



PUTUSAN
Nomor 3146 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

CORNELIUS IGNATIUS LENGGONO, bertempat tinggal di Jalan Lingga II/21 RT 006/RW 002 Kelurahan Karangtempel, Kecamatan Semarang Timur, Kota Semarang, yang dalam hal ini memberi kuasa kepada Bonafentura W.P. Loly S.H., Advokat berkantor di Jalan Beringin Barat Raya Blok C/Nomor 121, Wonosari, Ngalian, Semarang, Jawa Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Januari 2015;
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n :

1. **PT BANK TABUNGAN NEGARA**, (Persero) Tbk, berkedudukan di Jalan Gajah Mada Nomor 1 Jakarta Pusat, diwakili oleh Joni Prasetyanto, Legal Devision Head, dalam hal ini memberi kuasa kepada Yossi Istanto dan kawan-kawan, Para Pegawai Bagian Hukum PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Agustus 2013;
2. **EDWARD SARDONO TEDJOSAPUTRO**, bertempat tinggal di Jalan DI. Panjaitan Nomor 22/24, RT 004 RW 004, Kelurahan Brumbungan, Kecamatan Semarang Tengah, Semarang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ignatius Ridwan Widyadharma, S.H., M.S., Ph.D, dan kawan-kawan, Para advokat berkantor di Jalan Sepaton Nomor 16 Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Mei 2013;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

D a n

1. **H. SUHARDJONO**, bertempat tinggal di Jalan Pandean I/ Nomor 43 A Gandok Condong Catur, Yogyakarta;
2. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA SEMARANG**, berkedudukan di Jalan Ki Mangunsarkoro Kota Semarang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ari Subiyakto, S.H., Kasubsi Perkara Pertanahan, berdasarkan Surat Kuasa

Halaman 1 dari 35 hal. Put. Nomor 3146 K/Pdt/2015



Khusus tanggal 3 Juni 2013;

3. **NIKEN PUSPITARINI**, bertempat tinggal di Jalan Mgr.
Soegiyopranoto Nomor 52 Semarang;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut Tergugat/Para
Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat dahulu adalah Pemilik dan Pemberi Hak Tanggungan atas tanah/bangunan SHM Nomor 2, luas 823 m², yang terletak Jalan Telaga Bodas Raya Nomor 8, Kelurahan Kaliwiru RT 01 RW 04, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang dan Tergugat I adalah Kreditur/Penerima Hak Tanggungan tersebut, yang saat ini telah direkayasa oleh Para Tergugat menjadi SHM Nomor 2163 atas nama Penggugat di Kelurahan Karangrejo, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang, dengan luas hanya 621 m², mohon selanjutnya dalam gugatan ini disebut objek sengketa;
2. Bahwa Penggugat adalah bukan pemilik dari tanah seluas kurang lebih 76 m² yang termasuk dalam SHM Nomor 2164 seluas 202 m² yang terletak di Kelurahan Karangrejo, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang yang berbatasan dengan objek sengketa dan tanah/bangunan milik Penggugat (SHGB Nomor 728), karena tanah tersebut adalah tanah kosong bagian dari SHGB Nomor 728, (halaman samping SHGB Nomor 728 milik Penggugat) milik negara/Tanah Negara, dengan Nomor SPPT (NOP) = 33.74.030.001002.0153.0 dengan wajib Pajak bernama Drs. Mabrur, yang sudah hampir 10 (sepuluh) tahun lebih pajaknya dibayar oleh Penggugat, mohon selanjutnya dalam gugatan ini disebut sebagai Tanah Negara;
3. Bahwa Penggugat pun sampai dengan gugatan ini diajukan untuk diperiksa dan diputus oleh sidang Majelis Hakim yang mulia, belum dan bahkan tidak pernah mengajukan permohonan hak atas tanah negara tersebut;
4. Bahwa objek sengketa dahulu pernah dibeli oleh Penggugat dari Turut Tergugat I, dengan kesepakatan harga sebesar Rp2.600.000.000,00 (dua



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

miliar enam ratus juta rupiah) namun harga jual beli mana baru dibayar sebesar Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) pada tanggal 23 Mei 2008;

5. Bahwa guna melunasi jual beli kepada Turut Tergugat I sebagaimana tersebut dalam dalil posita angka 3 gugatan ini, Penggugat pernah mengajukan permohonan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) pada Tergugat I dengan objek sengketa sebagai jaminannya;
6. Bahwa dari permohonan kredit tersebut, oleh Tergugat I, Penggugat diberikan pinjaman sebesar Rp1.800.000.000,00 (satu miliar delapan ratus juta rupiah) atau sebesar 70 % (tujuh puluh per seratus) dari nilai taksasi atas objek sengketa yang dilakukan Tergugat I sebesar Rp2.600.000.000,00 (dua miliar enam ratus juta rupiah) sebagaimana ternyata dalam Perjanjian Kredit Nomor 00013-01-05-000375-8, tanggal 29 Juli 2008 antara Penggugat dan Tergugat I;
7. Bahwa dari pencairan pinjaman tersebut, Penggugat telah melunasi dan menandatangani akta jual beli atas objek sengketa dengan Turut Tergugat I di hadapan Notaris/PPAT Tuti Wardhani, S.H., Notaris/PPAT Semarang;
8. Bahwa berdasarkan perjanjian kredit dalam dalil posita angka 6 dan 7 gugatan ini, diterbitkanlah Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 1208/2008, tanggal 29 Juli 2008 dan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 1932/2009 tanggal 18 Maret 2009 atas objek sengketa;
9. Bahwa selanjutnya dalam proses pengembalian pinjamannya, Penggugat mengalami kesulitan dalam pembayaran kembali hutang/pinjamannya, maka berdasarkan perjanjian kredit antara Penggugat dan Tergugat I, objek sengketa akan dijual guna melunasi semua hutang Penggugat, baik pokok, bunga dan denda namun terlebih dahulu Penggugat harus diberikan peringatan hukum (*somatie*) guna mengingatkan kewajiban-kewajibannya;
10. Bahwa dengan tanpa memperingatkan Penggugat akan kewajiban-kewajibannya, bahkan dengan tanpa sepengetahuan Penggugat, Tergugat I telah mengajukan permohonan penjualan lelang atas objek sengketa pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang dengan Surat Permohonan Lelang Nomor 78/Sm.Ut/LCWO/XI/2009 tanggal 23 November 2009;
11. Bahwa berdasarkan permohonan Tergugat I, maka pada tanggal 19 Januari 2010, objek sengketa dijual lelang oleh Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), sebagaimana terurai dalam Salinan Risalah Lelang Nomor 23/2010, yang dikeluarkan oleh

Halaman 3 dari 35 hal. Put. Nomor 3146 K/Pdt/2015

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

Kepala KPKNL Semarang tanggal 28 Januari 2010, dan hasil lelang tercatat dalam pelaksanaan lelang ini tidak ada yang mengajukan penawaran;

12. Bahwa berdasarkan hasil dari penjualan lelang sebagaimana tersebut dalam dalil posita angka 8 gugatan ini, atas permintaan Tergugat I, Penggugat pernah memberikan kuasa menjual atas objek sengketa secara notariil kepada Tergugat I, kuasa mana dibuat oleh Notaris/PPAT Tini Prihartini, beralamat kantor di daerah Banyumanik Semarang pada awal tahun 2011;
13. Bahwa selang beberapa waktu setelah itu, Penggugat diminta oleh Tergugat I untuk datang dan menandatangani beberapa dokumen di Kantor Notaris/PPAT Liliana Tedjosaputra;
14. Bahwa ketika Penggugat dan istrinya datang ke Kantor Notaris/PPAT Liliana Tedjosaputra, yang bersangkutan tidak ada, namun Penggugat dan istrinya bertemu dengan Stefanus Tedjosaputra, anaknya, dan saat itu Penggugat dan istrinya diminta untuk menandatangani beberapa dokumen blanko;
15. Bahwa beberapa bulan kemudian, yaitu pada sekitar bulan September 2012, Penggugat mendapat surat dari Tergugat I yang isinya menyatakan bahwa seluruh hutang Penggugat pada Tergugat I sebagaimana termaksud dalam Perjanjian Kredit 00013.01.05.000375.8. telah lunas terbayar sejak tanggal 11 Agustus 2011;
16. Bahwa karena merasa ada yang kurang jelas, Penggugat segera mengecek kebenaran pelunasan tersebut, dan saat itu Tergugat I hanya menyatakan karena lelang gagal maka Notaris/PPAT Liliana Tedjosaputra diminta tolong untuk membeli dengan harga jual yang ditentukan Tergugat I, jumlah pembayaran mana telah dibayarkan langsung oleh Notaris/PPAT Liliana Tedjosaputra pada Tergugat I;
17. Bahwa Penggugat sempat menanyakan pada Tergugat I soal harga penjualannya, karena dalam taksasi Tergugat I lewat bagian aprisalnya pada tahun 2008 objek sengketa dinilai sebesar Rp2.600.000.000,00 (dua miliar enam ratus juta rupiah), namun saat itu tidak ada jawaban yang memuaskan dari Tergugat I;
18. Bahwa saat itu Penggugat tidak mau ada masalah baru dengan Tergugat I karena Penggugat saat itu masih memiliki tanggungan angsuran dalam ikatan perjanjian kredit dengan objek jaminan yang lain yang berbatasan dengan objek sengketa di lokasi yang sama pada Tergugat I, sehingga Penggugat tidak ingin masalahnya menjadi ramai, dan semuanya demi pertimbangan nama baik diantara kedua belah pihak;

Halaman 4 dari 35 hal. Put. Nomor 3146 K/Pdt/2015

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

19. Bahwa pada sekitar bulan November 2012, saat Penggugat berkunjung ke rumahnya yang terletak di Jalan Taman Telaga Bodas (tanah/bangunan SHGB Nomor 728) yang berbatasan dengan objek sengketa, ternyata tanah negara seluas kurang lebih 76 m² disamping rumah Penggugat telah diserobot oleh Tergugat II (awalnya Penggugat mengira dilakukan oleh Ny Liliana Tedjosaputro), sehingga Penggugat langsung mengirim surat teguran/somasi kepadanya;
20. Bahwa ketika tidak mendapat tanggapan dari Tergugat II, Penggugat segera meminta klarifikasi dari Tergugat I, dan ternyata Tergugat I memberi klarifikasi bahwa karena saat cek fisik objek sengketa (SHM Nomor 2) luasnya hanya 747 m², padahal Ny Liliana Tedjosaputro hanya mau beli jika luasnya sesuai sertifikat objek sengketa yaitu seluas 823 m², maka tanah negara disamping tanah/bangunan Penggugat (SHGB Nomor 728), seluas 76 m², yang oleh Tergugat I dikira milik Penggugat, diambil untuk menggenapi luas sesuai dengan sertifikat hak milik objek sengketa, yaitu seluas 823 m² (SHM Nomor 2);
21. Bahwa ketika Penggugat meminta klarifikasi soal proses jual beli atas objek sengketa tersebut, Tergugat I hanya menyampaikan bahwa jual beli dibuat dihadapan Notaris/PPAT Niken Puspitarini, S.H, Turut Tergugat III;
22. Bahwa ketika Penggugat mengkonfirmasi permasalahan terkait dengan objek sengketa pada Turut Tergugat III, yang bersangkutan tidak berada di tempat, dan oleh karyawannya Penggugat diberikan dua (2) salinan akta jual beli, yang satu atas objek sengketa dan yang lainnya atas tanah negara seluas kurang lebih 76 m²;
23. Bahwa Penggugat sangat terkejut dan sangat tidak percaya ketika mempelajari kedua akta jual beli tersebut, yaitu masing-masing Akta Jual Beli Nomor 221/2011 yang sebagian objeknya adalah tanah negara seluas kurang lebih 76 m² (SHM Nomor 2164/Karangrejo seluas 202 m²) dijual dengan harga Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan Akta Jual Beli Nomor 222/ 2011 yang objeknya adalah objek sengketa (SHM Nomor 2163/Karangrejo seluas 621 m²) dijual dengan harga Rp1.400.000.000,00 (satu miliar empat ratus juta rupiah) karena di dalam kedua akta jual beli tersebut Penggugat tertulis bertindak selaku Penjual dan Tergugat II selaku Pembelinya;
24. Bahwa Penggugat adalah Pemilik dan Pemberi Hak Tanggungan atas tanah/bangunan SHM Nomor 2, seluas 823 m² yang telah diletakan hak tanggungan dengan Tergugat I sebagai pemegang hak tanggungannya dan

Halaman 5 dari 35 hal. Put. Nomor 3146 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saat ini merupakan objek sengketa perkara *in casu*, objek sengketa mana untuk penjualannya telah Penggugat kuasakan kepada Tergugat I melalui kuasa menjual notaril yang dibuat oleh Tini Prihantini, Notaris/PPAT Semarang, pada awal tahun 2011;

25. Bahwa Penggugat pun sangat terkejut karena SHM Nomor 2 seluas 823 m² dalam jual beli tersebut pun direkayasa menjadi SHM Nomor 2163/Karangrejo atas nama Penggugat yang hanya seluas 621 m², dan selain dari pada itu Penggugat tidak memiliki tanah/bangunan lain sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli Nomor 221/2011 atas objek tanah seluas 202 m² SHM Nomor 2164 yang sebenarnya termasuk didalamnya tanah seluas kurang lebih 76 m² adalah tanah negara tersebut;
26. Bahwa munculnya akta jual beli atas objek sengketa dan tanah negara dengan Penggugat sebagai penjual dan Tergugat II sebagai pembeli jelas-jelas merupakan rekayasa Tergugat I dan Tergugat II dengan dibantu oleh Turut Tergugat III, karena dalam proses tersebut status Penggugat dimanipulasi dan direkayasa sebagai pemilik dari tanah negara seluas kurang lebih 76 m² (bagian dari SHM Nomor 2164/Karangrejo seluas 202 m²) dan pemilik dari objek sengketa (SHM Nomor 2163/Karangrejo seluas 621 m²);
27. Bahwa pada dasarnya, objek sengketa adalah objek dalam suatu penjualan umum, atau penjualan lelang, sehingga adalah bertentangan dengan hukum bilamana objek lelang berdasarkan suatu eksekusi atas hak tanggungan, yang bilamana gagal lelang, tidak dapat dengan begitu saja dijual di bawah tangan, karena objek yang dijual bukan objek yang bebas tetapi masih terikat pada peraturan lelang dan kewenangannya berada pada penjual lelang dan bahwa menurut Penggugat, karena adanya fakta hukum yang demikian maka Tergugat I tidak mau melakukan penjualan sendiri/penjualan bawah tangan atas objek sengketa berdasarkan kuasa menjual notaril yang dibuat oleh Notaris/PPAT Tini Prihantini, tetapi merekayasanya dalam jual beli dengan Penggugat sebagai pemilik dua sertifikat hak milik Aspal (asli tapi palsu) yang salah satu objeknya adalah objek sengketa (SHM Nomor 2 menjadi SHM Nomor 2163) dan satunya lagi adalah merupakan tanah negara seluas kurang lebih 76 m² (direkayasa menjadi SHM Nomor 2164) yang saat ini dikuasai oleh Tergugat II dan sedang direnovasi dan dibangun bangunan diatasnya;
28. Bahwa munculnya Penggugat sebagai penjual dalam rekayasa jual beli atas objek sengketa dan tanah negara, seluas kurang lebih 76 m²

Halaman 6 dari 35 hal. Put. Nomor 3146 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana ternyata dalam masing-masing Akta Jual Beli Nomor 221/2011 dan Akta Jual Beli Nomor 222/2011 tanggal 28 Desember 2011 selain merupakan suatu perbuatan melawan hukum, khusus untuk Akta Jual Beli Nomor 222/2011 jelas sekali bertentangan dengan Peraturan Lelang Nomor 189 tahun 1908 karena yang seharusnya melakukan penjualan atas objek sengketa *in casu* SHM Nomor 2 (direkayasa menjadi SHM Nomor 2163) adalah penjual lelang berdasarkan permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I atas dasar APHT dan sertifikat hak tanggungan, sedang pada sisi yang lain kuasa menjual notaris yang diberikan Penggugat kepada Tergugat I pun masih sah berlaku karena belum berakhir berdasarkan hal-hal yang diatur dalam Pasal 1813 KUH Perdata dan hal itu pun sesuai dengan klausula Perjanjian Kredit Nomor 00013-01-05-000375-8, khususnya Pasal 22 perjanjian tersebut;

29. Bahwa menurut ketentuan Pasal 1813 KUH Perdata, hal-hal yang mengakhiri suatu pemberian kuasa adalah Pemberi Kuasa menarik kembali kuasa secara sepihak, atau salah satu pihak meninggal dunia dan atau penerima kuasa melepas kuasa tersebut, dan jika ketiga aspek ini dikonstatir dengan fakta hukum dalam jual beli atas objek sengketa *in casu*, maka jelas jual beli tersebut adalah tidak sah secara hukum karena tidak adan hal-hal termaksud dalam Pasal 1813 KUH Perdata tersebut yang secara nyata ada untuk mengakhiri kuasa menjual notaris yang dibuat dihadapan notaris/PPAT Tini Prihantini, S.H. tersebut;
30. Bahwa menurut ketentuan Pasal 20 UUHT, pemegang hak tanggungan memiliki dua (2) opsi untuk menjual objek hak tanggungan, yaitu dengan penjualan umum (jual lelang) dan dengan jual di bawah tangan. Bahwa karena dua hal/cara ini bersifat pilihan hukum, maka segala konsekuensi pemilihan opsi adalah merupakan tanggung jawab pemegang hak tanggungan, dan karena bersifat opsi hukum, maka adalah bertentangan dengan hukum bilamana dilakukan secara bersamaan/berbarengan;
31. Bahwa terkait dengan penjualan di bawah tangan atas objek hak tanggungan, rasio hukumnya adalah guna mencari harga tertinggi, namun pada kenyataannya, objek sengketa yang direkayasa jual belinya terjual kepada Tergugat II dengan harga yang sangat rendah dan hal itu sangat merugikan Penggugat;
32. Bahwa bagaimana Penggugat dapat menerima secara akal sehat, jikalau objek sengketa yang nilai taksasinya yang diberikan Tergugat I pada tahun 2008 adalah sebesar Rp2.600.000.000,00 (dua miliar enam ratus juta),

Halaman 7 dari 35 hal. Put. Nomor 3146 K/Pdt/2015

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)



direkayasa jual belinya pada tahun 2011 oleh Tergugat I dan Tergugat II hanya dengan nilai sebesar Rp1.400.000.000,00 (satu miliar empat ratus juta rupiah).? hal ini jelas sangat merugikan Penggugat secara materil mau pun immateriil;

33. Bahwa akan halnya jual beli atas objek sengketa secara hukum mengandung cacat bilamana dikaji dari aspek hukum/peraturan Lelang Nomor 189 tahun 1908;

34. Bahwa berdasarkan Peraturan Lelang Nomor 189 tahun 1908, maka Pasal 1 b Peraturan Lelang menegaskan bahwa:

- ~ Penjual yang menentukan bagaimana cara pelelangan;
- ~ Bahkan penjual berhak mengubah cara pelelangan terhadap barang yang telah dilelang, apabila penjual "belum meluluskan" penjualan lelang yang bersangkutan;

Dari apa yang telah dijelaskan Pasal 1 b dimaksud, kewenangan penjual bukan saja menentukan cara-cara atau syarat lelang, bahkan penjual:

- ~ Berwenang untuk tidak meluluskan penjualan yang sudah selesai;
- ~ Kemudian mengubah cara dan syarat penjualan lelang semula dengan syarat dan cara yang lain;

35. Bahwa dengan mengacu pada dalil posita angka 34 gugatan ini jelaslah bahwa objek dalam penjualan lelang adalah objek yang tidak bebas, dan tidak dapat diperjualbelikan oleh pihak lain di luar konteks jual lelang, karena penjual lelang memiliki kewenangan penuh atas objek jual lelang tersebut, penjual lelanglah yang menentukan segala sesuatu terkait dengan syarat-syarat lelang tersebut, dan hal ini selaras dengan penegasan Pasal 21 Peraturan Lelang bahwa: "penjual menentukan syarat-syarat penjualan";

36. Bahwa Penggugat pernah mengirimkan teguran/somatie kepada Ny Liliana Tedjosaputro (ibu dari Tergugat II) agar segera menyelesaikan permasalahan-permasalahan terkait dengan objek sengketa dan tanah negara *in casu*, namun tidak ditanggapi oleh yang bersangkutan;

37. Bahwa Penggugat pun pernah datang ke Tergugat I untuk meminta penjelasan dan penyelesaiannya, namun tidak ada tanggapan yang positif untuk membangun adanya komunikasi yang baik;

38. Bahwa jelas sekali perbuatan Tergugat I yang mengatur dan merekayasa penjualan atas objek sengketa (SHM Nomor 2 yang direkayasa menjadi SHM Nomor 2163 dengan Akta Jual Beli Nomor 222/2011) seolah-olah Penggugat adalah penjualnya adalah perbuatan melawan hukum dan



merugikan Penggugat;

39. Bahwa Perbuatan Tergugat I yang mengatur dan merekayasa penjualan atas tanah negara *vide*: dalil posita angka 2 gugatan ini) seluas kurang lebih 76 m² yang sudah 10 tahun lebih pajaknya dibayar oleh Penggugat yang seolah-olah Penggugat yang menjualnya adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat;
40. Bahwa dari fakta hukum tersebut dapat dikonstatir berdasarkan ratio analogis yaitu karena objek sengketa adalah objek lelang dan adanya tanah negara yang turut dijual maka Penggugat direkayasa statusnya sebagai penjual dalam perkara *in casu*;
41. Bahwa menurut ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, perbuatan melawan hukum adalah: tiap-tiap perbuatan yang melawan hukum dan membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut";
42. Bahwa bilamana dirinci, maka kerugian Penggugat secara materil adalah nilai taksir/taksasi objek sengketa (SHM Nomor 2 seluas 823 m²) dikurangi tanah negara seluas kurang lebih 76 m² yang pada tahun 2008 adalah sebesar Rp2.600.000.000,00 dengan estimasi kenaikan harga tanah dilokasi tersebut adalah sebesar 15 % per tahunnya, jadi nilai kerugian per tahun 2013 atau nilai kerugian saat gugatan ini diajukan adalah sebesar $Rp2.600.000.000,00 / 15 \% \times 5 \text{ tahun (sejak 2008 sampai dengan 2013)} = Rp390.000.000,00 \times 5 = Rp1.950.000.000,00$ jadi kerugian senyatanya yang diderita Penggugat adalah sebesar $Rp2.600.000.000,00 + Rp1.950.000.000,00 = Rp4.550.000.000,00$ dikurangi $Rp1.900.000.000,00 = Rp2.650.000.000,00$ (dua miliar enam ratus lima puluh juta rupiah);
43. Bahwa kerugian yang Penggugat alami akibat rekayasa penjualan tanah negara seluas kurang lebih 76 m² (bagian dari tanah SHM Nomor 2164 seluas 202 m²) yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II adalah karena selain sudah 10 tahun Penggugat yang membayar SPPT/pajak tanah, yang totalnya adalah sekitar Rp11.000.000,00 (sebelas juta rupiah), Penggugat pun dapat diancam pidana karena telah menjual tanah negara yang seolah-olah adalah milik pribadi Penggugat dengan cara memanipulasi data fisik maupun data yuridis tanah negara tersebut guna mepermudah proses jual belinya;
44. Bahwa total kerugian materil Penggugat akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat adalah sebesar Rp2.661.000.000,00 (dua miliar enam ratus enam puluh satu juta rupiah);



45. Bahwa nilai kerugian dalam dalil posita angka 42 gugatan ini tidak termasuk nilai kerugian negara yang ditimbulkan dalam rekayasa jual beli atas Tanah Negara yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, yang seolah-olah Penggugatlah yang menjual tanah negara seluas kurang lebih 76 m² (bagian dari tanah SHM Nomor 2164);
46. Bahwa untuk kerugian imateriil yang ditanggung oleh Penggugat sebagai akibat tekanan batin selama ini karena difitnah telah menjual tanah negara dan dianggap *wanprestasi* oleh Tergugat I adalah tidak dapat ditafsir nilainya, namun jikalau dinilai dengan uang, maka kerugian immateriil adalah sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
47. Bahwa dengan demikian total kerugian materil maupun immateriil yang timbul akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat adalah sebesar Rp3.661.000.000,00 (tiga miliar enam ratus enam puluh satu juta rupiah);
48. Bahwa Tergugat II saat ini sedang merenovasi dan membangun objek sengketa dan tanah negara kurang lebih 76 m² (bagian dari tanah SHM Nomor 2164), maka Penggugat mohon kepada sidang Majelis Hakim yang mulia, sebelum memeriksa dan atau memutus perkara ini, memutus terlebih dahulu dalam provisi hal-hal sebagai berikut:
- ~ Memerintahkan Tergugat II untuk segera menghentikan proses renovasi dan pembangunan atas objek sengketa (SHM Nomor 2163) dan tanah negara (SHM Nomor 2164);
 - ~ Menetapkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas objek sengketa (SHM Nomor 2163) dan tanah negara (SHM Nomor 2164) tersebut;
 - ~ Menyatakan sah dan berharga penetapan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakan atas objek sengketa (SHM Nomor 2163) dan tanah negara (SHM Nomor 2164) tersebut;
49. Bahwa ada sangkaan yang cukup beralasan Tergugat II hendak mengalihkan objek sengketa dan tanah negara pada pihak lain guna menghindari tuntutan/gugatan ini, maka agar gugatan ini tidak *illusoir*, mohon kirannya sidang Majelis Hakim yang mulia dengan mempertimbangkan dasar-dasar dan bukti-bukti yang diajukan Penggugat dalam gugatan ini, meletakan sita jaminan atas objek sengketa dan tanah negara tersebut, yaitu tanah/bangunan SHM Nomor 2163 dan tanah SHM Nomor 2164, terletak di Kelurahan Karangrejo, Kecamatan Gajah Mungkur, Kota Semarang setempat dikenal dengan nama Jalan Telaga Bodas Raya Nomor 8;



50. Bahwa karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti surat yang kuat, maka berdasarkan Pasal 180 HIR, Penggugat mohon kirannya sidang Majelis Hakim yang mulia yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan menjatuhkan amar dalam putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walau pun ada *verzet*, banding dan atau kasasi;

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

a. Dalam Provisi:

- ~ Memerintahkan Tergugat II untuk segera menghentikan proses renovasi dan pembangunan atas objek sengketa (SHM Nomor 2163) dan tanah negara seluas kurang lebih 76 m² (bagian dari tanah SHM Nomor 2164) tersebut;
- ~ Menetapkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas objek sengketa (SHM Nomor 2163) dan tanah negara (SHM Nomor 2164) tersebut;
- ~ Menyatakan sah dan berharga penetapan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakan atas objek sengketa (SHM Nomor 2163) tersebut dan tanah negara (SHM Nomor 2164);

b. Dalam Pokok Perkara:

1. Primair:

- ~ Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- ~ Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
- ~ Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat;
- ~ Menyatakan perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan para Tergugat telah menimbulkan kerugian materil dan immateriil terhadap Penggugat yang rinciannya adalah sebagai berikut:
 - a. Kerugian materil adalah kerugian yang nyata-nyata diderita oleh Penggugat yang totalnya adalah sebesar Rp2.661.000.000,00 (dua miliar enam ratus enam puluh satu juta rupiah) ;
 - b. Kerugian immateriil/*smategeld*, adalah kerugian akibat tekanan bathin dan merasa malu karena telah difitnah menjual tanah negara dan tidak melakukan prestasi sebagaimana yang dituduhkan Tergugat I yang jika dinilai dengan uang adalah sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
- ~ Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng dan atau bersama-sama membayar ganti kerugian materil dan immateriil kepada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat yang totalnya adalah sebesar Rp3.661.000.000,00 (tiga miliar enam ratus enam puluh satu juta rupiah) secara tunai dan sekaligus;

- ~ Menyatakan menerima dan mengabulkan tuntutan/gugatan provisi Penggugat sebagaimana dalam dalil posita angka 48 dan petitum provisi sub a untuk seluruhnya;
- ~ Menghukum Turut Tergugat I, II, dan III untuk mematuhi dan menaati putusan dalam perkara ini;
- ~ Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang ditetapkan atas objek sengketa (SHM Nomor 2163) dan tanah negara seluas kurang lebih 76 m² (bagian tanah dari SHM Nomor 2164) tersebut;
- ~ Menetapkan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voorbaar bij voorraad*) walau pun ada *verzet*, banding dan kasasi;
- ~ Menghukum Para Tergugat secara bersama-sama membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

2. Subsidiar:

Apabila sidang Majelis Hakim yang mulia berpendapat lain, dalam praktek peradilan baik, mohon keputusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Eksepsi Tergugat I:

1. Bahwa Penggugat menjelaskan dalam dalil gugatannya bahwa Tergugat I melakukan pelanggaran terhadap Pasal 1365 KUPerdata mengenai perbuatan melawan hukum yang terdiri dari tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Sedangkan dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak memuat secara jelas bagian dari perbuatan melawan hukum masa yang dilanggar oleh Tergugat I;
2. Bahwa gugatan Penggugat *error in persona* (*exceptio in persona*);
Bahwa dalam gugatan terjadi *error in persona*, dimana dalam dalil gugatan Penggugat tidak benar karena Tergugat I sudah benar dalam melakukan proses pemberian kredit (KPR) sesuai dengan prosedur/mekanisme dan aturan yang berlaku;
3. Bahwa gugatan Penggugat tidak berdasarkan hukum (*exceptie*

Halaman 12 dari 35 hal. Put. Nomor 3146 K/Pdt/2015



onrechtmatig of ongegrond);

Di dalam gugatannya Penggugat menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena:

- a. Secara jelas bahwa Tergugat I telah mengatur dan merekayasa atas penjualan objek sengketa (SHM Nomor 2 yang direkayasa menjadi SHM Nomor 2163 dengan Akta Jual Beli Nomor 222/2011);
- b. Adanya iktikad tidak baik dalam memberikan tanggapan atau penjelasan; Bahwa berdasarkan perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I telah dilakukan iktikad baik dan telah menerapkan prinsip kehati-hatian (*prudent*) yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka mohon agar dalil gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Eksepsi Tergugat II:

A. Perubahan/Perbaikan Gugatan

- Bahwa Tergugat II sangat berkeberatan atas adanya perubahan/perbaikan gugatan yang diajukan oleh Penggugat, karena perubahan tersebut telah memasuki materi perkara, hal tersebut dapat diperiksa dari hal-hal sebagai berikut:
 - ~ Objek gugatan; khususnya SHM Nomor 2164/Desa Karangrejo; dari luas tanah $\pm 202 \text{ m}^2$; dirubah termasuk tanah negara seluas $\pm 76 \text{ m}^2$;
 - ~ Semula tuntutan ganti rugi materiii dan imateriil yang totalnya sebesar Rp3.351.000.000,00 (tiga miliar tiga ratus lima puluh satu juta rupiah); dirubah/diperbaiki (menjadi lebih besar) yaitu Rp3.661.000.000,00 (tiga miliar enam ratus enam puluh satu juta rupiah), hal tersebut jelas sangat merugikan Para Tergugat (khususnya Tergugat II);

Bahwa karena perubahan/perbaikan tersebut diajukan sedemikian rupa dan telah memasuki materi perkara, maka hal tersebut sangat bertentangan dengan pedoman yang telah ditegaskan dalam Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Buku II Mahkamah Agung RI, April 1994 hal. 123 Nomor 26 perihal Perubahan dan/atau penambahan gugatan point 2 yang menyatakan: "Perubahan dan/atau penambahan gugat tidak boleh sedemikian rupa, sehingga dasar pokok gugatan menjadi lain dari materi yang menjadi sebab perkara antara kedua belah pihak tersebut. Dalam hal demikian, maka surat gugat harus dicabut"

- Bahwa selaras dengan hal tersebut di atas, maka Tergugat II mohon pada Pengadilan untuk berkenan menolak setidaknya-tidaknya menyatakan



gugatan tidak dapat diterima;

B. Gugatan Kurang Pihak

- Bahwa gugatan Penggugat telah kurang pihak dengan tidak diikutsertakannya Ny Bang Fang Marie (isteri Penggugat) yang *nota bene* memiliki korelasi hubungan hukum langsung dengan perkara *in casu*, dikarenakan Ny Bang Fang Marie (isteri Penggugat) merupakan pihak dalam Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 221/2011 dan Akta Jual Beli Nomor 222/2011 yang mana objek jual-beli dalam akta jual-beli tersebut adalah SHM Nomor 2164 dan SHM Nomor 2163 milik Penggugat, yang mana Ny Bang Fang Marie bersama-sama dengan Penggugat bertindak selaku penjual atas Sertipikat Hak Milik Nomor 2164/Karangrejo dan SHM Nomor 2163/Karangrejo. Bahwa dengan adanya kesepakatan jual beli antara Pengugat dan Tergugat II tersebut kemudian baik Penggugat maupun Tergugat II datang dihadapan Turut Tergugat-III selaku Notaris/PPAT dan meminta untuk dibuatkan akta jual beli atas Sertipikat Hak Milik Nomor 2163/Karangrejo dan Sertipikat Hak Milik Nomor 2164/Karangrejo. Oleh karenanya untuk membuat terang permasalahan hukum yang terjadi sesuai dengan fakta hukum yang sebenarnya sangat perlu untuk mengikutsertakan Ny Bang Fang Marie (isteri Penggugat) tersebut dalam *in casu* perkara. Sehingga berdasarkan hal-hal tersebut telah jelas terlihat bahwa gugatan Penggugat telah kurang pihak, sehingga cukup alasan bagi Pengadilan untuk menyatakan gugatan ditolak setidaknya tidak dapat diterima;

C. Gugatan Kabur (*Obscuur Libels*)

1. Bahwa gugatan Penggugat kabur, tidak jelas dan sangat rancu, hal tersebut dapat diperiksa berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:
 - Bahwa disamping Penggugat menggugat Tergugat I dan Tergugat II, gugatan mengikutsertakan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, namun dalam posita gugatan tidak di jelaskan secara rinci atas dasar ataupun alasan-alasan apa, mengapa yang bersangkutan ikut digugat dalam *in casu* perkara, guna mematuhi dan mentaati putusan dalam *in casu* perkara dan dengan tidak adanya penjelasan tersebut maka gugatan Penggugat rancu, karenanya cukup alasan bagi pengadilan dalam menolak setidaknya tidak menerima gugatan Penggugat;
 - Bahwa pada awalnya Penggugat mendalilkan objek sengketa adalah SHM Nomor 2 Desa Kaliwiru, Kecamatan Semarang Selatan Kota



Semarang seluas $\pm 823 \text{ m}^2$ (delapan ratus dua puluh tiga meter persegi), namun disisi lain Penggugat mendalilkan objek sengketa adalah SHM Nomor 2163 Desa Karangrejo, Kecamatan Gajahmungkur Kota Semarang seluas $\pm 621 \text{ m}^2$ (enam ratus dua puluh satu meter persegi) tanpa memberikan penjelasan perihal perubahan Nomor SHM maupun perbedaan luas tanah dan dengan tidak adanya penjelasan tersebut, maka gugatan kabur dan tidak jelas, maka atas alasan inipun cukup alasan pula bagi yang terhormat Pengadilan dalam menolak setidaknya menyatakan tidak dapat menerima gugatan Penggugat saat ini;

- Bahwa posita gugatan Penggugat antara lain menunjuk tanah negara sebagai objek gugatan, tanah negara bukanlah hak Penggugat namun sebagai tanah yang dikuasai negara, sehingga Penggugat tidak dapat mengklaim sebagai hak Penggugat, sehingga usaha Penggugat dalam menunjuk tanah negara sebagai objek sengketa, terlalu naif dan rancu maka atas alasan inipun cukup alasan pula bagi yang terhormat Pengadilan dalam menolak setidaknya menyatakan tidak dapat menerima gugatan Penggugat saat ini;

2. Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan di atas, maka Tergugat II mohon dengan hormat sudilah kiranya Pengadilan Negeri Semarang untuk berkenan mengabulkan eksepsi Tergugat II, dengan memutus hal-hal sebagai berikut:

- Menolak setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Eksepsi Turut Tergugat II

1. Bahwa Para Penggugat Tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan mengingat SHM Nomor 2163 dan SHM 2164 Kelurahan Karangrejo telah beralih kepada Tergugat II berdasarkan akta jual beli yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Jual beli tersebut telah ditandatangani oleh Penggugat dan telah mendapat persetujuan dari pihak istri Penggugat. Oleh sebab itu jual beli yang dilakukan oleh Penggugat telah sesuai dengan ketentuan-ketentuan Pasal 1320 KUHPdata, serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah oleh sebab Tergugat II adalah pihak yang mempunyai iktikad baik selaku pembeli harus mendapat perlindungan hukum. Oleh sebab itu maka Penggugat tidak mempunyai kapasitasnya untuk melakukan gugatan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa gugatan Penggugat cacat hukum (cacat formil), karena kurang subjek atau pihak Tergugat tidak lengkap (*plurium litis consurtium*)
 - Bahwa perubahan Kelurahan Kaliwiru, Kecamatan Semarang Selatan menjadi Kelurahan Karangrejo, Kecamatan Gajahmungkur berdasarkan Surat Keputusan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Semarang, bukan rekayasa dari para pihak termasuk Turut Tergugat II, Sehingga perubahan Sertifikat Hak Milik Nomor 2/Kelurahan Kaliwiru menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 2162/Karangrejo didasarkan atas permohonan perubahan kelurahan yang mendasarkan kepada surat keputusan tersebut di atas. Selanjutnya Kantor Pertanahan Kota Semarang menerbitkan perubahan sertifikat hak milik tersebut sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *juncto* Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Sehubungan Walikotamadya tidak ditarik sebagai para pihak maka gugatan tersebut cacat hukum dan harus ditolak;
 - Bahwa Sertipikat Hak Milik 2164 dan Hak Milik 2163 /Karangrejo dibebani hak tanggungan atas nama PT Bank Central Asia Tbk yang berkedudukan di Jakarta sebagaimana APHT yang dibuat dihadapan PPAT Yustina Judiastuti. S.H, M.H. sehingga sudah selayaknya PT Bank Central Asia diikutsertakan sebagai para pihak dalam perkara *a quo*;
Bahwa dengan tidak diikutsertakannya Walikotamadya (sekarang Walikota) Semarang dan PT Bank Central Asia sebagai pihak maka sudah sepantasnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
3. Bahwa gugatan Penggugat kadaluwarsa (lewat jangka waktu) karena sertifikat hak atas tanah hanya dapat digugat dari waktu penerbitannya dalam tenggang 5 tahun, sedangkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2 diterbitkan pada tahun 1964 dan dilakukan perubahan kelurahan dari Kelurahan Kaliwiru menjadi Kelurahan Karangrejo pada tahun 2008 sehingga berubah menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 2162. Pada tahun 2009 dilakukan peralihan hak menjadi atas nama Penggugat. Dari Penjelasan tersebut dapat disimpulkan Penggugat sangat paham apabila Sertifikat Hak Milik Nomor 2162 diterbitkan pada tahun 1964 yang diperoleh Penggugat dengan iktikad baik. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 ayat (2) menyatakan:
 - (1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang

Halaman 16 dari 35 hal. Put. Nomor 3146 K/Pdt/2015



termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan;

- (2) Dalam hal atas suatu bidang sudah diterbitkan Sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan etiket baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut;

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas maka Penggugat tidak dapat mengajukan gugatan baik secara perdata maupun secara pidana sehingga dari dan karenanya gugatan Penggugat harus ditolak;

4. Bahwa gugatan Penggugat cacat hukum karena objek gugatan dalam posita 2 Penggugat yang antara lain menyatakan tanah seluas 202 m² terletak di Kelurahan Karangrejo merupakan tanah kosong bagian dari SHGB Nomor 728 alias milik Negara.

Berdasarkan data yuridis, tanah seluas 202 m² bukan merupakan tanah Negara tetapi tanah hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 UUPA. Oleh sebab itu apabila Penggugat menyatakan tanah tersebut adalah tanah negara berarti Penggugat dengan sengaja menjual belikan tanah negara dan perbuatan tersebut adalah tindakan pidana, karena secara nyata dan jelas data yang ada tanah seluas 202 m² oleh Penggugat telah dijual kepada Tergugat II;

Berdasarkan dalil-dalil yang kami kemukakan di atas, nampak jelas bahwa gugatan Penggugat cacat hukum, sehingga patut ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima. Oleh karena itu maka kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk dapat mengabulkan atau menerima eksepsi Turut Tergugat II dan menyatakan bahwa gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Semarang telah memberikan Putusan Nomor 90/Pdt.G/2013/PN SMG., tanggal 2 Desember 2013 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat II tidak dapat diterima;

Dalam Provisi

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini yang ditaksir sebesar Rp1.913.000,00 (satu juta sembilan ratus tiga belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri Semarang tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor 384/PDT/2014/PT SMG., tanggal 18 November 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 20 Januari 2015 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding melalui kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Januari 2015 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 3 Februari 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 90/Pdt.G/2013/PN Smg., *juncto* Nomor 07/Pdt.K/2015/PN Smg., yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Semarang, permohonan mana diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 16 Februari 2015;

Bahwa setelah itu oleh Para Tergugat/Para Terbanding yang pada tanggal 10 Maret 2015 dan tanggal 23 Maret 2015 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 27 April 2015 dan tanggal 2 April 2015;

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, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

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

- I. Keberatan dari aspek formil putusan.



A. Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah *ic* Putusan Nomor 384/Pdt/2014/PT Smg adalah putusan yang *Absurb*, tidak jelas dan tidak rinci.

Bahwa sebagaimana telah dipahami bersama, didalam memeriksa dan memutus suatu perkara, seorang hakim wajib memedomani Pasal 178 HIR, Pasal 189 Rbg dan Pasal 19 Undang Undang Nomor 4/2004, dimana dalam ketentuan pasal-pasal tersebut ditegaskan bahwa hakim wajib memuat alasan-alasan dan dasar-dasar putusan dengan mencantumkan pasal-pasal dari ketentuan perundang-undangan, doktrin-doktrin maupun yurisprudensi-yurisprudensi yang terkait dengan perkara yang diputus tersebut karena bilamana tidak maka putusan tersebut dikategorikan sebagai putusan yang *absurb*, tidak jelas dan tidak rinci;

Bahwa dalam tingkat banding, *Judex Facti* pada Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang selain terikat pada ketentuan–ketentuan tersebut diatas, lebih dari itu mereka pun terikat pula pada ketentuan Pasal 6 Undang Undang Nomor 20/1947 yang menegaskan bahwa terhadap putusan perdata yang dijatuhkan Pengadilan Negeri dapat diminta oleh para pihak supaya pemeriksaan perkara diulangi oleh Pengadilan Tinggi sesuai dengan yurisdiksi relatif masing-masing;

Bahwa terkait dengan pemeriksaan ulang di tingkat banding, maka *Judex Facti* wajib berpedoman pada Pasal 357 Rv yang mengatur tata cara pemeriksaan banding dimana didalam pasal tersebut ditegaskan bahwa: ...”perkara kemudian oleh hakim banding yang bersangkutan tanpa banyak proses diputus berdasarkan surat-surat saja, tetapi ia berwenang sebelum menjatuhkan putusan akhir untuk memberi putusan persiapan atau putusan sela.”;

Bahwa menurut M. Yahya Harahap, S.H., dari ketentuan undang-undang di atas, maka fungsi Pengadilan Tinggi dalam tingkat banding: ..memeriksa ulang perkara secara keseluruhan;

Bahwa jika dikostatir pertimbangan hukum dengan fakta dan dasar hukum putusan dalam perkara *a quo*, maka menurut Pemohon Kasasi, *Judex Facti* pada Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang telah melakukan kesalahan dengan membuat putusan yang cacad hukum secara formil karena tidak berpedoman pada ketentuan-ketentuan Pasal 178, 189 HIR, Pasal 19 Undang Undang Nomor 4/2004, Pasal 6 Undang Undang Nomor 20/1947 dan ketentuan Pasal 357 Rv;



Bahwa jika mengacu pada ketentuan pasal perundang-undangan tersebut diatas, khususnya ketentuan Pasal 357 Rv yang merupakan landasan beracara (*process doelmatigheid*) tersebut, maka sudah sepatutnya *Judex Facti* pada Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang membatalkan dan mengoreksi putusan Pengadilan Negeri Semarang dalam perkara *a quo* karena dari fakta hukum yang dikonstatir dengan dasar hukumnya di dalam persidangan, secara terang benderang telah terungkap rekayasa sistemik terkait dengan bukti-bukti surat berkenaan dengan permohonan, *splitsing*, sampai pada proses jual beli dan peralihan hak atas sertifikat SHM. Nomor 2162 yang dipecah menjadi SHM Nomor 2163 dan SHM Nomor 2164 yang fisik tanah/bangunannya adalah objek sengketa (SHM Nomor 2/Kaliwiru) dari Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi II (Edward Sardono Tedjosaputro);

Bahwa terkait dengan putusan *Judex Facti* pada Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang terkait dengan kurangnya pertimbangan yang cukup (fakta dan dasar hukumnya), MA RI dalam putusannya Nomor 951 K/Sip/1973 menegaskan bahwa :..." cara pemeriksaan dalam tingkat banding tidak hanya memperhatikan keberatan-keberatan yang diajukan pembanding saja, cara yang demikian adalah salah, seharusnya dalam tingkat banding hakim mesti memeriksa ulang kembali perkara secara keseluruhan baik mengenai fakta-fakta mau pun mengenai penerapan hukumnya;

Bahwa pendapat MA RI tersebut di atas, dikuatkan pula dengan putusan MA RI Nomor 9 K/Sip/1972 tanggal 19 Agustus 1972 yang pada intinya menegaskan bahwa :...Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang hanya menyetujui dan menjadikan alasan sendiri hal-hal yang dikemukakan oleh pembanding dalam memori bandingnya, seperti halnya Pengadilan Tinggi menyetujui keputusan Pengadilan Negeri, adalah tidak cukup;

Dari pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Tinggi, secara terperinci Mahkamah Agung harus dapat mengerti hal-hal apa dalam keputusan Pengadilan Negeri yang tidak dapat dibenarkan oleh Pengadilan Tinggi". (Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung RI II: Hukum Perdata dan Acara Perdata, angka XIV.6. hal. 237 dan 238);

Bahwa berdasarkan fakta hukum yang dikonstatir dengan dasar-dasar hukum seperti tersebut diatas, maka Pemohon kasasi berpendapat bahwa karena Putusan *Judex Facti* pada Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang Nomor 384/Pdt/2014/PT Smg., tanggal 18 November 2014,



yang sekedar mengambil alih pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 90/Pdt.G/2013/PN Smg., tanggal 02 Desember 2013 tanpa memberikan dasar dan alasan pengambil-alihan putusan Pengadilan Negeri Semarang tersebut maka putusan *Judex Facti* pada Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang Nomor 384/Pdt/2014/PT Smg., tanggal 18 November 2014 adalah putusan yang *absurb*, tidak jelas dan tidak rinci serta tidak sah sehingga sepatutnya dibatalkan.

B. Putusan *Judex Facti* melanggar hukum acara karena tidak didasarkan pada batas minimal alat bukti/pembuktian.

Bahwa fakta didalam persidangan perkara *a quo*, baik Pemohon Kasasi dan Para Termohon Kasasi I, II dan Turut Termohon Kasasi II (dalam persidangan perkara *a quo*, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III atau kuasanya tidak hadir sampai putusanya perkara *a quo*), sama sekali tidak mengajukan alat bukti yang lain selain dari alat bukti surat, dan fakta hukum persidangan ini telah tercatat secara baik dalam setiap berita acara pada persidangan perkara *a quo* sehingga Pemohon Kasasi tidak akan mengulas satu persatu dalam memori kasasi ini demi tidak terjadinya perulangan-perulangan yang tidak perlu/penting;

Bahwa dengan demikian, putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* praktis hanya didasarkan pada alat bukti surat, dimana alat bukti surat yang diajukan oleh Para Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi II yang didalam persidangan perkara *a quo*, hampir sebagian telah dibantah dan disangkal oleh Pemohon Kasasi karena alat bukti surat tersebut adalah alat bukti surat yang aspal (asli tapi palsu). Bahwa dengan demikian putusan dalam perkara *a quo* adalah putusan yang tidak sah karena tidak diputus berdasarkan batas minimal alat bukti;

Bahwa menurut ketentuan Pasal 1866 KUH Perdata/Pasal 284 Rbg/Pasal 164 HIR, maka alat bukti dalam perkara perdata adalah: Surat, saksi, persangkaan, pengakuan dan sumpah;

Bahwa dengan mempertimbangkan jenis-jenis alat bukti tersebut dan dikonstatir dengan fakta persidangan maka jelas putusan dalam perkara *a quo* adalah putusan yang tidak sah karena tidak memenuhi batas minimal alat bukti/pembuktian;

Bahwa dalam pembuktian perkara perdata, setiap alat bukti memiliki batas minimal pembuktian yang berbeda satu sama lainnya, jadi bilamana dalam perkara *a quo*, *Judex Facti* hanya memutus berdasarkan satu alat bukti saja, namun karena alat bukti tersebut tidak memenuhi batas minimal alat bukti,



maka alat bukti surat tersebut memiliki kekuatan hanya sebagai alat bukti permulaan saja. Hal ini disebabkan alat bukti surat tersebut walau pun terdiri dari beberapa akta otentik, namun karena dari aspek formil maupun materil keberadaan akta otentik tersebut disangkal keabsahannya oleh Pemohon Kasasi maka kualitasnya berubah hanya sebagai akta di bawah tangan dan masih membutuhkan jenis alat bukti lain guna menguatkan dalil Para Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi II;

Bahwa menurut M. Yahya Harahap, S.H., yang dimaksud dengan batas minimal alat bukti/pembuktian adalah:

- Suatu jumlah alat bukti yang sah yang paling sedikit harus terpenuhi, agar alat bukti itu mempunyai nilai kekuatan pembuktian untuk mendukung kebenaran yang didalilkan atau dikemukakan;
- Apabila alat bukti yang diajukan di persidangan tidak mencapai batas minimal, alat bukti itu tidak mempunyai nilai kekuatan pembuktian yang cukup untuk membuktikan kebenaran dalil atau peristiwa mau pun pernyataan yang dikemukakan;

Bahwa lebih lanjut dikemukakan oleh beliau, M. Yahya Harahap, S.H., menegaskan bahwa alat bukti yang sah adalah alat bukti yang telah memenuhi syarat formil dan syarat materil;

Bahwa dalam perkara *a quo*, para pihak, baik Pemohon Kasasi maupun Para Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi II sama-sama tidak mengajukan bukti-bukti lain selain bukti surat dan alat bukti surat mana telah disangkal oleh masing-masing pihak sehingga dari aspek hukum pembuktian hal itu dianggap tidak memenuhi batas minimal alat bukti, sehingga pada tataran yang demikian, maka segala alat bukti surat tersebut patut dianggap sebagai bukti permulaan, sehingga *Judex Facti* dapat meminta tambahan jenis alat bukti lain dan/atau dalam kedudukannya, *secara ex officio* dapat menerapkan alat bukti persangkaan (*presumption juris*) misalnya dalam perkara *a quo*, namun hal itu tidak dilakukan oleh *Judex Facti*;

Bahwa dengan tidak menggunakan jenis alat bukti lain, misalnya persangkaan berdasarkan hukum/undang-undang (*presumption juris*) maka putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* adalah putusan yang cacat hukum dan sudah sepatutnya dibatalkan;

Bahwa terkait dengan hal tersebut di atas, dalam Putusan MA RI Nomor 167 K/Sip/1959 ditegaskan bahwa:" Alat bukti yang diajukan tidak memenuhi batas minimal atas alasan meskipun surat bukti akta pinjaman diakui tandatangannya oleh Tergugat, namun isi mengenai jumlah uang



disangkal oleh Tergugat maka alat bukti surat tersebut hanya berkualitas sebagai permulaan pembuktian tertulis (*begin van bewijs bij geschrifte*), sehingga dalam hal ini masih diperlukan alat bukti lain;

Bahwa di dalam pembuktian di persidangan perkara *a quo*, Pemohon Kasasi membantah dengan tegas alat bukti surat yang diajukan oleh Para Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi II antara lain sebagai contohnya bukti T.II-1, bukti T.II-3 sampai dengan bukti T.II-8 dan bukti TT.II-1 sampai dengan TT.II-8 yang menurut Pemohon Kasasi adalah Aspal (asli tapi palsu), sehingga dengan demikian maka bilamana tidak diajukan alat bukti lain dan atau *Judex Facti* tidak menggunakan tambahan alat bukti lain dalam memeriksa dan memutus perkara *a quo*, maka putusan yang diambil adalah putusan yang tidak sah sehingga patut dibatalkan oleh Yang Mulia, *Judex Yuris* pada Mahkamah Agung RI;

II. Keberatan dari aspek materil putusan;

Bahwa *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum dalam perkara *a quo*;

Bahwa gugatan Pemohon Kasasi adalah gugatan tentang Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan secara sistemik oleh Para Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi II, namun *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dalam pertimbangan putusannya.

Bahwa kesalahan penerapan hukum yang demikian tercermin dalam pertimbangannya yang menegaskan bahwa didalam hubungan hukum antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi I (PT. BTN, persero,Tbk) tidak terjadi perbuatan melawan hukum melainkan merupakan peristiwa *wanprestasi* dalam perjanjian dan sebagai konsekuensinya para pihak telah bersepakat menjual objek sengketa (SHM Nomor 2/Kaliwiru) untuk melunasi pinjaman Pemohon Kasasi pada Termohon Kasasi I (PT. BTN persero, Tbk);

Bahwa guna menegaskan fakta kesalahan penerapan hukum oleh *Judex Facti*, maka perlu diperjelas hal-hal sebagai berikut:

- Dasar hubungan hukum antara Pemohon Kasasi dengan Para Termohon Kasasi;
- Dasar hubungan hukum antara Pemohon Kasasi dengan Turut Termohon Kasasi II;
- Dasar hukum telah terjadi PMH;
- Sah tidaknya proses jual beli objek sengketa dalam hal:
 - a. Status hukum subjek;
 - b. Status hukum obyek;



c. Tata cara jual beli;

Bahwa Pemohon Kasasi tidak menyangkal adanya hubungan hukum antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi I (PT. BTN persero,Tbk) (*vide*: bukti P-3, P-4 dan P-5 serta bukti T I-1, T I-2 dan T I-5). Bahwa berdasarkan bukti-bukti surat tersebut hubungan hukum yang terjadi antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi I adalah hubungan hukum perjanjian, dimana didalamnya diatur mengenai hak dan kewajiban para pihak secara seimbang; Bahwa bertitik tolak dari hubungan hukum perjanjian antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi I (PT. BTN persero, Tbk), maka jikalau terjadi *wanprestasi* dari Pemohon Kasasi maka objek sengketa (bukti P I-1 dan bukti T I -3 dan T I-4) akan dijual lelang untuk melunasi hutang Pemohon Kasasi pada Termohon Kasasi I;

Bahwa dalam pelaksanaan isi perjanjian tersebut, Pemohon Kasasi dalam dalil gugatannya pun telah mengakui telah melakukan *wanprestasi* karena tidak memenuhi kewajiban membayar kembali pinjamannya pada Termohon Kasasi I. Namun terkait dengan dalil Termohon Kasasi I yang diperkuat dengan alat bukti suratnya yaitu bukti T I-10, T I-11, T I-12, T I-13, T I-14, T I-15, T I-16 dan T I-17 Pemohon Kasasi menolak dengan tegas karena Pemohon Kasasi sama sekali tidak pernah diberitahukan perihal peringatan/somasi yang jangankan sampai sedemikian banyak tersebut, sekali saja pun tidak pernah;

Bahwa menurut Pemohon Kasasi, bilamana *Judex Facti* menerapkan hukum secara adil, maka sudah sepatutnya *Judex Facti* meneliti pula bukti-bukti yang menegaskan telah terjadinya *ekspedisi* dan/atau stempel cap pos berkenaan pengiriman bukti-bukti surat tersebut kepada Pemohon Kasasi;

Kelalaian dalam hal ini membuat pembuktian Termohon Kasasi I tersebut diatas sama sekali tidak dapat dikategorikan sebagai bukti yang sah karena secara formil dan materil tidak tidak memenuhi batas minimal alat bukti;

Bahwa menurut Pemohon Kasasi, bukti-bukti surat tersebut diatas hanya merupakan bukti surat permulaan saja (*begin van bewijs bij geschrifte*), bukti-bukti surat tersebut baru akan sah dan pantas dinilai jika dukung oleh jenis alat bukti lain;

Bahwa menurut Pemohon Kasasi dengan adanya begitu banyak surat peringatan yang eksistensi dibantah oleh Pemohon Kasasi, sudah sepatutnya hal itu dipertimbangkan secara lebih seksama dan teliti, tetapi *Judex Facti* mengabaikan hal itu sama sekali;

Bahwa terkait dengan bukti T I-9 yang diajukan oleh Termohon Kasasi I,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemohon Kasasi menolak dengan tegas karena memang Pemohon Kasasi sama sekali tidak menerima bukti surat tersebut, sehingga dengan demikian harus ada jenis alat bukti lain yang mendukungnya karena jika tidak demikian maka bukti surat T I-9 tersebut hanyalah merupakan bukti surat permulaan saja (*begin van bewijs bij geschrifte*);

Bahwa menurut Pemohon Kasasi, berdasarkan bukti-bukti surat yang telah menegaskan adanya hubungan hukum perjanjian antara Pemohon Kasasi dengan Termohon kasasi I, setidaknya-tidaknya, walau pun dengan penegasan-penegasan tentunya, *Judex Facti* pantas menyatakan bahwa dalam hubungan hukum perjanjian tersebut telah terjadi *wanprestasi*;

Namun justru sebaliknya dalam proses pelaksanaan pemenuhan prestasi dalam perkara *a quo*, *Judex Facti* justru salah dalam menerapkan hukumnya, karena di dalam pelaksanaan pemenuhan prestasi tersebut, telah terjadi perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Pemohon Kasasi, tetapi oleh *Judex Facti* dianggap wajar dan tidak merupakan suatu perbuatan melawan hukum tetapi hanyalah suatu konsekuensi dari adanya *wanprestasi* dari Pemohon Kasasi;

Bahwa dalam kaitannya dengan perjanjian antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi I, oleh karena objeknya adalah benda tidak bergerak/tanah dan bangunan *ic* objek sengketa (SHM Nomor 2/Kaliwiru) (*vide*: bukti P-5 dan bukti T I-5) maka *Judex Facti* wajib memutus berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang terkait yaitu Peraturan Lelang, Stbl. 1908-189 sebagaimana dirubah dg. Stbl.1940-56 *juncto* Stbl. 1941-3 dan juga Undang Undang Hak Tanggungan Nomor 4/1996;

Bahwa menurut Pemohon Kasasi *Judex Facti* telah melakukan kesalahan fatal dengan tidak menerapkan pertimbangan hukumnya berdasarkan kedua ketentuan perundang-undangan tersebut;

Bahwa dikarenakan objek jaminan dalam perjanjian tersebut adalah tanah/bangunan *i.c.* obyek sengketa (SHM Nomor 2/Kaliwiru), maka dalam hal terjadi *wanprestasi*, Termohon Kasasi tidak dapat secara bebas menjualnya guna melunasi semua hutang Pemohon Kasasi, karena Pasal 20 UUHT Nomor 4/1996 memberi opsi hukum, yaitu penjualan lelang dan/atau penjualan sendiri berdasarkan titel eksekutorial dengan mengacu pada Pasal 6 UUHT Nomor 4/996;

Bahwa dengan demikian yang berhak melakukan penjualan terhadap objek hak tanggungan *ic* obyek sengketa (SHM Nomor 2/Kaliwiru) adalah Termohon Kasasi I dan hal itu sudah dilakukan olehnya (*vide*: bukti P-6 dan

Halaman 25 dari 35 hal. Put. Nomor 3146 K/Pdt/2015

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

bukti T I-9, T I-20) dalam penjualan lelang melalui KPKNL Semarang, tetapi hasilnya tidak ada penawaran;

Bahwa *Judex Facti* sepatutnya dalam putusannya mempertimbangkan secara teliti dan hati-hati atas dasar hukum apa Pemohon Kasasi dapat menjual objek sengketa (SHM Nomor 2/Kaliwiro) kepada Termohon Kasasi II ? apalagi status objek sengketa (SHM Nomor 2/Kaliwiro) masih dalam kewenangan pejabat lelang pada KPKNL Semarang;

Bahwa Pemohon Kasasi sama sekali tidak memiliki hubungan apa pun dengan Termohon Kasasi II, ada pun adanya formalitas hubungan *ic* Akta Jual Beli Nomor 221/2011 dan Akta Jual Beli Nomor 222/2011 (*vide*: bukti P-7, P-8 dan bukti T II-7, T II-8) yang terjadi adalah merupakan suatu rekayasa sistemik dengan bantuan Turut Termohon Kasasi II (BPN Kota Semarang), yang secara melawan hukum telah meloloskan permohonan sertifikat SHM Nomor 2162, yang kemudian dipecah menjadi SHM Nomor 2163 dan SHM Nomor 2164 berdasarkan bukti-bukti surat yang Aspal (asli tapi palsu) (*vide*: bukti T II-2 sampai dengan bukti T II-8), namun fakta hukum ini pun luput dari analisa hukum *Judex Facti*;

Bahwa terkait dengan status objek sengketa, dengan tidak adanya penawaran dalam proses pelelangan pertama, *Judex Facti*, sekali lagi telah melakukan kesalahan dalam penerapan dan pertimbangan hukumnya yang menganggap objek hak tanggungan *ic* objek sengketa (SHM Nomor 2/Kaliwiro) adalah objek yang bebas dan/atau telah bebas untuk dipindahtangankan kepada pihak lain *ic* Termohon Kasasi II;

Bahwa dasar hukum terkait dengan status objek lelang yang berada dalam proses penjualan lelang sama sekali tidak dijadikan dasar hukum pertimbangan *Judex Facti* dalam memeriksa dan memutus perkara *a quo*;

Dalam Peraturan Lelang *ordonansi 28-2-1908, Stbl. 1908-189 (Dg. S.1940-56 juncto S.1941-3)* ditentukan bahwa:

Pasal 1 a: Tanpa mengurangi ketentuan berikut dalam pasal ini, penjualan dimuka umum tidak boleh dilakukan selain dihadapan juru lelang;

Dengan Peraturan Pemerintah, penjualan dimuka umum dapat dilakukan tanpa campur tangan juru lelang (S.1940-503 *juncto* S.1941-546);

Barang siapa berbuat bertentangan dengan ketentuan ini akan didenda sebanyak-banyaknya 10.000 gulden. Tindak pidananya dipandang sebagai pelanggaran;

Bilamana perbuatan termaksud dilakukan oleh suatu badan hukum, maka tuntutan pidana akan diajukan dan hukuman akan dijatuhkan terhadap

Halaman 26 dari 35 hal. Put. Nomor 3146 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

anggota-anggota pengurusnya....dst;

Pasal 1 b: Cara melakukan pelelangan ditentukan oleh penjual lelang. Mengenai barang yang sudah dilelang tapi belum ada penawaran harga yang disetujui, penjual dapat memutuskan cara pelelangan dirubah;

Dengan mendasari pada ketentuan pasal-pasal tersebut di atas, dan berdasarkan bukti-bukti surat (*vide*: bukti P-6 dan T I-9, T I-20) sudah sepatutnya *Judex Facti* secara *ex officio* menegaskan bahwa objek sengketa *ic* objek lelang (SHM Nomor 2/Kaliwiru) statusnya berada dalam kewenangan penjual lelang (pejabat lelang) pada KPKNL Kota Semarang, dan karena telah direkayasa secara sistemik dan telah terjual kepada Termohon Kasasi II dengan harga yang jauh dari harga penafsiran thn 2008, maka perbuatan Para Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi adalah merupakan telah suatu perbuatan melawan hukum yang merugikan Pemohon Kasasi bahkan lebih dari pada itu perbuatan tersebut telah merugikan keuangan negara (*vide*: Pasal 4 dan Pasal 34 Peraturan Lelang Ordonansi 28-2-1908, Stbl.1908-189 (s.d.u.dg.S.1940-537 *juncto* S. 1941-3);

Namun sekali lagi dalam hal ini *Judex Facti* salah dalam menerapkan hukum yang terkait dengan keseluruhan proses permasalahan dalam perkara *a quo* dari tahapan pertimbangan sampai pada amar putusannya;

Bahwa dimana letak *ratio decidendinya* putusan *Judex Facti* karena bagi Pemohon Kasasi amar putusan *Judex Facti* tersebut sama sekali tidak mempertimbangkan keabsahan bukti-bukti surat baik secara materil maupun secara formil yang dikonstatir dengan dasar hukum peraturan lelang dan UU Hak Tanggungan yang menjadi rujukan dalam setiap penjualan lelang atas tanah/bangunan yang diletakan hak tanggungan atasnya;

Bahwa jikalau *Judex Facti* berpendapat (*vide*: berdasarkan bukti-bukti surat dari Para Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi II = bukti-bukti tersebut ditolak/disangkal oleh Pemohon Kasasi) telah ada formalitas penerbitan SHM Nomor 2162 (*vide*: karena adanya perubahan nama Kelurahan berdasarkan SK Walikotamadya KDH Tk II Semarang Nomor 138/0539 Thn. 1994) dan kemudian dilakukan pemecahannya oleh Pemohon Kasasi dan dijual kepada Termohon Kasasi II dan uang hasil penjualannya dibayarkan kepada Termohon Kasasi I untuk menutup hutang Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi I adalah bukan suatu perbuatan melawan hukum, tetapi merupakan upaya untuk memenuhi prestasi Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi I, maka Pemohon Kasasi pantas menyatakan bahwa *Judex Facti* tidak paham hukum pembuktian secara benar;

Halaman 27 dari 35 hal. Put. Nomor 3146 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa meminjam istilah M. Yahya Harahap, S.H., *Judex Facti* harus paham betul sistem dan prinsip dalam menentukan kekuatan dan batas minimal pembuktian alat bukti surat akta otentik, jika tidak professional, maka kemungkinan besar kacau dan keliru menerapkannya;

Surat Keputusan Walikotamadya KDH Tk II Semarang tanggal 16 Juli 1994 Nomor 138/0539 tahun (*vide*: tanpa bukti pendukung), yang didalilkan oleh Termohon Kasasi II sebagai alasan terjadinya perubahan nama Kelurahan dimana objek sengketa (SHM Nomor 2/Kaliwiru) berada, adalah alasan yang tidak berdasarkan hukum sama sekali dan terkesan dibuat-buat;

Bahwa apa yang menjadi *ratio decidendy* putusan *Judex Facti* yang secara *implisit* menyatakan bahwa Hak Tanggungan atas objek sengketa hapus karena adanya Surat Keputusan Walikotamadya KDH Tk II Semarang Nomor 138/0539 Thn. 1994, tanggal 16 Juli 1994;

Bahwa ketentuan Pasal 18 Undang Undang Nomor 4/1996 tentang Hak Tanggungan menentukan bahwa hak tanggungan hapus karena:

1. Hapusnya hutang yang dijamin dengan hak tanggungan;
2. Bila dilepas hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan;
3. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan peringkat oleh Ketua PN;
4. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan;

Bahwa menurut pendapat Pemohon Kasasi, sebenarnya Turut Termohon Kasasi II telah memahami status objek sengketa (SHM Nomor 2/Kaliwuru) yang masih dalam kewenangan pejabat lelang pada KPKNL Kota Semarang, sehingga terbitlah rekayasa sistemik dengan cara memanipulasi surat-surat dan status dan kedudukan hukum Pemohon Kasasi seolah-olah yang bersangkutan masih sebagai pemegang hak atas objek sengketa (SHM Nomor 2/Kaliwiru) guna mengurus permohonan hak baru pada instansi Turut Termohon Kasasi II (BPN Kota Semarang) sehingga terbitlah sertifikat SHM Nomor 2162 dan bahkan di *splitsing* oleh Pemohon Kasasi dengan maksud hanya untuk dijual kepada Termohon Kasasi II;

Bahwa dimana letak *ratio decidendi* jika dengan fakta hukum tersebut ternyata *Judex Facti* pun masih berpendapat bahwa perbuatan tersebut bukan merupakan perbuatan melawan hukum. Bahwa sampai pada tataran ini, Pemohon Kasasi berpendapat *Judex Facti* gagal dalam memeriksa dan memutus perkara *a quo*;

Bahwa fakta hukum lain yang tidak dipertimbangkan oleh *Judex Facti* adalah mengenai harga jual objek sengketa (SHM Nomor 2/Kaliwiru) yang pada tahun 2008 ditafsir harganya mencapai Rp2.600.000.000,00 tetapi di dalam

Halaman 28 dari 35 hal. Put. Nomor 3146 K/Pdt/2015

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)



proses rekayasa jual beli secara sistemik pada tahun 2011 tersebut hanya dijual dengan harga Rp1.900.000.000,00 (*vide*: versi Termohon kasasi II), hal ini jelas merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang merugikan Pemohon Kasasi, kerugian mana adalah sebesar Rp2.351.000.000,00 (dua miliar tiga ratus lima puluh satu juta rupiah) dan/atau juga merugikan keuangan negara karena penerimaan negara yang harus didapat dari penjualan lelang menjadi hilang diakibatkan oleh rekayasa sistemik dalam proses jual beli objek sengketa tersebut (*vide*: Peraturan Lelang Stbl. 1908 / 189);

Bahwa berdasarkan pertimbangan *Judex Facti* bahwa terhadap posisi hutang Pemohon Kasasi yang telah mencapai angka Rp2.390.791.247,00 dan dikurangi dengan pembayaran dari Ny Prof. DR. Liliana Tedjosaputro, S.H.,M.M., atas penjualan SHM Nomor 2163 dan SHM Nomor 2164 yang mencapai angka Rp1.900.000.000,00 (bukti T II-7, T II-8), dan hutang Pemohon Kasasi dianggap lunas, maka ada potensi selisih sebesar Rp490.791.247,00 dan posisi keuangan yang demikian apakah benar-benar ada atau juga hanya rekayasa untuk pemotongan bunga dan denda, hal ini pun tidak dipertimbangkan secara akurat oleh *Judex Facti*;

Bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* dapat menjadi preseden buruk dalam dunia hukum kita karena objek lelang (SHM Nomor 2/Kaliwiru) yang menjadi Kewenangan KPKNL Semarang, yang merupakan objek hak tanggungan yang sah secara hukum, bisa direkayasa secara sistemik oleh Termohon Kasasi I, Termohon Kasasi II dan Turut Termohon Kasasi II sehingga menjadi tanah/bangunan yang tidak terikat hak tanggungan dan diperjualbelikan antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi II dan jelas hal itu merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang merugikan Pemohon Kasasi;

Bahwa dengan merujuk pada ketentuan pasal-pasal UUHT UU Nomor 4/ 1996 dan dikaitkan dengan Peraturan Lelang Stbl. 1908/189, maka hak tanggungan tersebut masih melekat pada objek sengketa/objek lelang (SHM Nomor 2/Kaliwiru) dan segala perbuatan hukum yang dilakukan diluar konteks kedua peraturan perundang-undangan tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum batal demi hukum dan/atau dapat diminta pembatalannya;

Bahwa perjanjian antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi I berlaku sebagai undang-undang yang mengikat kedua belah pihak namun hal itu harus dipahami dan diterima sebagai demikian adanya



jikalau perjanjian tersebut dibuat berdasarkan syarat-syarat perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdara, jika tidak demikian, maka perjanjian tersebut adalah tidak sah dan batal demi hukum dan/atau dapat dibatalkan;

Bahwa perjanjian yang dibuat antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi I adalah perjanjian yang sah ditinjau dari aspek Pasal 1320 KUHPerdara tersebut, sehingga perjanjian tersebut berlaku dan mengikat sebagai undang-undang bagi kedua belah pihak;

Bahwa dengan demikian *Judex Facti* tidak boleh salah dalam memeriksa dan mempelajari perjanjian (bukti P-3 dan bukti T I-1) yang dibuat antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi I, apalagi sampai salah dalam menerapkan pertimbangan hukum terhadap objek jaminan tersebut telah diletakan hak tanggungan atasnya (bukti P-5 dan bukti T I-5);

Bahwa sebaliknya perjanjian jual beli *ic* akta jual beli antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi II (*vide*: Akta Nomor 221/2011 dan 222/2011) adalah perjanjian yang tidak sah karena tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu adanya didasarkan pada kausa yang tidak halal dan bertentangan dengan undang-undang atau ketertiban umum. Hal itu berarti objek jual beli tersebut adalah objek yang dilarang (oleh UU) dan juga bertentangan dengan UU Hak Tanggungan dan Peraturan Lelang Stbl. 1980 / 189;

Bahwa berdasarkan Pasal 20 Undang Undang Hak Tanggungan, Termohon Kasasi I sebagai pemegang hak tanggungan memiliki dua pilihan hukum untuk menjual objek hak tanggungan *ic* obyek sengketa (SHM Nomor 2/ Kaliwiru a/n. Pemohon Kasasi) yaitu menjual lelang dan menjual dibawah tangan. Bahwa dengan demikian yang berkewajiban (menurut undang-undang = kewajiban hukum) menjual objek sengketa (SHM Nomor 2/Kaliwiru) adalah Termohon Kasasi I (PT. BTN persero, Tbk), dan bukan Pemohon Kasasi;

Bahwa ketentuan Pasal 20 UUHT tersebut, menurut Pemohon Kasasi bersifat *imperative*, sehingga bilamana tidak dilakukan maka penjualan atas objek hak tanggungan adalah tidak sah;

Bahwa kedua opsi/pilihan hukum ini tidak dapat dilakukan *gradual*, artinya tidak dapat dijual dibawah tangan bilamana didalam proses penjualan lelangnya tidak laku terjual objek hak tanggungan *ic* obyek sengketa (SHM Nomor 2/Kaliwiru) tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahkan persyaratan terhadap penjualan di bawah tangan atas objek hak tanggungan pun diatur sedemikian ketat, yaitu harus diumumkan lewat mass media setempat selama 30 hari guna memperoleh tanggapan khalayak/masyarakat, bilamana tidak maka penjualan dibawah tangan tersebut adalah tidak sah;

Bahwa dalam pandangan Pemohon Kasasi, *Judex Facti* telah salah di dalam menerapkan hukum, salah di dalam memeriksa dan menilai alat bukti surat dalam perkara *a quo*, sampai pada taraf pengambilan putusannya;

Bahwa *Judex Facti* sama sekali tidak ketentuan pasal-pasal tentang dalam UU Hak Tanggungan dan juga ketentuan Peraturan Lelang Nomor 189/1908 didalam memutus perkara *a quo*;

Bahwa *Judex Facti* tidak mempertimbangkan dan menilai ketentuan Pasal 20 Undang Undang Nomor 4/1996 tentang Hak Tanggungan dikaitkan dengan Pasal 22 perjanjian antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi I dikaitkan dengan adanya kuasa menjual notaris antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi I yang dibuat oleh Tini Prihantini, notaris Semarang. Bahwa menurut ketentuan Pasal 1813 KUH Perdata sepanjang tidak dicabut secara sepihak, atau salah satu pihak meninggal dunia dan atau penerima kuasa melepas kuasa tersebut maka kuasa itu masih berlaku, *ic* Termohon kasasi I yang berhak menjual objek hak tanggungan *ic* objek sengketa tersebut. Bahwa dalam hal ini, *Judex Facti* sekali lagi telah salah dalam menerapkan hukum dengan mempertimbangkan dalam putusannya bahwa “ telah ada kesepakatan menjual “ untuk melunasi hutang Pemohon Kasasi;

Bahwa *Judex Facti* sekali lagi telah salah dalam menerapkan hukum dalam pertimbangannya yang kurang lebih menegaskan bahwa setelah penjualan lelang tidak ada penawaran, objek sengketa dapat dijual dibawah tangan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak;

Bahwa sekali lagi Pemohon Kasasi menegaskan bahwa terhadap objek hak tanggungan yang telah dijual lelang, status barang tersebut adalah barang yang tidak bebas diperjualbelikan di luar konteks penjualan lelang, apalagi dalam perkara *a quo*, nilai penjualannya jauh dari harga normal saat dinilai tahun 2008;

Bahwa *Judex Facti* juga tidak pernah menilai apakah dasar dan buktinya kekuatan hukum suatu keputusan administratif walikota Semarang terhadap hapusnya hak tanggungan yang objeknya berubah secara *administrative*



tersebut sah atau tidak sehingga objek hak tanggungan tersebut dapat dijual di bawah tangan oleh pemberi hak tanggungan?

Pemohon Kasasi menilai disinilah letak kelemahan dan kesalahan *Judex Facti* dalam menerapkan hukum yang adil dan berwibawa yang selama ini diharapkan oleh para pencari keadilan;

Bahwa Pemohon Kasasi pun menilai *Judex Facti* salah dalam menerapkan hukumnya karena dengan adanya fakta-fakta hukum yang telah dikonstatir dengan dasar hukum/perundang-undangan, *Judex Facti* masih menganggap tidak terjadi perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata tersebut;

Bahwa telah jelas dan terungkap bahwasannya Surat Keputusan Walikotamadya Semarang tersebut tidak pernah ada (tidak dibuktikan dalam persidangan), tetapi didalilkan saja oleh Termohon Kasasi I untuk merubah secara *administrative* data tanah objek sengketa dengan cara merekayasa secara sistemik permohonan pendaftaran tanah atas nama Pemohon Kasasi, menebitkan sertifikat baru tetapi objek/fisik tanah adalah tanah objek hak tanggungan, merekayasa permohonan *splittings* seolah-olah Pemohon Kasasi yang mengajukan hal tersebut sampai pada merekayasa jual beli di hadapan Notaris Niken Puspitarini, S.H., (*vide*: Berita Acara Pemeriksaan Notaris Niken Puspitarini, S.H., yang disampaikan kepada Penyidik unit Tipiter di Polrestabes Semarang) dalam perkara pidana berdasarkan aduan dari Ny. Prof. DR. Liliana Tedjosaputro, S.H., M.M., dengan terlapor Pemohon Kasasi dan Ny. Niken Puspitarini, S.H.;

Bahwa dari pemaparan keseluruhan aspek hukum seperti tersebut di atas, maka berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata yang dalam perkara ini oleh *Judex Facti* dipergunakan penafsiran secara luas, maka ada empat kualifikasi syarat yang terpenuhi dalam tindakan rekayasa secara sistemik yang dikategorikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum, yaitu:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;

Kewajiban Termohon Kasasi I adalah menjual objek sengketa sesuai dengan ketentuan pasal-pasal UU Hak Tanggungan, dan mengambil pelunasan atas piutangnya dan jikalau ada sisa penjualan objek sengketa tersebut wajib dikembalikan kepada Pemohon Kasasi, tetapi kewajiban hukum tersebut dilanggar sendiri oleh Termohon Kasasi I dengan melakukan rekayasa secara sistemik dengan Termohon Kasasi II yang berperan sebagai pembeli dengan terlebih dahulu merekayasa



dokumen-dokumen yang terkait dengan permohonan dan pemecahan atas objek sengketa dan Turut Termohon Kasasi II, yang mempunyai kewajiban hukum berdasarkan undang-undang untuk mencatat, meneliti dan mengawasi dan melaksanakan regulasi pertanahan *ic* termasuk meneliti, menilai dan melakukan pendaftaran atas permohonan hak atas tanah objek sengketa yang direkayasa oleh Termohon Kasasi II yang mana;

2. Melanggar Hak Subyektif orang lain;

Yaitu hak subyektif Pemohon Kasasi sehingga Pemohon Kasasi mengalami kerugian Materil sebesar Rp2.351.000.000,00 (dua miliar tiga ratus lima puluh satu juta rupiah), dan kerugian immaterial sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), sehingga total kerugian adalah sebesar Rp3. 351.000.000,00 (tiga miliar tiga ratus lima puluh satu juta rupiah);

3. Melanggar kaidah tata susila;

Bahwa rekayasa sistemik Para Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi II Jelas melanggar hukum yang berlaku yaitu UU Hak Tanggungan Nomor 4/1996 dan Peraturan Lelang Stbl. 1908/189 dan Peraturan Pelaksana lainnya;

4. Bertentangan dengan azas kepatutan;

Bahwa perbuatan rekayasa sistemik yang telah dilakukan oleh Para Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi II jelas melanggar kepatutan, apalagi dampaknya bagi sistem adminitrasi pemerintah/ birokrasi yang bersih dan berwibawa termasuk dampak nyata dari kepercayaan masyarakat terhadap kinerja dan system perbankan Pemerintah pasti akan terganggu karena adanya pelanggaran atas azas kepatutan tersebut;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti dengan seksama memori kasasi yang diterima tanggal 16 Februari 2015 dan kontra memori kasasi tanggal 2 April 2015 dan tanggal 27 April 2015 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Putusan Pengadilan Tinggi Semarang tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:



Bahwa terhadap benda yang dibebani hak tanggungan dan bilamana debitur *wanprestasi* maka kreditur dapat menjual lelang agunan tersebut baik dengan persetujuan atau tanpa persetujuan dari debitur;

Bahwa selain itu alasan kasasi tersebut mengenai 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 dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi CORNELIUS IGNATIUS LENGGONO, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, dan Pemohon Kasasi ada dipihak 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 Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **CORNELIUS IGNATIUS LENGGONO**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat 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 Kamis, tanggal 18 Agustus 2016 oleh H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H.,M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Sunarto, S.H.,M.H. dan I Gusti Agung Sumanatha, S.H.,M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Victor Togi Rumahorbo, S.H.M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd

ttd

Dr. H. Sunarto, S.H.,M.H.,

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

ttd

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

Panitera Pengganti,

ttd

Victor Togi Rumahorbo, S.H.M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi	Rp489.000,00 +
J u m l a h	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.

Nip.19610313 198803 1 003