



PUTUSAN
Nomor 1279 K/Pdt/2018

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **LAUW TJWAN HIEN**, bertempat tinggal di Jalan Muara Mas Raya B-6 Rt.007 Rw.003 Kelurahan Panggung Lor, Kecamatan Semarang Utara, Kota Semarang;
 2. **LANI HARIJANTI GONDO**, bertempat tinggal di Jalan Muara Mas Raya B-6 Rt.007 Rw.003 Kelurahan Panggung Lor, Kecamatan Semarang Utara, Kota Semarang;
- Keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Bambang Tjatur Iswanto, S.H., M.H. dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Sunan Kalijogo Nomor 1, Kota Magelang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Oktober 2017;

Para Pemohon Kasasi;

L a w a n :

1. **PT. BANK CIMB NIAGA Tbk. KANTOR CABANG SEMARANG**, diwakili oleh Direksi, Megawati Sutanto, dan kawan, berkedudukan di Jalan Pemuda Nomor 21B Pandansari, Kota Semarang, dalam hal ini memberi kuasa kepada D. Djunaedi, S.H. dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Pattimura Nomor 6A, Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 November 2017;
2. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA CQ MENTERI KEUANGAN CQ DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA CQ KANTOR WILAYAH DJKN JAWA TENGAH DAN DI. YOGYAKARTA CQ KANTOR**

Halaman 1 dari 7 hal. Put. Nomor 1279 K/Pdt/2018



PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG

(KPKNL) KOTA SEMARANG, berkedudukan di Jalan Imam Bonjol ID GKN Semarang II It 4, Semarang;

Para Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Pelawan dalam perlawanannya memohon kepada Pengadilan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan perlawanan Para Pelawan seluruhnya;
2. Menyatakan Para Pelawan adalah Pelawan yang benar;
3. Membatalkan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas:
 - a. Tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya seluas \pm 240 m² dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2704, atas nama Lauw Tjwan Hien atau Henoch Hendrawan, terletak di Ds Panggung Lor, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang;
 - b. Tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya seluas \pm 240 m² dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2705, atas nama Lauw Tjwan Hien atau Henoch Hendrawan, terletak di Ds Panggung Lor, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang;
 - c. Tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya seluas \pm 1260 m² dalam sertifikat HGB Nomor 2488, atas nama 1. Lauw Tjwan Hien, 2. Lani Harijanti Gondo terletak di Kelurahan Ngaliyan, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang.
 - d. Satu paket tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya seluas \pm 140 m² dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00862 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 00863 seluas \pm 138 m² keduanya atas nama Lani Harijanti Gondo, terletak di Kelurahan Pindrikan Lor, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang.
 - e. Tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya seluas \pm 423 m² dalam

Halaman 2 dari 7 hal. Put. Nomor 1279 K/Pdt/2018



Sertifikat Hak Milik Nomor 732, atas nama Lauw Tjwan Hien, terletak di Kelurahan Karang Anyar Gunung, Kecamatan Candisari, Kota Semarang.

- f. Satu paket tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya seluas \pm 240 m² dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1652 atas nama 1. Lauw Tjwan Hien, 2. Lani Harijanti Gondo, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 374 seluas \pm 240 m² atas nama Lauw Tjwan Hien, keduanya terletak di Kelurahan Panggung Lor, Kecamatan Semarang Utara, Kodya Semarang ; yang diadakan tanggal 01 Maret 2016 sebagaimana pengumuman lelang kedua Eksekusi Hak Tanggungan pada harian Tribun Jateng tanggal 16 Februari 2016, dengan segala akibat hukumnya.
4. Menyatakan bahwa tidak sah dan batal demi hukum Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa berupa :
 - a. Tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya seluas \pm 240 m² dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2704, atas nama Lauw Tjwan Hien atau Henoch Hendrawan, terletak di Ds Panggung Lor, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang.
 - b. Tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya seluas \pm 240 m² dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2705, atas nama Lauw Tjwan Hien atau Henoch Hendrawan, terletak di Ds Panggung Lor, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang.
 - c. Tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya seluas \pm 1260 m² dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2488, atas nama 1. Lauw Tjwan Hien, 2. Lani Harijanti Gondo terletak di Kelurahan Ngaliyan, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang.
 - d. Satu paket tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya seluas \pm 140 m² dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00862 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 00863 seluas \pm 138 m² keduanya atas nama Lani Harijanti Gondo, terletak di Kelurahan Pindrikan Lor, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang.
 - e. Tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya seluas \pm 423 m² dalam

Halaman 3 dari 7 hal. Put. Nomor 1279 K/Pdt/2018



Sertifikat Hak Milik Nomor 732, atas nama Lauw Tjwan Hien, terletak di Kelurahan Karang Anyar Gunung, Kecamatan Candisari, Kota Semarang.

f. Satu paket tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya seluas ± 240 m² dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1652 atas nama 1. Lauw Tjwan Hien, 2. Lani Harijanti Gondo, dan Sertifikat HM Nomor 374 seluas ± 240 m² atas nama Lauw Tjwan Hien, keduanya terletak di Kelurahan Panggung Lor, Kecamatan Semarang Utara, Kodya Semarang ; dengan segala akibat hukumnya.

5. Menyatakan keputusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada kemungkinan banding, kasasi maupun upaya hukum lain dari Terlawan I, Terlawan II;
6. Menghukum kepada Para Terlawan secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau :

Subsidaire:

- Memberikan suatu keputusan lain yang oleh Pengadilan Negeri Semarang di anggap adil, layak dan pantas, dalam suatu peradilan yang baik, dengan berdasarkan Pancasila dan perundang-undangan yang berlaku di negara kita.
- Biaya-biaya menurut hukum.

Bahwa terhadap gugatan tersebut ditolak oleh Pengadilan Negeri Semarang dengan putusan Nomor 394/Pdt.G/2016/PN. SMG tanggal 29 Desember 2016, yang amarnya sebagai berikut:

- Menolak Perlawanan Para Pelawan untuk seluruhnya.
- Menyatakan Para Pelawan adalah Para Pelawan yang tidak benar.
- Menghukum Para Pelawan membayar biaya perkara sebesar Rp831.000,00 (delapan ratus tiga puluh satu ribu rupiah) secara tanggung renteng.

Kemudian putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan putusan Nomor 273/Pdt/2017/PT SMG tanggal 22 Agustus 2017;

Halaman 4 dari 7 hal. Put. Nomor 1279 K/Pdt/2018



Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 12 Oktober 2017, kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Oktober 2017, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 25 Oktober 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 394/ Pdt. G/ 2016/ PN. SMG *juncto* Nomor 57/Pdt.K/2017/PN.Smg yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Semarang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 7 November 2017;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 7 November 2017 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Para Pelawan.
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang 273/Pdt/2017/PT.Smg, tanggal 22 Agustus 2017.

Dan Dengan Mengadili Sendiri:

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan Permohonan Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Para Pelawan untuk seluruhnya.
- Menghukum Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Para Terlawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 5 Desember 2017 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, setelah meneliti memori kasasi tanggal 7 November

Halaman 5 dari 7 hal. Put. Nomor 1279 K/Pdt/2018



2017, kontra memori kasasi tanggal 5 Desember 2017 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Semarang tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Para Pelawan telah berhutang kepada Terlawan I dengan jaminan 8 sertifikat hak atas tanah yang telah diikat dengan hak tanggungan;
- Bahwa oleh karena Para Pelawan telah wanprestasi dan telah diberikan surat peringatan sampai 3 kali, maka sesuai ketentuan Pasal 6 P, Pasal 20 ayat (1) huruf a Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996, Terlawan I berhak melakukan penjualan lelang objek jaminan hutang melalui Kantor Lelang, untuk pelunasan hutangnya, maka penjualan lelang objek jaminan hutang yang telah dilakukan oleh Terlawan I melalui Kantor Lelang adalah sah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Semarang dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: LAUW TJWAN HIEN, dan kawan-kawan tersebut harus ditolak;

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

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

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. LAUW TJWAN HIEN, 2. LANI HARIJANTI GONDO** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Halaman 6 dari 7 hal. Put. Nomor 1279 K/Pdt/2018



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

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Jumat, tanggal 29 Juni 2018 oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H. dan H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan oleh Ninil Eva Yustina, S.H., M.Hum. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd.

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

Ttd.

H. Panji Widagdo, S.H., M.H.,

Ketua Majelis,

Ttd.

Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Ninil Eva Yustina, S.H., M.Hum.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

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

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

Halaman 7 dari 7 hal. Put. Nomor 1279 K/Pdt/2018