



PUTUSAN
Nomor 1797 K/Pdt/2020

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **ANANTA DWI RAJASA**, bertempat tinggal di Jalan Madyotaman I Nomor 25 A, RT 003 RW 001, Kelurahan Punggawan, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta;
2. **Ny. RIANA DWI ASTUTI**, bertempat tinggal di Jalan Madyotaman I Nomor 25 A, RT 003 RW 001, Kelurahan Punggawan, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta, keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Pinggir Tri Santoso, S.H., Advokat, beralamat di Jalan Kutilang V Nomor 10, Cinderejo Kidul, RT 003 RW 008, Kelurahan Gilingan, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 November 2018;

Para Pemohon Kasasi;

L a w a n :

1. **PT BANK PERMATA, Tbk. PUSAT JAKARTA c.q. PT BANK PERMATA, Tbk. CABANG SURAKARTA**, berkedudukan di Jalan Slamet Riyadi Nomor 347, Surakarta, yang diwakili oleh Dhien Tjahajani, S.H., M.Ba selaku Direktur Kepatuhan PT Bank Permata, Tbk. dan Djumariah Tenteram selaku Direktur, dalam hal ini memberi kuasa kepada F.X. Tri Sumaryanto, S.H., M.H. dan kawan-kawan, Para Advokat pada Law Offices SGS Mandiri, beralamat di Gedung MTH Square Lantai 2 Unit 0220, Jalan M.T. Haryono Kaveling 10, Jakarta Timur 13330, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 November 2019;
2. **MENTERI KEUANGAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA c.q. DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA c.q. DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA c.q.**

Hlm. 1 dari 8 halaman. Put. Nomor 1797 K/Pdt /2020



KANTOR WILAYAH IX DJKN c.q. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG SURAKARTA, berkedudukan di Jalan Ki Mangun Sarkoro Nomor 141, Surakarta, yang diwakili oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia dalam kedudukannya mewakili Pemerintah Republik Indonesia, beralamat di Gedung Djuanda I Kementerian Keuangan, Lantai 3, Jalan Dr. Wahidin Nomor 1, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Andi Soegiri (Kepala KPKNL Surakarta) dan kawan-kawan, beralamat di Jalan Ki Mangunsarkoro Nomor 141, Surakarta berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Desember 2018;

3. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA c.q. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL PUSAT Jakarta c.q. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL JAWA TENGAH c.q. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KARANGANYAR**, berkedudukan di Jalan Lawu Nomor 202, Karanganyar, yang diwakili oleh Anton Jumantoro, S.H., M.H. selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar, dalam hal ini memberi kuasa kepada Teguh Triastono, A.Ptnh., M.M. (Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar) dan kawan-kawan, beralamat di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar, Jalan Lawu Nomor 202 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Desember 2018;

Para Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Para Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Karanganyar untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Hlm. 2 dari 8 halaman. Put. Nomor 1797 K/Pdt /2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Primair:

1. Mengabulkan gugatan dari Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (CB) yang dimohonkan oleh Para Penggugat terhadap benda yang menjadi objek sengketa, berupa:
 - a. Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Mandiri 2 Nomor 18, Griya Mandiri, RT 007 RW 07, Desa Baturan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar dengan Sertifikat Hak milik Nomor 3369 atas nama Ananta Dwi Rajasa dengan luas 976 m², dengan batas-batas sebagai berikut:
 - sebelah utara : 00698;
 - sebelah timur : jalan;
 - sebelah selatan : 00702;
 - sebelah barat : Perum Griya Mandiri;
 - b. Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Mandiri 2 Nomor 18 Griya Mandiri, RT 007 RW 07, Desa Baturan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2134 atas nama Ananta Dwi Rajasa dengan luas ± 89 m² dengan batas-batas sebagai berikut:
 - sebelah utara : Sukardi;
 - sebelah timur : S;
 - sebelah selatan : Sri Ratno S;
 - sebelah barat : jalan;
3. Menetapkan dan menyatakan menurut hukum Para Penggugat adalah pemilik sah dari benda yang menjadi objek sengketa terdiri dari:
 - a. Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Mandiri 2 Nomor 18 Griya Mandiri, RT 007 RW 07, Desa Baturan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3369 atas nama Ananta Dwi Rajasa dengan luas 97 m² dengan batas-batas sebagai berikut:
 - sebelah utara : 00698;
 - sebelah timur : jalan;
 - sebelah selatan : 00702;

Hlm. 3 dari 8 halaman. Put. Nomor 1797 K/Pdt /2020

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)



- sebelah barat : Perum Griya Mandiri;
- b. Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Mandiri 2 Nomor 18, Griya Mandiri, RT 007 RW 07, Desa Baturan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2134 atas nama Ananta Dwi Rajasa dengan luas $\pm 89 \text{ m}^2$ dengan batas-batas sebagai berikut:
 - sebelah utara : Sukardi;
 - sebelah timur : S;
 - sebelah selatan : Sri Ratno S;
 - sebelah barat : jalan;
- 4. Menyatakan menurut hukum Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum;
- 5. Menyatakan menurut hukum penjualan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap benda yang menjadi objek sengketa pada tanggal 7 Mei 2014 adalah cacat hukum sehingga batal demi hukum atau setidaknya tidaknya dapat dibatalkan;
- 6. Menghukum Tergugat III agar tidak mengubah balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 3369 dan Nomor 2134 Desa Baturan atas nama Ananta Dwi Rajasa apabila adanya permohonan perubahan balik nama baik dari Tergugat I dan/atau siapa saja sambil menunggu putusan di dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap/pasti;
- 7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Subsidiar:

- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

Eksepsi Tergugat I:

- Gugatan Para Penggugat bersifat *nebis in idem*;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Karanganyar telah memberikan Putusan Nomor 100/Pdt.G/2018/PN Krg

Hlm. 4 dari 8 halaman. Put. Nomor 1797 K/Pdt /2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 18 Juni 2019 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Para Penggugat;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.400.000,00 (satu juta empat ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa pada tingkat banding, putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang dengan Putusan Nomor 444/PDT/2019/PT SMG tanggal 26 September 2019;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 25 Oktober 2019, kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 November 2018, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 6 November 2019 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 100/Pdt.G/2018/PN Krg *juncto* Nomor 444/PDT/2019/PT SMG *juncto* Nomor 15/2019 Kas yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Karanganyar, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 13 November 2019;

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 berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 13 November 2019 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta Mahkamah Agung agar:

- Menerima permohonan kasasi Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Para Penggugat;
- Mengabulkan gugatan Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Para Penggugat untuk seluruhnya;

Hlm. 5 dari 8 halaman. Put. Nomor 1797 K/Pdt /2020

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

- Membebaskan biaya perkara dari tingkat pertama sampai dengan tingkat kasasi kepada Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Para Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi I telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 6 Desember 2019 yang pada pokoknya meminta Mahkamah Agung agar menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Karanganyar pertimbangannya sudah tepat dan benar serta tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat selaku Debitur Tergugat I/ PT BANK PERMATA, Tbk. PUSAT JAKARTA c.q. PT BANK PERMATA, Tbk. CABANG SURAKARTA mempunyai utang yang jatuh tempo tidak dilunasi, maka untuk pelunasan Tergugat I dapat mengambil dari hasil jual lelang agunan yang diserahkan Para Penggugat;

Bahwa keberatan Para Penggugat mengenai limit harga lelang terlalu rendah yaitu Rp615.300.000,00 (enam ratus lima belas juta tiga ratus ribu rupiah) sedangkan beban hak tanggungan Rp801.250.000,00 (delapan ratus satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);

Bahwa Penggugat tidak mengajukan hasil penilaian *appraiser* yang lain yang independen sebagai perbandingan, maka tidak cukup alasan untuk membatalkan lelang tersebut;

Bahwa alasan kasasi lainnya hanyalah merupakan penilaian hasil pembuktian yang tidak tunduk pada pemeriksaan kasasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Karanganyar dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka

Hlm. 6 dari 8 halaman. Put. Nomor 1797 K/Pdt /2020

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)



permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: ANANTA DWI RAJASA dan kawan tersebut harus ditolak;

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

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;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. ANANTA DWI RAJASA, 2. Ny. RIANA DWI ASTUTI** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 18 Agustus 2020 oleh Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Drs. Muh. Yunus Wahab, S.H., M.H. dan Dr. Dwi Sugiarto, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Bony Daniel, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd.

Ttd.

Dr. Drs. Muh. Yunus Wahab, S.H., M.H.

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.

Ttd.

Hlm. 7 dari 8 halaman. Put. Nomor 1797 K/Pdt /2020



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

Dr. Dwi Sugiarto, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Ttd.

Bony Daniel, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp484.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan:
Mahkamah Agung RI.
Atas nama Panitera,
Panitera Muda Perdata,

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.

NIP. 19621029 198612 1 001

Hlm. 8 dari 8 halaman. Put. Nomor 1797 K/Pdt /2020