanggal 8 September 2009 (lampiran 8)
Untuk tanah di Jl. MT. Haryono No. 154 Semarang (HM. 134 an. Wong Hera Wijaya)
- Berita Acara Sita Persamaan
No. 161/Pdt.G/2009/PN.Smg tanggal 2 Oktober 2009 (lampiran 9)
Untuk tanah di Jl. MT. Haryono No. 154 Semarang (HM. 477 an. Yetty Sutjitro)

2. Judex Factie telah melanggar hukum tentang Sita Jaminan karena telah melakukan penyitaan yang melebihi permohonan sita yang tertulis dalam gugatan
Gugatan Perkara No. 161/Pdt.G/2009/PN.Smg tanggal 14 Juli 2009 hanya memuat satu permohonan sita, yaitu permohonan sita atas tanah di Jl. MT. Haryono No. 154 Semarang dengan sertipikat HM. 134 an. Wong Hera Wijaya (Penggugat/sekarang Termohon Kasasi I).
Bahwa perubahan gugatan tanggal 1 September 2009

Hal. 25 dari 62 hal. Put. No. 943 K/Pdt/2011



(Lampiran 10) isinya merubah kalimat:

- Pada posita point 16 :

"..... oleh setempat dikenal dengan Jalan MT. Haryono No. 154 Semarang dan barang-barang milik Para Tergugat lainnya".

- Pada Petitum Poin 2 :

"Jl. MT. Haryono No. 154 Semarang dan barang-barang milik Para Tergugat lainnya yang telah dilakukan Pengadilan untuk perkara ini".

Bahwa perubahan kalimat pada gugatan tersebut hanya rekayasa yang dilakukan oleh Hakim Pemeriksa Perkara No. 161/Pdt.G/2009/PN.Smg dan Penggugat untuk melegalkan sita liar yang dilakukan oleh Judex Factie atas enam hak atas tanah tersebut diatas, dikarenakan :

1. Pelaksanaan sita jaminan telah dilakukan sebelum perubahan gugatan tertanggal 1 September 2009 diserahkan kepada kami (Para Pemohon Kasasi).
 2. Perubahan gugatan tertanggal 1 September 2009 diserahkan kepada kami, Para Pemohon Kasasi diluar persidangan di Pengadilan Negeri Semarang pada hari jadwal persidangan kedua yaitu tanggal 6 Oktober 2009, sedangkan pelaksanaan sita atas enam hak atas tanah tersebut diatas telah dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Semarang sebelum tanggal 6 Oktober 2009, yaitu pada tanggal 7 September 2009.
 3. Majelis Hakim Perkara No. 161/Pdt.G/2009/PN.Smg telah melanggar hukum tentang sita jaminan karena telah melakukan penyitaan atas tanah milik orang lain yang bukan pihak dalam perkara No. 161/Pdt.G/2009/PN.Smg
 3. Majelis Hakim pemeriksa perkara No. 161/Pdt.G/2009/PN.Smg telah melanggar hukum tentang sita jaminan karena telah melakukan penyitaan atas tanah milik orang lain yang bukan pihak dalam perkara No. 161/Pdt.G/2009/PN.Smg.
- Majelis Hakim pemeriksa perkara No. 161/Pdt.G/2009/PN.Smg telah melanggar ketentuan SEMA MARI No. 05

Hal. 26 dari 62 hal. Put. No. 943 K/Pdt/2011



Tahun 1975 tentang Sita Jaminan karena tidak melakukan pemeriksaan terlebih dahulu sebelum melakukan penyitaan sehingga telah keliru melakukan penyitaan atas tanah milik orang lain yang BUKAN PIHAK dalam perkara No. 161/Pdt.G/2009/ PN.Smg.

- Tanah Jl. Seroja Timur No. 23 Semarang yang di dalam Penetapan Sita dan Berita Acara Sita tidak disebutkan dan tidak ditulis tentang status hak atas tanahnya dan tidak disebutkan/tidak ditulis siapa pemegang hak atas tanahnya. (lihat lampiran 1 dan lampiran 5)

Bahwa sita tersebut diatas telah diangkat oleh Pengadilan Negeri Semarang berdasarkan :

- Penetapan No. 161/Pdt.G/2009/PN.Smg tanggal 2 Oktober 2009 (lampiran 11)
- Berita Acara Pengangkatan Sita Jaminan No. 161/Pdt.G/2009/PN.Smg tanggal 7 Oktober 2009 (lampiran 12)

Bahwa walaupun sita telah diangkat, hal tersebut tetap merupakan bukti bahwa telah terjadi pelanggaran hukum yang jelas merupakan kesalahan fatal dari Majelis Hakim pemeriksa perkara No. 161/Pdt.G/2009/PN.Smg yang tidak pernah melakukan pemeriksaan terlebih dahulu sebelum melakukan penyitaan.

4. Judex Factie telah melanggar hukum tentang Sita Jaminan karena telah melakukan dobel penyitaan yaitu menetapkan DUA sita yaitu satu Sita Jaminan dan satu Sita Persamaan atas SATU obyek sita yang sama yaitu tanah di Jl. MT Haryono No. 154 Semarang.

Judex Factie telah melanggar hukum tentang sita jaminan karena telah menyita satu bidang tanah yang sama yaitu tanah dan bangunan di Jl. MT.Haryono No. 154 Semarang dengan menggunakan dua penetapan sita dan dua berita acara sita (dobel penyitaan) sebagai berikut:

- Penetapan Sita Jaminan No. 161/Pdt.G/2009/PN.Smg tanggal 7 September 2009 (lampiran 2) dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penetapan Sita Persamaan
No. 161/Pdt.G/2009/PN.Smg tanggal 30 September 2009
(lampiran 3)
- Berita Acara Sita Jaminan No. 161/Pdt.G/2009/PN.Smg tanggal 8 September 2009 (lampiran 8) dan
- Berita Acara Sita Persamaan No. 161/Pdt.G/2009/PN.Smg tanggal 2 Oktober 2009
(lampiran 9)

Bahwa menurut Majelis Hakim Judex Factie dobel penyitaan tersebut dilakukan karena terdapat sertipikat ganda pada rumah dan tanah di Jl. MT. Haryono No. 154 Semarang, yaitu :

- HM. No. 134 an. Wong Hera Wijaya (Penggugat)
- HM. No. 477 an. Yetty Sutjitro (Tergugat I)

Bahwa apabila Majelis Hakim Judex Factie memenuhi prosedur pemeriksaan dan penelitian terlebih dahulu sebelum melakukan penyitaan, maka akan dapat diketahui fakta hukum sebagai berikut:

- tidak terdapat sertipikat ganda pada tanah di Jl. MT. Haryono No. 154 Semarang
- pada awalnya tanah di Jl. MT. Haryono No. 154 Semarang bersertipikat HM. 43 an. Yetty Sutjitro (Tergugat I/sekarang Pemohon Kasasi I)
- kemudian karena penggantian blanko sertipikat dan peralihan hak, sertipikat HM. 43 an. Yetty Sutjitro tersebut berubah menjadi HM. 134 an. Wong Hera Wijaya (Penggugat/sekarang Termohon Kasasi I)
- Bahwa karena pelaksanaan eksekusi putusan PK No. 295/PK/Pdt/1993 tanggal 19 Agustus 1996 maka sertipikat HM. 134 an. Wong Hera Wijaya (Penggugat/sekarang Termohon Kasasi I) telah dihapuskan dan telah diterbitkan sertipikat HM. 477 an. Yetty Sutjitro (Tergugat I/sekarang Pemohon Kasasi I) Bahwa dengan demikian terbukti pada saat ini tanah di Jl. MT. Haryono No. 154 Semarang bersertipikat tunggal yaitu sertipikat HM. 477 an. Yetty Sutjitro (Tergugat I/sekarang Pemohon Kasasi I)

Hal. 28 dari 62 hal. Put. No. 943 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dengan demikian terbukti pada saat ini tanah di Jl. MT. Haryono No. 154 Semarang bersertipikat tunggal yaitu HM. 477 an. Yetty Sujitro (Tergugat I/sekarang Pemohon Kasasi I)

Terlampir bukti-bukti sebagai berikut:

1. Berita Acara Pengosongan Tanah dan Bangunan di Jl. MT. Haryono No. 154 Semarang tanggal 29 April 1999 No. 147/Pdt.Eks/1998/PN.Smg (lampiran 13/bukti P-9)
2. Berita Acara Penyerahan No. 147/Pdt.Eks/1998/PN.Smg tanggal 15 Mei 1999 (lampiran 14/Bukti P -11 & T I, II-5)
3. Pengumuman di Surat Kabar oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 12 Oktober 1999 No. 570-2482-IV/99 (lampiran 15/Bukti T I, II-7) tentang Pembatalan HM. 134 an. Wong Hera Wijaya.
4. SK Menteri Negara Agraria/Kepala BPN tanggal 8 Oktober 1999 No. 75-XI-1999 (lampiran 16/Bukti T I, II - 6) tentang pembatalan HGB. 134 an. Wong Hera Wijaya dan Pemberian HM. 477 an. Yetty Sutjitro untuk tanah di Jl. MT. Haryono No. 154 Semarang
5. Sertipikat HM. 477 an. Yetty Sutjitro (lampiran 17/Bukti T I, II-8)

Sehingga amar putusan No. 161/Pdt.G/2009/PN.Smg yang dikuatkan putusan Banding No. 333/Pdt/2010/PT Smg yang menyatakan sah dan berharga penyitaan atas :

- SHM. 134 an. Wong Hera Wijaya, setempat dikenal sebagai Jl. MT. Haryono No. 154 Semarang

dan juga menyatakan sah dan berharga penyitaan atas :

- SHM. 477 an. Yetty Sutjitro, setempat dikenal sebagai Jl. MT. Haryono No. 154 Semarang

merupakan amar putusan yang keliru dan bertentangan dengan fakta hukum karena :

- Tidak terdapat sertipikat ganda pada tanah Jl. MT. Haryono No. 154 Semarang, dan
- SHM 134 an. Wong Hera Wijaya sudah tidak ada lagi karena sudah dibatalkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang dengan data dan fakta hukum yang telah

Hal. 29 dari 62 hal. Put. No. 943 K/Pdt/2011

Disclaimer

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



diuraikan tersebut diatas

5. Bahwa amar putusan No. 161/Pdt.G/2009/PN.Smg jo putusan banding No. 333/Pdt/2010/PT.Smg yang berbunyi :

"Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang telah dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Semarang terhadap:

- Sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, sertifikat Hak Milik No. 170 setempat dikenal dengan Jl. Majapahit No. 127 Semarang dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jl. Majapahit
- Sebelah Timur : Pasar Gayamsari
- Sebelah Selatan : Sungai
- Sebelah Barat : SHM No. 1969

Merupakan amar putusan yang melanggar ketentuan SEMA MARI No. 05 Tahun 1975 tentang Sita Jaminan sebab amar putusan tentang sita tersebut tidak menyebutkan dengan tegas siapa pemegang hak atas tanah dengan sertipikat HM. No. 170 yang disita tersebut diatas.

Bahwa berdasarkan yang telah diuraikan diatas yaitu perilaku Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang dikuatkan oleh. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang yang telah dengan sengaja berpihak dan melakukan pelanggaran SEMA MARI No. 05 Tahun 1975 tentang Sita Jaminan, yaitu :

1. Melakukan penyitaan dalam perkara No. 161/Pdt.G/2009/PN.Smg tanpa melalui prosedur pemeriksaan terlebih dahulu.
2. Melakukan penyitaan melebihi permohonan sita yang tertulis dalam gugatan dan perubahan gugatan No. 161/Pdt.G/2009/PN.Smg
3. Melakukan penyitaan atas tanah milik orang lain yang bukan pihak dalam perkara No. 161/Pdt.G/2009/PN.Smg.
4. Melakukan dobel penyitaan atas satu obyek sita yang sama.
5. Melakukan sita atas obyek sita yang tidak diketahui status pemegang hak atas tanah yang disita.

MAKA AMAR PUTUSAN TENTANG "SITA JAMINAN" dan "SITA PERSAMAAN" dalam PUTUSAN JUDEX FACTIE ADALAH TIDAK SAH, MELANGGAR HUKUM dan karenanya AMAR PUTUSAN

Hal. 30 dari 62 hal. Put. No. 943 K/Pdt/2011



TENTANG SITA YANG TERMUAT DALAM PUTUSAN No. 161/Pdt.G/2009/PN.Smg jo PUTUSAN BANDING No. 333/Pdt/2010/PT.Smg HARUS DIBATALKAN DEMI HUKUM.

Ad.II MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI SEMARANG YANG DIKUATKAN OLEH MAJELIS HAKIM TINGKAT BANDING TELAH SALAH MENERAPKAN HUKUM DAN MELAKUKAN PELANGGARAN HUKUM SERTA MEMANIPULASI "BUKTI" DAN " FAKTA HUKUM" BAIK DI PERSIDANGAN MAUPUN DI DALAM PUTUSANNYA.

Bahwa pada pokoknya gugatan perkara No. 161/Pdt.G/2009/PN.Smg adalah gugatan menuntut ganti rugi karena Penggugat/sekarang Termohon Kasasi I merasa dirugikan dan tertipu oleh Para Tergugat yang bersekongkol karena Tergugat sebagai pembeli terakhir "rumah dan tanah di Jl. MT. Haryono No. 154 Semarang" dengan sertipikat HM. 43 yang merasa pembeliannya sah karena berdasarkan lelang dan telah dilakukan pengecekan di Notaris & BPN dengan hasil NIHIL (tidak bermasalah) tetapi ternyata ada "cacat tersembunyi" yang tidak diketahui oleh Penggugat/sekarang Termohon Kasasi I sehingga Penggugat/sekarang Termohon Kasasi I merasa dirugikan karena telah membeli HM. 43 seharga Rp. 675 Juta dengan menjual emasnya pada Tahun 1995.

Tentang gugatan dari Penggugat/sekarang Termohon Kasasi I tersebut harus dibuktikan hal-hal sebagai berikut:

- Apakah benar Penggugat/sekarang Termohon Kasasi I adalah pembeli beritikad baik yang benar-benar tidak mengetahui "cacat tersembunyi" HM. 43 ?
- Apakah benar hasil pengecekan Sertipikat HM 43 di Notaris dan di Kantor Pertanahan Kota Semarang hasilnya NIHIL (tidak bermasalah) ?
- Apakah benar lelang dan Jual Beli HM 43 sampai pembeli terakhir adalah Penggugat/sekarang Termohon Kasasi I adalah sah ?
- Apakah benar ada persekongkolan melawan hukum dari Para Tergugat yang merugikan Penggugat/sekarang Termohon Kasasi I ?
- Apakah benar pada Tahun 1995 Penggugat/sekarang Termohon Kasasi I pernah menjual emasnya untuk membeli HM 43 seharga Rp. 657 juta ?



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Apakah benar Penggugat/sekarang Termohon Kasasi I telah membeli HM 43 dengan harga Rp. 675 juta sehingga menderita kerugian sebesar Rp. 675 juta?

Bahwa Judex Factie dalam pertimbangannya telah memihak dan sengaja memutar balikan fakta hukum untuk kepentingan Penggugat/sekarang Termohon Kasasi I sehingga terjadi kesalahan penerapan hukum dalam putusan No. 161/Pdt.G/2009/PN.Smg jo Putusan Banding No. 333/Pdt/2010/PT.Smg sebagai berikut:

1. Bahwa Pertimbangan Judex Factie dalam Putusan No. 161/Pdt.G/2009/PN.Smg jo Putusan No. 333/Pdt/2010/PT.Smg pada halaman 50 yang menyatakan :

Lelang dan Jual Beli HM 43 dari Sidhartawan (Tergugat IV/ sekarang Termohon Kasasi III) sampai dengan pembelian oleh Wong Hera Wijaya (Penggugat sekarang Termohon Kasasi I) sebagai pembeli terakhir HM 43 adalah sah karena telah dilakukan pengecekan di Kantor Notaris ataupun di Kantor BPN setempat diketahui tanah tersebut NIHIL (tidak bermasalah) sehingga Penggugat sebagai pembeli terakhir yang beritikad baik telah dirugikan karena "cacat tersembunyi" HM 43.

Merupakan pertimbangan yang menyesatkan dan bertentangan dengan fakta hukum sehingga terjadi kesalahan penerapan hukum dikarenakan Judex Factie telah bersikap memihak kepada Penggugat/sekarang Termohon Kasasi I, sebagai berikut:

- ❖ "Pertimbangan Judex Factie bahwa Penggugat/sekarang Termohon Kasasi I adalah Pembeli beritikad baik" merupakan pertimbangan yang bertentangan dengan fakta dan bukti hukum yang ada sehingga menyebabkan kesalahan penerapan hukum pada putusan yang dibuat oleh Judex Factie, sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan amar putusan PK MARI No. 111 PK/Pdt/2006 tanggal 2 Januari 2008 tegas disebutkan bahwa Wong Hera Wijaya/Penggugat/sekarang Termohon Kasasi I adalah PEMBELI BERITIKAD BURUK YANG TIDAK DILINDUNGI UNDANG-UNDANG, sehingga pertimbangan Judex Factie dalam putusan-putusannya yang menyatakan Penggugat sebagai pembeli terakhir yang beritikad baik adalah pertimbangan yang memihak, tidak benar dan tidak

Hal. 32 dari 62 hal. Put. No. 943 K/Pdt/2011

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)



berdasarkan hukum.

- Bahwa berdasarkan Putusan No. 111 /PK/Pdt/2006 tanggal 2 Januari 2008 (Bukti T I, II-4), Penggugat/sekarang Termohon Kasasi I/Wong Hera Wijaya dinyatakan sebagai pembeli beritikad buruk dengan pertimbangan sebagai berikut:
 - Bahwa sertifikat tanah sengketa HM 43 yang di Jual Beli lelang tanggal 15 Desember 1988 adalah tanah sengketa Tahun 1985
 - Jual Beli antara Sidhartawan (Tergugat IV/sekarang Termohon Kasasi III) kepada Adi Santoso (sekarang sudah meninggal yang merupakan suami Tergugat VI / sekarang Termohon Kasasi V) dan dari Adi Santoso ke Wong Hera Wijaya (Penggugat/sekarang Termohon Kasasi I) semuanya di lakukan setelah tanah HM. 43 tersebut menjadi obyek sengketa.
 - Bahwa Sidhartawan (Tergugat IV/sekarang Termohon Kasasi III) dan Adi Santoso serta Wong Hera Wijaya (Penggugat/Termohon Kasasi I) mengerti bahwa tanah HM. 43 adalah tanah sengketa.
 - Akta Perjanjian Jual Beli tanggal 7 Mei 1993 No. 95 A - Notaris Sri Hadini Soedjoko, SH, Notaris Semarang (lihat lampiran 22) menegaskan Jual Beli dari Sidhartawan (Tergugat IV/Termohon Kasasi III) ke Adi Santoso telah dibayar lunas seharga Rp. 390 juta.
 - Dengan demikian Jual Beli yang terjadi bukan dari Sidhartawan (Tergugat IV/Termohon Kasasi III) ke Wong Hera Wijaya (Penggugat/Termohon Kasasi I) melainkan dari Adi Santoso ke Wong Hera Wijaya (Penggugat/Termohon Kasasi I)
 - Akta Jual Beli No. 2 / SU/V/1995 tanggal 12 Mei 1995 - PPAT. Hadi Wibisono (bukti P-1) diketahui bahwa Wong Hera Wijaya (Penggugat /Termohon Kasasi I) membeli tanah tersebut dari Adi Santoso senilai Rp. 110 juta. Dengan demikian Wong Hera Wijaya (Penggugat/Termohon Kasasi I) membeli tanah tersebut dibawah harga pada umumnya.

Hal. 33 dari 62 hal. Put. No. 943 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Fakta membuktikan Wong Hera Wijaya (Penggugat/Termohon Kasasi I) mengerti bahwa tanah HM 43 yang dibelinya adalah tanah sengketa sehingga dia dapat membeli dibawah harga pada umumnya/sangat murah Untuk mengurangi resiko yang mungkin diderita, Wijaya (Penggugat/Termohon Kasasi I), Adi Santoso dan Endang Lestari (Tergugat VI/sekarang Termohon Kasasi V) memberi jaminan ganti rugi sebesar Rp. 565 juta rupiah ditambah denda sebesar 2 % per bulan berikut denda kelalaian sebesar Rp. 500 ribu rupiah untuk setiap hari keterlambatan.
- Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa Wong Hera Wijaya (Penggugat/Termohon Kasasi I) mengetahui bahwa HM. 43 tersebut dalam sengketa sehingga dibelinya dengan nilai dibawah harga yaitu Rp. 110 juta rupiah dan untuk mengurangi kerugian Wong Hera Wijaya (Penggugat/sekarang Termohon Kasasi I) meminta jaminan kepada Adi Santoso dan isterinya Endang Lestari (Tergugat VI/Termohon Kasasi V) senilai Rp. 565 juta (lihat Bukti P - 2).
- Berdasarkan hal tersebut dapat diperoleh fakta bahwa Wong Hera Wijaya (Penggugat/Termohon Kasasi I) adalah pembeli beritikad buruk sehingga tidak dilindungi Undang-Undang.
- Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang No. 333/Pdt/2010/PT.Smg tanggal 22 Oktober 2010. Yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang No.161/Pdt.G/2009/PN.Smg tanggal 27 April 2010, BERTENTANGAN dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tingkat Peninjauan Kembali No. 111 PK/PDT/2006 (Bukti T.I.II-4) karena dalam pertimbangan hukumnya Judex Factie menyatakan Penggugat/sekarang Termohon Kasasi I/Wong Hera Wijaya sebagai pembeli yang beritikad baik (terbaca dalam putusan No. 333/Pdt/2010/PT.Smg hal 10 alinea 3) padahal berdasarkan putusan PK. No. 111 PK/PDT/2006 (bukti T I,II-4) telah dinyatakan dalam petitumnya Penggugat/Wong Hera adalah PEMBELI

Hal. 34 dari 62 hal. Put. No. 943 K/Pdt/2011



BERITIKAD BURUK YANG TIDAK DILINDUNGI UNDANG-UNDANG.

- Karena menurut hukum pula, Pengadilan Tinggi dilarang/tidak berwenang untuk menilai keputusan yang lebih tinggi/diatasnya yaitu Putusan Peninjauan Kembali No. 111 PK/PDT/2006 tersebut dan juga tidak boleh bertentangan dengan putusan yang di atasnya dan lebih dahulu ada karena akan menimbulkan ketidakpastian hukum.
- ❖ "Pertimbangan Judex Factie bahwa Pengecekan sertipikat HM. 43 di Notaris maupun di Kantor Pertanahan Kota Semarang dengan hasil nihil (tidak bermasalah)" adalah merupakan pertimbangan yang memihak dan bertentangan dengan bukti dan fakta hukum yang ada sehingga pertimbangan tersebut menyebabkan kesalahan penerapan hukum dalam putusan yang dibuat oleh Judex Factie, sebagai berikut:
 - Tanah Jl. MT. Haryono No. 154 Semarang dengan sertipikat HM. 43 an. Yetty Sutjitro adalah tanah sengketa sejak Tahun 1985 dan telah menjadi obyek tersita dalam perkara dengan putusan :
 - Putusan PK MA No. 295/PK/Pdt/1993 tanggal 19 Agustus 1996 (Bukti T I, II-17/Bukti Tambahan di Pengadilan Tinggi Jateng)
 - Putusan Kasasi No. 2992 K/Pdt/1988 tanggal 30 Nopember 1991
 - Putusan Banding No. 479/Pdt/1987/PT.Smg tanggal 31 Desember 1987
 - Putusan PN.Smg No. 210/Pdt.G/1985/PN.Smg tanggal 10 Desember 1986
 - Bahwa tidak mungkin hasil cek sertipikat sengketa HM 43 mempunyai hasil NIHIL sebab sita jaminan terhadap sertipikat HM 43 telah tercatat pada buku tanah HM. 43 yang tersimpan di Kantor Pertanahan Kota Semarang berdasarkan :
 - Surat Kepala PN. Semarang tanggal 30 Januari 1986 kepada Kepala Kantor Agraria Semarang tentang pengiriman turunan Berita Acara Sita Jaminan terhadap HM 43. (Lampiran 18/Bukti T I,II-16/Bukti Tambahan di Pengadilan Tinggi Jateng)

Hal. 35 dari 62 hal. Put. No. 943 K/Pdt/2011



Pengecekan dengan hasil tidak bermasalah hanya dimungkinkan karena kerjasama "MAFIA HUKUM" dan OKNUM BPN dan mungkin bersama dengan Penggugat sendiri yang merupakan pembeli beritikad buruk yang memaksa ingin memiliki HM 43 dengan harga murah.

❖ "Pertimbangan Judex Factie bahwa lelang dan Jual Beli HM 43 dari Sidhartawan (Tergugat IV/sekarang Termohon Kasasi III) dengan Wong Hera Wijaya (Penggugat/sekarang Termohon Kasasi I) sebagai pembeli terakhir adalah sah" merupakan pertimbangan yang memihak, asal-asalan dan tidak berdasarkan bukti serta fakta hukum yang ada sehingga mengakibatkan kesalahan penerapan hukum dalam putusan yang dibuat oleh Judex Factie, sebagai berikut:

- Bahwa tanah sengketa dengan sertipikat HM 43 yang dilelang pada tanggal 15 Desember 1986 tersebut adalah tanah sengketa dalam perkara No. 210/Pdt.G/1985/PN.Smg dan perkara No. 113/Pdt/Plw/1986/PN.Smg yang sedang dalam sita jaminan sebagaimana termuat dalam :
 - Berita Acara Sita Jaminan No. 113/Pdt/Plw/1986/PN.Smg yang dibuat oleh Salim Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 24 Nopember 1986 (lampiran 19) sehingga lelang atas tanah yang masih dalam perkara tersebut tidak sah menurut hukum.
- Lelang tanah sengketa sertipikat HM 43 ternyata dalam keadaan disita sebagaimana berdasarkan pada Surat dari Wakil Ketua Mahkamah Agung RI tanggal 28 Mei 1990 No. 168/467/90/II/Um (lampiran 20) dan tanggal 26 Nopember 1986 No. 655/862/86/II/Um-Tu/Pdt (lampiran 21) adalah tentang penangguhan pelaksanaan eksekusi dalam perkara No. 15/Pdt/Eks/Del/1986/PN.Smg sampai putusan perkara No. 210/Pdt.G/1985/PN.Smg mempunyai kekuatan hukum tetap adalah patut dikabulkan.
- Bahwa berdasarkan Surat Ketua Pengadilan Negeri Semarang kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 30 Januari 1986 tentang pengiriman turunan Berita Acara Sita Jaminan terhadap HM 43 (lihat

Hal. 36 dari 62 hal. Put. No. 943 K/Pdt/2011



lampiran 18) sita tersebut telah tercatat pada buku tanah HM 43 pada Kantor Pertanahan Kota Semarang dan oleh karenanya telah memenuhi ketentuan Peraturan yang termuat dalam Pedoman Administrasi Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan buku II yang diterbitkan Mahkamah Agung pada hal. 121 & 122 tentang sita jaminan ditegaskan bahwa :

32.2.b Penyitaan harus didaftarkan BPN. Maka sejak didaftarkannya itu tersita dilarang untuk menyewakan, mengalihkan dengan cara apapun atau membebaskan/menjaminkan tanah tersebut.

Tindakan tersita yang bertentangan dengan larangan tersebut adalah batal demi hukum

- Bahwa amar putusan PK No. 295/PK/Pdt/1993 tanggal 19 Agustus 1996 (Bukti T I, II - 17) berbunyi : "menyatakan Sita Conservatoir yang dijatuhkan dalam perkara ini menurut berita Acara Sita Conservatoir tanggal 30 Agustus 1986 terhadap tanah HM. 43 dalam perkara ini adalah sah dan berharga.

II. Bahwa Pendapat Majelis Hakim Pengadilan Negeri yang dibenarkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan hukumnya karena dalam pertimbangan hukumnya menyatakan :

"diawali Penggugat membeli tanah, bangunan dengan SHM 43 ± dari sidhartawan Noertjahjo berdasarkan akta jual beli No. 2/SU/V/1995 tanggal 12 Mei 1995, Notaris/PPAT Hadi Wibisono, SH tanah dan bangunan tersebut terletak di Jl. MT Haryono No. 154 Semarang."

"Berdasarkan akta jual beli tersebut, penjual yaitu Sidhartawan Noertjahjo (Tergugat IV/sekarang Termohon Kasasi III) melalui kuasanya Alm. Adi Santoso, atas persetujuan Endang Lestari (Tergugat VI/sekarang Termohon Kasasi V) sebagai istri Alm. Adi Santoso membuat perjanjian dengan Penggugat/sekarang Termohon Kasasi (yang termuat dalam Akta No. 95 tanggal 12 Mei 1995 Notaris Hadi Wibisono, SH yang intinya ; Penjual (Tergugat IV) memberikan jaminan yaitu memberikan ganti rugi bila ada gugatan terhadap tanah dan bangunan yang diperjualbelikan." (baca Putusan No. 161/Pdt.G/2009/PN.Smg hal. 49)

Hal. 37 dari 62 hal. Put. No. 943 K/Pdt/2011



Padahal berdasarkan bukti-bukti berupa :

- a. Akta Pengikatan Jual Beli lunas HM 43 yang berupa akta tanggal 17 Mei 1993 No. 95 A - dibuat oleh Notaris Sri Hadini Soedjoko, SH Semarang. (Lampiran 22)
sebagai penjual : Sidhartawan (Tergugat IV/sekarang Termohon Kasasi III)
sebagai Pembeli : Adi Santoso (suami Endang Lestari/Tergugat VI/ Termohon Kasasi V)
Dengan harga sebesar Rp. 390 juta dibayar lunas dengan menggunakan :
 - BG BCA No. 2493249 tanggal 16 Mei 1993 senilai Rp. 150 juta
 - BG BCA No. 2493235 tanggal 31 Mei 1993 Senilai Rp. 100 juta
 - BG BCA tanggal 22 Juni 1993 senilai Rp. 140 juta
- b. Akta Kuasa Menjual HM 43 yang berupa Akta tanggal 10 Desember 1992 No. 30 dibuat oleh Notaris Sri Hadini Soedjoko, SH Semarang (Lampiran 23)
"Sidhartawan (Tergugat IV/sekarang Termohon Kasasi III) memberikan kuasa menjual HM 43 kepada UDORI ADIWINOTO"
- c. Akta Kuasa Substitusi tanggal 28 Juni 1993 No. 116 dibuat oleh Notaris Sri Hadini Soedjoko, SH Semarang (Lampiran 24)
"Udori mensubstitusikan kuasa jual yang diperolehnya dari Sidhartawan kepada Adi Santoso suami Endang Lestari (Tergugat VI/ sekarang Termohon Kasasi V)"
- d. Akta Jual Beli HM 43 tanggal 12 Mei 1995 No. 2/SU/U/1995 – PPAT Hadi Wibisono, SH (bukti P-1)
"Adi Santoso menjual lunas HM 43 kepada Penggugat/sekarang Termohon Kasasi I seharga Rp. 110 juta "
- e. Perjanjian Ganti rugi tanggal 12 Mei 1995 No. 95 Notaris Hadi Wibisono, SH yang berisi : (Lampiran 25/bukti T VI-1)
"Adi Santoso dan istrinya Endang Lestari (Tergugat VI/sekarang Termohon Kasasi V) secara pribadi (TIDAK BERDASARKAN KUASA DARI SIDHARTAWAN) memberikan janji kepada Penggugat bahwa apabila tanah HM 43 bermasalah maka Tergugat VI sekarang Termohon Kasasi V dan suaminya Adi Santoso (Alm) akan memberikan ganti rugi sebesar Rp. 565 juta berikut denda 2% perbulan dan denda keterlambatan Rp. 500 ribu perhari".

Hal. 38 dari 62 hal. Put. No. 943 K/Pdt/2011



- Dari bukti-bukti diatas jelas terbukti perjanjian Jual Beli tanah HM 43 tersebut adalah antara Sidhartawan Noertjahjo (melalui kuasanya Udori Adi Winoto) dengan Adi Santoso (lihat Akta No. 95 a Notaris Sri Hadini Soedjoko, SH Notaris Semarang tanggal 17 Mei 1993 (lihat lampiran 22), menegaskan bahwa Jual Beli dari Sidhartawan Noertjahjo ke Adi Santoso tersebut telah dibayar lunas yaitu seharga Rp. 390.000.000,-. Dengan demikian Jual Beli yang terjadi bukan dari Sidhartawan Noertjahjo ke Hera Widjaja melainkan dari Adi Santoso ke Hera Widjaja;
- Bahwa tentang tidak dilakukannya balik nama SHM 43 menjadi ke atas nama Adi Santoso (suami Tergugat VI/sekarang Termohon Kasasi V) terlebih dahulu sebelum dijual kepada Penggugat/ sekarang Termohon Kasasi I tidak berarti tanah tersebut masih menjadi milik Sidhartawan (Tergugat IV/sekarang Termohon Kasasi III) karena berdasar Akta No. 95 a Notaris Sri Hadini Soedjoko, SH Notaris Semarang tanggal 17 Mei 1993 tersebut telah terjadi pembayaran lunas harga tanah HM, 43 yang diikuti dengan pemberian Kuasa Menjual Substitusi kepada Adi Santoso yang memungkinkan Adi Santoso menjual HM 43 kepada Penggugat/sekarang Termohon Kasasi I tanpa perlu kehadiran Sidhartawan.

Bahwa "pengikatan Jual Beli" diikuti pemberian "kuasa menjual" tersebut adalah Jual Beli terselubung antara Tergugat IV/sekarang Termohon Kasasi III dengan Adi santoso dan istrinya Endang Lestari (Tergugat VI/sekarang Termohon Kasasi V) sehingga mereka dapat menghemat biaya pajak Jual Beli dan biaya pendaftaran balik nama sertipikat yang seharusnya mereka bayar.

- III. "Pertimbangan Judex Factie bahwa Para Tergugat terbukti bersekongkol diam-diam menyalahgunakan keadaan dalam melakukan perjanjian Jual Beli sampai pada pembeli terakhir adalah Penggugat/ sekarang Termohon Kasasi I dan pertimbangan bahwaternyata ada hubungan hukum diantara Para Tergugat yang semua mengetahui "Cacat tersembunyi" HM 43" adalah pertimbangan yang mengada-ada dan merupakan imajinasi dan interpretasi Judex Factie sendiri yang dengan sengaja berusaha memutar balikan fakta hukum untuk memihak kepada Penggugat/sekarang Termohon Kasasi I dan pertimbangan yang asal-asalan tersebut jelas membuktikan bahwa Judex Factie tidak

Hal. 39 dari 62 hal. Put. No. 943 K/Pdt/2011



mempelajari/memeriksa bukti-bukti yang ada dan fakta-fakta yang terjadi serta tidak/kurang memberikan pertimbangan/alasan sehingga terjadi kesalahan penerapan hukum dalam putusan yang dibuat Judex Factie yang merugikan pihak Tergugat dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II/sekarang Para Pemohon Kasasi, sebagai berikut:

- Pertimbangan tentang persekongkolan tersebut BERTENTANGAN dengan pertimbangan Judex Factie sendiri yang termuat pada halaman 58 dan 60 (kesemuanya pada halaman putusan No. 161/Pdt.G/2009/PN.Smg yaitu:

Pada halaman 58 :

Menimbang bahwa pada saat dilaksanakan proses pelelangan terhadap SHM. 43 yang dijadikan Jaminan, Tergugat I, Tergugat II mengetahui karena pada saat itu proses perkaranya dalam perkara No. 210/Pdt.G/1985/PN.Smg, dalam upaya hukum banding dimana Tergugat I, Tergugat II berupaya untuk mencegah tidak dilakukan pelelangan, namun tidak berhasil.

Pada halaman 60 :

Menimbang bahwa pada saat pelelangan terhadap tanah SHM No. 43 oleh Kantor Lelang Negara Semarang, diketahui oleh Tergugat I, Tergugat II berusaha untuk mencegah pelelangan dikarenakan perkaranya yang terdaftar dalam No. 210/Pdt.G/1985/PN.Smg sedang dalam upaya hukum banding.

Pertimbangan yang saling bertentangan tersebut merupakan kesalahan penerapan hukum yang disengaja oleh Judex Factie yang kebingungan dalam pertimbangannya karena berusaha memihak kepada Penggugat/sekarang Termohon Kasasi I.

Bahwa tidak ada satu bukti pun yang dapat membuktikan Kami (Para Pemohon Kasasi) bersekongkol dengan Para Tergugat yang lain.

Bukti yang ada adalah kami (Para Pemohon Kasasi) telah berusaha mati-matian berdaya upaya mengagalkan lelang HM 43 dengan membuat pengumuman di Harian Suara Merdeka yang merupakan Koran nomor satu di Jawa Tengah terbitan tanggal 27 Nopember 1986 (lampiran 21) dan tanggal 14 Desember 1986 (lampiran 22) tentang agar khalayak ramai mengetahui bahwa HM 43 masih tersangkut sengketa dan tidak mengikuti lelang.

Selain membuat pengumuman di Harian Suara Merdeka, kami (Para Pemohon Kasasi) juga telah memohon perlindungan hukum kepada

Hal. 40 dari 62 hal. Put. No. 943 K/Pdt/2011



Mahkamah Agung Republik Indonesia sehingga terbit:

- Surat MARI tanggal 26 Nopember 1986 No. 655/862/II/Um-Tu/Pdt yang berisi perintah untuk tidak melanjutkan eksekusi hipotik terhadap Putusan Perkara No. 210/Pdt.G/1985/PN.Smg sampai mempunyai kekuatan hukum tetap. (lihat lampiran 22)
- Surat MARI tanggal 28 Mei 1990 No. 168/467/90/II/Um-TU/Pdt bahwa obyek lelang masih dalam sita jaminan dalam perkara No. 210/Pdt.G/1985/PN.Smg, maka lelang tersebut tidak dapat dibenarkan menurut hukum. (lihat lampiran 21)

Berdasarkan uraian tersebut diatas, jelas bahwa pertimbangan Judex Factie adalah pertimbangan yang memihak serta tidak berdasarkan hukum sehingga terjadi kekeliruan penerapan hukum yang menghasilkan putusan yang tidak berdasarkan hukum dan merugikan kami (Para Pemohon Kasasi), karena bagaimana mungkin dan apa dasar hukumnya kami (Para Pemohon Kasasi) yang berusaha menggagalkan lelang HM 43 dipertimbangkan sebagai telah bersekongkol dengan pemenang lelang yaitu Sidhartawan (Tergugat IV/sekarang Termohon Kasasi III) ?.

- IV. Bahwa pertimbangan Judex Factie dalam Putusan No. 161/Pdt.G/2009/PN.Smg yang dikuatkan oleh Putusan Banding No. 333/Pdt/2010/PT.Smg pada halaman 62 (Putusan No. 161) :

".....Terbukti penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian Jual Beli sampai pembeli terakhir adalah Penggugat sehingga dengan demikian tuntutan Penggugat tentang ganti rugi patut dikabulkan dengan mempertimbangkan jumlah uang yang dituntut Penggugat kepada Para Tergugat secara tanggung renteng dengan penghitungan kurs emas senilai Rp. 675 juta".

Merupakan pertimbangan yang menyesatkan dan mengada-ada serta tidak berdasarkan bukti dan fakta persidangan dan merupakan kesalahan penerapan hukum, sebagai berikut:

- Hal ini berarti Judex Factie mengabulkan dalil gugatan Wong Hera Wijaya/Penggugat/sekarang Termohon Kasasi I yang mengatakan bahwa untuk membeli tanah SHM 43 tersebut Penggugat telah menjual emas simpanannya.
- Dari fakta dipersidangan , Penggugat tidak pernah membuktikan dalil gugatannya tersebut, Jadi pertimbangan hukum dan putusan Judex Factie yang mengabulkan dalil Penggugat tersebut didapat

Hal. 41 dari 62 hal. Put. No. 943 K/Pdt/2011



dari mana?

- Bahwa menurut bukti P-1 yaitu akta Jual Beli tanah SHM 43 dari Sidhartawan melalui kuasanya Alm Adi Santoso menjual HM 43 kepada Penggugat/sekarang Termohon Kasasi I Rp. 110.000.000,- Tetapi dalam gugatannya Penggugat/sekarang Termohon Kasasi I mendalilkan sebenarnya membeli dengan harga Rp. 675.000.000,- dan selisih Rp. 565.000.000,- telah diambil oleh Alm Adi Santoso.

- Dari fakta hukum yang didapat dalam persidangan, Penggugat tidak pernah membuktikan dalil gugatannya bahwa dia sebenarnya membayar uang untuk membeli tanah SHM 43 sebesar Rp. 675.000.000,- dimana uang tersebut Rp. 110.000.000,- untuk dibayarkan kepada Sidhartawan dan sisanya Rp. 565.000.000,- untuk Alm Adi Santoso.

Tetapi dalam pertimbangannya Majelis Hakim sependapat dengan dalil Penggugat dengan mengatakan Jual Beli tanah SHM 43 sebesar Rp. 675.000.000,- sehingga Para Tergugat dihukum untuk mengembalikan sebesar Rp. 675.000.000,- ke Penggugat.

- Bahwa berdasarkan fakta persidangan dan bukti P-1, Wong Hera Wijaya (Penggugat/Terbanding I/sekarang Termohon Kasasi I) yang merupakan pembeli beritikad buruk membeli HM 43 dengan harga Rp. 110 juta sehingga apa dasar hukumnya Judex Factie menghitung kerugian sebesar Rp. 675 juta dengan menggunakan kurs emas ? karenanya PATUT DIPERTANYAKAN, PERTIMBANGAN HUKUM MAJELIS HAKIM INI DIDAPAT DARI MANA ?

- Pertimbangan dan amar putusan Judex Factie tersebut merupakan bukti keberpihakan Judex Factie kepada Penggugat/sekarang Termohon Kasasi I karena Judex Factie telah sengaja membuat pertimbangan yang bertentangan dengan bukti-bukti dan fakta persidangan untuk mengabulkan dalil Penggugat/sekarang Termohon Kasasi I sehingga hal tersebut merupakan kesalahan penerapan hukum yang fatal yang akhirnya menghasilkan putusan yang tidak berdasarkan hukum dan merugikan kami (Para Pemohon Kasasi).

V. Pertimbangan Judex Factie dalam pertimbangannya pada halaman 62 Putusan No. 161/Pdt.G/2009/PN.Smg bahwa :

"kami (Para Pemohon Kasasi) harus bertanggung renteng membayar

Hal. 42 dari 62 hal. Put. No. 943 K/Pdt/2011



ganti rugi atas keuntungan yang diharapkan oleh Penggugat berdasarkan besaran bunga sesuai dengan kesepakatan Bukti P-2 yaitu 2 % perbulan dengan penghitungan sejak bulan Mei 1995 sampai dengan bulan Juli 2009"

adalah pertimbangan yang melanggar hukum dan menyesatkan dengan alasan hukum sebagai berikut:

- Kami (Para Pemohon Kasasi) bukan merupakan pihak dan tidak mempunyai sangkut paut dalam perjanjian Bukti P-2 yang dijadikan dasar penghitungan kerugian oleh Judex Factie.
- Dalam Bukti P-2 yang tercatat sebagai pihak adalah :
 - Pihak Pertama sebagai pemberi Jaminan : Adi Santoso bersama dengan Endang Lestari (Tergugat VI/sekarang Termohon Kasasi V) yang dalam perjanjian tersebut bertindak untuk diri sendiri (tidak berdasarkan kuasa dari Sidhartawan).
 - Pihak Kedua adalah : Wong Hera Wijaya (Penggugat/Termohon Kasasi I)
- bahwa bunyi Pasal 1340 KUH adalah sebagai berikut :
 - Suatu Perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya.
 - Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga.

Sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 1340 KUH Perdata, kami (Para Pemohon Kasasi) yang bukan pihak dalam perjanjian tersebut tidak dapat dirugikan dan tidak mempunyai kewajiban membayar ganti rugi atas keuntungan yang diharapkan oleh Penggugat berdasarkan Bukti P-2.

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

a. Kronologis

1). Kronologis perkara

- a) Tjioe Tjay Ngok/Tergugat II yang adalah suami dari Tergugat I berhutang dengan Wira Budiman Gumulya/Tergugat III
- b) Terhadap hutang tersebut dijaminakan tanah-tanah mereka antara lain adalah tanah sengketa dalam perkara ini yaitu SHM 43 Kelurahan Kebon Arum Semarang.
- c) Disamping membuat surat hutang dengan jaminan, ternyata

Hal. 43 dari 62 hal. Put. No. 943 K/Pdt/2011



mereka juga membuat Jual Beli fiktif atas tanah-tanah jaminan antara lain SHM 43 tersebut.

- d) Berdasarkan surat Jual Beli (fiktif) tanah-tanah jaminan (termasuk SHM 43) oleh Tergugat III telah dibalik nama menjadi SHM 43 nama Wira Budiman Gumulya/Tergugat III dan dijaminan ke Bank Niaga (PIHAK YANG TIDAK DIMASUKKAN DALAM GUGATAN INI) dan dibebani hak Hipotik.
- e) Tergugat III ternyata tidak dapat membayar hutang ke Bank Niaga, sehingga berdasarkan Hak Hipotik yang dimilikinya Bank Niaga menjual lelang tanah-tanah jaminan (termasuk SHM 43) melalui Kantor Lelang.
- f) Dalam lelang tersebut tanah SHM 43 dimenangkan oleh Tergugat IV/Sidhartawan Noertjahyo.
- g) Selanjutnya Sidhartawan Noertjahyo / Tergugat IV dan Koesrini Sidhartawan/Tergugat V (istri Sidhartawan Noertjahyo) memberi kuasa kepada Udori Winoto (TIDAK DIMASUKKAN SEBAGAI PIHAK DALAM PERKARA INI) akta notaris No. 30 Notaris Sri Hadini Soedjoko, SH.
- h) Udori Winoto sebagai penerima kuasa dari Sidhartawan Noertjahyo /Tergugat IV membuat perjanjian Jual Beli dengan suami Tergugat VI (Alm Adi Santoso), tetapi perjanjian Jual Beli tersebut tidak dilanjutkan menjadi Jual Beli
- i) Kemudian Suami Tergugat VI (alm Adi Santoso) mendapat kuasa dari Sidhartawan Noertjahyo (Akta notaris Sri Hadini Soedjoko No 116) untuk melakukan Jual Beli SHM 43 yang dimenangkan oleh Tergugat IV/Sidhartawan Noertjahyo melalui lelang, ke Penggugat.
- j) Disamping itu, berdasarkan kuasa yang diterimanya Alm Adi Santoso (suami Tergugat VI) membuat surat jaminan kepada Penggugat seperti yang tertuang dalam akta No 95 Notaris Hadi Wibisono tanggal 12 Mei 1995..
- k) Penggugat yang telah membeli tanah SHM 43 dari Tergugat IV/ pemenang lelang melalui alm Adi Santoso (suami Tergugat VI), telah berhasil membalik nama sertifikat SHM 43 tersebut menjadi SHM 134 seluas 650 m 2, Kelurahan Kebon Agung, Semarang Timur atas nama Wong Hera Wijaya/Penggugat, yang dikenal pula di Jl Mataram 154 Semarang.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- l) Terjadi sengketa antara Tergugat I dan II melawan Wong Hera Widjaja/di PTUN Semarang dalam No Register 141/G/TUN/1999/PTUN Smg yo 143/B.TUN/2000/PTUN SBY Yo 150 K/TUN/2002 jo 33 PK TUN / 2006 yang telah diputus 13 Mei 2008 (bukti tambahan T VI.4), amarnya berbunyi :

Eksepsi;

Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat intervensi untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- 2) Menyatakan batal Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 8 Oktober 1999 No 75-XI-1999 tentang pembatalan Sertifikat Hak Milik No 134/Kebon Arum tercatat atas nama Wong Hera Widjaja dahulu Wong Hee Foe terletak di Kelurahan Kebon Agung (d/h Taman Harjo) Kecamatan Semarang Timur, Kotamadya Semarang Propinsi Jawa Tengah.
- 3) Menyatakan batal surat Tergugat II tanggal 11 Oktober 1999 No 570-2472-1V-1999 dan pengumuman Tergugat II tanggal 12 Oktober 1999 No 570-2482-IV-1999 keduanya tentang pembatalan Sertifikat Hak Milik No 134 atas nama Penggugat atas tanah Hak Milik No 134 berikut bangunan rumah di atasnya terletak di Jl MT Haryono 154, Semarang.

Dengan demikian Penggugat telah berhasil membalik nama SHM 43 menjadi SHM 134 atas namanya (Wong Hera Widjaja), sehingga jaminan yang ada dalam akta notaris No 95 notaris Hadi Wibisono, SH menjadi telah terpenuhi semua.

- 1) Pada tanggal 14 Juli 2009 Wong Hera Widjaja/Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (No 161/Pdt/G/2009/PN Smg) ini kepada Yetty Sutjitro (Tergugat I); Tjioe Tjay Ngok (Tergugat II); Wira Budiman Gumulya (Tergugat III) ; Sidhartawan Noertjahjo (Tergugat IV); Koesrini Sidhartawan (Tergugat V) dan Endang Lestari (Tergugat VI/istri alm Adi Santoso).
2. Kronologis pemeriksaan perkara di Judex Factie (pemeriksaan perkara di tingkat pertama/Pengadilan Negeri Semarang).
 - a) Bahwa gugatan ini diajukan oleh Penggugat di Pengadilan Negeri Semarang didaftarkan pada tanggal 14 Juli 2009, terregister

Hal. 45 dari 62 hal. Put. No. 943 K/Pdt/2011



No 161/Pdt.G/2009/PN Smg, dan disidangkan pertama kali pada tanggal 1 September 2009.

- b) Bahwa gugatan Penggugat (dalam posita dan petitum) dalam perkara ini, hanya memohon sita jaminan atas tanah SHM 134 seluas 650 m2, Kelurahan Kebon Agung, Semarang Timur atas nama Wong Hera Wijaya, yang dikenal pula di Jl Mataram 154 Semarang.
- c) Pada sidang pertama tersebut para pihak tidak lengkap, sehingga sidang ditunda 6 Oktober 2009.
- d) Pada tanggal 3 September 2009 (diluar persidangan), Penggugat telah menyerahkan surat tertanggal 1 September 2009, yang isinya merubah posita dan petitum dengan menambah kata "barang-barang milik Tergugat lainnya", kemudian memohon dilakukan sita jaminan harta milik Tergugat I, II dan VI.
- e) Pada tanggal 4 September 2009, Majelis Hakim telah mengeluarkan penetapan sita dan dilaksanakan pada tanggal 7 September 2009, (dengan demikian sebelum persidangan dibuka dan sebelum diadakannya mediasi karena sidang pertama tanggal 1 September 2009 ditunda sebab para pihak tidak lengkap).
- f) Tanggal 21 Desember 2009 (sidang kembali ditunda sebab para pihak tidak lengkap lagi), Kemudian terjadi penundaan sidang beberapa kali. Akhirnya sidang dibuka kembali walau pihak tidak lengkap. Kemudian Majelis Hakim memutuskan tidak ada mediasi, dengan alasan pihak tidak lengkap (hal ini melanggar Perma 01 Tahun 2008, Pasal 2 ayat (2) dan Pasal 7 ayat (2))
- g) Pada tanggal 23 Pebruari 2010, Majelis Hakim mengeluarkan penetapan pengangkatan sita jaminan dan dilaksanakan pada tanggal 24 Pebruari 2010. Tetapi pada hari yang sama yaitu 24 Pebruari 2010, Majelis Hakim kembali mengeluarkan penetapan sita jaminan dan melaksanakan lagi
- h) Tindakan Majelis Hakim tersebut telah melanggar ketentuan tentang mediasi dari Mahkamah Agung Perma 01 Tahun 2008 khususnya Pasal 2 ayat (2) (3) jo Pasal 7 ayat (2). sehingga Tergugat VI melalui anaknya yang bernama Ir Tjandra Mulia telah melaporkan ke berbagai instansi termasuk Mahkamah Agung Republik Indonesia (bukti Tambahan T VI. 1.)
- i) Mahkamah Agung atas laporan tersebut telah mengeluarkan

Hal. 46 dari 62 hal. Put. No. 943 K/Pdt/2011



surat kepada Pengadilan Tinggi Jawa Tengah No 268/PAN.2/227/P/10/SK Perd tanggal 20 April 2010 yang isinya meminta kepada Pengadilan Tinggi Jawa Tengah sebagai Voorpost melakukan tindakan, dengan tembusan antara lain ke Ir Tjandra Mulia dan Pengadilan Negeri Semarang. (bukti Tambahan T VI.2.)

j) Pengadilan Negeri Semarang menyikapi surat dari Mahkamah Agung Tersebut, telah melakukan pemeriksaan kepada Majelis Hakim yang bersangkutan (bukti Tambahan T VI. 3.)

k) Perma 01 Tahun 2008 khususnya Pasal 2 ayat (2) (3) jo Pasal 7 ayat (2) Pasal 2 ayat (2)

"Setiap hakim mediator dan para pihak wajib mengikuti prosedur penyelesaian sengketa melalui mediasi yang diatur dalam peraturan ini"

Ayat (3)

"TIDAK MENEMPUH PROSEDUR MEDIASI BERDASARKAN PERATURAN INI MERUPAKAN PELANGGARAN TERHADAP KETENTUAN PASAL 130 HIR DAN ATAU PASAL 154 RBG YANG MENGAKIBATKAN PUTUSAN BATAL DEMI HUKUM".

Pasal 7 ayat (2)

Ketidakhadiran pihak Turut Tergugat tidak menghalangi pelaksanaan mediasi

l) Atas putusan tersebut Tergugat VI mengajukan Banding di Pengadilan Tinggi Semarang.

m) Bahwa terhadap laporan yang diajukan oleh anak Tergugat VI (butir 8 diatas) yang kemudian telah ditindak lanjuti oleh Mahkamah Agung (butir 9 diatas) dan Ketua Pengadilan Negeri Semarang (butir 10 diatas), sampai saat ini (adanya putusan Banding) tidak diketahui kelanjutan pemeriksaan dari laporan anak Tergugat VI tersebut. Padahal hal tersebut berkaitan dengan pelaksanaan Perma 01 Tahun 2008 khususnya Pasal 2 ayat (2) (3) yo Pasal 7 ayat (2), yang mengandung sanksi Putusan Pengadilan Negeri Semarang dapat dinyatakan Batal Demi Hukum (Pasal 7 ayat 2 Perma 01 Tahun 2008)

b. Majelis Hakim Judex Factie telah salah dalam menerapkan hukumnya, karena pertimbangan hukum dan putusannya melanggar Perma 01 Tahun 2008 khususnya Pasal 2 ayat (2) (3) jo Pasal 7 ayat (2).



- 1) Bahwa seperti yang telah diuraikan dalam kronologis pemeriksaan perkara di Pengadilan Negeri Semarang oleh Majelis Hakim tingkat pertama, bahwa :
 - a) Dalam pemeriksaan perkara ini Majelis Hakim tidak menyelenggarakan mediasi.
 - b) Majelis hakim mengizinkan Penggugat melakukan perubahan posita gugatan (penambahan obyek sita jaminan) tidak dalam sidang pemeriksaan perkara, melainkan dengan surat yang diserahkan diluar sidang pemeriksaan perkara.
 - c) Majelis Hakim telah melakukan sita jaminan terhadap harta kekayaan Tergugat VI yang tidak ada dalam posita gugatan, kemudian dirubah tanpa sepengetahuan Para Tergugat dalam sidang pemeriksaan perkara, dan penyitaan dilakukan sebelum sidang pemeriksaan perkara dibuka
 - d) Majelis Hakim memerintahkan sita jaminan harta kekayaan Tergugat VI yang salah letak.
 - e) Majelis Hakim memerintahkan pencabutan sita jaminan terhadap harta kekayaan Tergugat VI yang salah letak, kemudian dalam tenggang waktu beberapa jam dan pada hari yang sama kembali membuat penetapan untuk melakukan sita jaminan harta kekayaan Tergugat VI yang telah diperbaiki letaknya.
- 2) MEMERIKSA DAN MEMUTUS PERKARA TANPA MELEWATI MEDIASI, MENURUT PERMA 01 TAHUN 2008 PASAL 2 (2) DAN (3) ADALAH PELANGGARAN TERHADAP PASAL 130 HIR DAN 154 RBG SEHINGGA PUTUSANNYA BATAL DEMI HUKUM.
 - a) Pasal 2 ayat (2)

"Setiap hakim, mediator dan para pihak wajib mengikuti prosedur penyelesaian sengketa melalui mediasi yang diatur dalam peraturan ini"

Ayat (3)

"TIDAK MENEMPUH PROSEDUR MEDIASI BERDASARKAN PERATURAN INI MERUPAKAN PELANGGARAN TERHADAP KETENTUAN PASAL 130 HIR DAN ATAU PASAL 154 RBG YANG MENGAKIBATKAN PUTUSAN BATAL DEMI HUKUM".
 - b) Pasal 7 ayat (2)

Ketidak hadirannya pihak Turut Tergugat tidak menghalangi pelaksanaan mediasi

Hal. 48 dari 62 hal. Put. No. 943 K/Pdt/2011



- 3) HAL TERSEBUT DIPERKUAT DENGAN TINDAKAN MAJELIS HAKIM TINGKAT PERTAMA YANG MENGIJINKAN PERUBAHAN POSITA GUGATAN DILUAR SIDANG PEMERIKSAAN PERKARA; MELAKUKAN SITA JAMINAN TERHADAP OBYEK YANG SALAH; MENGANGKAT DAN MELAKUKAN SITA JAMINAN KEMBALI TERHADAP OBYEK YANG SALAH YANG KEMUDIAN DIANGKAT DAN DILAKUKAN SITA KEMBALI PADA HARI YANG SAMA. TINDAKAN MAJELIS HAKIM TINGKAT PERTAMA INI JELASLAH MELAWAN HUKUM ACARA YANG BERLAKU; PENUH KEJANGGALAN DAN PATUT DIDUGA TELAH TERJADI KEPENTINGAN-KEPENTINGAN LAIN
- 4) Mahkamah Agung Republik Indonesia telah merespon kejanggalan-kejanggalan ini setelah anak Tergugat VI melaporkan hal tersebut, Kemudian Ketua Pengadilan Negeri Semarang merespon surat dari Mahkamah Agung Tersebut.
- 5) Walaupun telah terjadi kejanggalan-kejanggalan, dalam pemeriksaan tingkat Banding ternyata Majelis Hakim di tingkat Banding mengambil alih pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Tingkat Pertama yang telah melanggar berbagai aturan hukum acara antara lain Perma 01 Tahun 2008 khususnya Pasal 2 (2) (3) dan Pasal 7 (2) Perma 01 Tahun 2008.
- 6) Bahwa dengan demikian Majelis Hakim Judex Factie telah melanggar Perma 01 Tahun 2008 tersebut atau setidaknya salah dalam menerapkan hukumnya dan mengesampingkan surat Mahkamah Agung yang ditujukan kepada Pengadilan Tinggi Jawa Tengah no 268/PAN.2/227/P/10/SK Perd tanggal 20 April 2010 yang isinya meminta kepada Pengadilan Tinggi Jawa Tengah sebagai Voorpost melakukan tindakan, (bukti Tambahan T VI.2.). Serta mengesampingkan hasil pemeriksaan Ketua Pengadilan Negeri Semarang terhadap Majelis Hakim tingkat pertama yang memeriksa perkara tersebut. (bukti Tambahan T VI.3)
- 7) Beberapa ahli mendefinisikan dan menguraikan arti Penegakan Hukum, definisi ini dapat menjadi pedoman bagaimana kita menegakan hukum untuk mendatangkan keadilan dan kebenaran Hans Kelsen mengatakan ;
"Tidak berjalannya penerapan hukum adalah karena para penegak hukum yang tidak menjalankan keharusannya." (B. Arief Sidharta,

Hal. 49 dari 62 hal. Put. No. 943 K/Pdt/2011



Hukum dan Logika, Hans Kelsen, P.T Alumni Bandung, 2007 hal VI-XI.)

Yehezkel Dror mengatakan :

"Apabila hukum dipandang sebagai system, maka penegakan hukum adalah proses melibatkan berbagai komponen yang berhubungan bahkan ada yang memiliki ketergantungan. Hilangnya satu komponen akan mengakibatkan inefisiensi maupun useless sehingga tujuan hukum yang dicita-citakan menjadi tidak terwujud. Komponen tersebut meliputi substantive law, procedural law, decision law dan decision habits." (Yehezkel Dror, Ventures in policy science, Amsterdam, Elsevier, 1971 dalam Esmi Warassih, Pranata hukum, Pranata sebuah telaah sosiologis, PT Suryandaru Utama, Semarang, 2005, hal 78).

Esmi Warassih mengatakan ;

"Penegakan Hukum merupakan proses untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum menjadi kenyataan" (Esmi Warassih, Pranata hukum, Pranata sebuah telaah sosiologis, PT Suryandaru Utama, Semarang, 2005, hal 83).

- 8) Berdasarkan uraian tersebut PATUT DAN WAJAR jika putusan Judex Factie dinyatakan batal demi hukum sesuai dengan bunyi Pasal 2 ayat (2) dan (3) Perma 01 Tahun 2008.
- c. Majelis Hakim Judex Factie telah salah dalam menerapkan hukumnya, karena salah dalam mendefinisikan pengertian Legitima Persona In Yudicio dalam gugatan dengan tidak mengkaitkan pada ketentuan tentang pihak-pihak yang berkepentingan dalam gugatan dan tentang pengertian posita dalam sebuah gugatan untuk menentukan pihak-pihak dalam gugatan.
 - 1) Bahwa dalam peristiwa hukum yang terdapat dalam Posita gugatan, terdapat nama Udori Adiwino yang adalah penerima kuasa dari Tergugat IV dan V untuk melakukan perjanjian Jual Beli atas tanah SHM 43 dengan alm Adi Santoso (suami Tergugat VI) yang kemudian tidak dilanjutkan dalam perbuatan hukum Jual Beli. Tetapi dalam gugatan perkara ini (161/Pdt.G/2009/PN Sng), Penggugat tidak memasukan nama Udori Winoto sebagai pihak.
 - 2) Bahwa Peristiwa Hukum perkara ini dimulai dari adanya lelang jaminan hutang Tergugat III/Wira Budiman Gumulyo atas tanah SHM 43, Kelurahan Kebon Arum Semarang yang telah dipasang hak hipotik, oleh Bank Niaga.

Hal. 50 dari 62 hal. Put. No. 943 K/Pdt/2011



Tetapi dalam gugatan perkara ini (161/Pdt.G/2009/PN Smg), Penggugat tidak memasukan nama Bank Niaga sebagai pihak.

- 3) Dalam gugatan, akan terkandung didalamnya :
 - a) Posita gugatan yaitu menguraikan
 - Kronologis peristiwa
 - Dasar hukum tuntutan.
 - b) Petitum gugatan yaitu menguraikan tentang tuntutan dalam gugatan.
- 4) Bahwa dengan demikian dalam gugatan ini (lihat kronologis sengketa), Penggugat tidak menguraikan peristiwa hukum secara lengkap dalam Positanya. Dengan demikian gugatan Penggugat adalah kabur.
- 5) Bahwa dalam teori Legitima Persona In Yudicio, seseorang yang merasa memiliki hak dan ingin mempertahankan haknya dapat mengajukan siapa saja menjadi Tergugat.
- 6) Walaupun demikian, seseorang yang dapat mengajukan gugatan adalah seseorang yang mempunyai kepentingan atas sengketa yang diajukan, dan Tergugat adalah orang yang terkait atau mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat dalam sengketa tersebut.
- 7) Bahwa dengan demikian jika dikaitkan antara teori Legitima Persona In Yudicio dengan kedua pengertian tersebut (Pengertian Posita), dapat diperoleh pengertian bahwa pihak-pihak dalam gugatan adalah pihak-pihak yang mempunyai hubungan hukum dari sebuah peristiwa hukum dan berkepentingan terhadap hal tersebut.
- 8) Bahwa kemudian jika kita kaitkan pengertian Legitima Persona In Yudicio dengan kualitas Penggugat dan Tergugat, maka akan didapat pengertian lengkap tentang siapa saja yang dapat menjadi pihak-pihak dalam sebuah gugatan.

Pihak-pihak dalam gugatan (Penggugat dan Tergugat) adalah pihak-pihak yang dalam posita gugatan diuraikan mempunyai hubungan hukum dalam sebuah peristiwa hukum
- 9) Bahwa jadi pengertian pihak-pihak dalam gugatan dalam teori Legitima Persona In Yudicio, tidak seperti penafsiran dari Majelis Hakim Judex Factie yaitu Penggugat dapat menentukan siapa saja (secara bebas, sehingga dapat dikurangi atau ditambah menurut kemauannya) untuk diajukan sebagai Tergugat dalam gugatan.

Melainkan Penggugat dapat menentukan siapa saja sebagai

Hal. 51 dari 62 hal. Put. No. 943 K/Pdt/2011



- Tergugat, tetapi harus tetap memperhatikan posita gugatan yaitu pada bagian kronologis peristiwa. Tergugat dalam sebuah gugatan adalah pihak yang mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat.
- 10) Bahwa berdasarkan segala uraian diatas, telah jelas gugatan Penggugat bertentangan dengan Posita (kronologis sengketa) dan pengertian tentang kualitas para pihak (Penggugat dan Tergugat). Sehingga harus dinyatakan tidak diterima.
 11. Bahwa dengan demikian jika kemudian Majelis Hakim Judex Factie menganggap gugatan ini tidak kabur dan tidak kurang pihak dengan mendasarkan dari Legitima Persona In Yudicio, adalah bertentangan dengan ketentuan dalam posita (kronologis sengketa) dan pengertian tentang kualitas Penggugat dan Tergugat, atau setidaknya tidaknya salah dalam menerapkan hukumnya.
 - d) Majelis Hakim Judex Factie telah salah dalam menerapkan hukumnya, karena salah mengartikan Legitima Persona In Yudicio dengan teori pemberian kuasa yaitu khususnya legalitas memasukan Tergugat VI (istri alm Adi Santoso penerima kuasa dari Tergugat IV/Sidhartawan Noertjahyo, untuk menjual tanah SHM 43, Kelurahan Kebon Arum Semarang ke Penggugat)
 1. Bahwa seperti yang telah diuraikan diatas bahwa penafsiran Legitima Persona In Yudicio tidak dapat dipisahkan dari pengertian posita dan kualitas Penggugat dan Tergugat yang menjelaskan tentang pihak-pihak yang berkepentingan saja yang ada sebagai pihak-pihak dalam gugatan.
 2. Bahwa Alm Adi Santoso/suami dari Tergugat VI menerima kuasa dari Tergugat IV untuk menjualkan tanah SHM 43, Kelurahan Kebon Arum yang dimenangkan pada lelang yang diselenggarakan oleh kantor lelang, ke Penggugat.
 3. Bahwa berkaitan dengan kuasa tersebut telah pula dibuat akta jaminan dengan Penggugat, yaitu akta No 95 Notaris Hadi Wibisono.
 4. Bahwa Alm Adi Santoso telah meninggal dunia. Dengan demikian sesuai dengan Teori Lastgeving (Pasal 1806 - 1811 KUHPerdara), Kuasa yang diterima Penerima Kuasa tidak dapat diwariskan kepada ahli warisnya termasuk istrinya.
 5. Bahwa karena itu jika dalam gugatan ini, Endang Lestari yaitu istri alm Adi Santoso dimasukan sebagai Tergugat VI, adalah telah bertentangan dengan teori Lastgeving. (Pasal 1806 -1811

Hal. 52 dari 62 hal. Put. No. 943 K/Pdt/2011



- KUHPerdata),
6. Bahwa bahkan menjadi sangat berlebihan ketika Majelis Hakim Judex Factie menyatakan Tergugat VI bersama-sama dengan Tergugat lainnya melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan dihukum membayar ganti rugi serta disita kekayaannya
 7. Bahwa dengan demikian jelas pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Judex Factie bertentangan dengan teori Lastgeving atau setidak-tidaknya salah dalam menerapkan aturan yang ada.
- e. Majelis Hakim Judex Factie telah salah dalam menerapkan hukumnya, karena tidak dapat membedakan pengertian Jual Beli yaitu adanya pembayaran dan penyerahan barang yang dikaitkan dengan pengertian sertifikat tanah adalah Bukti Hak Kepemilikan Tanah.
1. Pasal 1457 KUHPerdata menegaskan dalam Jual Beli yang ada adalah pihak penjual menyerahkan barang dan pihak pembeli menyerahkan uang.
 2. Pasal 1474 yo 1491 KUHPerdata menegaskan penjual menyerahkan barang dan memberi jaminan atas barang yang dijualnya tidak dalam sengketa dan ada cacat tersembunyi.
 3. Pasal 1513 KUHPerdata menegaskan kewajiban pembeli membayar atau menunda pembayaran karena adanya gangguan.
 4. Pasal 1320 KUHPerdata menegaskan tentang sahnya perjanjian; kata sepakat, cakup, hal tertentu dan sebab yang halal.
 5. Perbuatan hukum dapat dibatalkan jika ada kesesatan (dwaling); paksaan (dwang bedreging), penipuan (bedrog) penyalahgunaan keadaan (misberik van omstan digheden).
 7. bahwa dalam perkara ini :
 - a) Bank Niaga melalui kantor lelang melakukan lelang eksekusi atas tanah jaminan yang telah dibebani hak hipotik atas hutang Tergugat III, antara lain SHM 43 Kelurahan Kebon Arum, atas nama Tergugat III.
 - b) Tergugat I dan II melakukan perlawanan/derden verset atas lelang tersebut, akan tetapi kantor lelang tetap melanjutkan lelang atas tanah-tanah jaminan hutang Tergugat III (termasuk SHM 43 tersebut) dan Majelis Hakim pemeriksa gugatan Derden Verset tidak melakukan upaya pencegahan lelang tersebut melalui putusan selanya.



- c) Tergugat IV adalah pemenang lelang dari tanah SHM 43 Kelurahan Kebon Arum Semarang.
- d) Tergugat IV memberi kuasa ke alm Adi Santoso untuk menjual tanah kepada Penggugat.
- e) Alm Adi Santoso menjalankan kuasa dengan menjual tanah kepada Penggugat dan memberi jaminan kepada Penggugat bahwa tanah tersebut akan dapat dibalik nama.
- f) Penggugat sebagai pembeli telah membayar Jual Beli, dan Tergugat IV melalui kuasanya yaitu Alm Adi Santoso sebagai penjual telah menyerahkan Sertifikat SHM 43 Kebon Arum Semarang.
- g) Bahwa dengan demikian Jual Beli tanah SHM 43 Kelurahan Kebon Arum Semarang telah mengikuti aturan hukum yang ada.
- h) bahwa dengan demikian siapakah penjual dan pembeli dari perbuatan hukum Jual Beli tanah SHM 43 Kebon Arum Semarang ini?
Tergugat IV adalah Penjual.
Penggugat adalah Pembeli
Alm. Adi Santoso adalah kuasa penjual yang bertindak untuk dan atas nama Tergugat IV dalam perbuatan hukum Jual Beli tanah SHM 43 tersebut ke Penggugat/Pembeli.
Tergugat VI adalah istri dari Alm Adi Santoso yang tidak tahu menahu tentang pelaksanaan kuasa tersebut dan menurut hukum tidak pula mewaris hak yang timbul dari kuasa tersebut.
- i) Penggugat sebagai pembeli atas tanah SHM 43 Kebon Arum Semarang telah berhasil melakukan balik nama atas sertifikat tanah tersebut menjadi tanah SHM 134 a/n Wong Hera Widjaja.
- j) Berdasarkan ketentuan UU No. 5 Tahun 1960, sertifikat tanah adalah tanda bukti kepemilikan atas tanah.
- k) Berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 141/G/TUN/1999/PTUN Smg Jo 143/B.TUN/2000/PTUN SBY Jo 150K/TUN/2002 jo 33 PK TUN/2006 yang telah diputus tanggal 13 Mei 2008 dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap (Bukti tambahan T.VI.4), Sertifikat SHM 134 atas nama Wong Hera Widjaja/Penggugat adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum.
- l) Bahwa dengan demikian perbuatan hukum Jual Beli tersebut telah sesuai dan memenuhi ketentuan hukum dalam Pasal 1457

Hal. 54 dari 62 hal. Put. No. 943 K/Pdt/2011



jo 1474 jo 1513 KUHPerdata dan jaminan Penjual tanah/Tergugat IV dalam akta 95 Notaris Hadi Wibisono telah terpenuhi.

m) Bahwa jika kemudian Majelis Hakim Judex Factie menyatakan Tergugat VI (istri Alm Adi Santoso/Penerima kuasa dari Tergugat IV untuk menjual tanah SHM 43 tersebut ke Penggugat) melakukan perbuatan melawan hukum bersama-sama dengan Para Tergugat lainnya, karena tidak memberitahukan adanya kecacatan atas tanah SHM 43 tersebut yang masih dalam sengketa adalah bertentangan dengan :

1. Teori Lastgeving, karena Alm Adi Santoso adalah penerima kuasa dari pemilik tanah SHM 43 Kebon Arum Semarang, yang melakukan perbuatan Hukum Jual Beli Tanah SHM 43 bertindak untuk dan atas nama Tergugat IV.
2. Teori Lastgeving, karena Tergugat VI adalah Istri Alm Adi Santoso, yang menurut hukum, kuasa dari Tergugat IV ke suaminya/Alm Adi Santoso tidak dapat diwariskan atau setidak-tidaknya telah salah dalam menerapkan hukumnya.

f. Majelis Hakim Judex Factie telah salah dalam menerapkan hukumnya, karena tidak dapat membedakan perbuatan hukum dan konsekuensinya bagi pemberi kuasa dan penerima kuasa. (Pasal 1806 sampai dengan 1811 KUHPerdata)

1. Pihak-pihak dalam perbuatan hukum Jual Beli tanah SHM 43 Kelurahan Kebon Arum Semarang, adalah Tergugat IV (pemenang lelang dari lelang Negara yang sah yang dilakukan oleh Kantor Lelang) sebagai Penjual, dan Penggugat sebagai Pembeli.
2. Alm Adi Santoso adalah penerima kuasa dari Tergugat IV, untuk menjual tanah SHM 43 Kelurahan Kebon Arum Semarang ke Penggugat untuk dan atas nama pemberi kuasa/Penjual tanah SHM 43/Tergugat IV, dalam perbuatan hukum Jual Beli SHM 43 tersebut.
3. Tergugat VI/Endang Lestari adalah istri dari alm Adi Santoso.
4. Dengan demikian hubungan hukum dalam perbuatan hukum Jual Beli SHM 43 adalah antara Penggugat/Pembeli tanah dengan Tergugat IV/penjual tanah.

Hubungan hukum Tergugat IV/Penjual dan Penggugat/Pembeli dalam perbuatan hukum Jual Beli tanah SHM 43 tersebut mengandung konsekuensi seperti yang diatur dalam Pasal 1457, 1474, 1513 dan 1320 KUHPerdata.

Hal. 55 dari 62 hal. Put. No. 943 K/Pdt/2011



5. Sedangkan hubungan hukum Tergugat IV dengan alm Adi Santoso adalah dalam perbuatan hukum pemberian kuasa (Pasal 1806 s/d 1811 KUHPerdata).

Alm Adi Santoso telah menjalankan kuasa dari Tergugat IV/pemilik tanah SHM 43 untuk menjual tanah tersebut ke Penggugat.

Sampai saat ini tidak ada gugatan dari Pemberi Kuasa/Tergugat IV, dan putusan pengadilan yang menegaskan bahwa Alm. Adi Santoso tidak dapat diminta pertanggung jawabannya atas adanya kecacatan tersembunyi dari barang yang dijual/tanah SHM 43 ke Penggugat/Pembeli.

6. Tergugat VI adalah istri dari Alm Adi Santoso penerima kuasa dari Tergugat IV untuk menjual tanah SHM 43 ke Penggugat.

Sesuai hukum yang ada/teori Lastgeving, hak kuasa dari penerima kuasa/alm Adi Santoso tidak dapat diwariskan.

Sehingga Tergugat VI tidak mempunyai konsekuensi hukum dan diminta pertanggung jawaban dari perbuatan hukum Jual Beli tanah SHM 43 Kelurahan Kebon Arum Semarang.

7. Bahwa karena itu jika kemudian Majelis Hakim Judex Factie menyatakan bahwa Tergugat VI telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum bersama dengan Para Tergugat lainnya dalam perbuatan hukum Jual Beli tanah SHM 43 tersebut, dan dihukum membayar ganti rugi serta di sita harta kekayaannya, adalah salah dalam menerapkan hukumnya (Pasal 1806 s/d 1811 KUHPerdata karena ;

- a) Tergugat VI tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat dan Tergugat IV dalam perbuatan hukum Jual Beli SHM 43 Kelurahan Kebon Arum Semarang.

- b) Tergugat VI tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat IV dalam perbuatan hukum pemberian kuasa untuk menjual tanah SHM 43 tersebut ke Alm Adi Santoso.

- g. Majelis Hakim Judex Factie telah salah dalam menerapkan hukumnya, karena tidak dapat mendefinisikan secara benar pengertian pengetahuan penjual dalam kecacatan barang yang dijual yang terkait dengan alm Adi Santoso sebagai penerima kuasa dari Tergugat IV/penjual tanah dan Tergugat VI yang adalah istri Alm Adi Santoso/penerima kuasa.

1. Penjual tanah SHM 43 Kelurahan Kebon Arum Semarang adalah Tergugat IV.



2. Tergugat IV memperoleh tanah SHM 43 tersebut dari pembelian/pemenang lelang dalam lelang resmi Negara melalui Kantor Lelang.
3. Dengan demikian untuk kepastian hukum tidak ada kecacatan tersembunyi dari barang yang diperoleh pemenang lelang dalam lelang resmi yang diselenggarakan oleh Negara.
4. Alm. Adi Santoso adalah penerima kuasa dari Tergugat IV untuk menjual SHM 43 tersebut ke Penggugat. Dengan demikian hubungan hukum alm Adi Santoso hanya sepanjang kewenangan dari kuasa yang diterimanya. Sehingga tidak mempunyai resiko dan diminta pertanggung jawaban atas adanya kecacatan dari barang yang dijual yaitu SHM 43 tersebut (seandainya ada) ke Penggugat.
5. Tergugat VI adalah istri dari alm Adi Santoso, yang tidak mempunyai hubungan hukum dalam perbuatan pemberian kuasa dari Tergugat IV ke alm Adi Santoso untuk menjual SHM 43 tersebut ke Penggugat. Karena hak dari kuasa tidak dapat diwariskan.
6. Bahwa dengan demikian jika Majelis Hakim Judex Factie menyatakan Tergugat VI melakukan Perbuatan Melawan Hukum bersama Tergugat lainnya karena menyembunyikan kecacatan atas barang yang dijual/SHM 43 tersebut ke Penggugat sebagai pembeli. Adalah salah dalam menerapkan hukumnya. (Pasal 1806 s/d 1811 KUHPerdara)
- h. Majelis Hakim Judex Factie telah salah dalam menerapkan hukumnya, karena menganggap penjualan barang secara lelang oleh Negara atas barang yang dibebani hak hipotik di Pengadilan adalah mengandung cacat hukum.
 1. Tergugat IV memperoleh Hak Atas Tanah SHM 43 Kelurahan Kebon Arum Semarang dari lelang resmi yang dilakukan oleh Negara melalui Kantor Lelang.
 2. Dengan demikian barang yang dilelang dalam lelang resmi yang diselenggarakan oleh negara secara fomal dan material tidak mempunyai kecacatan yang tersembunyi.
 3. bahwa adanya gugatan perlawanan/derden verset dari Tergugat I dan II yang mengaku sebagai pemilik barang lelang, atas adanya lelang tersebut adalah bukan merupakan kecacatan tersembunyi yang dapat mengakibatkan batalnya perbuatan hukum Jual Beli, karena Majelis Hakim pemeriksa derden verset tidak pernah melakukan pencegahan lelang melalui putusan selanya.

Hal. 57 dari 62 hal. Put. No. 943 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Terlebih lagi barang yang dilelang adalah barang jaminan hutang yang telah diletakan Hak Hipotek, yang mana Hak Hipotek akan terus melekat dimana barang berada.
5. Tidak ada pula aturan yang mewajibkan pemenang lelang yang dilakukan Negara untuk memberitahukan kepada pihak ketiga lainnya (termasuk pembeli atas tanah yang dimenangkannya dalam lelang), untuk memberitahukan dan menganggap bahwa tanah yang dimenangkan dalam lelang tersebut adalah tanah sengketa karena adanya derden verset.
6. Bahwa dengan demikian pertimbangan hukum dalam putusan Majelis Hakim Judex Factie yang menganggap bahwa tanah SHM 43 yang dimenangkan lelang oleh Tergugat IV mempunyai kecacatan tersembunyi karena adanya derden verset, adalah sangat bertentangan dengan asas kepastian hukum dari lelang yang diselenggarakan oleh Negara dan asas hak hipotek yang melekat dimanapun tanah berada. Atau setidaknya Majelis Hakim Judex Factie telah salah dalam menerapkan hukumnya yaitu menafsirkan arti kecacatan tersembunyi atas tanah SHM 43 tersebut yang telah dimenangkan Tergugat IV dalam lelang resmi yang dilakukan Negara.
 - i. Majelis Hakim Judex Factie telah salah dalam menerapkan hukumnya, karena telah salah mengartikan hubungan hukum dalam pemberian kuasa dan konsekuensi pelaksanaan kuasa oleh penerima kuasa terhadap pihak ke tiga (Pasal 1806 s/d 1811 KUHPerdara)
 1. hubungan hukum alm Adi Santoso adalah sebagai penerima kuasa dari Tergugat IV untuk menjual SHM 43 tersebut ke Penggugat.
 2. Sebagai penerima kuasa alm Adi Santoso tidak diperbolehkan melakukan perbuatan hukum yang menyimpang dari kewenangan dalam kuasa yang diterimanya.
 3. Alm Adi Santoso telah menjalankan kuasa yang diterimanya dari Tergugat IV yaitu melakukan Jual Beli tanah SHM 43 ke Penggugat.
 4. Dengan demikian tidak ada penyimpangan yang dilakukan alm Adi Santoso dalam melaksanakan kuasanya, karena itu tidak dapat diminta pertanggung jawaban atas adanya kecacatan dari barang yang dijualnya/SHM 43 yang adalah milik Tergugat IV.
 5. Tergugat VI adalah istri alm Adi Santoso, tidak mempunyai hubungan hukum yang timbul dalam perbuatan pemberian kuasa dari Tergugat

Hal. 58 dari 62 hal. Put. No. 943 K/Pdt/2011



- IV ke alm Adi Santoso. Dengan demikian tidak dapat dimintai pertanggung jawaban dalam proses pelaksanaan kuasa, karena hak kuasa tidak dapat diwariskan.
6. Sehingga pertimbangan hukum dalam putusan Majelis Hakim Judex Factie yang menyatakan alm Adi Santoso dan terlebih lagi Tergugat VI bertanggung jawab atas adanya kecacatan tersembunyi dari barang yang dijual/SHM 43, adalah bertentangan dengan peraturan yang berlaku yaitu teori Lastgeving (Pasal 1806 s/d 1811 KUHPerdara) atau setidaknya telah salah dalam menerapkan hukum yaitu menafsirkan pertanggung jawaban penerima kuasa dalam menjalankan kuasanya khususnya kecacatan yang ada di barang yang dijual/SHM 43 tersebut.
 - j. Majelis Hakim Judex Factie telah salah dalam menerapkan hukumnya, karena salah mengartikan perbuatan melawan hukum terhadap kesepakatan jaminan dalam akta notaris No 95 Notaris Hadi Wibisono yang telah terpenuhi.
 1. Tergugat IV memperoleh hak atas tanah SHM 43 tersebut dari lelang resmi yang diadakan oleh Negara melalui Kantor Lelang atas barang jaminan hutang yang telah dipasang hak hipotik.
 2. Tergugat IV melalui alm Adi Santoso telah menjual tanah SHM 43 ke Penggugat, dengan jaminan dapat dibalik nama
 3. Penggugat selaku pembeli atas tanah SHM 43 tersebut telah berhasil melakukan balik nama sehingga menjadi SHM 134 Kelurahan Kebon Arum Semarang a/n Wong Hera Widjaja.
 4. Pengadilan Tata Usaha Negara dalam perkara No. 141/G/TUN/1999/PTUN Smg jo 143/B.TUN/2000/PTUN SBY jo 150 K/TUN/2002 jo 33 PK TUN/2006 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (Bukti Tambahan T VI.4), menyatakan tanah SHM 134 a/n Wong Hera Widjaja adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum.
 5. Dengan demikian jaminan dalam akta notaris 95 telah terpenuhi
 6. Alm Adi Santoso hanya seorang penerima kuasa dari Tergugat IV untuk menjual tanah SHM 43 ke Penggugat, dengan demikian tidak dapat diminta pertanggung jawabannya atas resiko Jual Beli tersebut, karena alm Adi Santoso menjalankan kuasa sesuai dengan kewenangan dalam kuasa yang diterimanya dari Tergugat IV/pemilik tanah SHM 43 dan bertindak untuk dan atas nama Tergugat IV.

Hal. 59 dari 62 hal. Put. No. 943 K/Pdt/2011



7. Endang Lestari/Tergugat VI adalah istri dari alm Adi Santoso, tidak dapat diminta pertanggung jawaban atas perbuatan hukum dengan Tergugat IV dan Penggugat serta hak kuasa yang diterima alm Adi Santoso/suaminya (menurut hukum hak yang timbul dari kuasa tidak dapat diwariskan)
8. Sehingga pertimbangan hukum dalam putusan Majelis Hakim Judex Factie yang menyatakan Tergugat VI melakukan perbuatan melawan hukum bersama dengan Para Tergugat lainnya, adalah telah salah dalam menerapkan hukumnya.
- k. Majelis Hakim Judex Factie telah salah dalam menerapkan hukumnya, karena pertimbangan dan putusan hukumnya yang mengatakan Tergugat VI bersama dengan Tergugat lainnya telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah bertentangan dengan putusan PTUN No. 141/G/TUN/1999/PTUN Smg jo 143/B.TUN/2000/PTUN SBY jo 150 K/TUN/2002 jo 33 PK TUN/2006 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang menganggap bahwa Sertifikat HM 134 a/n Wong Hera Widjaja adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum. (Bukti tambahan T VI.4)
 1. Tergugat IV telah menjual tanah SHM 43 yang dimenangkan dari lelang yang diadakan oleh negara kepada Penggugat.
 2. Penggugat sebagai pembeli telah berhasil melakukan balik nama SHM 43 tersebut menjadi SHM 34 atas nama Wong Hera Widjaja.
 3. Pengadilan Tata Usaha Negara dalam perkara No. 141/G/TUN/1999/PTUN Smg jo 143/B.TUN/2000/PTUN SBY jo 150 K/TUN/2002 jo 33 PK TUN/2006 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, menyatakan tanah SHM 134 a/n Wong Hera Widjaja adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum.
 4. bahwa dengan demikian pertimbangan hukum dalam putusan Majelis Hakim Judex Factie yang menyatakan Tergugat VI melakukan perbuatan melawan hukum bersama dengan Para Tergugat lainnya, adalah bertentangan dengan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara dalam perkara No. 141/G/TUN/1999/PTUN Smg jo 143/B.TUN/2000/PTUN SBY jo 150 K/TUN/2002 jo 33 PK TUN/2006 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, menyatakan tanah SHM 134 a/n Wong Hera Widjaja adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum
- l. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut telah jelas bahwa pertimbangan hukum dan Putusan Judex Factie, bertentangan dengan peraturan yang ada atau setidaknya-tidaknya telah salah dalam menerapkan

Hal. 60 dari 62 hal. Put. No. 943 K/Pdt/2011



hukumnya. Sehingga patut dan wajar jika dibatalkan dan kemudian Majelis Hakim Agung memeriksa perkara ini mengadili sendiri.

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

Mengenai alasan ad I Pemohon Kasasi I dan alasan ad b Pemohon Kasasi II

- Bahwa alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan, karena Judex Facti salah menerapkan hukum, yaitu bahwa sesuai ketentuan Pasal 130 HIR jo Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 01 Tahun 2008 mengharuskan Hakim melaksanakan proses mediasi sebelum memeriksa perkara perdata akan tetapi dalam perkara a quo ternyata tidak pernah dilakukan proses mediasi, sehingga Putusan Judex Facti haruslah dinyatakan batal demi hukum.

Menimbang, berdasarkan pertimbangan tersebut dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan-alasan kasasi lainnya, maka Putusan Pengadilan Tinggi haruslah dibatalkan dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri dengan pertimbangan berikut ini :

Menimbang, karena putusan Judex Facti dinyatakan batal demi hukum maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, dalil-dalil Kontra Memori Kasasi dari Para Termohon Kasasi tidak dapat mematahkan dalil-dalil pertimbangan tersebut diatas, dan karenanya dalil kontra memori kasasi tidak dapat dibenarkan;

Menimbang, berdasarkan pertimbangan diatas menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I : YETTY SUTJITRO, DK dan dari Pemohon Kasasi II ENDANG LESTARI serta membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang No. 333/Pdt/2010/PT.Smg tanggal 22 Oktober 2010 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang No. 161/Pdt.G/2009/PN.Smg tanggal 27 April 2010 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini.

Menimbang, oleh karena Termohon Kasasi/Penggugat berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan Pasal-Pasal dari Undang-undang Nomor. 48 Tahun 2009, Undang-undang Nomor. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-undang Nomor. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-undang Nomor. 3 Tahun 2009, dan peraturan

Hal. 61 dari 62 hal. Put. No. 943 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : 1. YETTY SUTJITRO dan TJIOE TJAY NGO, dan Pemohon Kasasi II : ENDANG LESTARI tersebut;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 22 Oktober 2010 Nomor : 333/Pdt/2010/PT.Smg yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 27 April 2010 Nomor : 161/Pdt.G/2009/PN.Smg.

MENGADILI SENDIRI

Menyatakan gugatan Pengugat tidak dapat diterima.

Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (Lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari : SELASA, TANGGAL 23 AGUSTUS 2011 oleh H. Dirwoto, SH. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. H. Abdul Gani Abdullah, SH dan Prof. Dr. H. Abdul Manan, SH.S.IP.M.Hum. 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 Benar Sihombing, SH.MHum. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :

ttd.

Prof. Dr. H. Abdul Gani Abdullah, SH

ttd.

Prof. Dr. H. Abdul Manan, SH.S.IP.M.Hum

K e t u a :

ttd.

H. Dirwoto, SH

Panitera Pengganti :

ttd.

Benar Sihombing, SH.MHum

Biaya-Biaya :

- | | |
|------------------------|----------------------|
| 1. Meterai | Rp. 6.000,- |
| 2. Redaksi | Rp. 5.000,- |
| 3. Administrasi Kasasi | Rp. 489.000,- |
| Jumlah | Rp. 500.000,- |

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

PRI PAMBUDI TEGUH, SH.MH
NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 62 dari 62 hal. Put. No. 943 K/Pdt/2011

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)