



PUTUSAN

Nomor 555 PK/Pdt/2012

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

1. **PT BANK NISP**, berkedudukan di Jalan Brigjen Katamso Nomor 5, Kelurahan Peterongan, Kecamatan Semarang Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Yuhelson, S.H., M.H., M.Kn., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Gedung Senatama Lt. 4 Suite 401, Jalan Kwitang Raya Nomor 8 Jakarta;

Pemohon Peninjauan Kembali I dahulu Pemohon Kasasi I / Tergugat I/Terbanding I;

2. **HARYANTO**, bertempat tinggal di Jalan Taman Dieng Nomor 4 Semarang, Kelurahan Gajahmungkur, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang, dalam hal ini memberi kuasa kepada John Sidi Sidabutar, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat berkantor di Office Park Thamrin Residences Lt. 3 Nomor 7-9, Jalan Thamrin Boulevard, Jakarta Pusat 10430;

Pemohon Peninjauan Kembali II dahulu Pemohon Kasasi II / Tergugat II/Terbanding II;

Melawan:

1. **Ny. Ir. IRA CHRYSANTI**, bertempat tinggal di Jalan Agung Nomor 38, Kelurahan Gajahmungkur, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang;
2. **SANGGUR**, bertempat tinggal di Jalan Kauman Timur Nomor 12A RT. 01 RW.08, Kelurahan Palebon, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang;
3. **Ny. ROSSETIYANINGSIH**, bertempat tinggal di Jalan Kauman Timur Nomor 12A, Kelurahan Palebon, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang;

Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pemanding;

Dan:

1. **PEMERINTAH RI Cq. BADAN PERTANAHAN NASIONAL**
PUSAT Cq. BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI

Hal. 1 dari 28 hal. Put. No. 555 PK/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**JAWA TENGAH, Cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KOTA SEMARANG**, berkedudukan di Jalan Ki Mangunsarkoro
Nomor 23 Semarang;

Turut Termohon Peninjauan Kembali I dahulu Turut Termohon
Kasasi/Turut Tergugat I/Turut Terbanding I;

2. SUYANTO, bertempat tinggal di Jalan Widoharjo Nomor 20
Semarang, Kelurahan Mlatiharjo, Kecamatan Semarang
Timur, Kota Semarang;

Turut Termohon Peninjauan Kembali II dahulu Pemohon Kasasi
III/Turut Tergugat II/Turut Terbanding II;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa Pemohon
Peninjauan Kembali I dan II/Pemohon Kasasi I dan II/Tergugat I dan II/
Terbanding I dan II telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap
putusan Mahkamah Agung Nomor 1361 K/Pdt/2010 tanggal 29 Oktober 2010
yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Para
Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/Para Penggugat/
Para Pembanding, dengan posita gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa semula Penggugat I mempunyai hutang kepada Tergugat I sebesar
Rp553.450.009,00 (lima ratus lima puluh tiga juta empat ratus lima puluh ribu
sembilan rupiah) sebagaimana tersebut dalam Akta Persetujuan Nomor 22
tanggal 26 Maret 1998, yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat II;
2. Bahwa atas hutang Penggugat I kepada Tergugat I tersebut di atas, telah
dijadikan jaminan hutang berupa sebidang tanah Hak Milik Nomor
138/Gajahmungkur, Kelurahan Gajahmungkur, Kecamatan Gajahmungkur, Kota
Semarang, setempat dikenal dengan jalan Tumpang Nomor 4 Semarang, seluas
kurang lebih 1.513 (seribu lima ratus tiga belas) meter persegi tercatat atas nama
Penggugat II (Sanggur);
3. Bahwa tanah Hak Milk Nomor 138/Gajahmungkur, Kelurahan Gajahmungkur,
Kota Semarang, terletak di Jalan Tumpang Nomor 4 Semarang, dengan batas-
batas:
 - Sebelah Utara jalan Tumpang;
 - Sebelah Timur bekas *eigendom* 4409 sisa;
 - Sebelah Selatan bekas *eigendom* 4409 sisa
 - Sebelah Barat bekas *eigendom* 4409 sisa;

Yang selanjutnya guna mudahnya tanah tersebut di atas disebut sebagai:

Hal. 2 dari 28 hal. Put. No. 555 PK/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah Sengketa;

4. Bahwa bertalian dengan Akta Persetujuan Nomor 22 tanggal 26 Maret 1998 tersebut, di atas, maka berdasarkan Pasal 2 huruf b Akta tersebut dibuatkan pula Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 23 tanggal 26 Maret 1998, yang ditanda tangani oleh Penggugat dengan persetujuan Penggugat III, yang dibuat oleh dan di hadapan Turut Tergugat II;
5. Bahwa akta otentik Nomor 22 tanggal 26 Maret 1998 tersebut menurut tiga perbuatan hukum, yaitu 1. penyerahan barang jaminan hutang (agunan) berupa tanah bersertipikat HM Nomor 138/Gajahmungkur, 2. pengakuan hutang (debitur) dan 3. kuasa untuk menjual tanah agunan tersebut, sehingga akta otentik Nomor 22 tanggal 26 Maret 1998 tersebut melanggar daili (*adagium*) bahwa satu akta otentik hanya boleh berisi satu perbuatan hukum, oleh karena akta otentik Nomor 22 tanggal 26 Maret 1998 tersebut memuat tiga perbuatan hukum, maka akta otentik Nomor 22 tanggal 26 Maret 1998 secara hukum tidak sah; *vide* Jurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor 1440 K/Pdt/1996 tanggal 30 Juni 1998;
6. Bahwa karena dalam akta otentik Nomor 22 tanggal 26 Maret 1998 pada halaman 5 alenia 1 dari bawah dan halaman 6 alenia 1 dari atas jelas menyebutkan "Kuasa-kuasa tersebut di atas adalah kuasa mutlak yang tidak dapat dicabut atau ditarik kembali serta merupakan bagian penting... dan seterusnya", sehingga akta kuasa Nomor 23 tanggal 26 Maret 1998 yang merupakan bagian tak terpisahkan dari akta Nomor 22 tanggal 26 Maret 1998, merupakan akta kuasa mutlak;
7. Bahwa karena akta kuasa untuk menjual Nomor 23 tanggal 26 Maret 1998 merupakan Akta Kuasa Mutlak, maka akta Nomor 23 tanggal 26 Maret 1998 tersebut telah melanggar instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 tanggal 6 Maret 1982, yaitu larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan hak atas tanah, sehingga secara hukum akta kuasa untuk menjual Nomor 23 tanggal 26 Maret 1998 tersebut tidak sah;
8. Bahwa karena akta Persetujuan Nomor 22 tanggal 26 Maret 1998 dan akta Kuasa Nomor 23 tanggal 26 Maret 1998 secara hukum tidak sah, maka jual beli atas tanah dan bangunan SHM Nomor 138 Kelurahan Gajahmungkur, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang, setempat dikenal dengan jalan Tumpang Nomor 4 Semarang yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 171/Sl/12/1998 tanggal 14 Mei 1998 dengan dasar hukum akta kuasa Na. 23 tanggal 26 Maret 1998 secara hukum tidak sah pula;

Hal. 3 dari 28 hal. Put. No. 555 PK/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa karena tanah dan bangunan sengketa merupakan barang agunan tersebut dalam akta Nomor 22 dan akta Nomor 23 tanggal 26 Maret 1998 yang merupakan barang jaminan hutang debitor (Penggugat I) kepada kreditor (Tergugat I), sehingga jual beli atas barang agunan harus dilakukan secara lelang umum, namun kenyataannya jual beli atas tanah dan bangunan sengketa yang merupakan barang agunan dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II tidak melalui lelang umum, sehingga berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor 2660. K/Slit.12/1987 tanggal 27 Pebruari 1987, jual beli yang telah dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II atas tanah dan bangunan sengketa akta jual beli Nomor 171/Slit.12/1998 tanggal 14 Mei 1998 adalah tidak sah dan batal demi hukum;
10. Bahwa disamping itu jual beli atas tanah dan bangunan sengketa antara Tergugat I dengan Tergugat II yang dilakukan tidak melalui lelang umum telah menyimpang dari ketentuan Pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996, maka jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II dengan Akta Jual Beli Nomor 171/Slit/12/1998 tanggal 14 Mei 1998 adalah tidak sah dan batal demi hukum;
11. Bahwa disamping itu jual beli atas tanah dan bangunan sengketa antara Tergugat I dengan Tergugat II dengan Akta Jual Beli Nomor 171/Slit.12/1998 tanggal 14 Mei 1998 dilakukan dimana tanah sengketa masih dalam status Hak Tanggungan, dan Hak Tanggungan tersebut baru dihapus/diroya pada tanggal 27 Mei 1998, maka jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II dengan Akta jual beli Nomor 171/Slit.12/1998 tanggal 14 Mei 1998 adalah tidak sah dan batal demi hukum, karena berdasarkan ketentuan undang-undang/peraturan yang berlaku, jual beli harus dilakukan secara terang dan tunai, tanpa suatu syarat;
12. Bahwa untuk menghindari makin ruwetnya perkara ini, dan juga adanya tanda-tanda Tergugat II akan mengalihkan atau memindah tangankan sertipikat Hak Milik Nomor 138, Kelurahan Gajahmungkur, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang sehingga gugatan ini akan tiada artinya lagi, maka berdasarkan ketentuan pasal 227 HIR dan pasal 226 HIR, maka Para Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Semarang meletakkan sita jaminan/*conservatoir beslag* terhadap tanah dan rumah sengketa di jalan Tumpang Nomor 4 Semarang, dan juga meletakkan Sita terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 138 Kelurahan Gajahmungkur, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang;
Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Semarang agar memberikan putusan sebagai berikut:

Hal. 4 dari 28 hal. Put. No. 555 PK/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah dijatuhkan dan dilaksanakan menurut berita acara sita jaminan nomor perkara ini adalah sah dan berharga (*goed en ver waarde te verklaaren*);
3. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat II dan Penggugat III adalah pemilik sah atas tanah sengketa, di Jalan Tumpang Nomor 4 Semarang, setempat dikenal dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 138 Kelurahan Gajahmungkur, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang;
4. Menyatakan menurut hukum Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu melakukan jual beli atas tanah sengketa yang merupakan barang jaminan (agunan) tidak melalui pelelangan umum;
5. Menyatakan menurut hukum bahwa Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 23 tanggal 26 Maret 1998 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat II adalah tidak sah;
6. Menyatakan menurut hukum bahwa akta kuasa untuk menjual Nomor 23 tanggal 26 Maret 1998 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat II adalah tidak sah;
7. Menyatakan menurut hukum bahwa jual beli atas tanah sengketa antara Tergugat I dengan Tergugat II dengan Akta Jual Beli Nomor 171/Sl.12/1998 tanggal 14 Mei 1998 adalah tidak sah dan batal demi hukum;
8. Menghukum Penggugat I untuk membayar hutangnya sebesar Rp553.450.009 (lima ratus lima puluh tiga juta empat ratus lima puluh ribu sembilan rupiah) secara seketika kepada Penggugat I;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II serta siapa saja yang memperoleh hak dari Tergugat I dan Tergugat II untuk dalam tenggang waktu selama-lamanya 20 (dua puluh) hari sejak berkekuatan hukum tetap keputusan Hakim dalam perkara ini, menyerahkan kembali sertipikat Hak Milik Nomor 138 Kelurahan Gajahmungkur, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang kepada Para Penggugat, bilamana perlu dengan bantuan alat-alat kekuasaan Negara yang berwenang;
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa/*dwangsom* sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatannya menyerahkan sertipikat tanah sengketa kepada Para Penggugat, dihitung mulai hari berikutnya setelah perkara ini berkekuatan hukum tetap;
11. Menghukum Turut Tergugat I untuk mencoret nama Tergugat II atau nama siapa saja yang diperoleh dari Tergugat II dalam sertipikat Hak Milik Nomor 138

Hal. 5 dari 28 hal. Put. No. 555 PK/Pdt/2012

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

Kelurahan Gajahmungkur, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang dan mencantumkan nama Penggugat I (Sanggur) pada sertipikat Hak Milik Nomor 138 Kelurahan Gajahmungkur, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang tersebut;

12. Menghukum Turut Tergugat I untuk menerbitkan sertipikat Hak Milik Nomor 138 Kelurahan Gajahmungkur, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang yang barn atas nama Penggugat II, apabila Tergugat dan atau Tergugat II atau siapa saja yang memegang Sertipikat Hak Milik Nomor 138 Kelurahan Gajahmungkur, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang tidak mau menyerahkan sertipikat tersebut kepada Penggugat I atau kepada Penggugat II;
13. Menghukum Turut Tergugat II untuk tunduk dan melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;
14. Menyatakan keputusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada kemungkinan banding, kasasi, ataupun *verzet* maupun upaya-upaya hukum lain dari Tergugat maupun Turut Tergugat;
15. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Subsidair :

- Memberikan suatu keputusan lain yang oleh Pengadilan Negeri Semarang di anggap adil, layak dan pantas, dalam suatu peradilan yang baik, dengan berdasarkan Pancasila dan perundang-undangan yang berlaku di Negara kita;
- Biaya-biaya menurut hukum;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II telah menyangkal dalil-dalil gugatan tersebut dan sebaliknya mengajukan eksepsi dan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa sebelum sampai pada pokok perkara Tergugat II bermaksud mengajukan eksepsi terlebih dahulu, dan mohon agar eksepsi dapat diputus lebih dahulu sebelum sampai pada pokok perkara, eksepsi tersebut didasarkan pada alasan- alasan sebagai berikut:
 - a. Bahwa syarat formal suatu gugatan, ialah adanya posita dan petitum (petitum didukung posita), sedang untuk in cassu perkara untuk petitum Nomor 9, 10 dan 13, 14 tanpa didukung ataupun tidak didasari posita sebagai pendukung petitumnya (dan langsung petitum), sehingga gugatan Penggugat untuk in casu perkara tidak memenuhi syarat formal,

Hal. 6 dari 28 hal. Put. No. 555 PK/Pdt/2012



sehingga gugatan tersebut patut ditolak setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima apalagi dalam gugatan tidak disebutkan dasar ataupun alasan-alasan mengapa turut Tergugat digugat dalam in cassu perkara, dan dengan tidak adanya kejelasan perihal tersebut, maka gugatan Penggugat dikategorikan sebagai gugatan kabur dan tidak jelas, maka cukup alasan bagi Pengadilan untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

b. Bahwa kekaburan tersebut semakin tampak setelah Penggugat menghilangkan/meniadakan kedudukan turut Tergugat I untuk in cassu perkara, karena posita/petitum tidak disempurnakan, dan masih tertulis terbaca sebagaimana gugatan, sehingga gugatan Para Penggugat tidak runtut bahkan kabur, karenanya layak untuk dinyatakan tidak dapat diterima. Untuk ini mohon periksa posita Nomor 1 dan Nomor 4 juga petitum Nomor 5, Nomor 6 dan Nomor 13 kesemuanya masih tertulis terbaca Turut Tergugat II, dan tidak ada penyempurnaan ataupun perbaikan;

c. Bahwa obyek yang disampaikan dalam posita/petitum gugatan pada hakekatnya sama dengan obyek yang disampaikan dalam perkara terdahulu perkara mana saat ini dalam pemeriksaan kasasi, perkara yang dimaksud adalah perkara Nomor 81/Pdt.G/2007/PN Smg. jo. Perkara Nomor 47/PDT/2008/PT SMG (baik mengenai tuntutan ganti rugi, pembatalan akte Nomor 22 dan Nomor 23, pembatalan jual beli maupun penyerahan sertifikat telah diajukan Penggugat melalui gugat rekonsensi dalam perkara terdahulu-perkara Nomor 81/Pdt.G/2007/PN Smg. jo. Perkara Nomor 47/PDT/2008/PT SMG, gugatan rekonsensi mana telah ditolak oleh *Judex Facti* sehingga gugatan untuk in cassu perkara masih terlalu pagi/tergesa-gesa, seharusnya gugatan diajukan setelah perkara Nomor 81/Pdt.G/2007/PN Smg. jo. Perkara Nomor 47/PDT/2008/PT SMG. diputus, dan keputusannya memperoleh kekuatan hukum tetap;

Bahwa seharusnya dengan hal tersebut maka cukup alasan bagi Pengadilan dalam menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Rekonsensi:

Bahwa pertama-tama Penggugat mohon agar apa yang tertuang dalam eksepsi dan pokok perkara tersebut di atas secara mutatis mutandis terbaca kembali dalam bab ini;

Bahwa melalui register perkara Nomor 81/Pdt.G/2007/PN Smg., Para Tergugat telah mengajukan gugatan Rekonsensi perihal tuntutan ganti rugi, pembatalan jual beli, pembatalan akte persetujuan Nomor 22, pembatalan akte

Hal. 7 dari 28 hal. Put. No. 555 PK/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 23, penyerahan sertipikat perbuatan melawan hukum dan seterusnya, perkara ini hingga kini masih dalam pemeriksaan kasasi;

Bahwa dengan obyek dan materi yang sama dengan perkara terdahulu (perkara Nomor 81/Pdt.G/2007/PN Smg.) Para Tergugat telah mengajukan gugatan kembali dalam in casu perkara (perkara Nomor 133/Pdt.G/2008/PN Smg.), gugatan tersebut diajukan saat Penggugat punya kerja mantu, bahkan panggilan sidang pertama tanggal 30 Juni 2008 yaitu 1 hari sebelum Penggugat kerja mantu, dimana di tempat Penggugat telah banyak tamu, khususnya famili serta kolega-kolega dekat;

Bahwa sebagai akibat panggilan serta gugatan tersebut semua tamu (yaitu para famili dan kolega-kolega Penggugat), kesemuanya mempertanyakan persoalannya, bahkan banyak yang rneremehkan ataupun merendahkan Penggugat dan kejadian tersebut berlanjut hingga perjamuan hajatan yang Penggugat selenggarakan di Sri Ratu jalan Pemuda Semarang;

Bahwa selaras dengan hal tersebut di atas, maka apa yang telah dilakukan Para Tergugat , khususnya dalam mengajukan gugatan dalam in cassu perkara dapat dikategorikan telah melakukan perbuatan hukum yang merugikan Penggugat, karena kriteria perbuatan melawan hukum masing-masing:

- Melanggar hak subyektif orang lain;
- Bertentangan dengan kewajiban si pelaku;
- Bertentangan dengan kesusilaan;
- Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan sikap hati-hati (Patiha), Kesemuanya telah terpenuhi;

Bahwa karena Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, maka cukup adil dan bijaksana apabila Para Tergugat dihukum untuk secara tanggung renteng membayar ganti rugi pada Penggugat, yang diperhitungkan sebagai berikut:

- Kerugian materiil berupa hilangnya kepercayaan Para famili serta kolega-kolega dekat, diperhitungkan sebesar Rp1.000.000,000,00;
 - Kerugian immaterial berupa rusak ataupun tercemarnya nama baik Penggugat di lingkungan masyarakat, khususnya di mana Penggugat dan keluarga tinggal, diperhitungkan sebesar Rp1.000.000.000,00;
- Total Rp2.000.000.000,00;

Bahwa guna menjamin gugatan Penggugat, maka cukup beralasan bagi Penggugat untuk mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Semarang untuk

Hal. 8 dari 28 hal. Put. No. 555 PK/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta benda milik Para Tergugat, karena Penggugat merasa khawatir dengan adanya gugatan ini Para Tergugat akan berusaha untuk memindahtangankan/menjual/membebanikan suatu hak atas harta bendanya tersebut kepada orang lain guna menghindari gugatan Penggugat saat ini;

Bahwa karena gugatan ini didasarkan oleh bukti-bukti yang sah dan otentik, maka berdasarkan Pasal 180 HR jo. SEMA Nomor 3 Tahun 2003 sangatlah beralasan bagi Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri untuk berkenan menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam rekonsensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Semarang supaya memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat keseluruhannya;
2. Menyatakan sita jaminan yang telah dilakukan Pengadilan Negeri Semarang untuk in casu perkara ini sah dan berharga;
3. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
4. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi pada Penggugat secara tanggung renteng dan sekaligus uang sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

- Kerugian materiil berupa hilangnya kepercayaan Para famili serta kolega-kolega dekat, diperhitungkan sebesar Rp1.000.000.000,00;
 - Kerugian immaterial berupa rusak ataupun tercemarnya nama baik Penggugat di lingkungan masyarakat, khususnya di mana Penggugat dan keluarga tinggal, diperhitungkan sebesar Rp1.000.000.000,00;
- Total Rp2.000.000.000,00;

5. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);
6. Menghukum Para Tergugat membayar biaya-biaya perkara;

Atau:

Memberikan putusan lain yang dipandang adil dan bijaksana dalam suatu peradilan yang baik;

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

Hal. 9 dari 28 hal. Put. No. 555 PK/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat adalah sama dengan perkara yang pernah diajukan dan saat ini masih dalam proses peradilan tingkat kasasi:

1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat ternyata sebelumnya sudah pernah diajukan dan terdaftar dalam register perkara Nomor 81/Pdt.G/2007/PN Smg. jo. Nomor 47/Pdt/2008/PN Smg.;
2. Bahwa perkara tersebut saat ini masih dalam proses peradilan tingkat kasasi di Mahkamah Agung Republik Indonesia dan belum ada putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
3. Bahwa dalam hukum acara Perdata disebut *van litispenentie* yang menyatakan bahwa perkara yang sama kini masih bergantung/masih dalam proses peradilan, belum ada putusan yang mempunyai kekuatan hukum pasti;
4. Bahwa dengan demikian maka gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat belum waktunya diajukan;
5. Bahwa dengan tidak jadinya Pemerintahan RI Cq. Badan Pertanahan Nasional Pusat Cq. Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Cq, Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagai pihak dalam perkara, maka gugatan mengandung *error in person*, tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai Penggugat atau ditarik sebagai Tergugat, Oleh karena itu gugatan mengandung *error in person* dalam bentuk *plurium litis consorstium*, dalam arti gugatan yang diajukan kurang pihak;
6. Bahwa dengan demikian sepatutnya gugatan yang diajukan Para Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 133/Pdt.G/2008/PN Smg. tanggal 19 Januari 2009 adalah sebagai berikut:

- I. Dalam Konvensi;
Dalam Eksepsi;
 - Menyatakan gugatan Para Penggugat Konvensi tidak dapat diterima;
- II. Dalam Rekonvensi:
 - Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;
- III. Dalam Konvensi Dan Rekonvensi.
 - Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp736.000,00;

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang Nomor 167/PDT/2009/PT SMG tanggal 7 Agustus 2009 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Para Penggugat/Para Pembanding;

Hal. 10 dari 28 hal. Put. No. 555 PK/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 19 Januari 2009 Nomor 133/Pdt.G/2008/PN Smg. yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi dari Tergugat II/Terbanding II dan Turut Tergugat II/Turut Terbanding II;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Para Penggugat/Para Pembanding untuk sebagian;
- Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat III Pembanding II dan Penggugat III/Pembanding III adalah pemilik sah atas tanah sengketa di Jalan Tumpang Nomor 4 Semarang, bersertifikat Hak Milik Nomor 138 kelurahan Gajahmungkur, kecamatan Gajahmungkur, kota Semarang dengan batas-batas:
 - Utara dengan jalan Tumpang;
 - Timur tanah bekas Eigendom 4409 sisa;
 - Selatan tanah bekas Eigendom 4409 sisa;
 - Barat tanah bekas Eigendom 4409 sisa;
- Menyatakan menurut hukum perbuatan jual beli tanah sengketa yang merupakan jaminan atau agunan hutang tanpa melalui lelang, antara Tergugat I/Terbanding I dengan Tergugat III Terbanding II adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan menurut hukum bahwa Akta Persetujuan Nomor 22 tanggal 26 Maret 1998 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat II/Turut Terbanding II adalah tidak sah;
- Menyatakan menurut hukum Akta Kuasa Menjual Nomor 23 tanggal 26 Maret 1998 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II/Turut Terbanding II adalah tidak sah;
- Menyatakan menurut hukum bahwa jual beli atas tanah sengketa antara Tergugat I/Terbanding I dan Tergugat II/Terbanding II dengan Akte Akta Beli Nomor 171/Slr.12/1998 tanggal 14 Mei 1998 adalah tidak sah;
- Menghukum Tergugat I/Terbanding I untuk menerima pembayaran hutang dari Penggugat I/Pembanding I sebesar Rp553.450.009,00 (lima ratus lima puluh tiga juta empat ratus lima puluh sembilan rupiah);
- Menghukum Tergugat I/Terbanding I dan Tergugat II/Terbanding II serta siapa saja yang memperoleh hak dari Tergugat I/Terbanding I dan Tergugat II/Terbanding II untuk menyerahkan kembali sertifikat Hak Milk Nomor 138

Hal. 11 dari 28 hal. Put. No. 555 PK/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kelurahan Gajahmungkur, kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang kepada Para Penggugat/Para Pemanding;

- Menghukum Tergugat I/Terbanding dan Tergugat II/Terbanding II untuk membayar uang paksa sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap hari atas kelalaiannya dalam menyerahkan sertifikat Hak Milik tanah sengketa kepada Para Penggugat/Para Pemanding;
- Menghukum Turut Tergugat I/Turut Terbanding I untuk mencoret nama Tergugat II/Terbanding II atau nama siapa saja yang diperoleh dari Tergugat II/Terbanding II dalam sertifikat Hak Milk Nomor 138 kelurahan Gajahmungkur, Kota Semarang;
- Menghukum Turut Tergugat I/Turut Terbanding I untuk menerbitkan sertifikat Hak Milik Nomor 138 kelurahan Gajahmungkur, kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang yang baru atas nama Penggugat II/Pemanding II, apabila Tergugat I/Terbanding I dan Tergugat II/Terbanding II atau siapa saja yang memegang sertifikat tersebut tidak mau menyerahkan sertifikat tersebut kepada Penggugat I/Pemanding I atau Penggugat II/Pemanding;
- Menghukum Turut Tergugat II/Turut Terbanding II untuk tunduk kepada putusan ini;
- Menghukum Para Tergugat/Para Terbanding dan Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);
- Menolak gugatan Para Penggugat/Para pemanding untuk selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Terbanding II untuk seluruhnya Menghukum Penggugat Rekonvensi/Terbanding II untuk membayar ongkos perkara Rekonvensi ini dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesar nihil;

Menimbang, bahwa amar putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1361 K/Pdt/2010 tanggal 29 Oktober 2010 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. PT BANK NISP, 2. HARYANTO dan 3. SUYANTO tersebut;

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

Hal. 12 dari 28 hal. Put. No. 555 PK/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, yaitu putusan Mahkamah Agung Nomor 1361 K/Pdt/2010 tanggal 29 Oktober 2010 diberitahukan kepada Pemohon Kasasi I/Tergugat I/Terbanding I pada tanggal 27 Juni 2011, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi I/Tergugat I/Terbanding I dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 Desember 2011 diajukan permohonan peninjauan kembali secara lisan pada tanggal 23 Desember 2011 sebagaimana ternyata dari akte permohonan peninjauan kembali Nomor 133/Pdt.G/2008/PN Smg. jo. Nomor 12/Pdt.PK/2011/PN Smg., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Semarang, permohonan mana disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal itu juga;

Menimbang pula, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, yaitu putusan Mahkamah Agung Nomor 1361 K/Pdt/2010 tanggal 29 Oktober 2010 diberitahukan kepada Pemohon Kasasi II/Tergugat II/Terbanding II pada tanggal 4 Juli 2011, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi II/Tergugat II/Terbanding II dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 8 Mei 2012 diajukan permohonan peninjauan kembali secara lisan pada tanggal 10 Mei 2012 sebagaimana ternyata dari akte permohonan peninjauan kembali Nomor 133/Pdt.G/2008/PN Smg. jo. Nomor 05/Pdt.PK/2012/PN Smg., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Semarang, permohonan mana disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal itu juga;

Bahwa setelah itu oleh Para Termohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding yang pada tanggal 1 Februari 2012 telah diberitahu tentang memori peninjauan kembali dari Pemohon Kasasi I/Tergugat I/Terbanding I diajukan jawaban memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 28 Februari 2012;

Bahwa setelah itu pula oleh Para Termohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding yang pada tanggal 24 Mei 2012 telah diberitahu tentang memori peninjauan kembali dari Pemohon Kasasi II/Tergugat II/Terbanding II diajukan jawaban memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 20 Juni 2012;

Menimbang, bahwa permohonan peninjauan kembali oleh Pemohon Peninjauan Kembali I *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan

Hal. 13 dari 28 hal. Put. No. 555 PK/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan peninjauan kembali tersebut formal dapat diterima;

Menimbang pula, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali oleh Pemohon Peninjauan Kembali II baru diajukan pada tanggal 10 Mei 2012 sedangkan pemberitahuan putusan Mahkamah Agung telah terjadi pada tanggal 4 Juli 2011 sehingga permohonan tersebut telah melewati tenggang waktu pengajuan permohonan peninjauan kembali sebagaimana yang dimaksud oleh Pasal 69 huruf b/atau huruf c Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 tahun 2004, dan dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan, dengan demikian maka permohonan peninjauan kembali tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali I/Tergugat I dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:

1. Bahwa Mahkamah Agung dalam Tingkat Kasasi telah menolak Permohonan Kasasi yang diajukan oleh Pemohon PK/dahulu Pemohon Kasasi I sebagaimana isi dari Amar Putusan Kasasi Nomor 1361 K/Pdt/2010, tertanggal 29 Oktober 2010, dengan Pertimbangan Hukumnya sebagai berikut:
 - Bahwa alasan-alasan kasasi dari Para Pemohon Kasasi tersebut di atas tidak dapat dibenarkan karena Judex Facti (Pengadilan Tinggi) tidak salah menerapkan hukum;
 - Bahwa alasan kasasi hanya merupakan penilaian hasil pembuktian yang tidak tunduk pada Majelis Kasasi;
 - Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan Judex Facti/Pengadilan Tinggi dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: 1. PT Bank NISP, 2. Haryanto, 3. Suyanto tersebut harus ditolak;
2. Bahwa dengan ditolaknya Permohonan Kasasi yang diajukan oleh Pemohon PK, maka Mahkamah Agung dalam tingkat Kasasi menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 167/PDT/2009/PT SMG, tertanggal 7 Agustus 2009. Sehingga Pemohon PK perlu dan penting untuk mencantumkan Amar Putusan berikut Pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 167/PDT/2009/PT.SMG., tertanggal 7 Agustus 2009 dalam dalil-dalil Memori PK *a quo*, guna membuktikan:

Hal. 14 dari 28 hal. Put. No. 555 PK/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Judex Juris Dalam Tingkat Kasasi Telah Memutus Perkara *A Quo* Berdasarkan Suatu Kekeliruan Yang Nyata;

- A. *Judex Juris* Dalam Tingkat Kasasi Telah Keliru Dalam Menilai Putusan Berikut Pertimbangan Hukum *Judex Facti* Dalam Tingkat Banding Yang Salah Menerapkan Hukum Pada Bagian Eksepsi;
3. Bahwa Perkara *a quo* pada tingkat pertama yaitu Perkara Nomor 133/Pdt.G/2008/PN Smg., diputus oleh Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 19 Januari 2009, sementara Perkara Nomor 81/Pdt.G/2007/PN Smg. dengan objek dan pihak-pihak yang sama, telah diputus lebih dahulu yaitu pada tanggal 27 Agustus 2007;
4. Bahwa oleh karena Perkara *a quo* dengan Perkara Nomor 81/Pdt.G/2007/PN Smg. mempunyai objek dan pihak-pihak yang sama serta telah diputus terlebih dahulu, maka dengan demikian Perkara *a quo* adalah *nebis in idem* dengan perkara Nomor 81/Pdt.G/2007/PN Smg.;
5. Bahwa terhadap Perkara Nomor 81/Pdt.G/2007/PN Smg., ternyata telah diputus pada tingkat Peninjauan Kembali dengan register perkara Nomor 170 PK/Pdt/2011, tertanggal 10 Agustus 2011 dengan amar putusan pada pokoknya menolak permohonan Peninjauan Kembali yang diajukan oleh Para Termohon PK (bukti PPK-1);
Amar Putusan Nomor 170PK/PDT/2011, tertanggal 10 Agustus 2011:
"Menolak Permohonan Peninjauan Kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Para Pemohon Kasasi/Tergugat I, II, III, IV/Para Pembanding: 1. Ny. Ira Chrysanti, 2. Sani Rahardjo, 3. Sanggur, 4. Ny. Roosetiyaningih tersebut"
6. Bahwa dengan telah diputusnya Perkara Nomor 170 PK/Pdt/2011, tertanggal 10 Agustus 2011 oleh Mahkamah Agung RI, maka Putusan Pengadilan Negeri Semarang dalam Perkara Nomor 81/Pdt.G/2007/PN Smg. telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dan tidak ada lagi upaya hukum apapun yang dapat ditempuh/diajukan oleh Para Termohon PK terhadap Perkara tersebut;
7. Bahwa pihak-pihak yang berperkara dalam Perkara Nomor 81/Pdt.G/2007/PN Smg., baik mulai dari tingkat pertama sampai dengan tingkat Peninjauan Kembali, adalah pihak-pihak yang sama dalam Perkara Nomor 1361 K/Pdt/2010, tertanggal 29 Oktober 2010 yang dimohonkan Peninjauan Kembali oleh Pemohon PK;
8. Bahwa Para Termohon PK dalam pemeriksaan perkara Nomor 81/Pdt.G/2007/PN Smg. baik mulai dari tingkat pertama sampai dengan

Hal. 15 dari 28 hal. Put. No. 555 PK/Pdt/2012

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)



tingkat Peninjauan Kembali, jelas-jelas menyampaikan objek dan alasan hukum yang sama sebagaimana objek dan alasan hukum yang diajukan dalam Perkara *a quo*, yaitu:

- a. Tentang kepemilikan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Tumpang, Nomor 4, Kelurahan Gajahmungkur, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 138/Gajahmungkur, seluas ± 1.513 M²;
 - b. Tentang kekuatan hukum Akta Persetujuan Nomor 22, tertanggal 26 Maret 1998 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 23, tertanggal 26 Maret 1998;
9. Bahwa *nebis in idem* pada pokoknya adalah terhadap suatu perkara tidak dapat diperiksa dan diadili 2 (dua) kali apabila mempunyai objek yang sama, pihak-pihak yang sama, alasan-alasan atau dasar-dasar yang sama serta dalam hubungan yang sama, sebagaimana telah diperkuat dengan Jurisprudensi Mahkamah Agung RI, yaitu:
- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2101K/PDT/1998, tertanggal 31 Juli 1991;
 - Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1121K/SIP/1971, tertanggal 22 Oktober 1975;
 - Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 102K/SIP/1972, tertanggal 23 Juli 1973;
 - Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 647K/SIP/1973, tertanggal 3 Oktober 1973;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, jelas terbukti *Judex Juris* dalam tingkat Kasasi telah keliru dalam menilai putusan berikut pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam tingkat Banding, karena salah dalam menerapkan hukum, dimana seharusnya *Judex Facti* dalam tingkat Banding menyatakan Perkara *a quo* adalah *Nebis in idem* dengan Perkara Nomor 81/Pdt.G/2007/PN Smg.; sehingga seharusnya demi hukum Putusan *Judex Juris* dalam tingkat Kasasi menyatakan:

Menerima Eksepsi Turut Termohon PK I/Pemohon Kasasi II/Terbanding II/Tergugat II Dan Turut Termohon PK II/Pemohon Kasasi III/Turut Terbanding II/Turut Tergugat II Untuk Seluruhnya;

- B. *Judex Juris* Dalam Tingkat Kasasi Telah Keliru Dalam Menilai Pertimbangan Hukum *Judex Facti* Yang Telah Mengabulkan Suatu Hal Yang Tidak Dituntut Oleh Para Termohon PK/Para Penggugat Dalam Petitum Gugatannya;
- Judex Juris* Dalam Tingkat Kasasi Telah Keliru Dalam Menilai Amar Putusan Berikut Pertimbangan Hukum *Judex Facti* Dalam Tingkat Banding Yang

Hal. 16 dari 28 hal. Put. No. 555 PK/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menghukum Turut Termohon PK III/Turut Termohon Kasasi/Turut Terbanding I/Turut Tergugat I/Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang, Padahal Secara Tegas Para Termohon PK/Para Penggugat Terbukti Telah Meniadakan Turut Tergugat I Dalam Petitum Gugatannya;

10. Bahwa Para Termohon PK (dahulu Para Penggugat) telah merubah surat gugatan sebagaimana surat addendum/perubahan gugatan tertanggal 9 Juli 2008, yang menyebutkan sebagai berikut:

1. Meniadakan/menghilangkan kedudukan Turut Tergugat I/Turut Termohon PK III/Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang, sehingga kedudukan Turut Tergugat II/Turut Termohon PK II/Suyanto menjadi Turut Tergugat, yang lengkapnya berbunyi:
3. Suyanto, S.H.; Pekerjaan: Notaris, berkedudukan di Jalan Widoharjo, Nomor 20, Kelurahan Mlatiharjo, Kecamatan Semarang Timur, Kota Semarang, yang selanjutnya guna mudahnya mohon selalu disebut sebagai Turut Tergugat;
2. Meniadakan/menghilangkan petitum angka 11 dan 12 (*vide* Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 133/PDT.G/2008/PN.SMG., tertanggal 19 Januari 2009, halaman 6);

Namun dalam memberikan keputusannya *Judex Facti* dalam tingkat Banding masih mengadili/menghukum Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang yang jelas-jelas telah dikeluarkan dari perkara tersebut atas permintaan Para Termohon PK/dahulu Para Penggugat, sebagaimana terbukti dari Amar Putusan *Judex Facti* dalam tingkat Banding sebagai berikut:

Mengadili Sendiri

Dalam Konvensi:

Dalam Pokok Perkara:

- Menghukum Turut Tergugat I/Turut Terbanding I untuk mencoret nama Tergugat II/Terbanding II atau nama siapa saja yang diperoleh dari Tergugat II/Terbanding II dalam sertifikat Hak Milik Nomor 138 kelurahan Gajahmungkur, Kota Semarang;
- Menghukum Turut Tergugat I/Turut Terbanding I untuk menerbitkan sertifikat Hak Milik Nomor 138 kelurahan Gajahmungkur, kecamatan Gajahmungkur, kota Semarang yang baru atas nama Penggugat II/Pembanding II, apabila Tergugat I/Terbanding I dan Tergugat II/Terbanding II atau siapa saja yang memegang sertifikat tersebut tidak mau menyerahkan sertifikat tersebut kepada Penggugat I/Pembanding I atau Penggugat II/Pembanding II;

Hal. 17 dari 28 hal. Put. No. 555 PK/Pdt/2012

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)



11. Bahwa dari penjelasan tersebut diatas, nyata-nyata *Judex Facti* dalam Tingkat Banding telah mengabulkan sesuatu yang tidak dituntut oleh Para Termohon PK/dahulu Para Penggugat Asal, yaitu menghukum Turut Termohon PK III/Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagaimana Amar Putusan *Judex Facti* dalam tingkat Banding Nomor 167/PDT/2009/PT SMG, tertanggal 7 Agustus 2009;

Judex Juris Dalam Tingkat Kasasi Telah Keliru Dalam Menilai Amar Putusan Berikut Pertimbangan Hukum *Judex Facti* Dalam Tingkat Banding Yang Nyata-Nyata Telah Memutus Melebihi Apa Yang Diminta Bahkan Telah Menyempurnakan Petitum Para Termohon PK/Para Penggugat

12. Bahwa Petitum Para Termohon PK/Para Penggugat pada poin 3 dalam surat gugatannya, menyatakan sebagai berikut:

"Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat II dan Penggugat III adalah pemilik sah atas tanah sengketa di Jalan Tumpang Nomor 4 Semarang, setempat dikenal dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 138 Kelurahan Gajahmungkur, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang";

13. Bahwa petitum gugatan Para Termohon PK tersebut nyata-nyata tidak mencantumkan batas-batas obyek sengketa, dimana dengan tidak dilengkapinya batas-batas obyek sengketa seharusnya *Judex Facti* dalam tingkat Banding menerapkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1149 K/Sip/1975 tertanggal 17 April 1979, yang menyebutkan sebagai berikut:

"Gugatan tidak dapat diterima bila tidak jelas letak/batas-batas tanah sengketa";

14. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi tersebut cukup alasan bagi *Judex Facti* dalam tingkat Banding untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima. Namun pada kenyataannya secara tidak disangka-sangka *Judex Facti* dalam tingkat Banding malah menerima isi petitum gugatan tersebut, bahkan menyempurnakan petitum gugatan Para Termohon PK tersebut dengan menambahkan batas-batas tanah obyek sengketa, sebagaimana terbukti dari isi amar Putusan *Judex Facti* dalam tingkat Banding *a quo* sebagai berikut:

Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat II/Pembanding II dan Penggugat III/Pembanding III adalah pemilik sah atas tanah sengketa di Jalan Tumpang Nomor 4 Semarang, bersertifikat Hak Milik Nomor 138 kelurahan Gajahmungkur, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang dengan batas-batas:

- Utara dengan jalan Tumpang;
- Timur tanah bekas *Eigendom* 4409 sisa;
- Selatan tanah bekas *Eigendom* 4409 sisa;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Barat tanah bekas *Eigendom* 4409 sisa.

Judex Juris Dalam Tingkat Kasasi Telah Keliru Dalam Menilai Putusan *Judex Facti* Dalam Tingkat Banding Yang Memutus Perkara A *Quo* Melebihi Hal Yang Dimohonkan Oleh Para Termohon PK/Para Penggugat Dalam Surat Gugatannya (*Ultra Petitum*);

15. Bahwa dalam gugatan yang diajukan oleh Para Termohon PK/Para Penggugat Asal salah satu petitumnya dengan tegas memohon atau mengajukan tuntutan sebagai berikut:

"8. Menghukum Penggugat I untuk membayar hutangnya sebesar Rp553.450.009 (lima ratus lima puluh tiga juta empat ratus lima puluh ribu sembilan rupiah) secara seketika kepada Penggugat I";

16. Bahwa *Judex Facti* dalam tingkat Banding dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 9 alinea terakhir sampai dengan halaman 10 telah mengubah tuntutan Para Termohon PK/Para Penggugat Asal sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa tentang tuntutan agar Penggugat I/Pembanding I dihukum untuk membayar hutangnya kepada Tergugat I/Terbanding sebesar Rp553.450.009,00 (lima ratus lima puluh tiga juta empat ratus lima puluh ribu sembilan rupiah) hal tersebut kurang tepat secara redaksional, namun pada intinya tuntutan tersebut dapat dikabulkan dengan diubah kalimatnya menjadi "Menghukum Tergugat I/Terbanding I untuk menerima pembayaran pelunasan hutang Penggugat I/Pembanding I sebesar Rp553.450.009,00 (lima ratus lima puluh tiga juta empat ratus lima puluh ribu sembilan rupiah)";

17. Bahwa selanjutnya Amar Putusan *Judex Facti* dalam tingkat Banding pada halaman 13 (tiga belas) alinea ke-3 (ketiga) berbunyi sebagai berikut:

"Menghukum Tergugat I/Terbanding I untuk menerima pembayaran hutang dari Penggugat I/Pembanding I sebesar Rp553.450.009,00 (lima ratus lima puluh tiga juta empat ratus lima puluh ribu sembilan rupiah)";

18. Bahwa baik dalam Posita maupun Petitum Gugatan Para Termohon PK/Para Penggugat sama sekali tidak terdapat kalimat "Menghukum Tergugat I/Terbanding I untuk menerima pembayaran pelunasan hutang Penggugat I/Pembanding I... dan seterusnya";

19. Bahwa arti kata "Penggugat I dihukum untuk membayar... kepada Tergugat I" dengan "Menghukum Tergugat I/Terbanding I untuk menerima pembayaran hutang dari Penggugat I/Pembanding I sebesar...", jelas-jelas merupakan suatu hal yang berbeda satu sama lainnya;

20. Bahwa tindakan *Judex Facti* dalam tingkat Banding yang merubah tuntutan Para Termohon PK/Para Penggugat tersebut jelas-jelas merupakan suatu

Hal. 19 dari 28 hal. Put. No. 555 PK/Pdt/2012

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)



kekeliruan yang dilakukan oleh *Judex Facti* dalam tingkat Banding dalam menerapkan hukum sebagaimana mestinya;

21. Bahwa tindakan *Judex Facti* dalam Tingkat Banding yang memutus perkara melebihi hal yang diminta dalam gugatan Para Termohon PK/Para Penggugat Asal tersebut, jelas-jelas merupakan tindakan yang melebihi hal yang diminta oleh Para Termohon PK/Para Penggugat Asal dalam surat gugatannya atau *ultra petitum*, sehingga telah bertentangan dengan Hukum Acara Perdata yang berlaku;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, terbukti *Judex Juris* dalam tingkat Kasasi telah keliru dalam menilai amar putusan berikut pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam Tingkat Banding yang telah memberikan putusan melebihi tuntutan yang dimohonkan Para Termohon PK dalam petitum gugatannya, dimana berdasarkan Pasal 178 ayat (3) HIR, Hakim dilarang menjatuhkan keputusan atas perkara yang tidak dituntut atau memberikan lebih daripada yang dituntut. Sejalan dengan hal ini Mahkamah Agung melalui Yurisprudensi Nomor 1001K/Sip/1972 dengan tegas melarang Hakim mengabdikan hal-hal yang tidak diminta atau melebihi dari apa yang diminta. Pasal 178 ayat (3) HIR:

“la dilarang menjatuhkan keputusan atas perkara yang tidak dituntut, atau memberikan lebih daripada yang dituntut”;

- C. *Judex Juris* Dalam Tingkat Kasasi Telah Keliru Dalam Menilai Amar Putusan Berikut Pertimbangan Hukum *Judex Facti* Dalam Tingkat Banding Tentang Akta Persetujuan Nomor 22, Tertanggal 26 Maret 1998 Dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 23, Tertanggal 26 Maret 1998;

Akta Persetujuan Nomor 22, Tertanggal 26 Maret 1998 Hanya Mengandung Satu Perbuatan Hukum Yaitu Penyerahan Barang Jaminan;

22. Bahwa *Judex Facti* dalam Tingkat Banding telah keliru dalam menilai barang bukti berupa Akta Persetujuan Nomor 22, tertanggal 26 Maret 1998 yang dibuat dihadapan Suyanto (Turut Termohon PK II/Turut Terbanding II/Turut Tergugat);

23. Bahwa Akta Persetujuan Nomor 22, tertanggal 26 Maret 1998, adalah merupakan Akta Persetujuan, yang intinya berisikan Penyerahan Jaminan oleh Termohon PK II/Pembanding II/Penggugat II kepada Pemohon PK, untuk dijual/dialihkan haknya guna pelunasan pembayaran hutang Termohon PK I/Pembanding I/Penggugat I kepada pemohon PK;

24. Bahwa Akta Persetujuan Nomor 22, tertanggal 26 Maret 1998, bukanlah berisikan 3 (*tiga*) perbuatan hukum, sebagaimana dimaksudkan *Judex Facti*

Hal. 20 dari 28 hal. Put. No. 555 PK/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam tingkat Banding dalam pertimbangan hukumnya, akan tetapi Akta tersebut hanya berisikan "Penyerahan Barang Jaminan" untuk dijual guna pelunasan hutang pihak lain/Debitur, yakni Termohon PK I, serta bukan merupakan suatu Akta Pengakuan Hutang maupun Akta Kuasa;

25. Bahwa Akta Nomor 22, tertanggal 26 Maret 1998, merupakan Akta Pernyataan, maka dengan demikian Akta tersebut bukan merupakan suatu perjanjian, melainkan suatu statemen/pernyataan dari Termohon PK II/Sanggur secara sukarela untuk mengizinkan Pemohon PK/Bank NISP melakukan penjualan atas barang jaminan tersebut;

26. Bahwa *Judex Facti* dalam Tingkat Banding telah nyata-nyata keliru dan tidak melaksanakan hukum atau salah menerapkan hukum dalam putusannya dengan mengambil landasan hukum putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1440 K/Pdt/1996, tertanggal 30 Juni 1998;

27. Bahwa putusan MA RI Nomor 1440 K/Pdt/1996, tertanggal 30 Juni 1998, belum merupakan suatu Yurisprudensi tetap MA RI, karena merupakan suatu putusan baru dan belum diikuti oleh putusan-putusan Hakim lainnya dalam perkara serupa/sejenis;

28. Bahwa Akta Persetujuan Nomor 22, tertanggal 26 Maret 1998, merupakan akta yang bersifat pernyataan, yang isinya hanya merupakan penyerahan tanah jaminan SHM Nomor 138/Gajahmungkur kepada Pemohon PK dari Termohon PK II, dimana Penyerahan tersebut dengan tujuan untuk dijual guna melunasi hutang Termohon PK I kepada Pemohon PK yang dijamin dengan tanah jaminan tersebut;

29. Bahwa kaidah hukum yang ada dalam Putusan MA RI Nomor 1440 K/Pdt/1996, tertanggal 30 Juni 1998 adalah menyangkut tidak sahnya Akta Notaris sebagai Akta Otentik yang memuat 2 (dua) perbuatan hukum, sedangkan Akta Persetujuan Nomor 22, tertanggal 26 Maret 1998 hanya memuat satu perbuatan hukum saja, yang nantinya akan dihubungkan dengan akta tersendiri lagi tetapi tidak terpisahkan, yaitu Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 23, tertanggal 26 Maret 1998;

Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 23, Tertanggal 26 Maret 1998 Adalah Sah Dan Bukan Merupakan Kuasa Mutlak;

30. Bahwa *Judex Facti* dalam tingkat Banding dalam Putusannya menyatakan:
"Menyatakan menurut hukum Akta Kuasa Menjual Nomor 23 tanggal 26 Maret 1998 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II/Turut Terbanding II adalah tidak sah";

Hal. 21 dari 28 hal. Put. No. 555 PK/Pdt/2012



31. Bahwa Putusan tersebut tidak berdasarkan hukum bahkan terkesaan dipaksakan, karena berdasarkan fakta-fakta hukum jelas terbukti Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 23, tertanggal 26 Maret 1998 adalah bukan merupakan Kuasa Mutlak sebagaimana diatur dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri RI Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, yang ditetapkan tanggal 6 Maret 1982, karena pada prinsipnya dalam suatu akta memuat klausula-klausula baku yang sudah lazim dipergunakan dalam suatu akta kuasa, semata-mata dengan itikad baik untuk melindungi kepentingan pihak kreditor;
32. Bahwa apabila ditinjau dari substansi atas beberapa klausula yang dianggap sebagai kuasa mutlak sebagaimana didalilkan oleh Termohon PK dan dibenarkan oleh *Judex Facti* tingkat Kasasi tersebut bukanlah merupakan kuasa mutlak, karena tidak unsur mutlak yang tidak bisa dicabut kembali sebagaimana dimaksud dalam Instruksi Menteri tersebut, di mana klausula-klausula tersebut sudah lazim dipergunakan dalam suatu akta kuasa;
33. Bahwa Akta Nomor 23, tertanggal 26 Maret 1998, adalah merupakan Akta Kuasa tersendiri, yang diberikan oleh Termohon PK II kepada Pemohon PK untuk melakukan perbuatan hukum guna menjual/mengalihkan barang jaminan tersebut, sehubungan dengan penyerahan jaminan sebagaimana telah dilakukan Termohon PK II dalam Akta Persetujuan Nomor 22, tertanggal 26 Maret 1998, jadi bukan Kuasa untuk menguasai secara mutlak objek jaminan tersebut;
34. Bahwa Akta Nomor 23, tertanggal 26 Maret 1998, adalah merupakan kuasa biasa untuk penjualan tanah jaminan tersebut, jadi bukan merupakan kuasa mutlak, karena tidak memenuhi unsur kuasa mutlak sebagaimana dimaksudkan oleh *Judex Facti* tingkat Banding dalam pertimbangan hukumnya;
35. Bahwa yang dimaksud dengan Kuasa Mutlak menurut Instruksi Menteri Dalam Negeri RI Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:
- Kuasa Mutlak adalah kuasa yang di dalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh Pemberi Kuasa;
 - Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah kuasa mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya;

Hal. 22 dari 28 hal. Put. No. 555 PK/Pdt/2012



36. Bahwa Akta Nomor 23, tertanggal 26 Maret 1998, adalah kuasa yang dapat ditarik kembali oleh Pemberi Kuasa apabila Pemberi Kuasa merasa tidak perlu untuk memberikan kuasa kepada Penerima Kuasa;

37. Bahwa Akta Nomor 23, tertanggal 26 Maret 1998, hanyalah khusus untuk melakukan penjualan/pengalihan hak atas barang jaminan, bukan kuasa untuk memberikan kewenangan kepada Penerima Kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya;

38. Bahwa kaidah hukum yang ada dalam Putusan MA RI Nomor 1400 K/Pdt/2001, tertanggal 2 Januari 2003 adalah menyangkut masalah Pengalihan Hak atas Tanah berdasarkan Surat Kuasa Mutlak adalah batal demi hukum, sedangkan dalam Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 23, tertanggal 26 Maret 1998 sebagaimana telah dijelaskan diatas bukan masuk dalam kriteria Kuasa Mutlak;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, terbukti secara jelas dan terang benderang Akta Nomor 23, tertanggal 26 Maret 1998, bukanlah merupakan Kuasa Mutlak;

D. Penjualan Objek Sengketa (SHM Nomor 138/Gajahmungkur) Melalui Penjualan Dibawah Tangan Yang Dilakukan Oleh Pemohon PK Kepada Turut Termohon PK I Adalah Sah Dan Berdasar Hukum, Sehingga Bukan Merupakan Tindakan Perbuatan Melawan Hukum;

39. Bahwa Amar Putusan *Judex Facti* dalam tingkat Banding menyatakan hal sebagai berikut:

“Menyatakan menurut hukum perbuatan jual beli tanah sengketa yang merupakan jaminan atau agunan hutang tanpa melalui lelang, antara Tergugat I/Terbanding I dengan Tergugat II/Terbanding II adalah merupakan perbuatan melawan hukum”

40. Bahwa amar putusan tersebut dilandasi oleh pertimbangan hukum sebagai berikut:

- Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti P.4, yaitu akte jual beli Nomor 171/Slit12/1998, tanggal 14 Mei 1998, maka telah ternyata adanya pengalihan hak atas tanah oleh Bank (Tergugat I/Terbanding I) yang berupa tanah atau barang agunan atas hutang, kepada Haryanto (Tergugat II/Terbanding II) tanpa melalui lelang;
- Bahwa selanjutnya berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1400 K/Pdt/2001, tanggal 2 Januari 2003, bahwa barang jaminan hanya dapat dijual melalui lelang dan Bank tidak berhak menjual sendiri tanah yang dijaminan;

Hal. 23 dari 28 hal. Put. No. 555 PK/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menimbang, bahwa tentang tuntutan agar Tergugat I/Terbanding I dan Tergugat II/Terbanding II yang telah melakukan jual beli tanah sengketa tersebut dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena telah nyata-nyata diatas telah terbukti bahwa jual beli tersebut tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku yaitu melalui lelang umum maka tuntutan tersebut dapat dikabulkan;
- Menimbang, bahwa tentang tuntutan agar jual beli tanah sengketa antara Tergugat I/Terbanding I dengan Tergugat II/Terbanding II berdasarkan Akte Jual Beli Nomor 171/Slit12/1998 tanggal 14 Mei 1998 dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, berdasarkan pertimbangan tersebut di atas bahwa tanah yang diperjualbelikan adalah barang agunan atau jaminan atas hutang kepada bank maka penjualan barang tersebut seharusnya melalui lelang umum namun yang terjadi disini Tergugat I/Terbanding I sebagai Bank kreditur langsung menjual agunan tersebut kepada Tergugat II/Terbanding II, maka tuntutan tersebut dapat dikabulkan;

41. Bahwa Amar Putusan *Judex Facti* dalam tingkat Banding yang menyatakan jual beli tanah sengketa antara Pemohon PK dengan Turut Termohon PK I adalah perbuatan melawan hukum, merupakan amar putusan yang sangat keliru dan tidak berdasar hukum;

42. Bahwa berdasarkan Akta Persetujuan Nomor 22, tertanggal 26 Maret 1998 antara Termohon PK I, Termohon PK II dan Pemohon PK, telah ada kesepakatan bersama, bahwa barang jaminan SHM Nomor 138/Gajahmungkur telah diserahkan sebagai pelunasan utang Termohon PK I kepada Pemohon PK; dimana dengan adanya penyerahan barang jaminan sebagai pelunasan utang tersebut, maka hubungan hukum utang piutang antara Termohon PK I dengan Pemohon PK telah berakhir, sehingga objek sengketa (SHM Nomor 138/Gajahmungkur) sudah bukan barang agunan lagi, sehingga keputusan *Judex Facti* dalam tingkat Banding yang masih mengkategorikan objek sengketa sebagai barang agunan yang penjualannya harus melalui pelelangan umum adalah sangat keliru dan tidak berdasar hukum, sehingga demi hukum harus dibatalkan;

43. Bahwa *Judex Facti* dalam tingkat Banding nyata-nyata telah keliru dalam menerapkan hukum dalam putusannya, dengan mengambil landasan hukum Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1400 K/Pdt/2001, tertanggal 2 Januari 2003 dalam pertimbangan hukumnya;

44. Bahwa kaidah hukum yang ada dalam Putusan MA RI Nomor 1400 K/Pdt/2001, tertanggal 2 Januari 2003 adalah menyangkut masalah Barang

Hal. 24 dari 28 hal. Put. No. 555 PK/Pdt/2012

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

Jaminan hanya dapat dijual melalui lelang, dan Bank tidak berhak menjual sendiri tanah yang dijaminan pada Bank tanpa seijin pemilik;

45. Bahwa dalam Akta Persetujuan Nomor 22, tertanggal 26 Maret 1998, dengan penyerahan tanah dan bangunan tersebut, disebutkan secara tegas Termohon PK II/Sanggur telah memberikan ijin kepada Pemohon PK untuk melakukan penjualan barang jaminan, sebagaimana terbukti dari isi ketentuan Pasal 1 Akta Persetujuan Nomor 22, tertanggal 26 Maret 1998 sebagai berikut:

“Pemilik Tanah dengan ini menyerahkan kepada BANK yang dengan ini menerima penyerahan dari Pemilik Tanah atas tanah tersebut berikut segala sesuatu yang tertanam dan terdapat/didirikan di atas tanah tersebut di atas untuk dijual atau dilepaskan haknya oleh Pemilik Tanah kepada atau demi kepentingan siapapun juga termasuk di dalamnya kepada atau demi kepentingan Bank sendiri, dengan memakai harga (*compensatie*), syarat dan ketentuan serta perjanjian yang dianggap baik dan perlu oleh Bank sendiri dan Pemilik Tanah dengan ini memberi hak sepenuhnya kepada Bank untuk menerima dan memiliki sepenuhnya hasil penjualan tanah tersebut berikut segala sesuatu yang tertanam dan terdapat/didirikan di atas tanah tersebut diatas serta hak-hak atas fasilitas-fasilitasnya sebagai pembayaran hutang tersebut di atas yaitu sebesar Rp553.450.009,00 (lima ratus lima puluh tiga juta empat ratus lima puluh ribu sembilan rupiah) atas hutang Debitor kepada Bank”.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, terbukti *Judex Juris* dalam tingkat Kasasi telah keliru dalam menilai pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam tingkat Banding yang menggunakan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1400/PDT/2001, tertanggal 2 Januari 2003 guna menyatakan jual beli tanah sengketa SHM Nomor 138/Gajahmungkur antara Pemohon PK dengan Turut Termohon PK I melalui penjualan secara dibawah tangan/tanpa melalui pelelangan umum adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Namun apabila Yang Terhormat Majelis Hakim Agung pada tingkat Peninjauan Kembali berpendapat lain dan menilai objek sengketa SHM Nomor 138/Gajahmungkur tersebut masih berstatus sebagai barang jaminan, maka penjualan terhadap objek sengketa tersebut adalah sah dan tidak melawan hukum karena telah mendapat ijin dari Termohon PK II selaku pemilik objek sengketa, sehingga penjualan tersebut tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku termasuk namun tidak terbatas dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1400 K/Pdt/2001, tertanggal 2 Januari 2003;

Hal. 25 dari 28 hal. Put. No. 555 PK/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Mengenai alasan permohonan peninjauan kembali Pemohon Peninjauan Kembali /Pemohon Kasasi /Tergugat /Terbanding I:

Bahwa alasan-alasan peninjauan kembali tersebut dapat dibenarkan, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa setelah meneliti berkas perkara a quo secara mendalam dan seksama menyimpulkan bahwa baik obyek maupun subyek kedua perkara tersebut adalah sama yaitu obyek sengketa masalah tanah/bangunan SHM Nomor 138, subyeknya pada prinsipnya adalah sama yaitu pihak yang dominan sesuai dasar gugatan adalah Ny. Ira Chrysanti, Sani, Sanggur, Ny. Rossetyaningsih, dihilangkan nama Sani Rahardjo sebagai salah pihak, kemudian ditambahkannya Badan Pertanahan Nasional dan Notaris i.c. Suyanto dinilai hanya upaya akal-akalan semata untuk menghindari kesamaan dengan perkara terdahulu;

Bahwa dalam perkara terdahulu i.c. 170 PK/Pdt/2011 jo. Nomor 88 K/Pdt/2009 jo. Nomor 47/PDT/2008/PT SMG jo. Nomor 81/Pdt.G/2007/PN Smg., pihak yang menang adalah Haryanto yang semula selaku Penggugat, sekarang sebagai Tergugat sedangkan dalam perkara aquo yang kemudian muncul pihak yang menang adalah Ny. Ira Chrysanti, Cs. Yang semula selaku Tergugat, sekarang menjadi Penggugat;

Bahwa dibolak-baliknya kedudukan pihak-pihak dalam kedua perkara tersebut jelas tidak diperkenankan oleh Hukum Acara Perdata, sehingga putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 19 Januari 2009 Nomor 133/Pdt.G/2009/PN Smg. dengan "Menyatakan gugatan tidak dapat diterima" didasarkan pada alasan adanya perkara yang sama yang masih bergantung sudah tepat;

Bahwa dengan telah diputusnya perkara terdahulu i.c. 170 PK/Pdt/2011 jo. Nomor 88 K/Pdt/2009 jo. Nomor 47/PDT/2008/PT SMG jo. Nomor 81/Pdt.G/2007/PN Smg. yang telah berkekuatan hukum tetap bahkan telah dieksekusi, maka kedudukan perkara a quo menjadi *ne bis in idem*. Oleh karena itu telah ditemukan adanya suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata yang dilakukan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi dan *Judex Juris* dalam perkara a quo sehingga permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan

Hal. 26 dari 28 hal. Put. No. 555 PK/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permohonan peninjauan kembali para Pemohon Peninjauan Kembali I: PT BANK OCBC NISP Tbk, dan membatalkan putusan Mahkamah Agung Nomor 1361 K/Pdt/2010 tanggal 29 Oktober 2010 serta Mahkamah Agung akan mengadili kembali perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali II dinyatakan tidak dapat diterima, maka Pemohon Peninjauan Kembali II dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini;

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

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari pemohon Peninjauan Kembali I: **PT BANK OCBC NISP Tbk**, tersebut;
- Menyatakan, bahwa permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali II: **HARYANTO** tersebut tidak dapat diterima;
- Membatalkan putusan Mahkamah Agung Nomor 1361 K/Pdt/2010 tanggal 29 Oktober 2010;

MENGADILI KEMBALI:

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali II dan Para Termohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu** tanggal **26 Juni 2013** oleh **Dr. H. Mohammad Saleh, S.H., M.H.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Soltoni Mohdally, S.H., M.H.**, dan **H. Mahdi Sorinda Nasution, S.H., M.Hum.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis

Hal. 27 dari 28 hal. Put. No. 555 PK/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Eko Budi Supriyanto, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./Soltoni Mohdally, S.H., M.H.,

ttd./H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum.

Ketua Majelis,

ttd./ Dr. H. Mohammad Saleh, S.H., M.H.,

Panitera Pengganti,

ttd./ Eko Budi Supriyanto, S.H., M.H.,

Biaya Peninjauan Kembali:

- | | | |
|------------------------|-----------------------|----------------|
| 1. Meterai | Rp | 6.000,00 |
| 2. Redaksi | Rp | 5.000,00 |
| 3. Administrasi PK ... | <u>Rp2.489.000,00</u> | |
| Jumlah | | Rp2.500.000,00 |

Untuk Salinan

Mahkamah Agung RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata,

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.

NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 28 dari 28 hal. Put. No. 555 PK/Pdt/2012

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)