



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

Dokumen ini diunduh dari situs <http://putusan.mahkamahagung.go.id> dan bukan merupakan salinan otentik putusan pengadilan.

P U T U S A N

No. 118 K/Pdt/2010

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT “ ARTHA YASA AGENG “**, berkedudukan di Jl. Prawirodigdo No. 16 Karanggede, Boyolali.
2. **PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT “ AMBARAWA HARTA SARANA “**, berkedudukan di Jl. Jenderal Sudirman No. 69 Ambarawa, Kabupaten Semarang.
3. **PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT “ CITA DEWI “**, berkedudukan di Jl. Adisumarno No. 12 Colomadu Karanganyar.
4. **PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT “ SINAR ENAM “**, berkedudukan di Jl. Raya No. 56 Delanggu Klaten.
5. **PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT “ ARGODANA “**, berkedudukan di Jl. Gatot Subroto No. 9 Ungaran, Kabupaten Semarang.

Dalam hal ini memberi kuasa kepada **JOKO PURWANTO Hs, SH.**, Advokat – Konsultan Hukum dari “ **JOKO PURWANTO & Partner** “, beralamat di Jl. Telasih – Dawung Kidul 05 / V Pulisen, Boyolali.

Para Pemohon Kasasi dahulu Terlawan I, II, III, IV, V / Para Pembanding ;

m e l a w a n :

TIMMY PAPILAYA, bertempat tinggal di Jl. Merapi No. 115 Sorong.

Termohon Kasasi dahulu Pelawan / Terbanding ;

d a n :

1. **ROY SUDIARTO**, dahulu bertempat tinggal di Jl. Cemara II / 55, RT.08 RW.09, Kelurahan Sidorejo Lor, Kecamatan Sidorejo, Kota Salatiga, sekarang ditahan di Rumah Tahanan Negara Salatiga.

Hal. 1 dari 27 hal. Put. No. 118 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. LUSI ANITA WITANTO, dahulu bertempat tinggal di Jl. Cemara II / 55, RT.08 RW.09, Kelurahan Sidorejo Lor, Kecamatan Sidorejo, Kota Salatiga, sekarang bertempat tinggal di Nanggulan No. 34 (Kaleb Motor) Salatiga.

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Terlawan VI, VII / Para Turut Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Pelawan telah mengajukan perlawanan kepada Para Pemohon Kasasi dan Para Turut Termohon Kasasi sebagai Para Terlawan di muka persidangan Pengadilan Negeri Salatiga pada pokoknya atas dalil-dalil :

- I. 1. Bahwa pada bulan Mei 2007, saat Pelawan berada di Salatiga dalam rangka menengok anak Pelawan yang kuliah di UKSW Salatiga, Pelawan mendapat informasi dari pihak ketiga bahwa Terlawan VI dan Terlawan VII bermaksud untuk menjual tanah HM No. 1848 serta bangunan rumah di atasnya ;
Bahwa karena Pelawan berminat untuk memiliki rumah di Salatiga, maka oleh pihak ketiga dimaksud, Pelawan dipertemukan dengan Terlawan VI, dan saat itu Terlawan VI mematok harga jual tanah HM No. 1848 dan rumahnya seharga Rp. 550.000.000,- namun karena rumahnya sudah rusak berat, maka Pelawan menawarkan harga Rp. 250.000.000,- sehingga belum ada kesepakatan harga ; Lalu Terlawan VI minta nomor telepon Pelawan agar Terlawan VI dapat menghubungi Pelawan setelah mempertimbangkan penawaran harga dari Pelawan ;
2. Bahwa setelah Pelawan kembali ke Sorong, beberapa kali Terlawan VI menelpon Pelawan guna merundingkan harga jual beli dan pada akhir bulan Juni 2007, terdapat kesepakatan harga jual beli sebesar Rp. 350.000.000,- karena itu Pelawan menelepon kakak Pelawan (Charles Papilaya) di Salatiga untuk mengatur persiapan jual beli dengan Terlawan VI dan Terlawan VII, untuk hal itu Pelawan telah mengirimkan semua biaya-biaya termasuk harga tanah HM No. 1848 dan rumah kepada kakak Pelawan ;
Bahwa saat kakak Pelawan menemui Terlawan VI guna mengatur persiapan jual beli, baru diberitahukan oleh Terlawan VI bahwa tanah HM No. 1848 sedang digunakan sebagai jaminan kredit sebesar ± Rp.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

300.000.000,- di Bank Internasional Indonesia (selanjutnya disingkat BII), karena itu Terlawan VI minta agar bersama sama ke BII guna melunasi hutang terlebih dulu agar sertifikat Tanah HM No. 1848 diambil dari BII dan langsung diserahkan kepada kakak Pelawan dan selanjutnya bersama-sama ke PPAT untuk mengurus persiapan penandatanganan Akte Jual Beli ;

3. Bahwa pada tanggal 28 Juni 2007 Terlawan VII bersama kakak Pelawan berangkat ke BII Semarang dan di BII Semarang kakak Pelawan menyerahkan uang tunai sebesar Rp. 350.000.000,- kepada Terlawan VII lalu Terlawan VII melunasi hutang kredit di BII, dan pihak BII menyerahkan kembali sertifikat Tanah HM No. 1848 serta surat surat yang bersangkutan kepada Terlawan VII dan saat itu juga semua surat diserahkan oleh Terlawan VII kepada kakak Pelawan ;

Bahwa pada tanggal 29 Juni 2007, Terlawan VII memberikan kwitansi tanda terima harga penjualan Tanah HM No. 1848 dan bangunannya serta menyerahkan penguasaan tanah dan bangunan kepada kakak Pelawan, kemudian Terlawan VII memberitahu bahwa Terlawan VI masih ada urusan di Cirebon, tetapi Terlawan VI sudah memberikan Surat Kuasa menjual kepada Terlawan VII dan sudah ada pada Notaris/PPAT Supriyadi, SH., maka Terlawan VII mengajak kakak Pelawan untuk berangkat ke Kantor Supriyadi, SH. guna mempersiapkan pembuatan Akte Jual Beli, hal mana kakak Pelawan minta agar pembuatan Akte Jual Beli dilakukan di Notaris/PPAT Yeny Manopo, SH., tetapi Terlawan VII menjelaskan bahwa jika memakai jasa Notaris/PPAT Supriyadi, SH. biayanya lebih murah, karena itu Terlawan VII bersama-sama kakak Pelawan berangkat ke Kantor Supriyadi, SH. ;

Bahwa setelah bertemu Supriyadi, SH., dan dikemukakan maksud membuat Akte Jual Beli, lalu Supriyadi, SH. minta diserahkan sertifikat tanah dan hak tanggungan serta Surat Roya untuk dilakukan pengecekan Sertifikat dan Roya di Kantor Pertanahan, maka semua surat itu diserahkan kepada Supriyadi, SH., dan dibuat janji agar Terlawan VII dan kakak Pelawan ;

Bahwa pada tanggal 2 Juli 2007, kakak Pelawan dan Terlawan VII bertemu Supriyadi, SH. di kantornya dan Supriyadi, SH. menjelaskan bahwa telah dilakukan pengecekan di Buku Tanah HM No. 1848 dan ternyata tidak ada masalah, karena itu Akta Jual Beli dapat ditandatangani pada besok hari, tanggal 3 Juli 2007, setelah dilakukan

Hal. 3 dari 27 hal. Put. No. 118 K/Pdt/2010

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

roya dengan cara percepatan, hari itu juga, dan disiapkan Akta Jual Beli terlebih dahulu ;

Bahwa untuk keperluan Roya, Akte Jual Beli, Pajak, dll. Supriyadi, SH. menentukan biaya sebesar Rp. 13.350.000,- karena itu kakak Pelawan menyerahkan uang tunai sejumlah Rp. 13.350.000 kepada Supriyadi, SH. dan dibuatkan janji agar keesokan harinya, tanggal 3 Juli 2007, Pelawan dan Terlawan VII datang ke kantornya guna menandatangani Akte Jual Beli ;

Bahwa pada tanggal 3 Juli 2007 Pelawan, kakak Pelawan dan Terlawan VII menemui Supriyadi, SH. di kantornya, ternyata Supriyadi, SH. memberitahukan bahwa Akte Jual Beli belum dapat ditandatangani, karena Hak Tanggungan atas Tanah HM No. 1848 belum bisa di Roya, sebab sudah diblokir ;

4. Bahwa sebagai orang awam yang tidak paham aturan blokir dan aturan Roya, maka Pelawan mengira bahwa dalam waktu yang tidak lama Akte Jual Beli akan ditandatangani setelah masalah blokir dan Roya diselesaikan ;

Bahwa karena Pelawan sudah membayar lunas harga pembelian tanah dan rumah kepada pemiliknya, kemudian tanah dan rumah maupun sertifikat tanah sudah diserahkan kepada Pelawan, maka Pelawan merasa bahwa tanah HM No. 1848 dan bangunan sudah dimiliki oleh Pelawan, maka Pelawan meminta kakak Pelawan untuk mengatur pembongkaran bangunan rumah yang telah ada, yang sudah rusak berat itu, dan membangun sebuah rumah yang lebih baik, karena itu pada bulan Agustus 2007, rumah yang lama seluas $\pm 110 \text{ M}^2$ dibongkar dan rumah sengketa mulai dibangun oleh Arifin sebagai Mandor / Tukang, di mana semua biaya dibayar oleh Pelawan melalui kakak Pelawan ;

5. Bahwa pada akhir bulan Nopember 2007, pembangunan rumah sengketa hampir selesai, tetapi tidak ada kabar apa apa dari Supriyadi, SH. maka Pelawan meminta anak Pelawan (Mety Y.E Papilaya) untuk mencari seorang Pengacara guna berkonsultasi tentang blokir, roya dan pembuatan Akte Jual Beli dan bilamana perlu diberikan kuasa untuk membantu mengurus realisasi pembuatan Akte Jual Beli ;

Bahwa karena itu, anak Pelawan menemui Advokat Benny Andrey Kailola, SH. dan setelah berkonsultasi lalu bersama-sama ke kantor Supriyadi, SH. dan saat bertemu, Supriyadi, SH. memperlihatkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

fotokopi Surat Kuasa menjual tanah HM No. 1848 kepada Taufik dan diberitahukan bahwa tanah HM No. 1848 masih diblokir atas permintaan Taufik / pegawai bank ;

Bahwa karena itu anak Pelawan dan Advokat menemui Terlawan VII guna menanyakan masalah yang sebenarnya tentang Surat Kuasa yang diberikan kepada Taufik dan waktu bertemu, barulah Terlawan VII memberitahukan bahwa ada gugatan dari Taufik / Tertawan I, namun Terlawan VII meminta anak Pelawan agar tidak khawatir karena Terlawan VII sudah memberikan kuasa kepada Advokat Budi Sutrisno, SH. untuk mengurusnya ;

6. Bahwa setelah Pelawan diberitahu tentang adanya gugatan dimaksud, maka pada tanggal 12 Desember 2007, Pelawan datang di Salatiga dan baru sehari Pelawan di Salatiga, kakak Pelawan menelepon Pelawan memberitahukan bahwa ada berita dari sdr. Arifin (Mandor / Tukang) mengenai kedatangan petugas Pengadilan Negeri Salatiga untuk menyita tanah HM No. 1848, maka Pelawan dengan Benny Andrey Kailola, SH. datang ke tempat rumah sengketa ternyata petugas telah berangkat ke kantor kelurahan ;

Bahwa setelah itu Pelawan dan Benny Andrey Kailola, SH. datang ke kantor kelurahan dan ternyata bertemu dengan sdr. S. Er Riyadi, SH. dan Winarto, SH., di ruang Lurah petugas tersebut memperlihatkan Surat Penetapan Sita Jaminan atas tanah HM No. 1848 dari Bapak Ketua Pengadilan Negeri Salatiga, maka Pelawan memberitahukan bahwa tanah HM No. 1848 sudah dibeli dari Terlawan VI dan Terlawan VII dan rumah sengketa adalah milik Pelawan, karena itu sdr. S. Er Riyadi, SH. menjanjikan akan memberikan 1 eksemplar Berita Acara Sita Jaminan kepada Pelawan ;

7. Bahwa pada tanggal 3 Januari 2008, kepada Pelawan diberikan Berita Acara Sita Jaminan No. 02/BA.Pen.CB/Pdt.G/2007/PN.Sal. Jo. No. 07/Pdt.G/2007/PN.Bi. tanggal 13 Desember 2007 (untuk singkatnya, selanjutnya disebut Berita Acara Sita Jaminan), maka pada hari itu juga Pelawan memberikan Surat Kuasa kepada Advokat Benny Andrey Kailola, SH. guna mengajukan Perlawanan di Pengadilan Negeri Boyolali, namun ketika kuasa hukum tersebut mencari informasi di Pengadilan Negeri Boyolali, ternyata bahwa acara persidangan perkara No. 07/Pdt.G/2007/PN.Bi. telah selesai dan hanya menunggu putusan pada tanggal 17 Januari 2008 ;

Hal. 5 dari 27 hal. Put. No. 118 K/Pdt/2010

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

8. Bahwa karena itu, Perlawanan tidak jadi diajukan dengan pertimbangan agar bisa dipelajari lebih dahulu alasan-alasan kenapa Tanah HM No. 1848 yang belum di Roya itu bisa diletakan sita jaminan dalam putusan Pengadilan Negeri Boyolali ;
9. Bahwa hingga saat ini, Pelawan belum mengetahui alasan dan dasar hukum sdr. Taufik / Terlawan I memohon Blokir atas Tanah HM No. 1848 dan/atau Kantor Pertanahan belum melakukan Roya dan/atau Notaris/PPAT Supriyadi, SH. belum membuat Akte Jual Beli, padahal semua persyaratan termasuk biaya-biaya telah diserahkan kepada Supriyadi, SH ;
- II. Bahwa Salinan putusan Pengadilan Negeri Boyolali No. 07/Pdt.G/2007/PN.Bi. tanggal 17 Januari 2008, baru bisa diperoleh Kuasa Hukum Pelawan pada tanggal 3 Maret 2008 dan setelah berkas perkara.No. 07/Pdt.G/2007/PN.Bi. dipelajari, ternyata ditemukan fakta-fakta, sebagai berikut :
 1. Bahwa Surat Badan Pertanahan Nasional Kota Salatiga tanggal 18 Juli 2007 (bukti P .12) dan Buku Tanah HM No. 1848 (bukti P.14), yang diajukan oleh para Penggugat sebagai bukti di persidangan, sebelum adanya Penetapan Sita Jaminan No. 07/Pdt.G/2007/PN.Bi. tanggal 20 November 2007, secara gamblang mengungkapkan bahwa tanah Hak milik No. 1848 masih tercatat adanya beban Hak Tanggungan No. 459/2005, untuk menjamin piutang BII dengan nilai tanggungan sebesar Rp. 319. 000.000,- ;
 2. Bahwa pada tanggal 20 Nopember 2007, Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Boyolali mengeluarkan Penetapan No. 07/Pdt.G/2007/PN.Bi. (untuk singkatnya, selanjutnya dapat disebut Penetapan Sita Jaminan) yang memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Boyolali untuk memohon bantuan Ketua Pengadilan Negeri Salatiga agar melaksanakan conservatoir beslag terhadap sebidang tanah dan bangunan, luas $\pm 266 \text{ M}^2$, yang terletak di Dukuh Bancaan Lor, Kelurahan Sidorejo Lor, Kecamatan Sidorejo, Salatiga, Sertifikat Hak Milik No. 1848 atas nama Roy Sudiarto dan Lusi Anita Witanto, SE. ;
 3. Bahwa pada tanggal 29 Nopember 2007, Bapak Ketua Pengadilan Negeri Boyolali menandatangani surat No. PU.11.Bi/1150/Pdt/XI/2007 (untuk singkatnya, selanjutnya dapat disebut surat Ketua Pengadilan Negeri Boyolali), kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Salatiga perihal mohon bantuan pelaksanaan sita jaminan perkara No. 07/Pdt.G/2007/PN.Bi ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa tanggal 12 Desember 2007, Bapak Ketua Pengadilan Negeri Salatiga mengeluarkan Penetapan No. 02/Pen.CB/Pdt.G/2007/ PN.Sal. Jo No. 07/Pdt.G/2007/PN.Bi. (untuk singkatnya, selanjutnya dapat disebut Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Salatiga) tentang perintah sita jaminan yang memerintahkan Panitera/Juru Sita Pengadilan Negeri Salatiga untuk melaksanakan bantuan penyitaan jaminan atas sebidang tanah HM No. 1848 ;
 5. Menurut Benta Acara Sita Jaminan bahwa pada tanggal 13 Desember 2007, Panitera / Jurusita Pengadilan Negeri Salatiga disertai 2 orang saksi telah bertemu dengan Sekretaris Kelurahan Sidorejo Lor (Bp. Heri Susanto) dan pekerja (Arifin) yang mengerjakan bangunan rumah, telah melaksanakan Sita Jaminan atas sebidang tanah yang tersebut dalam Sertifikat HM No. 1848, dst ;
 6. Bahwa pada tanggal 17 Januari 2008, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Boyolali telah memutus perkara No. 07/Pdt.G/2007/PN.Bi. dengan amarnya antara lain, menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas sebidang tanah dan bangunan seluas 266 M² yang terletak di Dk Bancaan Lor, Kelurahan Sidorejo Lor, Kecamatan Sidorejo, Kodya Salatiga SHM No. 1848 atas nama Roy Sudiarto dan Lusi Anita Witanto, SE. ;
 7. Bahwa dalam putusannya, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Boyolali mempertimbangkan antara lain, bahwa berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan No. 02/BA.Pen.CB/Pdt.G/2007/PN.Sal. Jo No. 07/Pdt.G/2007/PN.Bi tanggal 13 Desember 2007, telah dilakukan penyitaan atas sebuah bidang tanah dan bangunan seluas 266 M² yang terletak di Dk Bancaan Lor, Kelurahan Sidorejo Lor, Kecamatan Sidorejo, Kodya Salatiga SHM No. 1848 atas nama Roy Sudiarto dan Lusi Anita Witanto, SE. agar putusannya tidak ilusoir, maka sita jaminan harus dinyatakan sah dan berharga (vide halaman 27 putusan) ;
 8. Pada tanggal 26 Pebruari 2008, Terlawan VII sebagai Tergugat II mengajukan permohonan banding atas putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Boyolali tersebut ;
- III. Bahwa dari uraian fakta-fakta di atas, sudah jelas terungkap bahwa Penetapan Sita Jaminan oleh Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Boyolali tanggal 20 Nopember 2007 No. 07/Pdt.G/2007/PN.Bi, adalah melanggar hukum dan proses penyitaannya juga sarat dengan cacat dan kejanggalan, halmana dapat diuraikan sebagai berikut :

Hal. 7 dari 27 hal. Put. No. 118 K/Pdt/2010

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)



Tentang Surat Penetapan Sita Jaminan No. 07/Pdt.G/2007/PN.BI.

1. Bahwa dalam Penetapan Sita Jaminan yang dikeluarkan oleh Ketua Majelis Hakim PN Boyolali No. 07/Pdt.G/2007/PN.Bi. tanggal 20 Nopember 2007 tidak disebutkan alasan kenapa sita jaminan tidak dilakukan terhadap barang-barang bergerak milik Tergugat I dan II terlebih dahulu ;

Bahwa menurut ketentuan Pasal 227 HIR jo Pasal 197 ayat 1 HIR jo butir 1 e SEMA No. 05 tahun 1975, sita jaminan harus diletakan terhadap barang bergerak terlebih dahulu dan jika tidak ada barang bergerak atau barang bergerak milik Tergugat tidak mencukupi nilai hutang, barulah diletakan sita atas barang tidak bergerak ;

2. Bahwa sebelum dikeluarkannya Penetapan Sita Jaminan oleh Ketua Majelis Hakim, para Penggugat telah mengajukan Buku Tanah (bukti P.14) dan Surat Kepala BPN (bukti P.12) sebagai bukti di persidangan yang sangat jelas mengungkapkan bahwa tanah HM No. 1848 masih dibebani Hak Tanggungan No. 459/2005 ;

Sudah menjadi yurisprudensi tetap bahwa tanah yang sudah secara resmi dibebani Hipotik / Hak Tanggungan tidak boleh diletakkan sita jaminan untuk kepentingan kreditor lain (vide putusan Mahkamah Agung R.I No. 394 K/Pdt/1984, tanggal 5 Juli 1985 dan putusan Mahkamah Agung R.I No. 1326 K/Sip/1981 , tanggal 19 Agustus 1982) ;

Dalam Diskusi Panel Pengurusan Piutang Negara oleh Mahkamah Agung R.I, Ketua Pengadilan, BPN, BUPLN dan Bank-Bank Pemerintah di Denpasar pada tanggal 6-7 Desember 1994, juga telah diafirmasi eksistensi putusan MARI No. 394 K/Pdt/1984, tersebut sebagai rujukan bahwa tanah yang masih dibebani Hak Tanggungan tidak boleh diletakan sita jaminan untuk kreditor lain (vide Gema Yustisia halaman 127) ;

Dalam Buku "Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata", terbitan PT. Gramedia Pustaka Utama Jakarta, thn 1995, hal. 218-219, M. Yahya Harahap, SH. juga membeberkan fakta nyata, di mana Mahkamah Agung R.I memerintahkan pelaksanaan Hipotik/Hak Tanggungan dengan mengabaikan Sita Pengadilan Negeri Tangerang, karena tanah yang sudah dibebani Hipotik / Hak Tanggungan tidak boleh disita oleh Pengadilan ;

Pada sisi lain, Mahkamah Agung R.I dengan Surat Edaran No. 05 tahun 1975 maupun dalam Buku II, telah menegaskan bahwa sebelum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan sita jaminan berdasarkan Pasal 227 HIR, maka harus dilakukan pemeriksaan secara cermat, apakah benar ada dugaan yang beralasan bahwa Tergugat hendak mengalihkan hak / penguasaan atas barang miliknya (obyek sita) ;

Bahwa dengan adanya bukti P.12 dan P.14 yang mengungkapkan masih tercatat adanya Hak Tanggungan No. 45912005, maka tidak ada dugaan yang beralasan bahwa tanah HM No. 1848 bisa dialihkan kepemilikannya, sebelum ada Roya dalam Buku Tanahnya ;

3. Kesalahan esensial lainnya dalam Penetapan Sita Jaminan tersebut ialah bahwa tidak ada rincian tentang ciri-ciri bangunan dimaksud yang akan disita itu, seperti luas berapa, beratap apa, berdinding apa, berlantai apa, serta bangunan itu sedang dihuni/dikuasai oleh siapa, demi memudahkan proses pelaksanaan sita di lapangan ;

Bahwa azas yang dianut hukum pertanahan positif adalah azas pemisahan horisontal, karena itu meskipun terbukti quod non bahwa tanah HM No. 1848 adalah masih menjadi milik Tergugat I dan II, akan tetapi tidak dengan sendirinya bangunan yang berdiri di atas tanah HM No. 1848 itu adalah milik Tergugat I dan II, sebab tanah HM No. 1848 bukan merupakan tanah bekas hak barat yang menganut azas accessie ;

Bahwa karena dalam Surat Penetapan Sita Jaminan tidak disebutkan ciri-ciri bangunan secara jelas serta tidak disebutkan siapa yang menguasai bangunannya, maka dapat dimaklumi bahwa dalam pelaksanaannya Jurusita Pengadilan Negeri Salatiga tidak menyebutkan penyitaan bangunan dalam berita acara, sebab saat pelaksanaan sita jaminan, ternyata tidak ada bangunan seluas 266 M² di atas tanah HM No. 1848, karena rumah yang ada di atas tanah HM No. 1848 (in casu rumah sengketa) adalah seluas ± 197 M², dan juga bangunan itu tidak dikuasai oleh Tergugat I dan II tetapi dikuasai oleh pihak ketiga (vide Berita Acara Sita Jaminan) ;

Dengan demikian sudah jelas bahwa Surat Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Boyolali No. 07/Pdt.G/2007/PN.Bi. tanggal 20 Nopember 2007 adalah tidak sah, karena mengandung cacat dan melanggar hukum ;

Tentang Surat Ketua PN Boyolali No. PU.11.B1/1150/Pdt/XI/2007.

Bahwa diktum Penetapan Sita Jaminan No. 07/Pdt.G/2007/PN.Bi. tgl. 20 Nopember 2007 secara jelas memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri

Hal. 9 dari 27 hal. Put. No. 118 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Boyolali untuk memohon bantuan Ketua Pengadilan Negeri Salatiga guna melaksanakan sita jaminan ;

Bahwa ternyata, dalam pelaksanaannya Surat Permohonan Bantuan Sita Jaminan kepada Ketua Pengadilan Negeri Salatiga No. PU.11.Bi/1150/Pdt/XI/2007, tgl. 29 Nopember 2007 tidak ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Boyolali, tetapi ditandatangani oleh Bapak Ketua Pengadilan Negeri Boyolali ;

Bahwa oleh karena itu, Surat Permohonan Bantuan Sita Jaminan oleh Bapak Ketua Pengadilan Negeri Boyolali No. PU.11.Bi/1150/Pdt/XI/2007, tgl. 29 Nopember 2007 mengandung cacat, karena tidak sinkron dengan perintah Ketua Majelis Hakim dalam Surat Penetapan Sita Jaminan No. 07/Pdt.G/2007/PN.Bi. tgl. 20 Nopember 2007 ;

Tentang Surat Penetapan Sita Jaminan oleh Ketua Pengadilan Negeri Salatiga.

1. Bahwa akibat dari tidak sinkronnya Surat Penetapan No. 7/Pdt.G/2007/PN.Bi. tgl. 20 Nopember 2007 dengan Surat No. PU.11.Bi/1150/Pdt/XI/2007, tgl. 29 Nopember 2007, maka dalam konsideran Surat Penetapan Bapak Ketua Pengadilan Negeri Salatiga No. 02/Pen.CB/Pdt.G/2007/PN.Sal. Jo No. 07/Pdt.G/2007/PN.Bi. disebutkan bahwa Surat No. PU.11.Bi/1150/Pdt/XI/2007 adalah dari Panitera Pengadilan Negeri Boyolali ;
2. Bahwa akibat dari tidak diuraikan secara jelas ciri-ciri bangunan yang hendak disita dalam Surat Penetapan No. 07/Pdt.G/2007/PN.Bi. tgl. 20 Nopember 2007, karena hanya disebut bangunan seluas 266 M², tapi faktanya tidak ada bangunan seluas 266 M² di atas tanah HM No. 1848, maka dapat dimaklumi, bahwa dalam Surat Penetapan Sita Jaminan oleh Bapak Ketua Pengadilan Negeri Salatiga tersebut, tidak disebutkan perintah sita jaminan atas bangunan ;
3. Walaupun demikian, karena Penetapan Bapak Ketua Pengadilan Negeri Salatiga tersebut mengandung cacat, sebab dari sisi konsiderannya, Penetapannya tidak sinkron dengan Surat Permintaan Bantuan No. PU.11.Bi/1150/Pdt/XI/2007 tgl. 27 Nopember 2007, sedangkan dari sisi diktumnya, Penetapan tersebut tidak sinkron dengan Surat Penetapan Sita Jaminan oleh Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Boyolali No. 07/Pdt.G/2007/PN.Bi tgl. 20 Nopember 2007 ;

Tentang Berita Acara Sita Jaminan (Conservatoir Beslag).

1. Bahwa dalam Berita Acara Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) No.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

02/BA.Pen.CB/Pdt.G/2007/PN.Sal. Jo No. 07/Pdt.G/2007/PN.Bi. tgl. 13 Desember 2007, secara jelas dan tegas disebut bahwa yang ditemui saat penyitaan adalah sdr. Arifin, bukan Tergugat I dan/atau Tergugat II, halmana sudah memberi isyarat kepada Majelis Hakim bahwa tanah HM No. 1848 dan rumah sengketa tidak dikuasai oleh para Tergugat, sehingga seharusnya dalam amar putusan dinyatakan bahwa sita jaminan tersebut adalah tidak sah ;

2. Bahwa Berita Acara Sita Jaminan tersebut juga mengandung cacat, sebab tidak tercatat seluruh fakta yang ditemui di lapangan, antara lain saat di Kelurahan, Jurusita/saksi-saksi juga bertemu dengan Pelawan yang telah memberitahukan bahwa tanah HM No. 1848 sudah dibeli dan rumah sengketa adalah milik Pelawan (butir 6 Bagian I halaman 4 di atas) ;

Bahwa dalam Berita Acara Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) tersebut, tidak secara jelas dan tegas menyebutkan adanya Sita Jaminan atas rumah sengketa, karena rumah seluas 266 M² tidak ditemukan dalam proses penyitaan ;

Bahwa putusan Mahkamah Agung R.I No. 1205 K/Sip/1973, tgl. 7 September 1976, yang sudah menjadi yurisprudensi tetap, telah menetapkan kaedah hukum bahwa dalam Berita Acara Sita Jaminan harus disebutkan dengan jelas tentang sita atas tanahnya saja ataukah tanah dengan rumah yang berdiri diatas tanah itu ;

Tentang amar putusan Pengadilan Negeri Boyolali

Bahwa dalam halaman 27 putusannya, Majelis Hakim mempertimbangkan seolah olah dalam Benta Acara Sita Jaminan No. 02/BA.Pen.CB/Pdt.G/2007/PN.Sal. Jo No. 07/Pdt.G/2007/PN.Si. tgl. 13 Desember 2007 juga disebut adanya sita atas sebuah bangunan seluas 266 M² yang berdiri di atas tanah HM No. 1848, padahal dalam Berita Acara tidak disebut adanya Sita Jaminan atas bangunan seluas 266 M², karena faktanya tidak ada bangunan seluas itu ;

Anehnya lagi dalam pertimbangan maupun amar putusan Pengadilan Negeri Boyolali disebut bahwa tanah HM No. 1848 dan bangunannya itu terletak di Kodya Salatiga, padahal keberadaan Kodya dalam arti Kotamadya Salatiga sudah tidak ada lagi sejak puluhan tahun silam ;

Karena itu, amar putusan yang mengesahkan sita jaminan itu bersifat absurd dan cacat ;

- IV. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka sudah jelas

Hal. 11 dari 27 hal. Put. No. 118 K/Pdt/2010

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

bahwa Sita Jaminan atas rumah sengketa maupun tanah HM No. 1848 adalah melanggar hukum dan tidak sah sehingga patut untuk dinyatakan batal, karena :

1. Rumah sengketa adalah milik Pelawan, bukan miliknya Terlawan VI dan VII dan rumah milik Tertawan VI dan VII hanya seluas $\pm 110 \text{ M}^2$ dan sudah rusak berat, maka telah dibongkar sejak bulan Agustus 2007, sebelum adanya Penetapan Sita Jaminan ;

Bahwa meskipun dalam Berita Acara Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) No. 02/BA.Pen.CB/Pdt.G/2007/PN.Sal. Jo No. 07/Pdt.G/2007/PN.Bi. tgl. 13 Desember 2007, tidak secara jelas dan tegas menyebutkan Sita Jaminan atas rumah sengketa, namun karena dalam amar putusan Pengadilan Negeri Boyolali disebutkan juga penyitaan atas bangunan, oleh karena itu demi kepastian hukum perlu adanya pernyataan batal atas sita jaminan terhadap rumah sengketa yang secara de facto berada di atas tanah HM No. 1848 ;

2. Pada saat dilakukan penyitaan (tanggal 13 Desember 2007), tanah HM No. 1848 masih dibebani dengan Hak Tanggungan No. 459/2005, karena itu Pengadilan Negeri Boyolali tidak boleh mengabulkan permohonan Sita Jaminan itu ;

Bahwa meskipun secara de facto, hutang Terlawan VI dan VII pada BII telah dibayar lunas dan tanah HM No. 1848 sudah dibeli oleh Pelawan, akan tetapi secara formal tanah HM No. 1848 masih tercatat adanya beban Hak Tanggungan No. 459/2995 dan belum diroya sehingga belum boleh dibuatkan Akte Jual Beli, oleh sebab itu, hingga saat ini PPAT Supriyadi, SH. belum membuat Akte Jual Beli demi kepentingan administrasi pendaftaran tanah ;

Bahwa pada sisi lain, meskipun secara formal tanah HM No. 1848 masih dibebani Hak Tanggungan, akan tetapi secara substansial tanah HM No. 1848 sudah dibeli Pelawan sejak bulan Juni 2007 dan telah dikuasai oleh Pelawan sehingga tanah tersebut tidak boleh disita guna menjamin hutang para Penggugat dalam perkara No. 07/Pdt.G/2007/PN.Bi ;

Bahwa azas yang berlaku dalam Hukum Pertanahan positif adalah Hukum Adat yang menentukan keabsahan jual beli tanah adalah jika telah dilakukan secara terang dan tunai, sedangkan pendaftaran dalam Buku Tanah hanya demi kepentingan administrasi belaka ;

Bahwa Pelawan melalui kakak Pelawan telah membayar lunas harga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembelian tanah HM No. 1848 pada tanggal 28 Juni 2007, maka telah memenuhi unsur tunai, kemudian tanahnya telah diserahkan kepada Pelawan (diwakili oleh kakak Pelawan) dan telah dikuasai secara sah dan nyata dengan membangun rumah sengketa di atasnya, dan jual beli itu telah diungkapkan kepada PPAT selaku Pejabat yang berkompeten mengesahkan jual beli tanah, sehingga telah memenuhi unsur terang ;

3. Bahwa karena, Penetapan Sita Jaminan oten Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Boyolali No. 7/Pdt.G/2007/PN.Bi tgl. 20 Nopember 2007, selain melanggar hukum, juga mengandung cacat, maka sudah sepatutnya dinyatakan batal sehingga surat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Boyolali No. PU.11.Bi/1150/Pdt/XI/2007 maupun Surat Penetapan Bapak Ketua Pengadilan Negeri Salatiga No. 02/Pen.CB/Pdt.G/2007/PN.Sal. Jo No. 07/Pdt.G/2007/PN.Bi. serta Berita Acara Sita Jaminan, yang mengandung cacat dan kejanggalan, sebagaimana telah diuraikan pada bagian III di atas juga menjadi batal demi hukum ;
Dengan demikian sita jaminan yang telah dilaksanakan dapat diperintahkan untuk diangkat ;
4. Bahwa putusan Pengadilan Negeri Boyolali tersebut belum berkekuatan hukum tetap, karena masih dalam proses banding, karena itu berdasarkan kaedah hukum dalam yurisprudensi, maka pengajuan verzet oleh Pelawan adalah sah dan dapat diterima (vide putusan Mahkamah Agung RI No. 996 K/Pdt/1989, tgl. 30 Mei 1991) ;
5. Bahwa oleh karena pelaksanaan sita jaminan tersebut dilakukan oleh Pengadilan Negeri Salatiga, maka berdasarkan ketentuan Pasal 195 ayat 6 HIR, Pengadilan Negeri Salatiga yang berwenang untuk mengadili perkara ini ;

V. Berkenaan dengan seluruh uraian di atas, maka Pelawan memohon agar Pengadilan Negeri Salatiga berkenan menerima, memeriksa dan mengadili perkara ini dengan memutuskan sebagai berikut :

1. Menyatakan bahwa Para Pelawan adalah Pelawan yang baik dan benar ;
2. Menyatakan bahwa bangunan rumah permanen bertingkat 2, lantai dasar seluas $\pm 197 \text{ M}^2$, berlantai keramik, berdinding tembok beton, beratap genteng, yang berdiri di atas tanah Hak Milik No. 1848/Sidorejo Lor Salatiga adalah milik Pelawan ;
3. Menyatakan batal Penetapan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) oleh Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Boyolali No. 7/Pdt.G/2007/

Hal. 13 dari 27 hal. Put. No. 118 K/Pdt/2010

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

PN.Bi tanggal 20 Nopember 2007 ;

4. Memerintahkan agar sita jaminan (conservatoir beslag) atas tanah HM No. 1848/Sidorejo Lor Salatiga dan rumah sengket di angkat ;
5. Menghukum Para Terlawan untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Atau jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Salatiga berpendapat lain, maka mohon dijatuhkan putusan lain yang seadil adilnya menurut hukum ;

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan tersebut Terlawan I, II, III, IV dan V mengajukan eksepsi dan gugatan balik (rekonvensi) pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa kami Terlawan I s/d Terlawan V keberatan dan menolak dalil-dalil gugat perlawanan (derden verzet) dari pihak Pelawan, terkecuali terhadap hal-hal yang telah diakui kebenarannya secara jelas dan pasti ;
2. Bahwa dengan mendasarkan pada kompetensi relative, maka gugat perlawanan yang diajukan Pelawan di Pengadilan Negeri Salatiga adalah " salah alamat ", hal ini oleh karena obyek perlawanan yang menyangkut Penetapan Sita Jaminan atas sebidang tanah pekarangan dan bangunan di atasnya, SHM No. 1848, terletak di Bancaan Lor, Kelurahan Sidorejo, Kecamatan Sidorejo, Salatiga yang oleh Pengadilan Negeri Boyolali yang memeriksa dan memutus perkara gugatan No : 07/Pdt.G/2007/PN.Bi. gugatan perkara pokok mengenai kewajiban pembayaran hutang antara Terlawan I s/d Terlawan V (sebagai pihak Penggugat/Kreditur) melawan Terlawan VI dan Tertawan VII (sebagai pihak Tergugat/Debitur) yang kemudian diikuti dengan permohonan Sita Jaminan (Coservatoir Beslag) atas tanah dan bangunan SHM No. 1848 tersebut diajukan guna menjamin pelaksanaan putusan nantinya. Adapun Surat Penetapan dimaksud adalah Surat Penetapan Ketua Majelis Hakim Pemeriksa No. 02/Pen.CB/Pdt.G/2007/PN.Bi., juncto Berita Acara Sita jaminan No. 02/BA.Pen.CB/Pdt.G/2007/PN.Sal juncto No. 07/Pdt.G/2007/PN.Bi., tanggal 13-12-2008 ;
3. Bahwa peletakan sita jaminan atas tanah dan bangunan tersebut kemudian diperkuat dan dipertegas dalam amar putusan perkara perdata No : 07/Pdt.G/2007/PN.Bi, tanggal 17-01-2008 dengan menyatakan sah dan berharga atas peletakan sita jaminan dimaksud ;
4. Bahwa oleh karenanya, berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka tidak ada alasan bagi Pelawan untuk mengajukan gugat perlawanan di Pengadilan Negeri Salatiga selain di Pengadilan Negeri Boyolali yang nota



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bene sebagai yang memeriksa, menyidangkan dan memutus serta menetapkan sita jaminan dalam kaitannya dengan perkara dimaksud. Di samping itu, pokok perkara gugatan hutang piutang adalah Akad Kredit / Surat Perjanjian Kredit No. 2236/AYA-KR/PK/XII/2005 antara Terlawan I s/d Terlawan V (semula sebagai Penggugat/Kreditur) melawan Terlawan VI dan Tertawan VII (semula Tergugat/Debitur) yang dalam perjanjian telah disepakati untuk memilih domisili hukum di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Boyolali ;

5. Dengan uraian fakta tersebut, maka Pengadilan Negeri Salatiga tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara perlawanan Pelawan in casu, sehingga oleh karenanya layak dan patut secara hukum, gugat perlawanan Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard) ;

DALAM REKONVENSİ :

1. Bahwa untuk kepentingan gugat balik (rekonpensi) ini, maka Tertawan I s/d Tertawan V dalam Konpensi, mohon disebut sebagai Penggugat I s/d Penggugat V dalam Rekonpensi, sedang untuk Pelawan dalam Konpensi, mohon disebut sebagai Tergugat dalam Rekonpensi untuk Tertawan VI dan Tertawan VII mohon disebut sebagai Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II ;
2. Bahwa segala sesuatu yang tertuang dalam Konpensi di atas, mohon dapat dianggap tertuang kembali dalam Rekonpensi ini ;
3. Bahwa oleh karena permasalahan hutang piutang antara Penggugat I s/d Penggugat V selaku kreditur dengan Roy Sudiarto dan isterinya Lusi Anita Witanto (turut Tergugat I dan Turut Tergugat II) sebagaimana Surat Perjanjian Kredit No. 2236/AYA.KR/PK/XII/05, tanggal 01-12-2005 telah mengalami kemacetan pembayaran kredit hingga sampai pada status wanprestasi, sedangkan terhadap ke dua jenis barang agunan (borgtoch) berupa barang bergerak telah dialihkan kepada pihak ketiga dengan tanpa persetujuan pihak Penggugat selaku kreditur, maka kemudian Penggugat I s/d Penggugat V mengajukan gugatan hutang piutang tersebut ke Pengadilan Negeri Boyolali dengan disertai permohonan sita jaminan (conservatoir beslag) sebagai upaya pemenuhan pelaksanaan putusan, terhadap asset harta benda milik debitur (Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II) yakni berupa barang tidak bergerak milik Roy Sudiarto dan Lusi Anita Witanto berupa sebidang tanah dan bangunan yang ada di atasnya, Sertifikat Hak Milik No. 1848 atas nama Roy Sudiarto dan Lusi Anita Witanto, SE, seluas $\pm 266 \text{ M}^2$, tertetak di Dk. Bancaan Lor, Kelurahan

Hal. 15 dari 27 hal. Put. No. 118 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sidorejo Lor, Kecamatan Sidorejo, Salatiga dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : tanah bengkok Carik ;
- Sebelah Timur : tanah Hak Milik No. 401 ;
- Sebelah Selatan : Jalan ;
- Sebelah Barat : tanah milik Sudarmo ;

Maka kemudian Ketua Majelis Hakim pemeriksa pada Pengadilan Negeri Boyolali dengan Surat Penetapan Ketua Majelis Hakim dalam perkara perdata No. 07/Pdt.G/2007/PN.Bi, tanggal 20-11-2007 telah mengabulkan permohonan tersebut dan kemudian melalui Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Boyolali No. PU.11.Bi/1150/Pdt/XI/2007, tgl. 29-11-2007 meminta bantuan pelaksanaan sita jaminan kepada Ketua Pengadilan Negeri Salatiga ;

Dengan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Salatiga No : 02/Pen. CB/Pdt.G/2007/PN.Sal. jo. No. 07/Pdt.G/2007IPN.Bi tanggal 12-12-2007 jo. Berita Acara Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) No. 02/BA.Pen.CB/Pdt.G/2007/PN.Sal. jo. No. 07/Pdt.G/2007/PN.Bi, tgl. 13-12-2007 telah dilaksanakan sita jaminan terhadap sebidang tanah dan bangunan yang ada di atasnya, Sertifikat Hak Milik No. 1848 atas nama Roy Sudiarto dan Lusi Anita Witanto, SE, seluas $\pm 266 \text{ M}^2$, terletak di Dk. Bancaan Lor, Kelurahan Sidorejo Lor, Kecamatan Sidorejo, Salatiga dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : tanah bengkok Carik ;
- Sebelah Timur : tanah hak milik No. 401 ;
- Sebelah Selatan : Jalan ;
- Sebelah Barat : tanah milik Sudarmo ;

4. Bahwa dengan adanya pelaksanaan sita jaminan tersebut sustenu ke 3 di atas, maka Tergugat sebagai pihak ketiga yang merasa telah membeli obyek sita jaminan tersebut mengajukan gugat Perlawanan di Pengadilan Negeri Salatiga sebagaimana Reg. Perkara No. 21/Pdt.PIw/2008/PN.Sal, tertanggal 22 Mei 2008 ;
5. Bahwa sebagaimana dalil pengakuan Tergugat dalam posita Perlawanan pada sustenu ke (2) alinea ke 6 romawi I dan sustenu ke (3) alinea ke 1 dan 2 in casu, pada pokoknya Tergugat telah mengetahui bahwa walaupun tanah obyek sita jaminan telah " DIBLOKIR dan BELUM DAPAT DIROYA sehingga belum dapat dilakukan proses Akta Jual Beli " namun ternyata tetap saja membongkar bangunan lama yang ada di atas tanah SHM No.



1848 (obyek sita jaminan) dan dengan biaya sendiri kemudian membangun rumah yang baru di atas tanah SHM No. 1848 tersebut, yakni sebuah bangunan rumah permanen, berlantai 2 (dua) dengan ciri utama lantai dasar seluas $\pm 197 \text{ M}^2$, berlantai keramik, berdinding tembok beton dan beratap genteng ;

6. Bahwa tindakan Tergugat tersebut adalah merupakan tindakan yang disengaja dengan itikat tidak baik oleh karena telah mengesampingkan fakta adanya pemblokiran dan tidak dapat diroya, sehingga dapat dikategorikan sebagai perbuatan yang melawan hukum (onrecht matigedaad) yang dapat merugikan kepentingan Penggugat sebagai pemohon sita jaminan ;
7. Bahwa dengan telah dilaksanakan sita jaminan (conservatoir beslag) tersebut posita ke 3 di atas, maka jelas-jelas pembangunan rumah atas biaya Tergugat di atas tanah obyek sita jaminan yang masih tercatat atas nama Roy Sudiarto dan Lusi Anita Witanto tersebut dapat menghalangi kepentingan Penggugat dalam pelaksanaan eksekusi putusan nantinya ;
8. Bahwa oleh karenanya, demi kepentingan pelaksanaan eksekusi atas perkara pokok No. 07/Pdt.G/2007/PN.Bi, dalam rangka pemenuhan pembayaran seluruh hutang-hutang Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, maka layak dan beralasan secara hukum apabila kemudian kepada Tergugat dihukum untuk membongkar kembali sebuah bangunan rumah permanen, berlantai 2 (dua) dengan ciri utama lantai dasar seluas $\pm 197 \text{ M}^2$, berlantai keramik, berdinding tembok beton dan beratap genteng yang telah dibangun di atas tanah obyek peletakan sita jaminan SHM No. 1848 atas nama Roy Sudiarto dan Lusi Anita Witanto. Bilamana perlu, maka dapat dilakukan dengan upaya paksa melalui bantuan Aparatur Negara ;
9. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka dengan ini kami Penggugat memohon kepada Yth. Ketua Majelis Hakim untuk memeriksa dan menjatuhkan putusan dalam Rekonpensi :
 1. Menerima dan mengabulkan gugat balik (Rekonpensi) dari Penggugat untuk seluruhnya ;
 2. Menyatakan menurut hukum, perbuatan Tergugat yang membangun bangunan rumah berlantai dua, berdinding tembok, berlantai keramik, seluas $\pm 197 \text{ M}^2$ di atas tanah SHM No. 1848 atas nama Roy Sudiarto dan Lusi Anita Witanto, obyek peletakan sita jaminan perkara perdata No. 07/Pdt.G/2007/PN.Bi tersebut adalah merupakan perbuatan yang melawan hukum (onrecht matigedaad) ;
 3. Menghukum kepada Tergugat untuk membongkar kembali sebuah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan rumah berlantai dua, berdinding tembok, berlantai keramik, seluas $\pm 197 \text{ M}^2$ di atas tanah SHM No. 1848 atas nama Roy Sudiarto dan Lusi Anita Witanto, obyek peletakan sita jaminan perkara perdata No. 07/Pdt.G/2007/PN.Bi tersebut, dan bilamana perlu dengan upaya paksa melalui bantuan Aparatur Negara ;

4. Menghukum kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan taat pada isi putusan perkara ini ;
5. Menghukum kepada Tergugat dan Turut Tergugat I maupun Turut Tergugat II secara tanggung renteng membayar biaya perkara yang timbul ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Salatiga telah menjatuhkan putusan, yaitu putusan No. 21/Pdt.Plw/2008/PN.Sal tanggal 29 Januari 2009 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan menolak Eksepsi Terlawan I - V untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

DALAM KONPENSI :

1. Menyatakan bahwa para Pelawan adalah Pelawan yang baik dan benar ;
2. Menyatakan bahwa bangunan rumah permanen bertingkat 2, lantai dasarnya seluas $\pm 197 \text{ M}^2$, berlantai keramik, berdinding tembok beton, beratap genteng, yang berdiri di atas tanah Hak Milik No. 1848/Sidorejo Lor Salatiga adalah milik Pelawan ;
3. Menyatakan batal Penetapan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) oleh Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Boyolali No. 7/Pdt.G/2007/PN.Bi tanggal 20 Nopember 2007 ;
4. Memerintahkan agar Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas tanah HM No. 1848/Sidorejo Lor Salatiga dan rumah sengketa diangkat ;

DALAM REKONPENSI :

- Menolak gugatan Rekonpensi dari Pengugat I-V Dalam Rekonpensi/ Terlawan I-V Dalam Konpensi untuk seluruhnya ;

DALAM KONPENSI/REKONPENSI :

- Menghukum Para Terlawan untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini dalam Konpensi/Penggugat I - V dalam Rekonpensi yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 1.165.000,- (satu juta seratus enam puluh lima ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Terlawan I, II, III, IV dan V putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi Semarang dengan putusan No. 221/Pdt/2009/PT.Smg tanggal 3 Agustus 2009 yang amarnya sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Terlawan I, II, III, IV, dan V / para Pembanding ;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Salatiga tanggal 29 Januari 2009 Nomor : 21/Pdt.Plw/2008/PN.Sal yang dimohonkan banding tersebut sekedar mengenai amar putusan No. 3, sehingga amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan menolak Eksepsi Terlawan I - V untuk seluruhnya ;

DALAM KONPENSI :

1. Menyatakan bahwa Para Pelawan adalah Pelawan yang baik dan benar ;
2. Menyatakan bahwa bangunan rumah permanen bertingkat 2 lantai dasarnya seluas $\pm 197 \text{ M}^2$, berlantai keramik, berdinding tembok beton, beratap genteng, yang berdiri di atas tanah Hak Milik No. 1848/Sidorejo Lor Salatiga adalah milik Pelawan ;
3. Memerintahkan agar Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas tanah HM No. 1848/Sidorejo Lor Salatiga dan rumah sengketa diangkat ;
4. Menolak gugatan perlawanan selebihnya ;

DALAM REKONPENSI :

- Menolak gugatan Rekonpensi dari Penggugat I - V Dalam Rekonpensi / Terlawan I - V Dalam Konpensi untuk seluruhnya ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Terlawan I, II, III, IV, V/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang tingkat banding sebesar Rp. 73.000,- (tujuh puluh tiga ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Terlawan I, II, III, IV dan V / Para Pembanding pada tanggal 28 Agustus 2009 kemudian terhadapnya oleh Terlawan I, II, III, IV dan V / Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 07 September 2009 diajukan permohonan kasasi secara tertulis pada tanggal 08 September 2009 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 21/Pdt.Plw/2008/PN.Sal Jo. No. 221/Pdt/2009/PT.Smg yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Salatiga, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 17 September 2009 ;

bahwa setelah itu oleh Pelawan / Terbanding / Termohon Kasasi yang

Hal. 19 dari 27 hal. Put. No. 118 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 30 September 2009 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Terlawan I, II, III, IV dan V / Para Pembanding / Para Pemohon Kasasi diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Salatiga pada tanggal 08 Oktober 2009 ;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi / Terlawan I, II, III, IV dan V dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. Bahwa sangat keliru sekali pendapat Pengadilan Tinggi Semarang yang dalam pertimbangan hukumnya telah membenarkan dan menyetujui sehingga mengambil alih begitu saja pendapat hukum Hakim tingkat pertama (Pengadilan Negeri Salatiga) tanpa mengkaji, mencermati dan mempertimbangkan terlebih dahulu secara seksama tentang pokok permasalahan yang termuat dalam Surat Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet) atas Sita Jaminan, terdaftar pada tanggal 22 Mei 2008 No. Reg. Perk. 21/Pdt.Plw/2008/PN.Sal, yang diajukan oleh Pelawan sekarang Termohon Kasasi ;
2. Bahwa Perlawanan pihak ketiga (derden verzet) terhadap sita jaminan diajukan oleh Pelawan seorang bernama : TIMMY PAPILAYA, namun dalam Amar Putusan Dalam Konpensi, yang diambil oleh Judex Facti menyebutkan :
“ Menyatakan bahwa para Pelawan adalah Pelawan yang baik dan benar “ ;
Menurut pendapat kami Pemohon Kasasi, mestinya sebagai Pelawan tunggal (hanya seorang yakni TIMMY PAPILAYA), penyebutannya haruslah tetap tunggal sebagai Pelawan, BUKAN SEBAGAI PARA PELAWAN (JAMAK), sehingga penyebutan yang demikian itu telah menimbulkan ketidak pastian hukum, sehingga dapat berakibat batal demi hukum putusan dimaksud ;
3. Bahwa Judex Facti telah tidak melaksanakan peradilan yang baik dan telah tidak menerapkan hukum secara benar dalam mengadili gugatan Derden Verzet terhadap Sita Jaminan yang diajukan oleh Pelawan / Termohon Kasasi oleh karena dalam petitumnya sebenarnya tidak menyentuh substansi pokok mengenai obyek penetapan Sita Jaminan (Penetapan / Berita Acara CB No : 02/BA.Pen.CB/Pdt.G/2007/PN.Sal jo. 07/Pdt.G/2007/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PN.Bi, yakni peletakan sita jaminan terhadap sebidang tanah Hak Milik No. 1848 beserta bangunan yang berdiri di atasnya, terletak di Sidorejo Lor - Salatiga atas nama Roy Sudiarto dan Lusi Anita Witanto (Terlawan VI dan VII). Termuat dalam petitumnya bahwa Pelawan tidak meminta penetapan hukum atas status kepemilikan hak atas tanah SHM No. 1848, Sidorejo Lor - Salatiga (obyek sita jaminan) sebagai hak miliknya Pelawan / Termohon Kasasi, kecuali hanya meminta status kepemilikan atas bangunan rumah permanen bertingkat 2 lantai dasarnya seluas $\pm 197 \text{ M}^2$... dst yang berdiri di atas tanah Hak Milik No. 18481 Sidorejo Lor - Salatiga sebagai pemilik Pelawan. Oleh karena tidak minta penstatusan sebagai hak miliknya atas obyek penetapan peletakan sita jaminan berupa sebidang tanah HM No. 1848 / Sidorejo Lor Salatiga dan rumah sengketa, maka Judex Facti sangatlah berlebihan (over action) bila kemudian dalam amarnya memerintahkan agar sita jaminan (conservatoir beslag) atas tanah HM No. 1848 / Sidorejo Lor Salatiga dan rumah sengketa diangkat ;

4. Bahwa berdasarkan Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Boyolali (Ctt : yang mengadili dan memutus perkara pokok hutang piutang antara PT. BPR ARTHA YASA AGENG, dkk melawan ROY SUGIARTO, dkk) No : 07/Pdt.G/2007/PN.Bi, Tgl. 20-11-2007 telah memerintahkan untuk melaksanakan sita jaminan (conservatoir beslag) atas sebidang tanah dan bangunan seluas $\pm 266 \text{ M}^2$ yang terletak di Dk. Bancaan Lor, Kelurahan Sidorejo Lor, Kecamatan Sidorejo, Salatiga, SHM No. 1848 atas nama Roy Sudiarto dan Lusi Anita Witanto terhadap penetapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Boyolali tersebut, oleh karena letak obyek sita jaminan berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Salatiga, maka kemudian melalui bantuan Pengadilan Negeri Salatiga dengan Perintah Ketua Pengadilan Negeri Salatiga No : 02/Pen.CB/Pdt.G/2007/PN.Sal juncto Berita Acara Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) No : 02/BA.Pen.CB/Pdt.G/2007/PN.Sal jo. No. 07/Pdt.G/2007/PN.Bi, telah dilaksanakan peletakan sita jaminan pada tanggal 13-12-2007 terhadap : Sebidang tanah yang tersebut dalam SHM No. 1848 luas $\pm 266 \text{ M}^2$ atas nama ROY SUGIARTO dan LUSI ANITA WITANTO, yang terletak di Dk. Bancaan Lor, Kelurahan Sidorejo Lor, Kecamatan Sidorejo, Salatiga, dengan batas-batas : Sebelah Utara → tanah bengkok Carik, Sebelah Timur → tanah HM No. 401, Sebelah Selatan → Jalan, Sebelah Barat → tanah Sudarmo ;
5. Bahwa atas penetapan peletakan sita jaminan terhadap sebidang tanah yang tersebut dalam SHM No. 1848 luas $\pm 266 \text{ M}^2$ atas nama ROY

Hal. 21 dari 27 hal. Put. No. 118 K/Pdt/2010



SUGIARTO dan LUSI ANITA WITANTO, terletak di Dk. Bancaan Lor, Kelurahan Sidorejo Lor, Kecamatan Sidorejo, Salatiga (Ctt : yang untuk bangunan di atasnya dilakukan Derden Verzet oleh Pelawan / Termohon Kasasi) telah dinyatakan sah dan berharga dalam Putusannya Pengadilan Negeri Boyolali, tanggal 17 Januari 2008 No. 07/Pdt.G/2007/ PN.Bi, yang kemudian diperkuat dengan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang , tanggal 10 Juli 2008 , No : 148/Pdt/2008/ PT.Smg. Bahwa putusan tersebut No. 07/Pdt.G/2007/PN.Bi juncto No. 148/Pdt/2008/ PT.Smg, telah mempunyai kekuatan hukum tetap sebagaimana bukti kami bukti (T1- 5) → 4 yakni berupa Surat Keterangan dari Pengadilan Negeri Boyolali, No : W. 12-U 17/23/HK.00.01/XI/2008, tgl. 04-12-2008 tentang " telah mempunyai kekuatan hukum tetap Putusan perkara perdata No. 07/Pdt.G/2007/PN.Bi tgl. 17-01-2008 jo. No. 148/Pdt/2008/PT.Smg, 10-07-2008 " ;

6. Bahwa Judex Facti telah tidak melaksanakan dan menerapkan hukum secara benar dalam mengadili perkara in casu oleh karena telah mengabulkan gugat derden verzet Pelawan terhadap sita jaminan tersebut dengan mengesampingkan fakta yuridis terhadap Putusan Pengadilan Negeri Boyolali yang telah diperkuat oleh Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang dalam perkara No : 07/Pdt.G/2007/PN. Bi. jo. No. 148/Pdt/2008/PT.Smg yang telah berkekuatan hukum tetap, terutama mengenai amar putusan : Sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) yang telah diletakkan atas sebidang tanah dan bangunan di atasnya, seluas ± 266 M², SHM No. 1848 / atas nama Roy Sudiarto dan Lusi Anita Witanto, Sidorejo Lor, Sidorejo, Salatiga ;

Walaupun pengajuan Derden Verzet Pelawan/Termohon Kasasi diajukan sebelum proses pemeriksaan banding atas perkara No. 148/Pdt/2008/PT. Smg, jo. No. 07/Pdt.G/2007/PN.Bi diputus, namun pada saat acara pembuktian perkara Derden Verzet terhadap sita jaminan No. 21/Pdt.Plw/ 2008/PN.Sal, Proses pemeriksaan banding perkara No. 148/Pdt/2008/ PT.Smg, jo. No. 07/Pdt.G/2007/PN.Bi telah sampai pada putusan dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde), di mana kami Terlawan I - VI para Pemohon Kasasi telah ajukan dalam pembuktian atas salinan putusan perkara tersebut dan surat keterangan dari Pengadilan Negeri Boyolali tentang telah berkekuatan hukum tetap putusan Perkara No : No. 148/Pdt/2008/PT. Smg, jo. No. 07/Pdt.G/2007/ PN.Bi (Bukti T.I - V ke 2, 3 dan 4) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karena sebelum diputus perkara Derden Verzet dari Pelawan / Termohon Kasasi, untuk sita jaminan dalam perkara yang dilawan telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde), maka secara hukum Derden Verzet dari Pelawan / sekarang Termohon Kasasi haruslah DITOLAK atau setidaknya DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA sebagaimana yurisprudensi Mahkamah Agung RI No : 996 K/Pdt/1989, tgl. 30 Mei 1991 (Vide : Varia Peradilan No. 75 tahun VII Desember 1991), yang menyebutkan : “ bahwa gugat perlawanan (verzet) yang diajukan oleh pihak ketiga terhadap conservatoir beslag yang telah diletakkan oleh Pengadilan Negeri dalam suatu “ gugatan perdata “, maka derden verzet tersebut masih dapat dibenarkan dan dapat diterima, selama putusan terhadap gugatan pokok masih belum “ inkracht van gewijsde “ ;

Dari yurisprudensi tersebut dapat disimpulkan bahwa pembenaran DERDEN VERZET terhadap conservatoir beslag hanyalah dalam perkara yang putusnya belum inkracht van gewijsde. Namun bilamana telah inkracht van gewijsde, maka tentunya mengandung konsekwensi tidak diterimanya atau ditolaknya derden verzet terhadap conservatoir beslag dimaksud ;

7. Bahwa Judex Facti telah salah dalam melaksanakan hukum pembuktian oleh karena dasar dikabulkannya Derden Verzet Pelawan / Termohon Kasasi oleh Judex Facti adalah karena dalam pertimbangan hukumnya telah dinilai terjadinya jual beli tanah SHM No. 1848 antara Pelawan / Termohon Kasasi sebagai pihak pembeli dengan Roy Sudiarto dan Lusi Anita Witanto (Terlawan VI-VII) sebagai pihak penjual hanyalah atas dasar Bukti P-1 (kwitansi pembayaran) dan P-11 (copy dari copy SHM No. 1848), sangatlah tendensius bila Judex Facti menilai telah terjadi jual beli secara hukum hanya karena adanya bukti kwitansi dan copy SHM No. 1848 yang dikuasai oleh Pelawan/Termohon Kasasi (vide : alinea ke 1 halaman ke 42 Putusan No. 21/Pdt.Plw/2008/PN.Sal) yang menyebutkan : “ menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P.II dan P.III, yang tidak aslinya (Ctt : dapat ditafsirkan akan tertulis 11 tidak ada aslinya) atau foto copy dari foto copy, Majelis Hakim dst kedua alat bukti tersebut menurut hukum memiliki kekuatan pembuktian “ ;
- Pertimbangan tersebut jelas merupakan pertimbangan hukum yang sangat tendensius, menyimpang dari norma pembuktian yang semestinya, dimana keberadaan BUKTI ASLI mestinya merupakan syarat mutlak keberadaanya guna mewujudkan obyektivitas dan kepastian hukum. Bagaimanapun

Hal. 23 dari 27 hal. Put. No. 118 K/Pdt/2010

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

keberadaan bukti surat berupa foto copy dari foto copy sangatlah layak disangsikan kebenarannya / obyektivitasnya ;

Bahkan jual beli tanah telah diatur secara khusus dalam undang-undang (UUPA) maupun Peraturan Pelaksanannya dan perundang-undangan yang lainnya. Ini menunjukkan bahwa jual beli tanah termasuk proses peralihan haknya sangatlah spesifik yang tidak dapat disetarakan dengan jual beli barang lainnya seperti jual beli buku misalnya in casu, bila hanya dengan alasan pembuktian P. I, II sudah dianggap telah terjadi jual beli tanah SHM No. 1848 yang kemudian sebagai dasar menetapkan Pelawan sebagai Pelawan yang benar, maka runtuhlah hukum ini oleh karena tidak ada artinya keberadaan perundang-undangan yang dibuat ;

8. Bahwa Hakim tingkat pertama telah telah keliru dan salah dalam menerapkan hukum jual beli tanah dan bangunan sengketa oleh karena hanya mendasarkan pada ketentuan Pasal 1458 KUHPdt dan 1320 KUHPdt. Terhadap kedua ketentuan dalam pasal tersebut tentunya tidak sedemikian sederhananya diterapkan begitu saja dalam hal jual beli tanah yang nota bene telah diatur secara khusus dalam peraturan peraturan perundang-undangan tersendiri perihal jual beli tanah. Oleh karena sedemikian spesifiknya permasalahan jual beli tanah, maka JUAL BELI TANAH TETAP DIPERLUKAN SYARAT ADANYA KETERLIBATAN PEJABAT ATAU APARAT PEMERINTAH SEBAGAI PIHAK PENYAKSI / YANG MENYAKSIKAN sebagaimana pada yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 380 K/SIP/1975, Tgl. 19-05-1976 " Untuk sahnya perjanjian jual beli tanah diperlukan syarat terang dan perbuatan dari pejabat yang berwenang " ;

Yurisprudensi MARI No : 952 K/Sip/1974. Tal. 27-5-1975,
menyebutkan : " jual beli tanah sengketa yang terjadi setelah berlakunya PP No. 10/ 1961, yakni tahun 1963, maka sahnya jual beli selain dari segi hukum adat, juga harus ditinjau dari segi PP No. 10/1961 tersebut " ;

Yurisprudensi MARI No : 954 K/Sip/1974. Tgl. 27-5-1974, menyebutkan :
..... ' jual beli tanah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam KUHPdt atau hukum adat, secara riil dan kontan dan diketahui oleh kepala kampung ;

9. Bahkan berdasarkan ketentuan Pasal 7 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah sebagaimana disitir sendiri oleh Hakim tingkat pertama dalam halaman ke 40 alinea ke 1,
.... " bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat



oleh dan di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) ... dst.

Namun Hakim tingkat pertama dalam pertimbangan hukumnya, pada halaman ke 40, alinea ke 2 putusan, telah memberikan penilaian / anggapan / pendapat terhadap tidak adanya akta jual beli tanah SHM No. 1848 antara para pihak (Ctt : Pelawan / Terbanding dengan pihak Terlawan VI - VII) dengan dalih " karena diluar kekuasaan para pihak ", yakni adanya blokir dari M. Taufik adalah merupakan pertimbangan yang tidak mendasarkan pada hukum ;

10. Bahwa kalaulah Pelawan / Termohon Kasasi hanya minta penetapan hak milik atas bangunan berlantai dua yang berdiri di atas tanah SHM No. 1848 obyek Sita Jaminan, tanpa meminta penetapan kepemilikan dan keabsahan jual beli tanah SHM No. 1848, maka sangatlah berlebihan dan sungguh-sungguh sangat tidak relevan bila sita jaminan yang telah diletakkan atas sebidang tanah SHM No. 1848 dan bangunan di atasnya, seluas $\pm 266 \text{ M}^2$ atas nama Roy Sudiarto dan Lusi Anita Witanto, Sidorejo Lor - Sidorejo - Salatiga harus diputus dengan amar :

Memerintahkan agar sita jaminan (conservatoir beslag) atas tanah SHM No. 1848, Sidorejo Lor, Salatiga dan rumah sengketa diangkat ;

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

Mengenai alasan ke. 1 – 10 :

- Bahwa Judex Facti tidak salah menerapkan hukum karena sudah tepat dan benar dalam pertimbangan hukum dan putusannya ;
Pelawan telah membeli secara sah obyek sengketa dan membayar harganya kepada Terlawan VII dan kemudian mengambil SHM No. 1848 yang ada di BII, serta menguasai obyek sengketa di samping itu Pelawan telah membayar biaya-biaya balik nama dan pajak pembelian tanah ;
- Bahwa sita jaminan atas obyek sengketa oleh Pengadilan Negeri Boyolali No. 07/Pdt.G/2007/PN.Bi tidak sah karena obyek sengketa melalui SHM No. 1848 tidak dijadikan jaminan hutang Terlawan VI dan VII kepada Terlawan I karena SHM No. 1848 tersebut masih diagunkan ke BII oleh Terlawan VI dan VII, dengan demikian sita jaminan oleh Pengadilan Negeri Boyolali a quo harus dinyatakan tidak sah ;

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 Para Pemohon Kasasi : PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT “ ARTHA YASA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

AGENG “ dan kawan-kawan tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak, maka Para Pemohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985, sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi : **1. PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT “ ARTHA YASA AGENG “**, **2. PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT “ AMBARAWA HARTA SARANA ‘**, **3. PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT “ CITA DEWI “**, **4. PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT “ SINAR ENAM “**, **5. PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT “ ARGODANA “** tersebut ;

Menghukum Para Pemohon Kasasi/Terlawan I, II, III, IV dan V untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa, tanggal 22 Juni 2010** oleh **H. Mansur Kartayasa, SH.MH.** Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **H.M. Zaharuddin Utama, SH.MM.** dan **R. Imam Harjadi, SH.MH.** Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Emilia Djajasubagia, SH.MH.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :

ttd./.

H.M. Zaharuddin Utama, SH.MM.

ttd./.

R. Imam Harjadi, SH.MH.

Biaya-Biaya :

1. M e t e r a i.....Rp. 6.000,-

2. R e d a k s i.....Rp. 1.000,-

3. Administrasi Kasasi.....Rp.493.000,-

K e t u a :

ttd./.

H. Mansur Kartayasa, SH.MH.

Panitera Pengganti :

ttd./.

Emilia Djajasubagia, SH.MH.



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

Jumlah Rp.500.000,-

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

(SOEROSO ONO, SH.MH.)
NIP : 040 044 809.

Hal. 27 dari 27 hal. Put. No. 118 K/Pdt/2010

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

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)