



PUTUSAN
Nomor 167 K/Pdt/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

IBU JARMI, bertempat tinggal di Desa Karaban Rt 003 Rw 003,
Kecamatan Gabus, Kabupaten Pati;
Pemohon Kasasi dahulu Pelawan/Pembanding;

L a w a n

- BUDI WIYONO**, bertempat tinggal di Kampung Juwanalan, Rt 01 Rw V, Kelurahan Pati Kidul, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati;
- SUHARTO**, bertempat tinggal di Desa Karaban Rt 005 Rw 003 Kecamatan Gabus, Kabupaten Pati

Para Termohon Kasasi dahulu Terlawan I dan II/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu Pelawan/Pembanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu Terlawan I dan II/Para Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Pati pada pokoknya atas dalil-dalil:

- Bahwa Pelawan adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah sebagaimana tersebut di dalam Sertifikat Hak milik Nomor 00079 Desa Karaban, Kecamatan Gabus, Kabupaten Pati, seluas \pm 180 m² dengan batas-batas :

- Utara : Jalan desa;
- Timur : Tanah M Nomor 0081, milik Terlawan II;
- Selatan : Jalan desa;
- Barat : Saru Ruslan, Kardi;

- Bahwa Terlawan II adalah anak Pelawan, tanah milik Terlawan II M 00081 dari tanah milik Pelawan M Nomor 0079, semula satu bidang sebelum diadakan pemecahan;

- Bahwa diatas tanah M 0079 dan M Nomor 00081, Pelawan sudah puluhan tahun memiliki bangunan rumah permanen, berbentuk joglo, Pelawan tempati bersama keluarga, juga keluarga Terlawan II;

Halaman 1 dari 9 hal.Put. Nomor 167 K/Pdt/2017



4. Bahwa tanah M 00081 milik Terlawan II oleh Terlawan II telah digunakan sebagai jaminan hutang pada Bank Danamon cabang Pati, dan telah dibebani dengan Hak Tanggungan sebagaimana mestinya;
5. Bahwa karena Terlawan II melakukan wanprestasi, atas tanah Terlawan II M Nomor 00081 telah dilakukan eksekusi Hak Tanggungan, melalui penjualan lelang yang mana telah dibeli oleh Terlawan I;
6. Bahwa Terlawan I selaku pembeli lelang telah mengajukan Permohonan Eksekusi Riel melalui Pengadilan Negeri Pati, sebagaimana perkara Nomor 04/Pdt.Eks/2015/PN.Pt.;
7. Bahwa selanjutnya oleh Pengadilan Negeri Pati tanggal 25 Juni 2015, Terlawan II telah menerima teguran (*anmanning*) dari Bp. Ketua Pengadilan Negeri Pati, agar mengosongkan tanah/bangunan yang ditempati untuk selanjutnya diserahkan kepada Terlawan I;
8. Bahwa Terlawan I selaku pembeli barang lelang, tentunya menyadari dan mengetahui dengan benar atas barang yang dibelinya dalam pelelangan;
9. Bahwa pejabat lelang pada setiap kali sebelum dilaksanakannya pelelangan adalah dalam keadaan hari itu, dengan segala kekurangan dan kelebihannya (*as is*);
10. Bahwa pejabat lelang tidak bertanggung jawab atas adanya masalah hukum atau adanya sengketa yang membebani obyek tersebut, pembeli dianggap mengetahui dan bersedia menerima segala kekurangan atas barang yang dibelinya;
11. Bahwa pejabat lelang menjual barang secara *as is* disamping diumumkan pada saat sebelum dimulainya lelang juga pasti dimuat di dalam pengumuman lelang kedua, yang dilakukan melalui mas media;
12. Bahwa dalam kejadian ini Terlawan I pasti mengetahui bahwa bidang tanah yang dibelinya tersebut berdiri sebuah bangunan permanen milik Pelawan, yang apabila dilakukan pengosongan atas tanah M Nomor 00081 pasti akan hancur;
13. Bahwa eksekusi pegosongan atas tanah M Nomor 00081 pasti akan menghancurkan keseluruhan bangunan rumah milik Pelawan yang berdiri dan tertanam diatas tanah M Nomor 00081 (milik Terlawan II);
14. Bahwa sekiranya eksekusi tetap dilaksanakan, jelas Terlawan I telah melakukan perbuatan melawan Hukum dan Pelawan akan melaporkannya sebagai delik pidana pengrusakan, disamping tuntutan ganti rugi akan kejadian *a quo*;
15. Bahwa berdasarkan hal-hal yang Pelawan uraikan diatas, Pelawan dengan ini mohon sudilah kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Pati

Halaman 2 dari 9 hal.Put. Nomor 167 K/Pdt/2017



berkenan memeriksa perkara ini dan selanjutnya berkenan pula untuk memutuskan ;

Primair :

1. Mengabulkan perlawanan Pelawan ;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang benar ;
3. Menyatakan eksekusi perkara Nomor 04/Pdt.Eks/2015/PN.Pt. tidak dapat dilaksanakan (*non eksekutabel*);
4. Menghukum Para Terlawan secara tanggung tentang membayar biaya perkara ini ;

Subsidaire :

Dalam peradilan yang baik Pelawan mohon Putusan yang seadil-adilnya; Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Terlawan mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Terlawan menolak semua dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat;
2. Bahwa gugatan salah alamat;
 - Karena Terlawan I adalah pemenang lelang atas obyek yang dilelang oleh pihak Bank Danamon melalui Kantor Lelang sehingga apabila merasa dirugikan atas penjualan tersebut seharusnya Pelawan menggugat pihak Bank minta ganti rugi atas penjualan obyek hak tanggungan dalam hal ini rumah yang diklaim milik Pelawan bukan mengajukan perlawanan ini;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Pati telah memberikan Putusan Nomor 64/Pdt.Bth/2015/PN Pti., tanggal 10 Februari 2016 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi_:

- Menolak eksepsi Terlawan I;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan perlawanan Pelawan seluruhnya;
- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp2.431.000,00 (dua juta empat ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pelawan/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor 180/Pdt/2016/PT SMG., Tanggal 28 Juli 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi dahulu Pelawan/Pembanding pada tanggal 23 Agustus 2016

Halaman 3 dari 9 hal.Put. Nomor 167 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dahulu Pelawan/Pembanding diajukan permohonan kasasi pada tanggal 31 Agustus 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 15/Pdt.K/2016/PN Pti., *Juncto* Nomor 180/Pdt/2016/PT Smg., *Juncto* Nomor 64/Pdt.Bth/2015/PN Pti., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pati, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 8 September 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi dahulu Pelawan/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi dahulu Terlawan I dan II/Para Terbanding pada tanggal 9 September 2016;

Kemudian Para Termohon Kasasi dahulu Terlawan I dan II/Para Terbanding tidak mengajukan tanggapan memori kasasi;

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

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

1. Bahwa pertimbangan Hukum dalam Putusan tersebut bersifat lebih memihak kepada Terlawan / Terbanding / Termohon Kasasi tidak mempertimbangkan keberatan Pelawan dalam Memori Banding Pelawan, dan terkesan berat sebelah;
2. Bahwa Pemohon Kasasi perlu menjelaskan bahwa Terlawan I (Budi Wiyono) dengan cara yang licik, telah berniat tidak baik ingin menguasai seluruh tanah dan bangunan yang terdaftar pada Sertifikat Nomor 00079 dan Nomor 00081. Dimana Sertifikat Nomor 00081 yang sebenarnya pecahan dari Sertifikat Nomor 00079, Sertifikat Nomor 00081 adalah milik Terlawan II (Suharto) anak kandung Pelawan / Pembanding / Pemohon Kasasi;
3. Bahwa bangunan rumah Joglo serta gudang dan bangunan lainnya di atas tanah dalam Sertifikat Nomor 00079 dan Nomor 00081 adalah bangunan milik Pelawan / Pembanding / Pemohon Kasasi, yang dibangun sejak Terlawan II (Suharto) belum lahir, dibangun dengan jerih payah seorang petani;

Halaman 4 dari 9 hal.Put. Nomor 167 K/Pdt/2017



4. Bahwa bangunan milik Pemohon Kasasi adalah tidak masuk dalam agunan / jaminan kredit dari Terlawan II / Terbanding II / Termohon Kasasi II ke Bank Danamon;

5. Bahwa dalam persidangan Pemohon Kasasi / Pelawan / Pembanding melalui Kuasa Hukum menjelaskan tentang Sertifikat Asli Nomor 00079 atas nama Jarmi sedang diagunkan di Bank BNI Pati, sehingga asli sertifikat ada aslinya di Bank BNI Pati dan sah secara hukum, tidak benar kalau dikatakan sertifikat Nomor 00079 tidak ada;

6. Bahwa Pemohon Kasasi / Pembanding / Pelawan sangat keberatan atas Permohonan Eksekusi Terlawan I / Terbanding I / Termohon Kasasi I ke Pengadilan Negeri Pati, karena lelang yang diajukan Bank Danamon Indonesia Tbk/Dsp Simpan Pinjam Karaban Kecamatan Gabus, Kabupaten Pati melalui Kantor Lelang Kekayaan Negara Pati adalah Cacat Hukum, karena rumah dan bangunan adalah milik Jarmi (Pemohon Kasasi / Pembanding / Pelawan), ini terjadi karena kecerobohan petugas Bank Danamon;

7. Bahwa Pemohon Kasasi, semula Pembanding / Pelawan telah dirugikan secara materil dan moril oleh Termohon Kasasi I / semula Terbanding / Terlawan I yang beranggapan bangunan dan segala isi yang berada di atas tanah Sertifikat Nomor 00081 adalah milik Termohon II / Semula Terbanding II / Terlawan II dan Pemohon Kasasi / Semula Pelawan / Pembanding tidak pernah ikut menandatangani akad kredit;

8. Bahwa Pemohon Kasasi / semula Pembanding / Pelawan sebagai seorang Ibu beritikad baik untuk menolong anaknya yang terjerat hutang bank, dan berusaha mengusahakan uang untuk melunasinya, sudah diusahakan melalui Termohon Kasasi II / semula Terbanding II / Terlawan II;

9. Bahwa pada saat itu datang Termohon Kasasi I / semula Terbanding I / Terlawan I (Budi Wiyono) menawarkan jasanya untuk membantu menyelesaikan masalah anak saya Suharto (semula Terlawan II / Terbanding II / Termohon Kasasi II) dengan harus menyiapkan uang, yang oleh Pemohon Kasasi / semula Pelawan / Pembanding, telah diserahkan uang tersebut kepada Budi Susanto (Termohon Kasasi / Pembanding I / Terlawan I) – Beberapa kali yaitu:

1. Sebesar Rp2.500.000,00 di rumah Budi Wiyono;
2. Sebesar Rp12.000.000,00 di rumah Ibu Jarmi;
3. Sebesar Rp5.000.000,00 di rumah Budi Wiyono;



10. Bahwa kemudian oleh karena Pemohon Kasasi / semula Pelawan / Pembanding tidak tahu berapa sisa hutang Termohon Kasasi II / semula Terlawan II / Terbanding mendatangi rumah Budi Wiyono (Termohon Kasasi I / Terbanding I / Terlawan I) dengan membawa uang Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) hasil menjual sawah Pemohon Kasasi. Di rumah Budi Wiyono (Termohon Kasasi I / semula Terbanding I / Terlawan I), Pemohon Kasasi dibentak dan disuruh pulang, untuk menghindari keributan Pemohon Kasasi / semula Pembanding / Pelawan langsung pulang. Atas kebohongan-kebohongannya Termohon Kasasi / Terbanding I / Terlawan I tidak mau mengakui, Pemohon Kasasi / semula Pelawan / Pembanding menemui Budi Wiyono berapa hutang yang harus dilunasi ke Bank Danamon Pati;

11. Bahwa setelah kejadian tersebut, tidak ada kabar berita apapun, dan baru mengetahui bahwa tanah Sertifikat Nomor 00081 telah beralih nama pemiliknya menjadi Budi Wiyono dari nama Suharto. Setelah timbulnya perkara ini di Pengadilan Negeri Pati, Pemohon Kasasi semula Pelawan / Pembanding tidak terima dengan tindakan Budi Wiyono selaku Termohon Kasasi;

12. Bahwa jelas-jelas dengan segala upaya licik dan niat tidak baiknya Budi Wiyono (Termohon Kasasi I / Terbanding I / Terlawan I), telah berakibat kerugian pihak lain, dan melanggar hukum. "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian;"

13. Bahwa langkah-langkah perbuatan Termohon Kasasi I / Terbanding I / Terlawan I, sejak adanya suatu hutang kredit bank bermasalah dari seseorang / pihak, ia akan mendatangi, menawarkan jasa penyelesaian, kemudian dengan akal tipu muslihatnya mempengaruhi pihak-pihak yang berwenang hingga menyalahi peraturan perundang-undangan yang berlaku, menjadikan upaya rekayasanya berhasil. Hal ini menurut Pemohon Kasasi itu merupakan perbuatan premanisme yang tidak dibenarkan dalam norma kehidupan di masyarakat Indonesia;

14. Bahwa oleh karena di persidangan Termohon Kasasi I / Terbanding / Terlawan I, selalu mengakui yang paling benar dan memungkirkan perbuatan liciknya dengan bukti-bukti seolah-olah benar sehingga Majelis Hakim Tingkat Pertama telah salah mempertimbangkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nilai-nilai kebenaran, nilai sosiologi dan filosofi yang tidak tepat dan tidak cermat dalam penentuan hukum yang pada akhirnya menolak fakta-fakta dan dalil-dalil yang diajukan Pemohon Kasasi / semula pembanding / Pelawan. Hal ini telah merugikan Pemohon Kasasi (Ibu Jarmi);

15. Bahwa Pemohon Kasasi / semula Pelawan / Pembanding, dari semula hingga sekarang mau untuk melunasi hutang Termohon Kasasi II / Terbanding II / Terlawan II (Suharto), sehingga berani mengajukan perlawanan atas permohonan eksekusi dari Terlawan I / semula Terbanding / sekarang Termohon Kasasi;

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

Bahwa alasan alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pati tidak salah menerapkan hukum, pertimbangannya sudah tepat dan benar;

Bahwa Pelawan tidak dapat membuktikan dalil perlawanannya, sebaliknya Terlawan I dapat membuktikan dalil sanggahannya bahwa objek sengketa adalah milik sah Terlawan, sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 00081 yang diperoleh berdasarkan risalah lelang Nomor 374/2014 tanggal 25 Maret 2014;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Semarang dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi **IBU JARMI** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **IBU JARMI** tersebut;

Halaman 7 dari 9 hal.Put. Nomor 167 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Pemohon Kasasi dahulu Pelawan/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 10 April 2017 oleh I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M., dan Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Yusticia Roza Puteri, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd

Ttd

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M.

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

Ttd

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd

Yusticia Roza Puteri, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Halaman 8 dari 9 hal.Put. Nomor 167 K/Pdt/2017



Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.
NIP:19630325 198803 1001