



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

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

**H. SUPRATIKNO W.S.**, bertempat tinggal di Jalan Pasar III/ Jalan Bhayangkara Nomor 285, disebut Jalan Bilal Ujung Nomor 285, Kelurahan Pulo Brayan Darat I, Kecamatan Medan Timur, Kota Medan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Hilmar Robinson Silalahi, S.H. dan kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di beralamat di Jalan Jemadi, Komplek Taman Jemadi Indah Nomor A-27, Medan Timur, Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Oktober 2015;  
Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

**L a w a n**

**SUGIANTO SUHERMAN**, bertempat tinggal di Jalan Malibu Indah Raya Blok A-1, Kelurahan Sukadamai, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan;  
Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas 2 (dua) bidang tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1393/ Pulo Brayan Darat I, Surat Ukur Nomor 25/Pulo Brayan Darat I/2005 tanggal 28 Maret 2005, seluas 1.793 m<sup>2</sup> (seribu tujuh sembilan puluh tiga meter persegi), penerbitan Sertifikat tanggal 13 April 2005, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1377/Pulo Brayan Darat I, Surat Ukur Nomor 24/Pulo Brayan Darat I/2005, tanggal 28 Maret 2005, seluas 1.758 m<sup>2</sup> (seribu tujuh ratus lima puluh delapan meter persegi), penerbitan Sertifikat tanggal 13 April 2005, masing-masing terdaftar atas nama Sugianto Suherman (*in casu* Penggugat), yang terletak di Jalan Pasar III/Jalan Bayangkara Nomor 285, disebut juga Jalan Bilal Ujung Nomor 285, Kelurahan Pulo Brayan Darat I, Kecamatan Medan Timur, Kota Medan,

Halaman 1 dari 15 hal. Put. Nomor 2609 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Penggugat memperoleh kedua bidang tanah/bangunan tersebut adalah melalui proses lelang yang dilaksanakan pada tanggal 13 Desember 2012 dimana Penggugat adalah sebagai pemenang lelang atas 2 (dua) bidang tanah/bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1393/Pulo Brayan Darat I dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1377/Pulo Brayan Darat I tersebut yang terletak di Jalan Pasar III/Jalan Bhayangkara Nomor 285, disebut juga Jalan Bilal Ujung Nomor 285, Kelurahan Pulo Brayan Darat I, Kecamatan Medan Timur, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 1327/2012, tanggal 18 Desember 2012, yang dikeluarkan oleh Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah II Medan KPKNL Medan;
3. Bahwa oleh karena Penggugat adalah selaku pemenang lelang yang dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan pada tanggal 13 Desember 2012 tersebut, maka Penggugat telah mengajukan proses balik nama terhadap kedua bidang tanah/bangunan masing-masing Sertifikat Hak Milik Nomor 1393 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1377 dimaksud, dan terhadap kedua sertifikat tersebut pada tanggal 2 Januari 2013 oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Medan telah melakukan perubahan nama/balik nama yang semula atas nama Supratikno ke atas nama Sugianto Suherman (*in casu* Penggugat);
4. Bahwa selaku pemilik tanah/bangunan yang sah dari objek perkara dalam gugatan ini, sudah sewajarnya Penggugat ingin menikmati, menguasai dan menempati fisik tanah/bangunan yang telah diperoleh dari proses lelang tersebut, akan tetapi keinginan Penggugat tersebut mendapatkan halangan dari Tergugat yang saat sekarang menguasai dan menempati fisik tanah/bangunan tersebut;
5. Bahwa akibat tindakan Tergugat tersebut yang telah menguasai dan menempati tanah/bangunan yang menjadi objek perkara tersebut, Penggugat telah mengingatkan Tergugat maupun terhadap penghuni atas tanah dan bangunan dimaksud baik secara lisan maupun tulisan agar dengan sukarela segera mengosongkan dan menyerahkan kedua bidang tanah/bangunan objek perkara kepada Pihak Penggugat sesuai dengan surat Peringatan Pengosongan Nomor 044/WP/XT/III/2013, tanggal 14 Februari 2013;
6. Bahwa walaupun Penggugat telah memperingatkan Tergugat baik secara lisan maupun tulisan, akan tetapi Tergugat tidak beriktikad baik guna

Halaman 2 dari 15 hal. Put. Nomor 2609 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- tersebut kepada Penggugat;
7. Bahwa dengan tindakan penguasaan tanpa hak yang dilakukan oleh Tergugat adalah merupakan tindakan yang bertentangan dengan hukum yang berlaku, dan tindakan tersebut dikualifisir merupakan bentuk tindakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), sehingga tindakan Tergugat jelas bertentangan dengan ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, sehingga tindakan Tergugat dengan menguasai dan menempati tanah/bangunan milik Penggugat dengan secara melawan hak adalah sangat merugikan Penggugat;
  8. Bahwa dengan demikian telah terjadinya perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat maka efek perbuatan tersebut secara serta merta menimbulkan hak Penggugat untuk melakukan tuntutan hukum secara perdata ke Pengadilan Negeri Medan, sebagaimana diatur dalam Pasal 574 Bab Ketiga tentang Hak Milik (*eigendom*) Bagian Kesatu Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang berbunyi:  
"Tiap-tiap pemilik sesuatu kebendaan, berhak menuntut kepada siapa pun juga yang menguasainya, akan pengembalian kebendaan itu dalam keadaan beradanya";
  9. Bahwa untuk menghindari agar Tergugat maupun pihak ketiga yang mendapat hak daripadanya tidak akan mengalihkan, menyewakan maupun memindahtangankan tanah milik Penggugat yang diperoleh melalui proses lelang sebagaimana dimaksud, maka patut dan pantas Majelis Hakim melatakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap tanah dan bangunan yang menjadi objek perkara *a quo*;
  10. Bahwa apabila Tergugat lalai dan atau sengaja tidak melaksanakan isi putusan ini, patut dan pantas Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00;
  11. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini didukung oleh bukti-bukti yang sah, kuat, dan cukup, serta atas dasar hukum yang sah, sehingga cukup alasan hukum jika Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Medan untuk menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan secara terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*);

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

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 3 dari 15 hal. Put. Nomor 2609 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia putusan.mahkamahagung.go.id perkara a quo;

3. Menyatakan Tergugat bersalah telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
4. Menyatakan secara hukum bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas 2 (dua) bidang tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1393/Pulo Brayan Darat I, Surat Ukur Nomor 25/Pulo Brayan Darat I/2005 tanggal 28 Maret 2005, seluas 1.793 m<sup>2</sup> (seribu tujuh ratus sembilan puluh tiga meter persegi), penerbitan sertifikat tanggal 13 April 2005, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1377/Pulo Brayan Darat I, Surat Ukur Nomor 24/Pulo Brayan Darat I/2005, tanggal 28 Maret 2005, seluas 1.758 m<sup>2</sup> (seribu tujuh ratus lima puluh delapan meter persegi), penerbitan sertifikat tanggal 13 April 2005, masing-masing terdaftar atas nama Sugianto Suherman (*in casu* Penggugat), yang terletak di Jalan Pasar III/Jalan Bayangkara Nomor 285 disebut juga Jalan Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara;
5. Menghukum Tergugat dan atau pihak ketiga yang mendapat hak daripadanya serta siapapun yang menguasai dan menempati 2 (dua) bidang tanah dan bangunan objek perkara untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan perkara *a quo*, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1393/Pulo Brayan Darat I, Surat Ukur Nomor 25/Pulo Brayan Darat I/2005 tanggal 28 Maret 2005, seluas 1.793 m<sup>2</sup> (seribu tujuh ratus sembilan puluh tiga meter persegi), penerbitan sertifikat tanggal 13 April 2005, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1377/Pulo Brayan Darat I, Surat Ukur Nomor 24/Pulo Brayan Darat I/2005, tanggal 28 Maret 2005, seluas 1.758 m<sup>2</sup> (seribu tujuh ratus lima puluh delapan meter persegi), penerbitan sertifikat tanggal 13 April 2005, masing-masing terdaftar atas nama Sugianto Suherman (*in casu* Penggugat), yang terletak di Jalan Pasar III/Jalan Bayangkara Nomor 285 disebut juga Jalan Bilal Ujung Nomor 285, Kelurahan Pulo Brayan Darat I, Kecamatan Medan Timur, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap harinya jika Tergugat lalai melaksanakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini;
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada perlawanan, banding maupun kasasi;

Halaman 4 dari 15 hal. Put. Nomor 2609 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id;

Subsidiar:

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon diambil putusan yang seadil- adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Dalam Eksepsi:

Gugatan Kekurangan Pihak (*Plurium Litis Consortium*):

1. Bahwa setelah mencermati dengan saksama isi gugatan Penggugat, ternyata masih ada pihak-pihak lain yang harus diikutsertakan/ditarik ke dalam arus perkara, yakni:
  - Kantor Wilayah II Medan KPKNL Medan;
  - Kantor Pertanahan Kota Medan;
2. Bahwa supaya perkara ini menjadi terang dan jelas serta tidak kekurangan pihak, maka seharusnya Penggugat mengikutsertakan/menarik ke-2 pihak tersebut di atas ke dalam arus perkara ini, karena berdasarkan dalil gugatan Penggugat pada halaman 2 poin 2 yang intinya menguraikan "Bahwa Penggugat memperoleh kedua bidang tanah/bangunan tersebut adalah melalui proses lelang, berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 1327/2012, tanggal 18 Desember 2012, yang dikeluarkan oleh Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan II Medan KPKNL Medan";
3. Bahwa Kantor Wilayah II Medan KPNKL Medan sangatlah penting ditarik kedalam arus perkara ini, agar ianya dapat memberikan jawaban sekaligus mempertanggung-jawabkan di muka hukum mengenai asal-asul tanah/bangunan yang telah dijual/dilelangnya tersebut;
4. Bahwa demikian pula Kantor Pertanahan Kota Medan juga tidak kalah pentingnya ditarik ke dalam perkara ini, karena berdasarkan dalil gugatan Penggugat pada halaman 2 poin 3, yang intinya menguraikan bahwa pihak Kantor Pertanahan Medan telah melakukan perubahan/balik nama yang semula atas nama Supratikno (*in casu* Tergugat) ke atas nama Sugianto Suherman (*in casu* Penggugat), diharapkan dengan ditariknya pihak Kantor Pertanahan Kota Medan dalam arus perkara ini, maka ianya dapat memberikan penjelasan dan jawaban di muka hukum, mengapa & apa alasan pihak Kantor Pertanahan Kota Medan bisa melakukan perubahan nama/balik nama sertifikat dari Supratikno (*in casu* Tergugat) ke atas nama Sugianto Suherman (*in casu* Penggugat), tanpa persetujuan dari Tergugat;
5. Bahwa oleh karena Penggugat tidak mengikutsertakan/menarik Kantor

Halaman 5 dari 15 hal. Put. Nomor 2609 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id ini mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi kekurangan pihak (*plurium litis consortium*), maka sebagai konsekwensi hukumnya, gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Medan telah memberikan Putusan Nomor 102/Pdt.G/2013/PN Mdn. tanggal 22 Agustus 2013 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Tergugat bersalah telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
- Menyatakan secara hukum bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas 2 (dua) bidang tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1393/Pulo Brayon Darat I, Surat Ukur Nomor 25/Pulo Brayon Darat I/2005 tanggal 28 Maret 2005, seluas 1.793 m<sup>2</sup> (seribu tujuh ratus sembilan puluh tiga meter persegi), penerbitan sertifikat tanggal 13 April 2005, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1377/Pulo Brayon Darat I, Surat Ukur Nomor 24/Pulo Brayon Darat I/2005, tanggal 28 Maret 2005, seluas 1.758 m<sup>2</sup> (seribu tujuh ratus lima puluh delapan meter persegi), penerbitan Sertifikat tanggal 13 April 2005, masing-masing terdaftar atas nama Sugianto Suherman (*in casu* Penggugat), yang terletak di Jalan Pasar III/Jalan Bayangkara Nomor 285 disebut juga Jalan Bilal Ujung Nomor 285, Kelurahan Pulo Brayon Darat I, Kecamatan Medan Timur, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara;
- Menghukum Tergugat dan atau pihak ketiga yang mendapat hak dari padanya serta siapapun yang menguasai dan menempati 2 (dua) bidang tanah dan bangunan objek perkara untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan perkara *a quo*, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1393/Pulo Brayon Darat I, Surat Ukur Nomor 25/Pulo Brayon Darat I/2005 tanggal 28 Maret 2005, seluas 1.793 m<sup>2</sup> (seribu tujuh ratus sembilan puluh tiga meter persegi), penerbitan sertifikat tanggal 13 April 2005, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1377/Pulo Brayon Darat I, Surat Ukur Nomor 24/Pulo Brayon Darat I/2005, tanggal 28 Maret 2005, seluas 1.758 m<sup>2</sup> (seribu tujuh ratus lima puluh delapan meter persegi), penerbitan sertifikat tanggal 13 April 2005, masing-masing terdaftar atas nama Sugianto Suherman (*in casu* Penggugat), yang terletak

Halaman 6 dari 15 hal. Put. Nomor 2609 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan.mahkamahagung.go.id Kelurahan Pulo Brayan Darat I, Kecamatan Medan Timur, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong;

- Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) setiap harinya jika Tergugat lalai melaksanakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini;
- Menyatakan putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada perlawanan, banding maupun kasasi;
- Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang hingga kini ditetapkan sejumlah Rp321.000,00 (tiga ratus dua puluh satu ribu rupiah);
- Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat Putusan Pengadilan Negeri Medan tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dengan Putusan Nomor 226/PDT/2015/PT MDN. tanggal 21 September 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 19 Oktober 2015 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Oktober 2015, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 28 Oktober 2015, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 98/Pdt./Kasasi/2015/PN Mdn. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 3 November 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding pada tanggal 25 Januari 2016;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 4 Februari 2016;

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia putusan pokoknya sebagai guide

*Judex Facti* Salah Menerapkan Ketentuan Hukum Perihal Syarat Sahnya Lelang Hak Tanggungan:

1. Bahwa *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum dalam menguji perkara *a quo* dimana Hakim Tingkat Pertama telah keliru dalam menilai syarat sahnya lelang hak tanggungan;
2. Bahwa perkara ini bermula dimana Penggugat (*in casu* Termohon) berpendapat sebagai pemilik objek perkara (yang sekarang ini masih dalam penguasaan Tergugat *in casu* Pemohon) karena telah membelinya secara lelang tanggal 13 Desember 2012, sementara itu Pemohon berpendapat jika proses pelelangan dimaksud tidak sah secara hukum dikarenakan sebelum pelelangan dimaksud dilaksanakan, Pemohon *in casu* telah mengajukan gugatan penundaan pelaksanaan lelang dalam register Nomor 601/Pdt.G/2012 tanggal 25 Oktober 2012 dan bahkan telah melaporkan PT Bank Syariah Mandiri sebagai Kreditur ke Kepolisian Daerah Sumut sesuai Surat Tanda Terima Laporan Polisi Nomor STPL/189/II/2013/SPKT "I" tanggal 14 Februari 2013 yang semua proses hukum itu masih berjalan hingga sekarang ini yang bahkan semua itu telah dimulai sebelum gugatan *a quo* (Reg. Nomor 102/Pdt.G/2013/PN Mdn.) didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 22 Februari 2013;
3. Bahwa karenanya inti pokok gugatan *a quo* adalah mempersoalkan keabsahan secara hukum pelelangan objek perkara dalam arti kata apakah pelelangan objek perkara *a quo* sah secara hukum atau tidak, atau apakah pelelangan *a quo* sesuai ketentuan hukum atau tidak (vide jawaban Tergugat *in casu* Pemohon dalam putusan hakim tingkat pertama tertuang halaman 23 sampai dengan halaman 24);
4. Bahwa ternyata Hakim Tingkat Pertama setelah memperhatikan gugatan Penggugat dan jawaban Tergugat, tidak menguji pokok inti persoalan dimaksud sebagaimana dalam putusannya halaman 24 alinea terakhir yang berbunyi: "Menimbang bahwa setelah memperhatikan gugatan Penggugat dan jawaban Tergugat di atas, maka menurut Majelis Hakim yang menjadi persoalan hukum dalam perkara ini adalah menyangkut:
  - 1) Apakah benar Penggugat merupakan pemenang lelang yang berhak selaku pemilik atas objek lelang yang merupakan objek sengketa dalam perkara ini?;
  - 2) Apakah Tergugat yang masih menguasai objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum?";

Halaman 8 dari 15 hal. Put. Nomor 2609 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id sekaligus jawaban Tergugat (dimana dalam jawaban

Tergugat telah jelas tertuang keberatan mengenai keabsahan pelelangan itu) maka tentu saja Hakim Tingkat Pertama harus terlebih dahulu mempertanyakan dan menguji keabsahan proses lelang dimaksud sebelum sampai kepada dua pertanyaan tersebut di atas;

6. Bahwa seandainya proses pelelangan *in casu* sah secara hukum misalnya "*quod non*", maka menjadi pentinglah kemudian untuk menguji dua pertanyaan yang hendak diuji oleh Hakim Tingkat Pertama dimaksud, itu artinya bahwa dua pertanyaan dimaksud tidak mungkin terjawab secara hukum tanpa terlebih dahulu menguji keabsahan proses lelang sebagai sumber dari perkara ini semua, intinya adalah bagaimana mungkin seseorang dilindungi secara hukum sebagai pembeli lelang yang berhak untuk menuntut pengosongan objek lelang jika misalnya proses lelang dimaksud tidak teruji keabsahannya secara hukum ?;
7. Bahwa sesuai dengan keterangan Ahli Prof. Dr. Tan Kamelo, S.H., M.S. yang tertuang dalam putusan Hakim Tingkat Pertama halaman 18 yang pada pokoknya menerangkan bahwa beberapa syarat sahnya lelang hak tanggungan adalah diantaranya pihak Kreditur memberikan kesempatan pada Debitur untuk menjual sendiri objek hak tanggungan dan objek hak tanggungan harus bersih dan tidak ada masalah, dan selain itu pihak kreditur tidak boleh melakukan lelang objek hak tanggungan apabila masih dalam sengketa di pengadilan/proses gugat menggugat yang bila tetap dilelang maka pelelangan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum melanggar ketentuan Pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan;
8. Bahwa Hakim Tingkat Pertama/*Judex Facti* tidak pernah sampai kepada pertimbangan hukum untuk menguji pertanyaan berupa apakah proses lelang objek perkara sesuai dengan ketentuan undang-undang bertalian dengan keterangan saksi ahli tersebut pada poin 6 di atas;
9. Bahwa fakta yang terungkap dipersidangan adalah:
  - Kreditur tidak pernah memberikan kesempatan pada Debitur (Pemohon *in casu*) untuk menjual sendiri objek perkara;
  - Sebelum dilakukan pelelangan terhadap objek perkara masih tersangkut masalah karena terkait dengan gugatan Reg. Nomor 601/Pdt.G/2012 dan Laporan Polisi Nomor STPL/189/II/2013/SPKT "I" tanggal 14 Pebruari 2013;

Sehingga dengan adanya fakta hukum ini telah menjadi bukti tak terbantahkan bila proses lelang atas objek perkara *a quo* adalah tidak sah secara hukum dan bahkan bertentangan dengan hukum;

Halaman 9 dari 15 hal. Put. Nomor 2609 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Dengan demikian, segala akibat hukum pelelangan selanjutnya juga dinilai sebagai tidak sah secara hukum sehingga juga dalil Penggugat *in casu* sebagai pemenang lelang yang berhak selaku pemilik atas objek lelang dan menuntut pengosongan objek perkara dari penguasaan Tergugat *in casu* Pemohon (sebagaimana dua pertanyaan yang diuji oleh hakim tingkat pertama di atas), menjadi tidak terbukti dan tidak berharga secara hukum;

11. Bahwa keseluruhan pertimbangan hakim *Judex Facti* tidak pernah mempertimbangkan secara cukup fakta-fakta hukum pada poin 2 bertalian dengan poin 7 dan poin 9 di atas, tetapi hanya sekedar menuliskan saja dalam putusannya seperti dalam putusan Hakim Tingkat Pertama halaman 31 alinea terakhir bersambung ke halaman 32 dan juga dalam halaman 32 alinea terakhir bersambung ke halaman 33 sampai alinea ke dua, anehnya kemudian Hakim Tingkat Pertama pada halaman 33 alinea ketiga sekedar mempertimbangkannya dengan redaksinya yaitu: "Menimbang, bahwa oleh karena terhadap dalil-dalil Tergugat tersebut secara hukum tidak dapat diajukan sebagai bukti surat berupa putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum yang tetap, maka terhadap keberatan/alasan-alasan tersebut harus dikesampingkan" adalah pertimbangan hukum yang sangat keliru, karena semua dalil-dalil Tergugat (*in casu* Pemohon) perihal adanya gugatan Reg. Nomor 601/Pdt.G/2012 dan Laporan Polisi Nomor STPL/189/II/2013/SPKT "1" tanggal 14 Februari 2013 telah terbukti lewat bukti surat bertanda T-10 dan T-11;
12. Bahwa urgensi bukti surat dalam perkara ini (untuk menguji apakah pelelangan ini sah atau tidak dikarenakan adanya tersangkut masalah) tidaklah harus berupa putusan Pengadilan yang berkekuatan yang tetap, sebagaimana yang dipertimbangkan Hakim Tingkat Pertama di atas, tetapi dengan adanya gugatan yang masih berproses ditambah lagi adanya pengaduan pidana yang juga masih berjalan, menunjukkan bahwa terhadap objek perkara masuk ke dalam kategori tersangkut masalah sebagaimana yang diterangkan oleh saksi ahli tersebut, sehingga karenanya pelelangan terhadap objek perkara tidak dapat dilakukan yang jika tetap dilakukan, akan berakibat pelelangan dimaksud tidak sah secara hukum sebagaimana dalam pelelangan objek perkara *a quo*;
13. Bahwa karenanya juga kelirulah pertimbangan Hakim Tingkat Pertama pada halaman 34 alinea ke satu yang berbunyi: "Menimbang, bahwa oleh karena pelaksanaan lelang sebagaimana dilakukan sesuai prosedur yang berlaku menurut Majelis adalah sah dan memenuhi aturan hukum Penggugat selaku

Halaman 10 dari 15 hal. Put. Nomor 2609 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id tanggal 28 Agustus 1976 yang menyebutkan: pembeli yang

membeli sesuatu benda melalui pelelangan umum oleh Kantor Lelang Negara adalah sebagai pemeli yang beriktikad baik, dan harus dilindungi oleh undang-undang begitu pula Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1230K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982 dimana kaidah hukumnya menyebutkan pembeli yang beriktikad baik harus mendapat perlindungan hukum”;

14. Bahwa kekeliruan pertimbangan tersebut pada poin 13 di atas dapat diuji berdasarkan fakta hukum yang terungkap dipersidangan dimana sebelum dilakukan pelelangan objek perkara telah tersangkut masalah berupa gugatan perdata dan laporan di Kepolisian sehingga tidak memenuhi syarat sahnya lelang, dan lagi pula bagaimana mungkin Hakim *Judex Facti* menilai Penggugat (*in casu* Termohon) sebagai pemenang lelang dianggap sebagai pembeli yang beriktikad baik yang harus dilindungi undang-undang padahal sewaktu pelelangan dilakukan objek perkara masih status berperkara secara perdata dan pidana dan juga masih dikuasai oleh Debitur/belum kosong, bukankah fakta ini tidak sesuai dengan pandangan umum yang menyatakan jika seorang sebagai pembeli yang beriktikad baik seharusnya tidak mau membeli barang yang masih tersangkut masalah dan belum kosong dari penguasaan pihak lain ?;
15. Bahwa Hakim *Judex Facti* juga tidak mempertimbangkan perihal bukti T-4 perihal resume penilaian atas harga objek perkara (vide dalam putusan hakim pertama halaman 9 poin 6) yang mana hal ini seharusnya menjadi salah satu tolak ukur dalam menilai asas keseimbangan antara kepentingan Kreditur dengan Debitur terhadap pelelangan objek perkara sehingga menjadi perlu bagi Kreditur untuk memberikan kesempatan kepada Debitur (*in casu* Pemohon) untuk menjualkan sendiri objek perkara yang ternyata hal ini tidak pernah diberikan dan sama sekali tidak mendapat pertimbangan dari *Judex Facti*;
16. Bahwa pelelangan objek perkara di bawah harga pasaran normal dengan hanya mementingkan dan agar terpenuhinya pembayaran sejumlah utang kepada Kreditur adalah telah mencederai rasa keadilan dan asas kepercayaan sebagai ciri khas dari hukum perjanjian dalam hal ini dengan jaminan hak tanggungan, karena bukankah sebelum memberikan fasilitas kredit, Kreditur berdasarkan kalkulasi ekonomis, pemberian fasilitas kredit selama jangka waktu 5 (lima) tahun dengan beberapa jaminan, tentulah sejak semula Kreditur telah memperhitungkan untung rugi berdasarkan mekanisme pasar untuk 5 (lima) tahun ke depan (hingga mencapai batas

Halaman 11 dari 15 hal. Put. Nomor 2609 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan pelelangan sesungguhnya nilai kredit yang diberikan oleh Kreditur kepada Tergugat *in casu* Pemohon akan tetap dapat tertutupi oleh nilai ekonomis barang jaminan/objek perkara *in casu*;

17. Bahwa keseluruhan kekurangan pertimbangan *Judex Facti* ini telah menjelaskan satu hal bahwa pertimbangan *Judex Facti* termasuk juga kategori putusan yang kurang cukup dan lengkap pertimbangan terkait semua hal yang terungkap di depan persidangan yang seharusnya dipertimbangkan demi mencapai putusan yang adil;
18. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, tampaklah jika *Judex Facti* telah keliru dalam menguji syarat sahnya pelelangan dalam perkara ini, sehingga karena prosedural pelelangan objek perkara tidak sah secara hukum maka Termohon tidaklah dapat dianggap sebagai pembeli lelang yang bertitikad baik sehingga juga penguasaan Pemohon atas objek perkara sah secara hukum;
19. Bahwa berdasarkan alasan-alasan/keberatan-keberatan kasasi yang didukung oleh landasan hukum yang dikemukakan oleh Pemohon, jelaslah bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya, karena *Judex Facti* tidak menegakkan hukum secara benar dan adil dan tidak melakukan pemeriksaan perkara secara cukup dan saksama terhadap semua aturan hukum yang terkait dengan perkara ini;
20. Bahwa berdasarkan landasan hukum yang dikemukakan oleh Pemohon, jelaslah bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini sudah tidak memiliki alasan hukum untuk dipertahankan lagi tetapi sangat berdasar hukum untuk dibatalkan;
21. Bahwa apabila yang Mulia Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain dengan alasan-alasan/keberatan-keberatan Pemohon Kasasi di atas, dengan tidak mengurangi rasa hormat mohon memutus perkara ini dengan memberikan alasan-alasan hukum sebagai dasar pertimbangan yang ditopang oleh nilai-nilai hukum dan keadilan;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti dengan saksama memori kasasi tanggal 3 November 2015 dan kontra memori kasasi tanggal 4 Februari 2016 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini putusan Pengadilan Tinggi Medan sudah tepat dan benar (*Judex Facti* tidak salah

Halaman 12 dari 15 hal. Put. Nomor 2609 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamahagung.go.id melaksanakan hukum acara dengan benar dalam memutus perkara ini serta putusan *Judex Facti* tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang;

- Bahwa pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan Kantor Lelang tersebut telah sesuai dengan prosedur yang berlaku, maka Termohon Kasasi harus dinyatakan sebagai pembeli yang beriktikad baik yang harus dilindungi (hal ini sesuai dengan Jurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 821 K/Sip/1074 tanggal 28 Agustus 1976 *juncto* Jurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982);
- Bahwa alasan kasasi terhadap objek lelang tidak ada diletakkan sita jaminan secara hukum menjadi halangan pelaksanaan pelelangan, maka Kantor Lelang berhak untuk melakukan pelelangan objek lelang;
- Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi dan keberatan Pemohon Kasasi bersifat mengulang dari yang telah diajukan di dalam persidangan *Judex Facti* dan alasan-alasan selain dan selebihnya hanyalah mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

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

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding ditolak dan Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang

Halaman 13 dari 15 hal. Put. Nomor 2609 K/Pdt/2017



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**

putusan Mahkamah Agung Nomor 5/Tg/2017 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

**M E N G A D I L I :**

1. Menolak permohonan kasasi Pemohon Kasasi **H. SUPRATIKNO W.S.** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang pada tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 20 November 2017 oleh Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M. dan H. Panji Widagdo, 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 N.L. Perginasari A.R., S.H., M.Hum., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M..

Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

ttd./

H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./

N.L. Perginasari A.R., S.H., M.Hum.

Biaya-biaya:

1. Materai .....	: Rp 6.000,00
2. Redaksi .....	: Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi ...	: <u>Rp489.000,00</u>
Jumlah	: Rp500.000,00

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG RI

Halaman 14 dari 15 hal. Put. Nomor 2609 K/Pdt/2017

**Disclaimer**

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia  
putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Muda Perdata

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

Halaman 15 dari 15 hal. Put. Nomor 2609 K/Pdt/2017