



PUTUSAN

Nomor 1232 K/Pdt/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

**Dr. PAULUS HARIS SETIANTO**, bertempat tinggal di Jalan Basuki Rachmat Nomor 01 B/C RT. 012. 04 Kelurahan Ario Kemining, Palembang Sumatera Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Adi Gunawansyah, S.H., dan kawan., para Advokat/Pengacara pada Biro Konsultan dan Bantuan Hukum "Cobra", berkantor di Jalan Yayasan I Nomor 27 Rt. 14, Kelurahan Sungai Buah, Kecamatan IT.I Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus 14 November 2012;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

melawan

**GUNAWAN KASLIM**, bertempat tinggal di Jalan Dempo Dalam Nomor 1090/V/113, RT. 017 RW. 004, Kelurahan 15 Ilir Kecamatan IT. I Palembang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Yustinus Joni, S.H., Advokat/Penasehat Hukum pada Kantor Advokat/Pengacara-Penasehat Hukum Yustinus Joni & Rekan, beralamat di Jalan Rudus, Gang Pulai Nomor 1, RT. 32, Sekip Ujung, Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Desember 2012;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

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

- 1 Bahwa Tergugat adalah selaku Pemenang lelang atas sebidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya dengan sertifikat hak milik Nomor. 1245/26 Ilir GS Nomor 1336/1989 tanggal 9 Desember 1989 dengan luas tanah 117 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Kapten A. Rivai Nomor 50 Rt. 03 Kelurahan 26 Ilir Kecamatan Ilir Barat I Palembang. dan Sebidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya dengan sertifikat hak milik Nomor 1244/26 Ilir GS Nomor 1335/1989

Hal. 1 dari 13 Hal. Putusan Nomor 1232 K/Pdt/2013



tanggal 9 Desember 1989 dengan luas tanah 92 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Kapten A. Rivai Nomor 51 Rt. 03 Kelurahan 26 Ilir Kecamatan Ilir Barat I Palembang dari jaminan hutang kredit macet Kgs. Dedy Nungtjik, S.E., kepada Bank BCA Cabang A. Rivai Palembang.

- 2 Bahwa selanjutnya Penggugat adalah Pembeli atas sebidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya dengan sertifikat hak milik Nomor 1245/26 Ilir GS Nomor 1336/1989 tanggal 9 Desember 1989 dengan luas tanah 117 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Kapten A. Rivai Nomor 50 Rt. 03 Kelurahan 26 Ilir Kecamatan Ilir Barat I Palembang dan Sebidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya dengan sertifikat hak milik Nomor 1244/26 Ilir GS Nomor 1335/1989 tanggal 9 Desember 1989 dengan luas tanah 92 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Kapten A. Rivai Nomor 51 Rt. 03 Kelurahan 26 Ilir Kecamatan Ilir Barat I Palembang dari tangan Tergugat dan berdasarkan surat perjanjian tanggal 9 Mei 2006, Penggugat berhak membeli kembali tanah berikut bangunan yang berada di atasnya sebagaimana tercantum pada pasal (2) dalam surat perjanjian dengan harga Rp1.30.000.000,00 (satu miliar tiga puluh juta rupiah, yang ditanda tangani oleh Tergugat selaku Pihak Pertama dan Kgs. Dedy Nungtjik, S.E., selaku Pihak Kedua;
- 3 Bahwa berdasarkan Surat Perjanjian tertanggal 9 Mei 2006 tersebut, Penggugat selanjutnya melakukan pembayaran uang tanda jadi kepada Tergugat sejumlah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) atas sebidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya dengan sertifikat hak milik Nomor 1245/26 Ilir GS Nomor 1336/1989 tanggal 9 Desember 1989 dengan luas tanah 117 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Kapten A. Rivai Nomor 50 Rt. 03 Kelurahan 26 Ilir Kecamatan Ilir Barat I Palembang dan Sebidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya dengan sertifikat hak milik Nomor 1244/26 Ilir GS Nomor 1335/1989 tanggal 9 Desember 1989 dengan luas tanah 92 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Kapten A. Rivai Nomor 51 Rt. 03 Kelurahan 26 Ilir Kecamatan Ilir Barat I Palembang yang sebelumnya adalah milik sdr . Kgs. Dedy Nungtjik, S.E., sebagaimana tercantum pada Pasal (3) dalam surat perjanjian tanggal 9 Mei 2006;
- 4 Bahwa berdasarkan perjanjian tersebut antara Penggugat dan Tergugat telah sepakat melaksanakan isi perjanjian yang telah dibuat dan sisa pembayaran Rp1.000.000.000,00 (satu miliar) akan dibayar setelah surat menyurat diselesaikan oleh Tergugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 5 Bahwa pemicu konflik antara Penggugat dan Tergugat diawali adanya Surat yang telah dikeluarkan oleh pihak Bank Central Asia cabang Kapten A. Rivai Palembang yaitu surat keterangan yang ditujukan kepada Pimpinan Kantor Kas Bank Negara Indonesia Cabang Kenten yang isinya “mengajukan Permohonan izin kepada Kantor Pusat PT. BCA Tbk., di Jakarta, padahal objek tanah dan bangunan tersebut telah beralih kepemilikannya kepada Tergugat selaku pembeli dan pemenang lelang, sehingga Penggugat berkeyakinan telah terjadi indikasi Perbuatan Pejualan pura-pura (Simulasi) dan konfirasi antara pihak BCA Cabang Palembang dengan Tergugat yang notabene adalah karyawan Bank BCA, sehingga proses lelang tersebut telah melanggar hukum dan berakibatkan produk yang dihasilkan cacat hukum, sehingga pula dalam hal ini atas perbuatan Tergugat Penggugat telah sangat dirugikan
- 6 Dan selanjutnya pada tanggal 19 April 2011 Tergugat melalui Kuasa Hukumnya Yustinus Joni, S.H., telah mengirimkan surat Pemberitahuan yang mengatakan bahwa Tergugat telah menaikkan harga jual tanah berikut bangunan yang menjadi objek sengketa dari semula harga Rp1.030.000.000,00 (satu miliar tiga puluh juta rupiah) naik menjadi Rp1.800.000.000,00 (satu miliar delapan ratus juta rupiah), sehingga pula dalam hal ini perbuatan Tergugat telah sangat merugikan Penggugat selaku pembeli;
- 7 Bahwa selanjutnya secara serta merta Pengadilan Negeri Palembang telah mengeluarkan Surat Penetapan Eksekusi Nomor 06/PEN.Pdt.RL/Eks/ 2011/PN.Plg., Tertanggal 23 Juni 2011 yang isinya sebagai berikut: Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Kelas I. A Palembang atau bila ia berhalangan karena tugas dan jabatan dapat menunjuk penggantinya yang sah dan dibantu sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi ketentuan untuk itu, untuk melakukan eksekusi pengosongan terhadap sebidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1245/26 Ilir GS Nomor 1336/1989 tanggal 9 Desember 1989 dengan luasan tanah 117 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Kapten A. Rivai Nomor 50 RT. 03 Kelurahan 26 Ilir Kecamatan Ilir Barat I Palembang. Dan Sebidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya dengan sertifikat hak milik Nomor 1244/26 Ilir GS Nomor 1335/1989 tanggal 9 Desember 1989 dengan luas tanah 117 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Kapten A. Rivai Nomor 51 RT. 03 Kelurahan 26 Ilir Kecamatan Ilir Barat I Palembang Atas Nama Gunawan Kaslim. Yang mana dalam hal ini telah terjadi kurang pihak dimana Penggugat selaku pembeli tidak diikutsertakan selaku

Hal. 3 dari 13 Hal. Putusan Nomor 1232 K/Pdt/2013

#### 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

Termohon Eksekusi sehingga penetapan eksekusi Nomor 06/PEN.Pdt.RL/Eks/2011/PN.Plg., Tertanggal 23 Juni 2011 tersebut melanggar hukum dan cacat hukum sehingga harus batal demi hukum;

- 8 Bahwa atas dasar tindakan Tergugat yang telah melakukan perbuatan pejualan pura-pura (simulasi) dan konfirasi antara pihak BCA Cabang Palembang dengan Tergugat yang notabene adalah karyawan Bank BCA, dan perbuatan Tergugat yang telah menaikkan harga jual objek tanah dan bangunan dari harga semula harga Rp1.030.000.000,00 (satu miliar tiga puluh juta rupiah) naik menjadi Rp1.800.000.000,00 (satu miliar delapan ratus juta rupiah) adalah tindakan perbuatan melanggar hukum dan sangat merugikan Penggugat baik materiil maupun imateriil yang apabila dirinci berkisar, kerugian materiil Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan kerugian imateriil Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) sehingga total berjumlah Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);
- 9 Bahwa apa yang telah Penggugat uraikan di atas, Penggugat merasa apa yang telah dilakukan oleh Tergugat adalah suatu perbuatan melanggar hukum, untuk itu Penggugat perlu mengajukan gugatan Perbuatan Melanggar Hukum ke pengadilan guna menuntut keadilan atas tindakan yang telah dilakukan oleh Penggugat hal mana merujuk pada ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1365 yang berbunyi:

“tiap perbuatan hukum, yang membawa kerugian kepada seseorang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”;

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

- 1 Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat adalah perbuatan melanggar hukum kepada Penggugat;
- 3 Menyatakan bahwa Surat Penetapan Eksekusi Nomor 06/PEN.Pdt.RL/Eks/2011/PN.Plg., tertanggal 23 Juni 2011 adalah tidak sah dan cacat hukum sehingga harus batal demi hukum;
- 4 Meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas sebidang tanah berikut bangunan yang berada diatasnya dengan sertifikat hak milik Nomor 1245/26 Ilir GS Nomor 1336/1989 tanggal 9 Desember 1989 dengan luas tanah 117 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Kapten A. Rivai Nomor 50 RT. 03 Kelurahan 26 Ilir Kecamatan Ilir Barat I Palembang dan Sebidang tanah berikut bangunan yang berada



- diatasnya dengan sertifikat hak milik Nomor 1244/26 Ilir GS Nomor 1335/1989 tanggal 9 Desember 1989 dengan luas tanah 92 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Kapten A. Rivai Nomor 51 Rt. 03 Kelurahan 26 Ilir Kecamatan Ilir Barat I Palembang, dan menyatakan sita jaminan tersebut sah dan berharga (*van waarde verklaard*);
- 5 Menetapkan sebidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya dengan sertifikat hak milik Nomor 1245/26 Ilir GS Nomor 1336/1989 tanggal 9 Desember 1989 dengan luas tanah 117 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Kapten A. Rivai Nomor 50 RT. 03 Kelurahan 26 Ilir Kecamatan Ilir Barat I Palembang dan Sebidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya dengan sertifikat hak milik Nomor 1244/26 Ilir GS Nomor 1335/1989 tanggal 9 Desember 1989 dengan luas tanah 92 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Kapten A. Rivai Nomor 51 RT. 03 Kelurahan 26 Ilir Kecamatan Ilir Barat I Palembang dalam status sengketa (*status quo*);
  - 6 Mentaati isi perjanjian yang telah dibuat yaitu Surat Perjanjian tertanggal 9 Mei 2006;
  - 7 Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian akibat Perbuatan Melanggar Hukum terhadap Penggugat baik kerugian material maupun kerugian Immaterial, dengan total penggantian kerugian sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);
  - 8 Memerintahkan pembebanan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) perhari, jika Tergugat lalai melaksanakan isi putusan ini terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;
  - 9 Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini berpendapat lain, Mohon Putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

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

Dalam Eksepsi:

- 1 *Exceptio Plurium Litis Consortium*, yaitu eksepsi mengenai para pihak yang ditarik sebagai Tergugat dalam Perkara Nomor 112/PDT.G/2011/PN.PLG., ini tidak lengkap;



- Penggugat dalam dalil (*posita*) gugatan angka 5 dan angka 8 telah menyebutkan Bank Central Asia Cabang Palembang, dan bahkan secara tegas menyatakan bahwa antara Tergugat dengan PT Bank Central Asia Cabang Palembang telah terjadi penjualan pura-pura, sedangkan di dalam gugatannya Penggugat tidak memasukkan Bank Central Asia Cabang Palembang sebagai pihak dalam Perkara Nomor 112/PDT.G/ 2011/PN.PLG. ini;
- Penggugat dalam posita gugatan angka 5 menyatakan bahwa “ ... sehingga proses lelang tersebut telah melanggar hukum ...”; namun penggugat tidak memasukkan Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) Palembang yang melakukan lelang sebagai pihak dalam Perkara Nomor 112/ PDT.G/2011/ PN.PLG., maupun Bank Central Asia Cabang Palembang selaku Pemohon Lelang;
- Oleh karenanya gugatan penggugat secara yuridis kurang pihak karena tidak memasukkan Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) Palembang maupun Bank Central Asia Cabang Palembang sebagai pihak dalam Perkara Nomor 112/PDT.G/2011/PN.PLG.;

2 *Exceptio Obscur Libel*, yaitu eksepsi mengenai gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (*onduidelijk*);

Penggugat dalam posita gugatan angka 1 menyatakan bahwa “... Tergugat adalah Pemenang Lelang atas sebidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya ...”, yang berarti bahwa Tergugat membeli objek sengketa melalui penjualan di muka umum atau dengan kata lain melalui proses lelang; namun pada posita angka 5 dan angka 8 Penggugat menyatakan adanya perbuatan penjualan pura-pura antara Bank Central Asia Cabang Palembang dengan Tergugat;

Posita tersebut bertentangan satu sama lain karena sangatlah tidak mungkin penjualan yang dilakukan di muka umum oleh pejabat lelang dilakukan secara pura-pura; oleh karenanya secara yuridis gugatan penggugat kabur dan tidak jelas (*obscur libel*) karena posita angka 1 bertentangan secara yuridis dengan posita angka 5 dan 8;

Petitum yang diajukan oleh Tergugat tidak tergambarkan dalam posita gugatannya padahal menurut Hukum Acara Perdata, petitum harus berhubungan dengan posita gugatan;



Petitem Penggugat angka 4, angka 5, dan angka 6 muncul secara tiba-tiba tanpa diuraikan dalam Posita; oleh karenanya telah cukup bukti bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscur libel*);

3 *Exceptio Inkracht Van Gewijsde Zaak*, yaitu Eksepsi terhadap gugatan Penggugat telah pernah diperkarakan dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap sehingga gugatan Penggugat “*ne bis in idem*”;

- Penggugat dalam Perkara Nomor 112/PDT.G/2011/PN.PLG., ini pernah mengajukan gugatan terhadap Tergugat dalam Perkara Nomor 68/PDT.G/2006/PN.PLG., (telah diputus dan putusannya telah mempunyai kekuatan hukum tetap);
- Objek sengketa dalam Perkara Nomor 112/PDT.G/2011/PN. PLG., ini sama dengan objek sengketa dalam Perkara Nomor 68/PDT.G/2006/ PN.PLG., yaitu dua bidang tanah berikut bangunan di atasnya sebagaimana diterangkan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1245 Gambar Situasi Nomor 1336/1989 tanggal 9 Desember 1989 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1244 Gambar Situasi Nomor 1335/1989 tanggal 9 Desember 1989, setempat dikenal dengan Jalan Kapten A. Rivai, Nomor 50-51, RT 03, Kelurahan 26 Ilir, Kecamatan Ilir Barat I, Palembang;
- Surat yang menjadi dasar diajukannya gugatan dalam Perkara Nomor 112/PDT.G/2011/PN.PLG., ini sama dengan surat yang menjadi dasar diajukannya gugatan dalam Perkara Nomor 68/PDT.G/2006/PN.PLG., yaitu Surat Perjanjian tanggal 09 Mei 2006;
- Perkara Nomor 68/PDT.G/2006/PN.PLG., telah diputus oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan Putusan Nomor 77 K/Pdt/2009 tanggal 27 Juli 2009, dan putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap/pasti;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Palembang telah memberikan Putusan Nomor 112/Pdt.G/2011/PN. PLG., tanggal 7 Maret 2012 yang amarnya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

- Menolak eksepsi Tergugat seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA:**

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp311.000,00 (tiga ratus sebelas ribu rupiah);

Hal. 7 dari 13 Hal. Putusan Nomor 1232 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Palembang dengan Putusan Nomor 57/Pdt/2012/PT. PLG., tanggal 9 Agustus 2012;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 6 November 2012 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 November 2012 diajukan permohonan kasasi memori kasasi pada tanggal 14 Nopember 2012 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 112/Pdt.G/2011/PN. PLG., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Palembang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 26 November 2012;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat/Terbanding pada tanggal 6 Desember 2012;

Kemudian Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 19 Desember 2012;

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;

## ALASAN-ALASAN KASASI

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

Bahwa *Judex Fakti* salah dalam menafsirkan hukum dimana *Judex Facti* tidak dapat membaca apa yang tersirat pada gugatan perlawanan eksekusi Pemohon Kasasi;

Bahwa Pemohon Kasasi, selaku pembeli harus dikutsertakan sebagai para pihak atas eksekusi sebagaimana Pemberitahuan dari Ketua Pengadilan Negeri Palembang Nomor 06/Pen.Pdt.RL/Eks/2011/PN.Plg Tertanggal 23 Juni 2011 perihal Penetapan Eksekusi atas sebidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1245/26 Ilir GS Nomor 1336/1989 tanggal 9 Desember 1989 dengan luas tanah 117 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Kapten A. Rivai Nomor 50 Rt. 03 Kelurahan 26 Ilir Kecamatan Ilir Barat I Palembang dan Sebidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1244/26 Ilir GS Nomor 1335/1989



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 9 Desember 1989 dengan luas tanah 92 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Kapten A. Rivai Nomor 51 Rt. 03 Kelurahan 26 Ilir, Kecamatan Ilir Barat I Palembang;

Karena Pemohon Kasasi telah menyetor uang tanda jadi kepada Termohon Kasasi melalui Kgs. Dedy.N, S.E sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dari harga yang telah disepakati Rp1.030.000.000,00 (satu miliar tiga puluh juta rupiah) dan sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian membeli kembali antara Termohon Kasasi dengan Pemohon Kasasi tertanggal 9 Mei 2006 pada Pasal (2) tegas dikatakan bahwa Pembeli Kembali adalah Pembanding sekarang Pemohon Kasasi ketika Pemohon Kasasi siap untuk melaksanakan isi perjanjian untuk membeli kembali termohon Kasasi selalu mengelak dan mengulur ulur waktu yang bertujuan agar Pemohon Kasasi tidak dapat memiliki objek sengketa tersebut;

Bahwa Pemohon Kasasi mempunyai hak untuk membeli kembali sesuai putusan Mahkamah Agung Mahkamah Agung RI Nomor 77 K/Pdt/2009 tertanggal 27 September 2009 tanpa batas waktu yang ditentukan;

Bahwa Pemohon Kasasi telah sangat dirugikan dengan dikeluarkannya oleh pihak Bank Central Asia cabang Kapten A. Rivai Palembang yaitu surat keterangan yang ditujukan kepada Pimpinan Kantor Kas Bank Negara Indonesia Cabang Kenten yang isinya “ mengajukan Permohonan izin kepada Kantor Pusat PT. BCA Tbk di Jakarta, padahal objek tanah dan bangunan tersebut telah beralih kepemilikannya kepada Termohon Kasasi bukan kepada PT. Bank Central Asia Tbk di Jakarta, sehingga Pemohon Kasasi berkeyakinan telah terjadi indikasi perbuatan penjualan pura-pura (simulasi) dan konfirasi antara pihak BCA Cabang Palembang dengan Termohon Kasasi yang notabene adalah karyawan Bank BCA, sehingga proses lelang tersebut telah melanggar hukum dan berakibatkan produk yang dihasilkan cacat hukum, sehingga pula dalam hal ini atas perbuatan Termohon Kasasi, Pemohon Kasasi telah sangat dirugikan;

Dalam hal ini Pemohon Kasasi menolak, menyangkal dan tidak sependapat dengan pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Palembang tersebut di atas. Pemohon Kasasi berpendapat bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap di persidangan dan uraian-uraian tersebut di atas sudah selayaknya Memori Banding dari Pemohon Kasasi dikabulkan untuk seluruhnya;

Dari fakta hukum tersebut di atas wajarlah apabila Majelis Hakim Mahkamah Agung RI memberikan keadilan guna membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Palembang tersebut dan mengadili sendiri dengan amar sebagai berikut:

PRIMER

Hal. 9 dari 13 Hal. Putusan Nomor 1232 K/Pdt/2013



- 1 Menerima dan mengabulkan gugatan Pembanding sekarang Pemohon kasasi untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan bahwa perbuatan Terbanding dan sekarang Termohon Kasasi adalah perbuatan melanggar hukum kepada Pemohon Kasasi;
- 3 Menyatakan bahwa Surat Penetapan Eksekusi Nomor 06/PEN.Pdt.RL/ Eks/2011/ PN.Plg Tertanggal 23 Juni 2011 adalah tidak sah dan cacat hukum sehingga harus batal demi hukum;
- 4 Meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas sebidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya dengan sertifikat hak milik Nomor 1245/26 Iilir GS Nomor 1336/1989 tanggal 9 Desember 1989 dengan luas tanah 117 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Kapten A. Rivai Nomor 50 RT. 03 Kelurahan 26 Iilir Kecamatan Iilir Barat I Palembang dan Sebidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya dengan sertifikat hak milik Nomor 1244/26 Iilir GS Nomor 1335/1989 tanggal 9 Desember 1989 dengan luas tanah 92 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Kapten A. Rivai Nomor 51 RT. 03 Kelurahan 26 Iilir Kecamatan Iilir Barat I Palembang, dan menyatakan sita jaminan tersebut sah dan berharga (*van waarde verklaard*);
- 5 Menetapkan sebidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya dengan sertifikat hak milik Nomor 1245/26 Iilir GS Nomor 1336/1989 tanggal 9 Desember 1989 dengan luas tanah 117 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Kapten A. Rivai Nomor 50 Rt. 03 Kelurahan 26 Iilir Kecamatan Iilir Barat I Palembang. dan Sebidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya dengan sertifikat hak milik Nomor 1244/26 Iilir GS Nomor 1335/1989 tanggal 9 Desember 1989 dengan luas tanah 92 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Kapten A. Rivai Nomor 51 RT. 03 Kelurahan 26 Iilir Kecamatan Iilir Barat I Palembang jadi milik Pemohon Kasasi atau setidaknya dalam status sengketa (*status quo*);
- 6 Mentaati isi perjanjian yang telah dibuat yaitu Surat Perjanjian tertanggal 9 Mei 2006;
- 7 Menghukum Terbanding sekarang termohon kasasi. untuk membayar ganti kerugian akibat Perbuatan Melanggar Hukum terhadap Pemohon Kasasi baik kerugian material maupun kerugian immaterial, dengan total penggantian kerugian sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);
- 8 Memerintahkan pembebanan uang paksa (*dwangsom*) kepada Termohon Kasasi sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) perhari, jika Termohon Kasasi lalai



melaksanakan isi putusan ini terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;

- 9 Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Mejlis Hakim Mahkamah Agung yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini berpendapat lain, Mohon Putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

## **PERTIMBANGAN HUKUM**

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

### **mengenai alasan-alasan tersebut di atas:**

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* (Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi) tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa meneliti dengan seksama Memori Kasasi tanggal 26 November 2012 dan Kontra Memori Kasasi tanggal 19 Desember 2012 dihubungkan dengan pertimbangan putusan *Judex Facti* dalam hal ini Putusan Pengadilan Negeri Palembang yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Palembang, ternyata *Judex Facti* tidak salah dalam menerapkan hukum dan telah memberi pertimbangan yang cukup;
- Bahwa dari fakta-fakta persidangan ternyata Penggugat dengan bukti-bukti P1 sampai dengan P21 dan 2 (dua) orang saksi, yaitu : 1. Kgs. Dedy Nungtjik, S.E., dan 2. Antoni Yuzar, S.H., tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya bahwa ia betul-betul berminat dan mampu untuk membeli kembali objek sengketa yang telah dibeli oleh Tergugat dalam tenggang waktu ditentukan / atau telah diberi kesempatan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui putusannya Nomor 77 K/Pdt/2009, tanggal 27 Juli 2009, dengan alasan Penggugat telah mengajukan Peninjauan Kembali ke Mahkamah Agung Republik Indonesia untuk meminta perpanjangan masa pembelian kembali dari 3 (tiga) bulan menjadi 3 (tiga) tahun;
- Sedangkan Tergugat dengan bukti TI A sampai dengan T10 telah berhasil membuktikan dalil sangkalannya yaitu Tergugat menguasai kedua obyek

Hal. 11 dari 13 Hal. Putusan Nomor 1232 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*a quo* telah sesuai hukum dan kesempatan untuk membeli diberikan kepada Penggugat sampai dengan tanggal 19 Mei 2011;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Palembang dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Dr. PAULUS HARIS SETIANTO 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 **Dr. PAULUS HARIS SETIANTO** tersebut;
- 2 Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 11 Desember 2012 oleh H. DJAFNI DJAMAL, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I GUSTI AGUNG SUMANATHA, S.H., M.H., dan Dr. NURUL ELMIYAH, 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 anggota tersebut dan dibantu oleh LILIEK PRISBAWONO ADI, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota, Ketua Majelis,  
Ttd./I GUSTI AGUNG SUMANATHA,S.H.,M.H. ttd./H.DJAFNI DJAMAL,S.H., ttd./  
Dr. NURUL ELMIYAH,S.H.,M.H. M.H.

Panitera Pengganti,

Biaya Kasasi : ttd./LILIEK PRISBAWONO ADI,S.H.,M.H.

- |                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| 1. Meterai .....           | Rp 6.000,00         |
| 2. Redaksi .....           | Rp 5.000,00         |
| 3. Administrasi Kasasi ... | <u>Rp489.000,00</u> |
| J u m l a h ...            | Rp500.000,00        |

UNTUK SALINAN  
MAHKAMAH AGUNG RI.  
a.n. Panitera



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

Panitera Muda Perdata,

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH S.H. M.H.

NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 13 dari 13 Hal. Putusan Nomor 1232 K/Pdt/2013