



PUTUSAN

Nomor 1367 K/Pdt/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

1. **HJ. SITI PATMIJATI, BA.;**
2. **H. SUKARMAN. S.SOS.,** keduanya bertempat tinggal di Jalan Merbau Raya Nomor 167, RT 003/RW 008 Kelurahan Pedangsari, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding;

L a w a n :

1. **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) SEMARANG,** Kementerian Keuangan Republik Indonesia *cq* Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) *cq* Kantor Wilayah DJKN Jawa Tengah dan D.I. Yogyakarta *cq* Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang, diwakili oleh Kiagus Ahmad Badaruddin, selaku Sekretaris Jenderal pada Kementerian Keuangan, berkedudukan di Jalan Imam Bonjol Nomor 1 D, Gedung Keuangan Negara II Lantai 4, Semarang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. Indra Surya, S.H., LL.M., dan kawan-kawan, Para Pegawai pada Kementerian Keuangan, berkantor di Jalan Imam Bonjol Nomor 1 D, Gedung Keuangan Negara II Lantai 4, Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Juni 2015;
2. **PT CENTRATAMA NASIONAL BANK (BANK CNB) KANTOR CABANG SEMARANG,** yang berkantor pusat di Surabaya Jalan Kedungdoro Nomor 32, *cq* PT Centratama Nasional Bank (Bank CNB) Kantor Cabang Semarang, diwakili oleh Soesianti Setia Adji, selaku Pemimpin Cabang Semarang, berkedudukan di Ruko Bangkok Plaza Blok C-1 Jalan MT. Haryono Semarang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Heru Purwanto, Staf Remedial PT Centratama Nasional Bank (saat ini bernama PT Bank

Halaman 1 dari 24 hal. Put. Nomor 1367
K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Shinhan Indonesia) Cabang Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Januari 2017;

3. NOVI FAUZIAH SUBIAKTO, ST., bertempat tinggal di Jalan Candi Kencana Raya A-7 RT 002/RW 008, Kelurahan Kalipancur, Kecamatan Ngaliyan, Semarang;

4. AGOES SOEBCHAN, bertempat tinggal di Jalan Merbau Raya Nomor 166, Semarang;

5. KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG, berkedudukan di Jalan Ki Mangunsarkoro Nomor 23 Semarang;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Para Penggugat adalah pasangan suami isteri, yang mana Penggugat I adalah debitur dari Tergugat II yang telah mendapatkan fasilitas kredit dari Tergugat II sebesar Rp34.596.845,00 (tiga puluh empat juta lima ratus sembilan puluh enam ribu delapan ratus empat puluh lima rupiah);

2. Bahwa terhadap fasilitas kredit tersebut, Para Penggugat menyerahkan jaminan berupa sebidang tanah Hak Milik Nomor 1560/Padangsari yang terletak di Kelurahan Padangsari, Kecamatan Banyumanik, Kotamadya Semarang, Provinsi Jawa Tengah, dengan luas tanah 96 m², GS Nomor 1617/VI/1997 tanggal 28-7-1997 tercatat atas nama Sukarman, *Bachelor of Arts* (Penggugat II), setempat dikenal dengan nama Jalan Merbau Raya Nomor 166 Semarang, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan Merbau Raya;
- Sebelah Timur : HPL/Seb;
- Sebelah Selatan : Bangunan lain;
- Sebelah Barat : HPL 122;

yang untuk selanjutnya mohon disebut sebagai Objek Sengketa;

3. Bahwa oleh karenanya, atas objek sengketa tersebut dibebankan Hak Tanggungan (HT) peringkat pertama Nomor 3340/2006, berdasarkan Akta

Halaman 2 dari 24 hal. Put. Nomor 1367
K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 221/2006 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT di Semarang, Suyanto, S.H., tanggal 23 Mei 2006 sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah);

4. Bahwa uang atas fasilitas kredit tersebut dipergunakan Para Penggugat sebagai modal usaha di bidang konveksi yang bertujuan untuk menambah penghasilan dan untuk mencukupi kebutuhan hidup;

5. Bahwa atas fasilitas kredit sebagaimana tersebut di atas pada posita Nomor 1, Para Penggugat telah melakukan kewajibannya dengan membayar angsuran sebagai berikut:

- Angsuran Ke-1 : tanggal 30 Maret 2005 sebesar Rp1.406.281,00 (satu juta empat ratus enam ribu dua ratus delapan puluh satu rupiah);
- Angsuran ke-2 : tanggal 3 Mei 2005 sebesar Rp1.406.281,00 (satu juta empat ratus enam ribu dua ratus delapan puluh satu rupiah);
- Angsuran ke-3 : tanggal 16 Juni 2005 sebesar Rp1.406.281,00 (satu juta empat ratus enam ribu dua ratus delapan puluh satu rupiah);
- Angsuran ke-4 : tanggal 31 Agustus 2005 sebesar Rp1.406.281,00 (satu juta empat ratus enam ribu dua ratus delapan puluh satu rupiah);
- Angsuran ke-5 : tanggal 25 Oktober 2005 sebesar Rp1.406.281,00 (satu juta empat ratus enam ribu dua ratus delapan puluh satu rupiah);
- Angsuran ke-6 : tanggal 31 Maret 2006 sebesar Rp1.406.281,00 (satu juta empat ratus enam ribu dua ratus delapan puluh satu rupiah);
- Angsuran ke- 7 : tanggal 31 Juli 2006 sebesar Rp1.423.624,00 (satu juta empat ratus dua puluh tiga ribu enam ratus dua puluh empat rupiah);

6. Bahwa Para Penggugat selalu beritikad baik untuk selalu melaksanakan kewajibannya terhadap Tergugat II, meskipun usaha Para Penggugat mengalami pasang surut;

7. Bahwa Tergugat II tidak pernah menginformasikan perihal sisa hutang yang belum dibayarkan oleh Para Penggugat dan sampai kapan pembayaran harus dilakukan, sehingga Para Penggugat tanpa mengetahui sisa hutangnya berapa dan sampai kapan lunasnya, Para Penggugat tetap melakukan pembayaran terhadap Tergugat II;

8. Bahwa kemudian tanpa sepengetahuan Para Penggugat, pada tanggal 2 April 2008, Tergugat II melalui suratnya Nomor 08.323/IV/DIR/UM/KPNO mengajukan permohonan kepada Tergugat I untuk melakukan pelelangan atas objek sengketa. Dan atas permintaan Tergugat II tersebut kemudian

Halaman 3 dari 24 hal. Put. Nomor 1367
K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I menetapkan waktu pelaksanaan lelang sebagaimana suratnya Nomor S-51/WKN.09/KP.01/2008 tanggal 16 April 2008;

9. Bahwa Para Penggugat pernah membayar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) sebagai angsuran sebagaimana permintaan dari salah satu karyawan Tergugat II guna mencegah rencana akan dilaksanakannya lelang atas objek sengketa; Akan tetapi pada kenyataannya ternyata proses lelang tetap dilaksanakan; Hal ini sebagai itikad baik Para Penggugat dalam penyelesaian hutangnya kepada Tergugat II;

10. Bahwa sebelum waktu pelaksanaan lelang dilaksanakan (25 April 2008), Para Penggugat sudah berusaha untuk menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat II dan usaha tersebut telah Para Penggugat sampaikan kepada Tergugat I dan Tergugat II, akan tetapi Tergugat I dan Tergugat II tidak bersedia memberikan kesempatan kepada Para Penggugat untuk melunasi hutangnya kepada Tergugat II; dan Tergugat I dan Tergugat II tetap bersikeras untuk melaksanakan lelang sesuai dengan jadwal semula;

11. Bahwa kemudian pada tanggal 25 April 2008, lelang atas objek sengketa tersebut telah dilaksanakan oleh Tergugat I yang mana lelang tersebut dimenangkan oleh Tergugat III;

12. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat II yang serta merta tanpa sepengetahuan dari Para Penggugat telah mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat I adalah perbuatan yang tidak sesuai dengan ketentuan dan mekanisme aturan yang berlaku; Oleh karena Para Penggugat tidak diberi kesempatan oleh Tergugat II untuk menyelesaikan hutang – hutangnya tanpa melalui proses lelang atas hak tanggungan, sehingga perbuatan Tergugat II tersebut jelas – jelas merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat;

13. Bahwa berdasarkan Risalah Lelang Nomor 157/2008 tertanggal 25 April 2008 diketahui kalau Tergugat III adalah pemenang lelang yang melakukan penawaran tertinggi sebesar Rp70.100.000,00 (tujuh puluh juta seratus ribu rupiah) dan telah melampaui harga limit yang ditentukan oleh Penjual (Tergugat II), sehingga oleh Tergugat II, Tergugat III disahkan sebagai pembeli dalam pelaksanaan lelang tersebut;

14. Bahwa berdasarkan Risalah Lelang Nomor 157/2008 tertanggal 25 April 2008 diketahui bahwa penawaran Tergugat III sebesar Rp70.100.000,00 (tujuh puluh juta seratus ribu rupiah) dan telah melampaui harga limit yang ditentukan oleh Penjual (Tergugat II), yang menurut Tergugat II telah melampaui harga limit lelang, tanpa dijelaskan berapa

Halaman 4 dari 24 hal. Put. Nomor 1367
K/Pdt/2017



sebenarnya harga limit lelang yang diajukan oleh Tergugat II, sehingga karenanya dalam hal penentuan harga limit lelang yang diajukan Tergugat II tidak berdasar pada ketentuan hukum dan perundang – undangan yang berlaku;

15. Bahwa berdasarkan harga pasaran di lokasi dimana objek lelang berada adalah sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) /m²; sehingga apabila dihitung untuk harga SHM Nomor 1560/Padangsari yang terletak di Kelurahan Padangsari, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, dengan luas tanah 96 m² adalah Rp1.000.000,00 X 96 m² = Rp96.000.000,00; (sembilan puluh enam juta rupiah) dan berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) di tahun 2008 atas objek pajak yang terletak di Jalan Merbau Raya Nomor 166 – Padangsari – Banyumanik -Semarang disebutkan NJOP nya sebesar Rp88.956.000,00 (delapan puluh delapan juta sembilan ratus lima puluh enam ribu rupiah); Sehingga jelaslah bahwa objek lelang telah dilelang jauh di bawah harga pasar dan di bawah NJOP, halmana jelas sangat merugikan Para Penggugat;

16. Bahwa berdasarkan ketentuan yang berlaku, dalam hal penentuan harga limit dalam lelang sukarela tidak semata – mata didasarkan pada harga limit yang diajukan oleh penjual/pemilik barang (*in cassu* perkara adalah Tergugat II/Para Penggugat), akan tetapi jelas dan nyata harus didasarkan kepada ketentuan hukum dan peraturan perundang–undangan yang berlaku, yaitu Pasal 29 (Ayat (1)) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Menteri Keuangan Republik Indonesia yang menyatakan bahwa:

“ (1) Pada setiap pelaksanaan lelang, Penjual wajib menetapkan Harga Limit berdasarkan pendekatan penilaian yang dapat dipertanggungjawabkan, kecuali pada pelaksanaan lelang Non Eksekusi Sukarela barang bergerak, Penjual/Pemilik Barang dapat tidak mensyaratkan adanya Harga Limit”;

17. Bahwa berdasarkan hal–hal tersebut jelas dan nyata lelang yang dilakukan oleh Tergugat II sebagaimana risalah lelang Nomor 157/2008 tertanggal 25 April 2008 tidak dilakukan sesuai dengan mekanisme ketentuan hukum yang berlaku adalah perbuatan melawan hukum (*onrecht matigedaad*) yang sangat merugikan Para Penggugat, sehingga karenanya pelaksanaan lelang Tergugat II sebagaimana risalah lelang Nomor 157/2008 tertanggal 25 April 2008 adalah cacat hukum, tidak sah dengan segala akibat hukumnya dengan alasan–alasan sebagai berikut:

Halaman 5 dari 24 hal. Put. Nomor 1367
K/Pdt/2017



- Objek sengketa dijual di bawah harga pasaran, karena harga pasaran sebesar Rp96.000.000,00 (sembilan puluh enam juta rupiah). Tetapi dijual Rp70.100.000,00 (tujuh puluh juta seratus ribu rupiah);
- Objek sengketa dijual di bawah NJOP (NJOP senilai Rp88.956.000,00 (delapan puluh delapan juta sembilan ratus lima puluh enam ribu rupiah) dijual sebesar Rp70.100.000,00 (tujuh puluh juta seratus ribu rupiah);
- Tidak mengindahkan itikad baik dari Para Penggugat karena sebelum hari pelelangan Para Penggugat telah membayar sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah); Sehingga penjualan lelang sebesar Rp70.100.000,00 (tujuh puluh juta seratus ribu rupiah) nyata-nyata bertentangan dengan Pasal 29 (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Menteri Keuangan Republik Indonesia, dimana objek lelang dilepas dengan harga rendah yang tidak dapat dipertanggung jawabkan;

18. Bahwa oleh karena Lelang yang dilakukan oleh Tergugat II sebagaimana risalah lelang Nomor 157/2008 tertanggal 25 April 2008 tidak sah dan cacat hukum dengan segala akibat hukumnya dan tidak mempunyai kekuatan hukum, dengan demikian maka pembeli/pemenang lelang (Tergugat III) adalah pembeli yang tidak beritikad baik, sehingga karenanya pembelian objek sengketa yaitu sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1560/ Padangsari yang terletak di Kelurahan Padangsari, Kecamatan Banyumanik, Kotamadya Semarang, Provinsi Jawa Tengah dengan luas tanah 96 m², GS Nomor 1617/VI/1997 tanggal 28 Juli 1997, setempat dikenal dengan nama Jalan Merbau Raya Nomor 166 Semarang adalah batal demi hukum; Bahkan Para Penggugat mendapatkan informasi bahwa objek lelang tersebut saat ini telah beralih kepada pihak lain yaitu Tergugat IV;

19. Bahwa oleh karena lelang atas objek lelang tidak sah, maka perbuatan Tergugat V yang melakukan balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 1560/Padangsari yang terletak di Kelurahan Padangsari, Kecamatan Banyumanik, Kotamadya Semarang, Provinsi Jawa Tengah dari nama Penggugat II menjadi atas nama pembeli lelang (Tergugat III) yang kemudian dibalik nama menjadi atas nama Tergugat IV (sebagai pembeli



terakhir) merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat;

20. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas menunjukkan adanya perbuatan Para Tergugat yang telah merugikan Para Penggugat tersebut dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan bahwa: "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut";

21. Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I yang serta merta melakukan penjualan lelang tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, khususnya melanggar ketentuan Pasal 29 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Menteri Keuangan Republik Indonesia, sebagaimana dihaturkan dalam posita Nomor 16, maka secara jelas dan nyata telah merugikan Para Penggugat secara materiil maupun moril, dan atas kerugian tersebut secara hukum diberikan kewenangan kepada Para Penggugat dalam gugatan ini untuk menyampaikan tuntutan ganti rugi kepada Tergugat I dan atau Tergugat II dan atau Tergugat III dan atau Tergugat IV bahkan kepada Tergugat V yang diperhitungkan sebagai berikut:

- Hilangnya hak Para Penggugat dalam menempati objek sengketa, terhitung sejak April 2008 sampai dengan diajukannya gugatan *in cassu*, yang diperhitungkan sebesar Rp84.000.000,00 (delapan puluh empat juta rupiah), (terhitung apabila rumah tersebut disewakan seharga Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) /bulan, maka $Rp1.000.000,00 \times 84$ bulan (April 2008 s/d April 2015 = 84 bulan) = Rp84.000.000,00 (delapan puluh empat juta rupiah);
- Kerugian imateriil: rusak/hilangnya nama baik Para Penggugat di lingkungan kerja Para Penggugat dan di lingkungan masyarakat di sekitar (Banyumanik) diperhitungkan sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);

22. Bahwa Para Penggugat pernah mengajukan perlawanan atas pelaksanaan penjualan lelang tersebut di Pengadilan Negeri Semarang dengan register perkara Nomor 192/Pdt.G/2008/PN.Smg; namun perkara tersebut setelah melalui putusan Pengadilan Negeri Semarang, banding dan kasasi perlawanan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima dengan

Halaman 7 dari 24 hal. Put. Nomor 1367
K/Pdt/2017



salah satu pertimbangan hukumnya: "..., sedangkan bilamana dalam hal dipandang terdapat kecurangan atau pelelangan telah dilaksanakan secara ceroboh dan tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku, pelelangan tersebut dapat untuk dimintakan dibatalkan melalui suatu "gugatan". Maka Para Penggugat tiada jalan lain, kecuali mengajukan gugatan dalam *in cassu* perkara;

23. Bahwa karena pelelangan objek sengketa yang dilakukan Tergugat I (atas permohonan Tergugat II) telah dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum maka Tergugat III yang ditetapkan sebagai pemenang lelang juga telah melakukan perbuatan melawan hukum, demikian pula terhadap Tergugat IV sebagai pembeli terakhir dari hasil lelang sehingga patutlah kepada Tergugat III dan Tergugat IV dinyatakan sebagai pembeli beritikad jelek yang tidak sepatutnya memperoleh perlindungan hukum;

24. Bahwa oleh karena objek sengketa saat ini secara fisik dikuasai oleh Tergugat IV, maka cukup alasan pula apabila kepada Tergugat IV dan siapa saja yang memperoleh dari padanya untuk mengosongkan dari barang-barang ataupun orang-orang yang berada di atas objek sengketa tersebut, kemudian menyerahkan objek sengketa tersebut kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong disamping itu dihukum untuk melakukan mutasi (balik nama) di hadapan PPAT yang ditunjuk pengadilan untuk keperluan tersebut atas sebidang tanah Hak Milik Nomor 1560/Padangsari yang terletak di Kelurahan Padangsari, Kecamatan Banyumanik, Kotamadya Semarang, Provinsi Jawa Tengah dengan luas tanah 96 m², GS Nomor 1617/VI/1997 tanggal 28 Juli 1997, setempat dikenal dengan nama Jalan Merbau Raya Nomor 166 Semarang, dari atas nama Tergugat IV ke atas nama Para Penggugat; dengan ketentuan apabila Tergugat IV lalai dan enggan secara sukarela melakukan balik nama tersebut, maka memberikan kuasa pada Para Penggugat guna melaksanakannya;

25. Bahwa oleh karena gugatan ini mempunyai landasan hukum yang kuat dan bukti-bukti yang otentik, maka sebagaimana ketentuan hukum yang berlaku putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum lain;

26. Bahwa guna menjamin gugatan Para Penggugat tidak *illusoir*, maka Para Penggugat mohon agar Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Semarang berkenan untuk meletakkan sita atas:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebidang tanah Hak Milik Nomor 1560/Padangsari yang terletak di Kelurahan Padangsari, Kecamatan Banyumanik, Kotamadya Semarang, Provinsi Jawa Tengah dengan luas tanah 96 m², GS Nomor 1617/VI/1997 tanggal 28 Juli 1997, yang sekarang tercatat atas nama Agoes Soebchan, Sarjana Ekonomi, setempat dikenal dengan nama Jalan Merbau Raya Nomor 166 Semarang, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan Merbau Raya;
- Sebelah Timur : HPL/Seb;
- Sebelah Selatan : Bangunan lain;
- Sebelah Barat : HPL 122;

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

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk keseluruhannya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah dilakukan Pengadilan untuk perkara ini;
3. Menyatakan Para Tergugat (Tergugat I s/d Tergugat V) telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat;
4. Menyatakan bahwa lelang Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat I sebagaimana Risalah Lelang Nomor 157/2008 tertanggal 25 April 2008 adalah tidak sah dan cacat hukum sehingga batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;
5. Menyatakan Tergugat III dan Tergugat IV sebagai pembeli yang beritikad jelek;
6. Menghukum Tergugat IV dan siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya, untuk mengosongkan dari barang-barang dan orang-orang yang berada di objek sengketa dan menyerahkannya dalam keadaan kosong pada Para Penggugat, yaitu tanah dan bangunan di Jalan Merbau Raya Nomor 166 Semarang dengan batas – batas:

- Sebelah Utara : Jalan Merbau Raya;
- Sebelah Timur : HPL/Seb;
- Sebelah Selatan : Bangunan lain;
- Sebelah Barat : HPL 122;

Bilamana perlu pengosongannya dapat mohon bantuan alat Negara/polisi;

Halaman 9 dari 24 hal. Put. Nomor 1367
K/Pdt/2017



7. Menghukum pula kepada Tergugat IV, guna melakukan mutasi (balik nama) di hadapan PPAT yang ditunjuk pengadilan untuk keperluan tersebut di atas SHM Nomor 1560/Padangsari yang terletak di Kelurahan Padangsari, Kecamatan Banyumanik, Kotamadya Semarang, Provinsi Jawa Tengah dengan luas tanah 96 m², GS Nomor 1617/VI/1997 tanggal 28 Juli 1997, setempat dikenal dengan nama Jalan Merbau Raya Nomor 166 Semarang, dari atas nama Tergugat IV ke atas nama Para Penggugat, dengan ketentuan apabila Tergugat IV lalai dan enggan melaksanakan dengan sukarela melakukan balik nama tersebut maka kepada Para Penggugat diberikan kuasa guna pelaksanaan mutasi (balik nama) tersebut;

8. Menghukum kepada Para Tergugat untuk membayar kerugian yang diderita Para Penggugat sebesar Rp384.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh empat juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

a) Kerugian materiil, yaitu:

Hilangnya hak Para Penggugat dalam menempati objek sengketa, terhitung sejak April 2008 sampai dengan diajukannya gugatan *in cassu*, yang diperhitungkan sebesar Rp84.000.000,00 (delapan puluh empat juta rupiah), (terhitung apabila rumah tersebut disewakan seharga Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) /bulan, maka Rp1.000.000,00 X 84 bulan (April 2008 s/d April 2015 = 84 bulan) = Rp84.000.000,00 (delapan puluh empat juta rupiah);

b) Kerugian imateriil yaitu:

Rusak/hilangnya nama baik Para Penggugat di lingkungan kerja Para Penggugat dan di lingkungan masyarakat di sekitar (Banyumanik) diperhitungkan sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);

9. Menyatakan keputusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun masih dimungkinkan adanya upaya hukum banding, kasasi atau upaya hukum lainnya;

10. Menghukum Tergugat V untuk tunduk pada putusan;

11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;

Atau:

Memberikan putusan lain yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang bahwa Penggugat dalam persidangan telah mengajukan revisi dalam gugatannya sebagai berikut:

1. Bahwa pada posita Nomor 1 tertulis : "... Bahwa Para Penggugat adalah pasangan suami isteri, yang mana Penggugat I adalah debitur dari Tergugat II yang telah mendapatkan fasilitas kredit dari Tergugat II sebesar

Halaman 10 dari 24 hal. Put. Nomor 1367
K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp34.596.845,00 (tiga puluh empat juta lima ratus sembilan puluh enam ribu delapan ratus empat puluh lima rupiah);

Ada perbaikan dengan penambahan posita yang berbunyi sebagai berikut:

-Bahwa Para Penggugat adalah pasangan suami isteri, yang mana Penggugat I dengan persetujuan Penggugat II sebagai suami Penggugat I, adalah debitur dari Tergugat II yang telah mendapatkan fasilitas kredit dari Tergugat II sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) sebagaimana Akta Salinan Tambahan Pengakuan Hutang Nomor 78 tanggal 30 Maret 2005 yang dibuat di hadapan Notaris Kota Semarang, Suyanto, S.H.;

2. Bahwa pada posita nomor 17 tanda baca (-) ketiga halaman 8 terakhir tertulis : "tidak dapat dipertanggung jawabkan;"

Ada perbaikan dengan penambahan posita yang berbunyi sebagai berikut:

-Bahwa kiranya perlu digarisbawahi adanya pendapat Dr. Drs. H. Wildan Suyuthi, S.H., M.H., dalam bukunya: Sita Dan Eksekusi Praktek Kejurusitaan Pengadilan (Edisi Baru) – Mei 2014, halaman 166: "Penentuan harga limit lelang yang tidak melalui jasa penilai adalah sah jika petugas pelaksana lelang yaitu Pengadilan dan Kantor Lelang dalam menentukan limit harga lelang mempertimbangkan harga NJOP, digabungkan dengan harga pasaran dibagi menjadi 2 (dua) dibuat sebagai standard harga limit lelang";

Dan dengan berpedoman pada pendapat tersebut maka untuk *in cassu* perkara harga limit objek sengketa seharusnya diperhitungkan sebagai berikut:

-Berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) di tahun 2008 atas objek pajak yang terletak di Jalan Merbau Raya Nomor 166 – Padangsari – Banyumanik - Semarang disebutkan NJOP nya sebesar Rp88.956.000,00 (delapan puluh delapan juta sembilan ratus lima puluh enam ribu rupiah);

-Berdasarkan harga pasaran di lokasi dimana objek lelang berada adalah sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) /m², sehingga apabila dihitung untuk harga SHM Nomor 1560/Padangsari yang terletak di Kelurahan Padangsari, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, dengan luas tanah 96 m² adalah Rp1.000.000,00 X 96 m² = Rp96.000.000,00 (sembilan puluh enam juta rupiah);

Halaman 11 dari 24 hal. Put. Nomor 1367
K/Pdt/2017



- Sehingga apabila kedua harga tersebut digabungkan sebagaimana pendapat dari Dr. Drs. H. Wildan Suyuthi, S.H., M.H., maka harga standard limit harga lelang untuk objek sengketa adalah:

$(Rp88.956.000,00 + Rp96.000.000,00) : 2 = Rp184.956.000 : 2 = Rp92.478.000,00$ (sembilan puluh dua juta empat ratus tujuh puluh delapan ribu rupiah);

- Sehingga apabila untuk *in cassu* perkara, Tergugat I/Tergugat II menentukan harga limit di bawah harga Rp92.478.000,00 (sembilan puluh dua juta empat ratus tujuh puluh delapan ribu rupiah) adalah jauh di bawah standard harga limit lelang. Hal ini semakin menunjukkan bahwa pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat I/Tergugat II, nyata-nyata memiliki cacat hukum, sehingga layak untuk dibatalkannya;

- Bahwa menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 61/PMK.06/2008, dalam Pasal 61 (1) disebutkan bahwa: "Pihak yang berkepentingan dapat memperoleh Kutipan/Salinan/Grosse yang otentik dari Minuta Risalah Lelang dengan dibebani Bea Materai";

Bahwa ternyata untuk *in cassu* perkara (Kutipan) Risalah lelang Nomor 157/2008 yang diterbitkan oleh Tergugat I; bea materai tidak dimatikan, karena di atas bea materai tidak dimatikan dengan pencantuman tanggal, bulan dan tahun penerbitannya sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 7 angka (5) dan (9) Undang undang Nomor 13 tahun 1985 tentang Bea Materai *juncto*. Peraturan Pemerintah R.I Nomor 24 tahun 2000 tentang Perubahan Tarif Bea Materai dan Besarnya Batas Pengenaan Harga Nominal Yang Dikenakan Bea Materai, yang berbunyi sebagai berikut:

(5). Pembubuhan tanda tangan disertai dengan pencantuman tanggal, bulan, dan tahun dilakukan dengan tinta atau yang sejenis dengan itu, sehingga sebagian tanda tangan ada di atas kertas dan sebagian lagi di atas materai temple;

(9). Apabila ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) sampai dengan ayat (8) tidak dipenuhi, dokumen yang bersangkutan dianggap tidak bermaterai;

Bahwa hal ini semakin menunjukkan adanya cacat hukum dalam pelelangan sehingga gugatan Para Penggugat cukup beralasan dan mohon dapat dikabulkan;

Halaman 12 dari 24 hal. Put. Nomor 1367
K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, IV, V mengajukan Eksepsi dan Tergugat IV mengajukan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat I:

1. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;

Eksepsi *Obscuur Libel*;

2. B

ahwa Penggugat dalam dalil-dalil gugatannya tidak dapat menunjukkan tindakan-tindakan apa saja dari Tergugat I yang merupakan tindakan melawan hukum ketika melakukan pelelangan;

3. Bahwa dalam posita Penggugat tidak menyebutkan sama sekali dasar hukum dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan Penggugat terhadap Tergugat I;

4. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka akibat tidak jelasnya gugatan Penggugat terhadap Tergugat I dalam perkara ini, maka cukup beralasan jika Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Eksepsi Dikeluarkan Sebagai Pihak;

5. Bahwa, kedudukan Tergugat I dalam lelang eksekusi Hak Tanggungan dalam perkara *a quo* pada dasarnya hanya bertindak selaku perantara lelang berdasarkan permohonan dari Tergugat II (PT Bank Centratama Nasional Bank/Penjual);

6. Bahwa fungsi dan kedudukan Tergugat I selaku perantara lelang adalah untuk melaksanakan kewajiban hukum yang diamanatkan dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

7. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Tergugat II Nomor 08.235/IV/DIR/UM/KNPO tanggal 2 April 2008, tertera dengan jelas pada angka 3 (tiga) bahwa Tergugat II (PT Centratama Nasional Bank/Penjual) akan bertanggung jawab apabila timbul gugatan perdata dan/atau pidana yang diajukan oleh debitur dan/atau pemilik jaminan;

8. Bahwa berdasarkan hal tersebut, Tergugat I mohon untuk dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo* dikarenakan telah terbukti secara sah menurut hukum bahwa konsekuensi hukum yang sekiranya harus ditanggung

Halaman 13 dari 24 hal. Put. Nomor 1367
K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I atas pelelangan objek sengketa telah dialihkan kepada Tergugat II berdasarkan Surat Pernyataan tersebut;

9. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk mengeluarkan Tergugat I dari perkara *a quo* dan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Eksepsi Tergugat IV:

a. Gugatan Penggugat *nebis in idem*;

Penggugat telah pernah mengajukan perlawanan atas pelaksanaan lelang tersebut dengan mengajukan perlawanan/gugatan ke Pengadilan Negeri Semarang. Penanganan perkara tersebut pada Peradilan tingkat pertama, tingkat banding, dan tingkat kasasi telah diputuskan bahwa perlawanan Penggugat terhadap Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III tidak dikabulkan; Meskipun dalam pengajuan perkara Nomor 189/Pdt.G/2015/PN.Smg., ini ditambahkan 2 (dua) subyek baru sebagai Pihak (Tergugat IV dan Tergugat V), semata karena menyesuaikan perkembangan setelah adanya putusan MARI Nomor 478 K/Pdt/2010 tanggal 30 November 2010 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht*), terdapat peralihan hak objek sengketa, pengajuan gugatan *a quo* dengan perkara yang terdahulu menurut Tergugat IV tetap berlaku asas *nebis in idem* (*vide* Putusan MARI Nomor 1149 K/Sip/1982 tanggal 10 Maret 1983);

Dengan demikian meskipun subyeknya ditambahkan oleh Penggugat, namun substansi tuntutan dan Pihak-pihak pokok gugatan Penggugat dalam perkara ini sama dengan perkara terdahulu yang telah diputus sampai tingkat kasasi dan telah Mempunyai Kekuatan Hukum Tetap, maka gugatan Penggugat *a quo* berlaku azas *nebis in idem*;

Penilaian Tergugat IV demikian semakin nampak jelas dari dalil yang digunakan sebagai dasar alasan untuk mengkaburkan bahwa gugatan *a quo* agar tidak dinilai berlaku azas *Nebis in Idem*, tersirat pada dalil gugatan angka 22 yang hanya dikutip sebagian/sepotong pertimbangan hukum Majelis Hakim yang telah *inkracht* dan ditafsirkan lain (diplintir) oleh Penggugat, dimana pada perkara sebelumnya Penggugat telah bermohon bahwa pelelangan objek sengketa dimintakan untuk dibatalkan akan tetapi pada pemeriksaan perkara tersebut oleh Majelis Hakim, Penggugat dinilai tidak mampu untuk membuktikan terdapatnya kecurangan atau pelelangan telah dilaksanakan secara ceroboh dan tidak sesuai dengan peraturan yang

Halaman 14 dari 24 hal. Put. Nomor 1367
K/Pdt/2017



berlaku;

Atas dasar alasan-alasan di atas, karena gugatan Penggugat perkara ini dihubungkan dengan perkara terdahulu yang telah ada putusan Mahkamah Agung yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap berlaku azas *nebis in idem*, maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat *a quo* harus dinyatakan ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;

b. Gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*);

Bahwa Penggugat menilai Tergugat IV karena menguasai objek sengketa saat ini secara fisik, dinilai sebagai pembeli beritikad jelek yang tidak sepatutnya memperoleh perlindungan hukum, hanya mendasarkan karena penguasaan objek, dalil Penggugat demikian tanpa dapat menguraikan secara detail dasar yang dijadikan penilaiannya menilai Tergugat IV beritikad jelek adalah terlalu sumir, sehingga gugatan Penggugat demikian adalah kabur dan tidak jelas;

Bahwa Gugatan Penggugat semakin tidak jelas dengan disertakannya Tergugat V yang dinilainya melakukan perbuatan melawan hukum, yang tidak sekali-kalipun di uraikan dalam dalil gugatannya tentang kapasitas dan perbuatan Tergugat V dijadikan sebagai pihak sehingga bisa dinilai telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Berdasarkan hal-hal diatas, maka terlihat bila gugatan Penggugat dapatlah dinilai kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*), karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

c. Gugatan Penggugat kurang pihak;

Bahwa Tergugat IV dinilai telah melakukan perbuatan beritikad jelek dan melakukan perbuatan melawan hukum karena telah membeli tanah objek sengketa. Sedangkan pada faktanya untuk peralihan hak atas objek tanah sengketa antara Tergugat III dengan Tergugat IV untuk pelaksanaan peralihan hak atas tanah objek sengketa dilakukan di hadapan Hajah Ismawati, S.H., MKn., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 292/2012;

Bahwa dengan telah dibuatnya Akta Jual Beli (AJB) oleh Pejabat Umum *in casu* PPAT, sebelum melaksanakan pembuatan AJB, seorang Pejabat PPAT secara hukum dan etik tentulah melakukan survey dan penilaian atas objek tanah yang akan dijual, tentang keabsahan pihak penjual/pemilik tanah, surat hak kepemilikan tanah, status objek tanah tersebut di Kantor Pertanahan, sehingga dari hasil penelusuran dan penelitian tersebut sampai pada

Halaman 15 dari 24 hal. Put. Nomor 1367
K/Pdt/2017



kesimpulan apakah penjual dan tanah yang dijadikan objek jual beli tanah tersebut memenuhi syarat ketentuan hukum untuk dilaksanakan jual beli objek tanah sengketa atau tidak;

Bahwa pada kenyataannya atas objek tanah sengketa, PPAT telah melaksanakan tugasnya sebagai Pejabat Umum dengan melaksanakan pembuatan Akta Jual Beli tanah sengketa. Sehingga dalam pemeriksaan perkara *a quo* dinilai tidak lengkap dan tidak adil tanpa pula disertakan digugatnya Hajah Ismawati, S.H., MKn., Selaku PPAT sebagai Pihak, untuk bisa dapat menilai secara komprehensif apakah benar Tergugat IV telah beritikad jelek dan melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang dituduhkan oleh Penggugat ataukah bahkan sebaliknya;

Bahwa dengan tidak disertakannya Pihak Pejabat Umum Hajah Ismawati, S.H., MKn., selaku PPAT yang telah menyusun dan membuat Akta Jual Beli Nomor 292/2012 tanggal 06 Agustus 2012 tanah objek sengketa yang merupakan Akta Otentik, sehingga objek tanah sengketa beralih hak kepada Tergugat IV, maka gugatan Penggugat dinilai kurang Pihak, sehingga gugatan Penggugat sudah sepatutnya harus dinyatakan tidak dapat diterima; Berdasarkan segala sesuatu yang telah diuraikan dalam eksepsi di atas, mohon Yang Mulia Majelis Hakim berkenan menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat IV;

Rekonvensi Tergugat IV:

1. Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan dan disebutkan dalam Konvensi baik dalam eksepsi maupun dalam Pokok Perkara mohon dianggap telah termuat kembali dalam Gugat Balik (Rekonvensi) ini dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa sebagaimana telah didalilkan Tergugat IV dalam Konvensi pada Pokok Perkara, Tergugat IV ketika bermaksud mencari rumah mendapat informasi kalau Tergugat III berkehendak akan menjual tanah dan rumah tempat tinggalnya di Jalan Merbau Raya Nomor 166, Kelurahan Padangsari, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang (objek sengketa);
3. Bahwa setelah mendapat kejelasan niat Tergugat III yang bermaksud akan menjual objek tanah sengketa tersebut dan meneliti keabsahan penjual dan kelengkapan sertifikat tanah yang akan dijualnya, sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1560/Padangsari, terletak di Kelurahan Padangsari, Kecamatan Banyumanik, Kotamadya Semarang maka setelah tercapai kesepakatan tentang harga tanah objek sengketa, dilanjutkan pelaksanaan peralihan Hak/Jual beli tanah objek sengketa dikonsultasikan

*Halaman 16 dari 24 hal. Put. Nomor 1367
K/Pdt/2017*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan dilakukan di hadapan Hajah Ismawati, S.H., MKn., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

4. Bahwa Hajah Ismawati, S.H., MKn., selaku PPAT sebelum melaksanakan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) tanah objek sengketa, telah melakukan penelitian dan pengecekan ke Kantor Pertanahan Kota Semarang, tentang kebenaran hak penjual sebagai pemilik dan keabsahan sertifikat tanah objek sengketa, maka setelah mendapatkan kebenaran penjual yang berhak dan sertifikat tanah Nomor 1560/Padangsari, serta tidak dalam status diblokir (tidak dalam sengketa) oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang (Tergugat V), PPAT melaksanakan pembuatan Akta Jual beli atas tanah sengketa sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 292/2012 tanggal 6 Agustus 2012;

5. Bahwa Akta Jual Beli Nomor 292/2012 tanggal 6 Agustus 2012 karena dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang memiliki kewenangan untuk itu, Hajah Ismawati, S.H., MKn., diangkat/ditunjuk sebagai PPAT berdasarkan surat Keputusan Badan Pertanahan Republik Indonesia tanggal 08-04-2009 Nomor 3-XVII-PPAT-2009, maka Akta Jual Beli Nomor 292/2012 tanggal 6 Agustus 2012 adalah sah dan memiliki kekuatan pembuktian yang mengikat dan sempurna;

6. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 292/2012 tanggal 6 Agustus 2012 yang dibuat oleh Hajah Ismawati, S.H., MKn., selaku PPAT, kemudian ditindak lanjuti oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang (Tergugat V) dengan membalikkan nama Sertifikat Hak Milik Nomor 1560/Padangsari, terletak di Kelurahan Padangsari, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang yang semula tercatat atas nama Novi Fauziah Subiakti, ST. (Tergugat III) menjadi Agoes Soebchan, SE. (Tergugat IV). (*vide* Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah);

7. Bahwa dengan apa yang dilakukan oleh Tergugat IV (dan Tergugat III) dalam melaksanakan peralihan Hak Milik atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1560/ Padangsari, terletak di Kelurahan Padangsari, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang (tanah objek sengketa) telah sesuai dengan ketentuan Pasal 20, Pasal 23 dan Pasal 19 Undang Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, *juncto* Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, maka sudah sepatutnya dinilai sebagai Pembeli yang beritikad baik dan patut pula untuk diberikan kepastian dan perlindungan hukum (*vide* putusan MARI Nomor 3201 K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996);

Halaman 17 dari 24 hal. Put. Nomor 1367
K/Pdt/2017



8. Bahwa Tergugat IV karena beriktikad baik dan diberikan kepastian dan perlindungan hukum, maka sudah sepatutnya dan beralasan hukum untuk dinyatakan sebagai Pemilik yang sah dan berhak atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1560/Padangsari, terletak di Kelurahan Padangsari, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang (tanah objek sengketa) (*vide* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 992 K/Sip/1979 tanggal 14 April 1980);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Semarang agar memberikan putusan sebagai berikut:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi IV untuk seluruhnya;
- Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 292/2012 tanggal 6 Agustus 2012 dibuat di hadapan Hajah Ismawati, S.H., MKn., adalah sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan sempurna;
- Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi IV dalam Jual Beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1560/Padangsari, terletak di Kelurahan Padangsari, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang adalah telah beriktikad baik;
- Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi IV adalah Pemilik sah dan berhak atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1560/Padangsari, terletak di Kelurahan Padangsari, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang;
- Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau: Jika Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*ex aequo et bono*);

Eksepsi Tergugat V:

1. Bahwa Tergugat V menolak Replik Para Penggugat halaman 1 dan 2 yang pada intinya Tergugat V tidak menggunakan haknya untuk menjawab sehingga tidak ada keseriusan dalam *incasu* perkara sehingga mengakui kebenaran gugatan Para Penggugat.
2. Bahwa memang benar pada Hari Selasa tanggal 28 Juli 2015 dalam acara jawaban, Tergugat V belum bisa menyerahkan jawaban secara tertulis kepada Para Penggugat, namun atas perintah Yang Mulia Ketua Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, Tergugat V diberikan kesempatan untuk memberikan jawaban sekaligus Duplik kepada Para Penggugat.

0. Gugatan Kabur (*Obscur Libel*):

Halaman 18 dari 24 hal. Put. Nomor 1367
K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat kepada Tergugat V adalah gugatan yang mengada-ada dan sangat kabur, karena apa yang dilakukan oleh Tergugat V menyangkut pemeliharaan data Pendaftaran tanah (peralihan hak karena lelang menjadi atas nama Tergugat III dan peralihan hak karena jual beli menjadi atas nama Tergugat IV) atas tanah objek sengketa sudah benar, dimana Tergugat V dalam melaksanakan tugas pokok dan fungsinya mendasarkan pada data formal sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Dengan demikian karena gugatan Para Penggugat kepada Tergugat V yang tidak berdasarkan pada alasan yang jelas dan tidak beralasan hukum, maka gugatan Para Penggugat kepada Tergugat V menjadi tidak layak dan oleh karenanya mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk mengeluarkan Tergugat V dari perkara *a quo*;

1. Petitum gugatan tidak jelas dan atau petitum tidak rinci;

Bahwa Petitum gugatan Para Penggugat tidak jelas, hal tersebut dapat dilihat dalam Petitum Para Penggugat yaitu:

7). Menghukum pula kepada Tergugat IV, guna melakukan mutasi (balik nama) di hadapan PPAT yang ditunjuk pengadilan untuk keperluan tersebut diatas SHM Nomor 1560/Padangsari yang terletak di Kelurahan Padangsari, Kecamatan Banyumanik, Kotamadya Semarang, Provinsi Jawa Tengah dengan luas 96 m², GS Nomor 1617/VI11997 tanggal 28 Juli 1997, setempat dikenal dengan nama Jalan Merbau Raya Nomor 166 Semarang, dari atas nama Tergugat IV ke atas nama Para Penggugat, dengan ketentuan apabila Tergugat IV lalai dan enggan melaksanakan dengan sukarela melakukan balik nama tersebut, maka kepada Para Penggugat diberikan kuasa guna pelaksanaan mutasi (balik nama) tersebut;

Bahwa Para Penggugat masih bimbang atau tidak yakin atas petitumnya, yaitu Akta PPAT yang mana yang akan dibuat untuk memutasi (balik nama) dari Tergugat IV menjadi atas nama Para Penggugat;

Bahwa dalam Pasal 95 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berbunyi sebagai berikut:

Pasal 95:

(1) Akta tanah yang dibuat oleh PPAT untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah adalah:

Halaman 19 dari 24 hal. Put. Nomor 1367
K/Pdt/2017



- a. Akta Jual Beli;
 - b. Akta Tukar Menukar;
 - c. Akta Hibah;
 - d. Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan;
 - e. Akta Pembagian Hak Bersama;
 - f. Akta Pemberian Hak Tanggungan;
 - g. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik;
 - h. Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik;
- (2) Selain akta-akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) PPAT juga membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang merupakan akta pemberian kuasa yang dipergunakan dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan;

Bahwa dalam Pasal 55 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan disebutkan:

(2) Amar putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, yang berkaitan dengan penerbitan, peralihan dan/atau pembatalan hak atas tanah, antara lain:

- a. perintah untuk membatalkan hak atas tanah;
- b. menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum hak atas tanah;
- c. menyatakan tanda bukti hak tidak sah/tidak berkekuatan hukum;
- d. perintah dilakukannya pencatatan atau pencoretan dalam buku tanah;
- e. perintah penerbitan hak atas tanah; dan
- f. amar yang bermakna menimbulkan akibat hukum terbitnya, beralihnya atau batalnya hak;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Petitum Para Penggugat angka 7) tidak dapat dilaksanakan;

Karena gugatan Para Penggugat tidak berdasarkan pada alasan yang jelas dan tidak beralasan hukum, maka gugatan Para Penggugat menjadi tidak layak dan oleh karenanya mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Semarang telah memberikan Putusan Nomor 189/Pdt.G/2015/PN Smg, tanggal 13 Oktober 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi dari Penggugat I Rekonvensi dan Penggugat IV Rekonvensi;
2. Menyatakan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan Tergugat I atas permintaan Tergugat II dengan pembeli lelang adalah Tergugat III adalah lelang yang sesuai prosedur, dilakukan secara sah serta tidak melawan hukum;
3. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 157/2008 tanggal 25 April 2008 adalah sah dan berharga sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
4. Menyatakan menolak permohonan ganti rugi sebesar Rp84.000.000,00 (delapan puluh empat juta rupiah) untuk kerugian materiil dan uang sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) untuk kerugian immateriil, yang dimohonkan Penggugat;
5. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 292/2012 tanggal 6 Agustus 2012 dibuat di hadapan Hajah Ismawati, S.H., MKn., adalah sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan sempurna;
6. Menyatakan Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi dalam Jual Beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1560/Padangsari, terletak di Kelurahan Padangsari, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang adalah telah beritikad baik;
7. Menyatakan Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi adalah Pemilik sah dan berhak atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1560/Padangsari, terletak di Kelurahan Padangsari, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini yang diperhitungkan sebesar Rp1.861.000,00 (satu juta delapan ratus enam puluh satu ribu rupiah);

Halaman 21 dari 24 hal. Put. Nomor 1367
K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dengan Putusan Nomor 344/PDT/2016/PT SMG, tanggal 7 November 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Pembanding pada tanggal 14 Desember 2016 kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Pembanding diajukan permohonan kasasi pada tanggal 28 Desember 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 189/Pdt.G/2015/PN Smg., *juncto* Nomor 76/Pdt.K/2016/PN Smg, yang dibuat oleh Plh. Panitera Pengadilan Negeri Semarang, permohonan mana diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 10 Januari 2017;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

- Tergugat I pada tanggal 16 Januari 2017;
- Tergugat II pada tanggal 23 Januari 2017;
- Tergugat III pada tanggal 17 Januari 2017;
- Tergugat IV pada tanggal 19 Januari 2017;
- Tergugat V pada tanggal 18 Januari 2017;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Tergugat I, II/Para Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 26 Januari 2017 dan tanggal 2 Februari 2017;

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 Para Pemohon Kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

1. Bahwa Penggugat adalah pasangan suami Istri telah mendapat fasilitas kredit sejumlah Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah);
2. Bahwa karenanya dibebankan berdasarkan akta pemberian hak tanggungan (APHT) yang dibuat di hadapan Notaris Suyanto, S.H., tanggal 23 Juli 2006 sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) tanpa ada penilaian dari Apraisal;
3. Bukti angsuran terlampir;

Halaman 22 dari 24 hal. Put. Nomor 1367
K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bukti setoran Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) terlampir;
5. Berkenaan hal tersebut di atas saya sebagai peminjam pada, 10 Maret 2008 telah menyetor uang sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dengan harapan rumah biar tidak dilelang tanggal 25 April 2008 tanpa ada pemberitahuan terlebih dahulu atau rumah diperingatkan / di semprot seperti rumah ini di bawah pengawasan Bank CNB dan pada saat itu saya juga datang di kantor Pelelangan menemui Saudara Arif Rochman (yang ACC pinjaman saya) dan saudara Heru Purwanto (yang sering mendatangi saya di kantor untuk setor) juga datang ke suami di kantor juga minta untuk menyetor seadanya perincian terlampir, upaya untuk datang ke kantor lelang ternyata hampa/tidak dihiraukan, saya sendiri sudah mohon-mohon supaya jangan dilelang minta waktunya 2 hari saja nanti akan saya lunasi semua yang menjadi tanggung jawab saya. (Pokok, denda dll);

6. Harga rumah dijual dengan semena – mena dibawah harga NJOP;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi dan tanggapan memori kasasi dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jawa Tengah yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Semarang ternyata telah tepat dan benar dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Para Penggugat Konvensi telah wanprestasi atas hutangnya yang dibebankan Hak Tanggungan oleh Tergugat II Konvensi selaku kreditor;
- Bahwa Tergugat I Konvensi telah melaksanakan lelang menurut prosedur yang berlaku, oleh karenanya lelang tersebut sah;
- Bahwa Tergugat IV Konvensi adalah pemilik objek sengketa yang sah sesuai Akta Jual Beli Nomor 292/2012 tanggal 6 Agustus 2012 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1560/Padangsari karena diperoleh berdasarkan jual beli dengan Tergugat III yang sebelumnya memperoleh objek sengketa berdasarkan proses lelang sesuai Risalah Lelang Nomor 157/2008 tanggal 25 April 2008;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: Hj. SITI PATMIJATI, BA, dan kawan tersebut harus ditolak;

Halaman 23 dari 24 hal. Put. Nomor 1367
K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. **HJ. SITI PATMIJATI, BA**, dan 2. **H. SUKARMAN. S.SOS.**, tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding 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 Senin, tanggal 14 Agustus 2017 oleh I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., dan Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Frieske Purnama Pohan, S.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

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

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

ttd./Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./Frieske Purnama Pohan, S.H.

Biaya-biaya:

1. Metera i.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Halaman 24 dari 24 hal. Put. Nomor 1367
K/Pdt/2017



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

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

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

*Halaman 25 dari 24 hal. Put. Nomor 1367
K/Pdt/2017*