



**PUTUSAN**

Nomor 132 K/Pdt/2020

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

- 1. TEGUH DWIKO PRIYONO**, bertempat tinggal di Dusun Bamban, RT 002, RW 005, Desa Asrikaton, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang;
- 2. NINIK SRI LESTARI**, bertempat tinggal di Dusun Bamban, RT 002, RW 005, Desa Asrikaton, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang;

Para Pemohon Kasasi;

**L a w a n**

- 1. PT BANK DANAMON INDONESIA, Tbk**, Kantor Pusat Jakarta Cq. PT Bank Danamon Indonesia, Tbk, Divisi Semm Head Malang Cq. PT Bank Danamon Indonesia, Tbk, DSP Unit Pasar Besar Malang, berkedudukan di Jalan Usman, Nomor 43 Pasar Besar dahulu sekarang PT Bank Danamon Unit Dinoyo, Kota Malang, berkedudukan di Jalan MT. Haryono, Ruko Dinoyo Permai, Kav. A.6, Kota Malang, diwakili oleh Satinder Pal Sing Ahluwalia dan kawan, Para Direktur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Cahyanto Candra Grahana, dan kawan-kawan Para Karyawan, beralamat di Jalan Usman Nomor 43, Pasar Besar dan sekarang menjadi Danamon Simpan Pinjam Pasar Bunul, beralamat di Jalan Danau Toba Kav. E9 Nomor 3, Kelurahan Lesanpuro, Kecamatan Kedungkandang, Kota Malang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Mei 2019;
- 2. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. KEMENTERIAN KEUANGAN RI Cq. DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA Cq. KANTOR WILAYAH X DIREKTORAT**

*Halaman 1 dari 15 halaman Putusan Nomor 132 K/Pdt/2020*



**JENDERAL KEKAYAAN NEGARA SURABAYA Cq. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG MALANG**  
yang berkedudukan di Jalan S. Supriadi, Nomor 157, atau disebut Kantor Lelang Negara/KLN Malang;

**3. INTAN MEGA NANDA, S.H.**, bertempat tinggal dahulu di Jalan Bukit Cemara Tidar B-53, kemudian pernah pindah di Jalan Bukit Cemara Tidar A-31, RT 05, RW 09, Kelurahan Karangbesuki, Kecamatan Sukun, Kota Malang, tetapi terakhir sekarang ini pindah dan bertempat tinggal di Jalan Bukit Cemara Tidar E - 6/5, RT 04, RW 09, Kelurahan Karang Besuki, Kecamatan Sukun, Kota Malang, Jawa Timur;

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, Para Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Kepanjen untuk memberikan putusan sebagai berikut:

I. Primair:

1.1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat I Teguh Dwiko Priyono, dan Penggugat II Ninik Sri Lestari, tersebut di atas untuk seluruhnya;

1.2. Menyatakan bahwa Para Tergugat I dan II serta Tergugat III masing-masing di atas yaitu:

1.2.1. PT Bank Danamon Indonesia Tbk di Jakarta Cq. PT Bank Danamon Indonesia Tbk. Divisi SEMM Head Malang. Cq. PT Bank Danamon Indonesia Tbk DSP Unit Pasar Besar, sekarang berkedudukan di Jalan MT. Hariyono Ruko Dinoyo Permai Kav. A-6, Kota Malang;

1.2.2. Pemerintah Republik Indonesia, Cq. Kementerian Keuangan RI. Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Cq. Kantor Wilayah X Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Surabaya Cq.

*Halaman 2 dari 15 halaman Putusan Nomor 132 K/Pdt/2020*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Malang yang berkedudukan di Jalan S. Supriadi Nomor 157 Malang;

1.2.3. Intan Mega Nanda, S.H., bertempat tinggal di Jalan Bukit Cemara Tidar B-53 kemudian pernah pindah di Jalan Bukit Cemara Tidar A-31 Rt. 05 Rw. 09, Kelurahan Karangbesuki, Kecamatan Sukun, Kota Malang, tetapi terakhir sekarang ini pindah dan bertempat tinggal di Jalan Bukit Cemara Tidar E - 6/5, RT 04, RW 09, Kelurahan Karang Besuki, Kecamatan Sukun, Kota Malang, Jawa Timur, bersama-sama melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), yang merugikan hak dan kepentingan hukum Para Penggugat I: Teguh Dwiko Priyono dan Penggugat II: Ninik Sri Lestari, tersebut di atas;

1.3. Membatalkan keikutsertaan Tergugat III Intan Mega Nanda, S.H., dalam pelaksanaan pelelangan tersebut karena yang bersangkutan terbukti tidak beriktikad baik, sebagai peserta lelang;

1.4 Membatalkan penetapan harga lelang tanah dan bangunan di atasnya (seperti tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2645, Surat Ukur tanggal 6 Maret 1998 Nomor 120.18.13.00060 tahun 1998 atas nama Teguh Dwiko Priyono) yang dilakukan oleh:

- PT Bank Danamon Indonesia Tbk di Jakarta Cq. PT Bank Danamon Indonesia Tbk. Divisi SEMM Head Malang Cq. PT Bank Danamon Indonesia Tbk DSP Unit Pasar Besar, sekarang berkedudukan di Jln. MT. Hariyono Ruko Dinoyo Permai Kav. A-6 Kota Malang;
- Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Keuangan RI Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Cq. Kantor Wilayah X Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Surabaya Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Malang yang berkedudukan di Jalan S. Supriadi, Nomor 157, Malang (atau disingkat Kantor Lelang Negara/KLN-Malang, karena harga tanah yang ditafsirkan oleh Tergugat I Cq. PT Bank Danamon

Halaman 3 dari 15 halaman Putusan Nomor 132 K/Pdt/2020

#### 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)



Unit Dinoyo, Kota Malang, yang berkedudukan di Jalan MT. Haryono Ruko Dinoyo Permai Kav. A.6, Kota Malang dan Tergugat II Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang di Malang, yang berkedudukan di Jalan S. Supriadi, Nomor 157, Malang, adalah:

- 1) Sangat tidak wajar karena bertentangan dengan harga tanah yang berlaku di pasaran pada umumnya pada saat itu;
- 2) Bertentangan dengan azas kepatutan/kepentingan;
- 3) Bertentangan dengan azas keadilan dan keseimbangan kepentingan antara Penggugat I dan II di satu pihak dengan Para Tergugat I dan II maupun Tergugat III di pihak lain;

1.5. Membatalkan jual beli tanah sengketa yang dilakukan oleh Para Tergugat I, II dan III karena Para Tergugat I, II dan III telah melakukan penjualan tanah sengketa secara lelang, dengan cara menyalahgunakan keadaan Para Penggugat I dan II, yang dalam posisi tawar yang lebih lemah dibandingkan dengan Para Tergugat I, II dan III yaitu apa yang disebut *misbruik van omstandigheden* dalam jual beli tanah sengketa tersebut;

1.6. Menghukum Para Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, segera mengembalikan tanah sengketa kepada Para Penggugat I dan II dalam keadaan bebas tanpa ikatan hukum apapun;

1.7. Menghukum Para Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, untuk secara bersama-sama membayar ganti kerugian kepada Para Penggugat I dan II tersebut di atas berupa kelebihan uang hasil lelang yang ditahan Para Tergugat I, II dan III (meskipun penjualan lelang tanah sengketa dilakukan dengan tindakan yang disebut sebagai *misbruik van omstandigheden* (penyalahgunaan keadaan) oleh Para Tergugat I, II dan III yang mempunyai posisi tawar yang lebih kuat/tinggi dibandingkan posisi tawar dari Para Penggugat I dan II yang jauh lebih lemah/rendah pada saat itu), yang pada mulanya meskipun hanya sebesar Rp49.108.377,00 (empat puluh sembilan juta seratus delapan ribu tiga ratus tujuh



puluh tujuh rupiah) tetapi karena ternyata kemudian uang tersebut tidak segera diberikan kepada Para Penggugat I dan II sehingga menimbulkan kerugian yang harus diperhitungkan dengan perincian sebagai berikut:

a. Uang pokok 1 tahun = Rp49.108.377,00 (empat puluh sembilan juta seratus delapan ribu tiga ratus tujuh puluh tujuh rupiah);

b. Bunga selama 1 tahun (12 bulan)  $12 \times 2\% \times \text{Rp}49.108.377,00 = \text{Rp}11.786.010,00$ ;

Tegasnya kerugian selama 1 tahun (uang pokok Rp49.108.377,00 + bunganya Rp11.786.010,00) = Rp60.894.387,00 (enam puluh juta delapan ratus sembilan puluh empat ribu tiga ratus delapan puluh tujuh rupiah);

Dan karenanya kerugian yang dialami oleh Para Penggugat I dan II selama 5 (lima) tahun menjadi  $5 \times \text{Rp}11.786.010,00 = \text{Rp}58.930.050 + \text{Rp}49.108.377,00 = \text{Rp}108.038.427,00$  (seratus delapan juta tiga puluh delapan ribu empat ratus dua puluh tujuh rupiah);

1.8. Pembayaran kenikmatan yang hilang selama 5 (lima) tahun yang setiap tahunnya dihitung sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) sehingga seluruhnya lima tahunnya berjumlah = Rp25.000.000.000,00 (dua puluh lima miliar rupiah);

1.9. Menghukum Para Tergugat I dan II dan III agar segera mengembalikan tanah sengketa tersebut kepada Para Penggugat I dan II dalam keadaan bebas tanpa ikatan hukum apapun dan atau benda-benda lain yang tidak sah di atas tanah tersebut;

1.10. Menghukum Para Tergugat I dan II serta Tergugat III untuk secara tanggung renteng membayar ganti kerugian imateriil (untuk memulihkan rasa takut/ketidaknyamanan dan rasa malu, akibat ancaman Para Penggugat I, II dan III (termasuk melalui sejumlah orang-orang suruhannya sebesar Rp60.000.000.000,00 (enam puluh miliar rupiah);

Berdasarkan semua kerugian (materiil maupun non materiil) tersebut di atas, maka jumlah keseluruhan kerugian dan atau kenikmatan yang

*Halaman 5 dari 15 halaman Putusan Nomor 132 K/Pdt/2020*



harus dibayar Para Tergugat I, II dan Tergugat III adalah:

I. Kerugian Materiil:

I.1. Perbulannya  $Rp49.108.377,00 \times 2\% = Rp982.167,50$ ;

I.2. Pertahunnya  $Rp982.167,5 \times 12 = Rp11.786.010,00$ ;

I.3. Selama 5 tahunnya  $5 \times Rp11.786.010,00 = Rp58.930.050,00 + Rp49.108.377,00 = Rp108.038.427,00$  (seratus delapan juta tiga puluh delapan ribu empat ratus dua puluh tujuh rupiah);

II. Kerugian Immateriil (menahan rasa malu dan takut ancaman):

II.1. Setiap bulannya dihitung  $Rp1.000.000.000,00$  (satu miliar rupiah);

II.2. Setiap tahunnya 12 (dua belas) bulan dikalikan  $Rp1.000.000.000,00 = Rp12.000.000.000,00$  (dua belas miliar rupiah);

II.3. Atau kerugian immateriil seluruhnya selama 5 (lima) tahun menjadi  $5 \text{ (lima) tahun} \times Rp12.000.000.000,00 = Rp60.000.000.000,00$  (enam puluh miliar rupiah);

Dengan demikian seluruh kerugian Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi I dan II dinilai dengan uang semuanya yang harus dibayar oleh Para Tergugat I, II dan III kepada Para Penggugat I dan II tersebut di atas seluruhnya menjadi  $Rp60.108.038.427,00$  dan apabila keterlambatan pengembalian tanah sengketa tersebut, termasuk keterlambatan pembayaran semua ganti rugi (baik materiil maupun imateriil tersebut di atas) yang nyata-nyata disebabkan karena kealpaan dan atau kesengajaan oleh Para Tergugat I, II, dan III/Terbanding/Termohon Kasasi haruslah dihukum untuk membayar semua kerugian tersebut di atas menjadi 2x lipat dari nilai kerugian tersebut di atas dengan jaminan semua harta kekayaan para Tergugat I, II dan III/Terbanding/Termohon Kasasi secara tanggungrenteng sampai dengan putusan hakim berhasil dieksekusi secara sempurna dan tuntas, bila perlu dengan bantuan aparaturnegara (Kepolisian Republik Indonesia atau Tentara Nasional Indonesia);

1.11. Menghukum Para Tergugat I dan II maupun Tergugat III/Terbanding/

Halaman 6 dari 15 halaman Putusan Nomor 132 K/Pdt/2020





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Termohon Kasasi untuk tunduk dan melaksanakan putusan hakim tersebut, bila perlu dengan bantuan pejabat aparaturnegara yang berwenang (Kepolisian Republik Indonesia);

- 1.12. Menghukum Tergugat I dan II maupun Tergugat III/Terbanding/ Termohon Kasasi untuk secara tanggung renteng membayar segala biaya dalam perkara ini, menurut rasa keadilan yang ditetapkan Majelis Hakim;

## II. Subsidair:

Jikalau Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan hakim yang seadil-adilnya;

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

Eksepsi Tergugat I:

1. Eksepsi kompetensi relatif/nisbi;
2. Eksepsi gugatan kabur (*exceptie obscur libel*);

Eksepsi Tergugat II:

1. Eksepsi gugatan Para Penggugat salah pihak (*error in persona*);
2. Eksepsi gugatan Para Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscur libel*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kepanjen telah memberikan Putusan Nomor 78/Pdt.G/2018/PN Kpn, tanggal 17 September 2018, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat I, Tergugat II, tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat I, Penggugat II dikabulkan untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat I untuk membayar sisa harga lelang tanah kepada Penggugat I, II sejumlah Rp49.108.377,00 (empat puluh sembilan juta seratus delapan ribu tiga ratus tujuh puluh tujuh rupiah);

Halaman 7 dari 15 halaman Putusan Nomor 132 K/Pdt/2020



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Tergugat I untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp2.791.000,00 (dua juta tujuh ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);
5. Menolak gugatan Penggugat I, Penggugat II untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding putusan tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 37/PDT/2019/PT SBY, tanggal 1 April 2019;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 29 April 2019 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi pada tanggal 8 Mei 2019 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Kasasi Nomor 78/Pdt.G/2018/PN Kpn *juncto* Nomor 37/PDT/2019/PT SBY, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kepanjen permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di kepaniteraan pengadilan negeri tersebut pada tanggal 21 Mei 2019;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 21 Mei 2019 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

## I. Primair:

- 1.1. Menerima dan mengabulkan gugatan Pemohon Kasasi Penggugat I Teguh Dwiko Priyono, dan Penggugat II Ninik Sri Lestari, tersebut di atas untuk seluruhnya;
- 1.2. Menyatakan bahwa Para Tergugat I dan II serta Tergugat III Termohon Kasasi masing-masing di atas yaitu:
  - 1.2.1. PT Bank Danamon Indonesia Tbk di Jakarta Cq. PT Bank Danamon Indonesia Tbk. Divisi SEMM Head Malang Cq. PT

Halaman 8 dari 15 halaman Putusan Nomor 132 K/Pdt/2020

### 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)





Bank Danamon Indonesia Tbk DSP Unit Pasar Besar, berkedudukan di Jalan MT. Hariyono Ruko Dinoyo Permai Kav. A-6, Kota Malang, sekarang beralamat di Jalan Danau Toba E9 Nomor 3, Lesanpuro, Kecamatan Kedungkandang, Kota Malang;

1.2.2. Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Keuangan RI Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Cq. Kantor Wilayah X Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Surabaya Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Malang yang berkedudukan di Jalan S. Supriadi, Nomor 157, Malang;

1.2.3. Intan Mega Nanda, S.H., bertempat tinggal di Jalan Bukit Cemara Tidar B-53 kemudian pernah pindah di Jalan Bukit Cemara Tidar A-31, RT 05, RW 09, Kelurahan Karangbesuki, Kecamatan Sukun, Kota Malang, tetapi terakhir sekarang ini pindah dan bertempat tinggal di Jalan Bukit Cemara Tidar E - 6/5, RT 04, RW 09, Kelurahan Karang Besuki, Kecamatan Sukun, Kota Malang, Jawa Timur, bersama-sama melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), yang merugikan hak dan kepentingan hukum Para Penggugat I: Teguh Dwiko Priyono dan Penggugat II: Ninik Sri Lestari, tersebut di atas;

1.3. Membatalkan keikutsertaan Tergugat III Intan Mega Nanda, S.H. dalam pelaksanaan pelelangan tersebut karena yang bersangkutan terbukti tidak beritikad baik, sebagai peserta lelang;

1.4. Membatalkan penetapan harga lelang tanah dan bangunan di atasnya (seperti tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2645, Surat Ukur tanggal 6 Maret 1998 Nomor 120.18.13.00060 tahun 1998 atas nama: Teguh Dwiko Priyono) yang dilakukan oleh:

- PT Bank Danamon Indonesia Tbk di Jakarta Cq. PT Bank Danamon Indonesia Tbk Divisi SEMM Head Malang Cq. PT Bank Danamon Indonesia Tbk DSP Unit Pasar Besar; berkedudukan di Jalan MT. Hariyono Ruko Dinoyo Permai Kav. A-6, Kota Malang,

*Halaman 9 dari 15 halaman Putusan Nomor 132 K/Pdt/2020*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sekarang beralamat di Jalan Danau Toba E9 Nomor 3 Lesanpuro, Kecamatan Kedungkandang, Kota Malang;

- Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Keuangan RI Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Cq. Kantor Wilayah X Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Surabaya Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Malang yang berkedudukan di Jalan S. Supriadi Nomor 157 Malang (atau disingkat Kantor Lelang Negara/KLN-Malang, karena harga tanah yang ditafsirkan oleh Tergugat/Terbanding/Pemohon Kasasi I Cq. PT Bank Danamon Unit Dinoyo Kota Malang, yang berkedudukan di Jalan MT. Haryono Ruko Dinoyo Permai Kav. A.6, Kota Malang dan Tergugat II Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang di Malang, yang berkedudukan di Jalan S. Supriadi Nomor 157, Malang, dan pembeli oleh Tergugat/Terbanding/Termohon Kasasi III, adalah:

- 1) Sangat tidak wajar karena bertentangan dengan harga tanah yang berlaku di pasaran pada umumnya pada saat itu;
- 2) Bertentangan dengan azas kepatutan/kepentingan;
- 3) Bertentangan dengan azas keadilan dan keseimbangan kepentingan antara Penggugat I dan II di satu pihak dengan Para Tergugat I dan II maupun Tergugat III di pihak lain.

1.5. Membatalkan jual beli tanah sengketa yang dilakukan oleh Para Tergugat/Terbanding/Termohon Kasasi I, II dan III karena Para Tergugat/Terbanding/Termohon Kasasi I, II dan III telah melakukan penjualan tanah sengketa secara lelang, dengan cara menyalahgunakan keadaan Para Penggugat I dan II, yang dalam posisi tawar yang lebih lemah dibandingkan dengan Para Tergugat I, II dan III yaitu apa yang disebut *misbruik van omstandigheden* dalam jual beli tanah sengketa tersebut;

1.6. Menghukum Para Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III/Terbanding/Termohon Kasasi, segera mengembalikan tanah sengketa kepada Para Penggugat I dan II dalam keadaan bebas

Halaman 10 dari 15 halaman Putusan Nomor 132 K/Pdt/2020



tanpa ikatan hukum apapun;

1.7. Menghukum Para Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III/ Terbanding/Termohon Kasasi, I, II dan III untuk secara bersama-sama membayar ganti kerugian kepada Para Penggugat I dan II tersebut di atas berupa kelebihan uang hasil lelang yang ditahan Para Tergugat I, II dan III (meskipun penjualan lelang tanah sengketa dilakukan dengan tindakan yang disebut sebagai *misbruik van omstandigheden* (penyalahgunaan keadaan) oleh Para Tergugat/Terbanding/Termohon Kasasi I, II dan III yang mempunyai posisi tawar yang lebih kuat/tinggi dibandingkan posisi tawar dari Para Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi I dan II yang jauh lebih lemah/rendah pada saat itu), yang pada mulanya berharga hanya sebesar Rp49.108.377,00 (empat puluh sembilan juta seratus delapan ribu tiga ratus tujuh puluh tujuh rupiah) tetapi karena ternyata kemudian uang tersebut tidak segera diberikan kepada Para Penggugat I dan II sehingga menimbulkan kerugian yang harus diperhitungkan dengan perincian sebagai berikut:

a. Uang pokok 1 tahun = Rp.49.108.377,00 (empat puluh sembilan juta seratus delapan ribu tiga ratus tujuh puluh tujuh rupiah);

b. Bunga selama 1 tahun (12 bulan)  $12 \times 2\% \times \text{Rp}49.108.377,00 = \text{Rp}11.786.010,00$ ;

Tegasnya kerugian selama 1 tahun (uang pokok Rp49.108.377,00 + bunganya Rp11.786.010,00) = Rp60.894.387,00 (enam puluh juta delapan ratus sembilan puluh empat ribu tiga ratus delapan puluh tujuh rupiah);

Dan karenanya kerugian yang dialami oleh Para Penggugat I dan II selama 5 (lima) tahun menjadi  $= 5 \times \text{Rp}11.786.010,00 = \text{Rp}58.930.050,00 + \text{Rp}49.108.377,00 = \text{Rp}108.038.427,00$  (seratus delapan juta tiga puluh delapan ribu empat ratus dua puluh tujuh rupiah);

1.8. Pembayaran kenikmatan yang hilang selama 5 (lima) tahun yang setiap tahunnya dihitung sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar



rupiah) sehingga seluruhnya lima tahunnya berjumlah =  
Rp25.000.000.000,00 (dua puluh lima miliar rupiah);

1.9. Menghukum Para Tergugat/Terbanding/Termohon Kasasi I dan II dan III agar segera mengembalikan tanah sengketa tersebut kepada Para Penggugat I dan II/Pembanding Kasasi dalam keadaan bebas tanpa ikatan hukum apapun dan atau benda-benda lain yang tidak sah di atas tanah tersebut;

1.10. Menghukum Para Tergugat/Terbanding/Termohon Kasasi I dan II serta Tergugat III untuk secara tanggung renteng membayar ganti kerugian imateriil (untuk memulihkan rasa takut/ketidaknyamanan dan rasa malu, akibat ancaman Para Tergugat/Terbanding/Termohon Kasasi I, II dan III (termasuk melalui sejumlah orang-orang suruhannya sebesar Rp60.000.000.000,00 (enam puluh miliar rupiah);

Berdasarkan semua kerugian (materiil maupun non materiil) tersebut di atas, maka jumlah keseluruhan kerugian dan atau kenikmatan yang harus dibayar Para Tergugat/Terbanding/Termohon Kasasi I, II dan Tergugat III tersebut di atas adalah sebagai berikut:

I. Kerugian Materiil:

1.1. Perbulannya  $Rp49.108.377,00 \times 2\% = Rp982.167,50$ ;

1.2. Pertahunnya  $Rp982.167,5 \times 12 = Rp11.786.010,00$ ;

1.3. Selama 5 tahunnya  $5 \times Rp11.786.010,00 = Rp58.930.050,00 + Rp49.108.377,00 = Rp108.038.427,00$  (seratus delapan juta tiga puluh delapan ribu empat ratus dua puluh tujuh rupiah);

II. Kerugian Immateriil (menahan rasa malu dan takut ancaman):

2.1. Setiap bulannya dihitung  $Rp1.000.000.000,00$  (satu miliar rupiah);

2.2. Setiap tahunnya 12 (dua belas) bulan dikalikan  $Rp1.000.000.000,00 = Rp12.000.000.000,00$  (dua belas miliar rupiah);

2.3. Atau kerugian imateriil seluruhnya selama 5 (lima) tahun menjadi  $5 \text{ (lima) tahun} \times Rp12.000.000.000,00 =$



Rp60.000.000.000,00 (enam puluh miliar rupiah);

Dengan demikian seluruh kerugian Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi I dan II dinilai dengan uang semuanya yang harus dibayar oleh Para Tergugat I, II dan III kepada Para Penggugat I dan II tersebut di atas seluruhnya menjadi Rp60.108.038.427,00 dan apabila keterlambatan pengembalian tanah sengketa tersebut, termasuk keterlambatan pembayaran semua ganti rugi (baik materiil maupun imateriil tersebut di atas) yang nyata-nyata disebabkan karena kealpaan dan atau kesengajaan oleh Para Tergugat I, II, dan III/Terbanding/Termohon Kasasi haruslah dihukum untuk membayar semua kerugian tersebut di atas menjadi 2x lipat dari nilai kerugian tersebut di atas dengan jaminan semua harta kekayaan para Tergugat I, II dan III/Terbanding/Termohon Kasasi secara tanggung renteng sampai dengan putusan hakim berhasil dieksekusi secara sempurna dan tuntas, bila perlu dengan bantuan aparaturnegara (Kepolisian Republik Indonesia atau Tentara Nasional Indonesia);

1.11. Menghukum Para Tergugat I dan II maupun Tergugat III/Terbanding/Termohon Kasasi untuk tunduk dan melaksanakan putusan hakim tersebut, bila perlu dengan bantuan pejabat aparaturnegara yang berwenang (Kepolisian Republik Indonesia);

1.12. Menghukum Tergugat I dan II maupun Tergugat III/Terbanding/Termohon Kasasi untuk secara tanggungrenteng membayar segala biaya dalam perkara ini, menurut rasa keadilan yang ditetapkan Majelis Hakim;

**II. Subsidair:**

Jikalau Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan hakim yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 18 Juli 2019 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

Menimbang, setelah meneliti memori kasasi yang diterima tanggal 21 Mei 2019 dan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 18 Juli 2019,

*Halaman 13 dari 15 halaman Putusan Nomor 132 K/Pdt/2020*



dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Surabaya tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan karena pertimbangan *judex facti* telah tepat dan benar;
- Bahwa Tergugat mempunyai hutang kepada Penggugat dan tidak mampu membayar hutang sehingga agunan dilelang dan lelang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan;
- Bahwa terbukti ada kelebihan uang hasil lelang yang tidak dikembalikan oleh Tergugat I, maka Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dan harus mengembalikan kelebihan uang tersebut kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *judex facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi TEGUH DWIKO PRIYONO, dan 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 diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

**M E N G A D I L I :**

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi **1. TEGUH DWIKO PRIYONO, 2. NINIK SRI LESTARI** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selasa, tanggal 11 Februari 2020 oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., dan Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut dan Andri Purwanto, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

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

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

ttd./

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./

Andri Purwanto, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 10.000,00
3. Administrasi Kasasi	Rp484.000,00 +
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG R.I.  
a.n. Panitera,  
Panitera Muda Perdata,

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.  
Nip. 19621029 198612 1 001

Halaman 15 dari 15 halaman Putusan Nomor 132 K/Pdt/2020