



PUTUSAN
Nomor 2629 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

H. TEDDY RUSDY, bertempat tinggal di Jalan Bukit Golf I PC-18 RT 012, RW 015, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sabar M. Simamora, S.H., M.H. dan kawan-kawan, Para Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor di Kantor Hukum & Konsultan Hukum Sabar Simamora & Partners, beralamat di Wisma Daria Lantai 3 # 302, Jalan Iskandarsyah Raya Nomor 7, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Juni 2014;

Pemohon Kasasi dahulu Pembantah/Pembanding;

L a w a n

- 1. JOINERRI KAHAR**, bertempat tinggal di Jalan Dempo V Nomor 6 RT 006/RW 003, Kelurahan Gunung, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;
- 2. PT INDO SARANA MULTI KARYA**, berkedudukan di Jalan Danau Toba Nomor 151, Bendungan Hilir, Jakarta Pusat;
- 3. REFLY DJAMARIS**, bertempat tinggal di Taman Villa Meruya B 4/23 RT 002/RW 10, Kelurahan Meruya Selatan, Kembangan, Jakarta Barat;
- 4. TEGUH WIBISONO**, bertempat tinggal di Jalan Sunan Bonang Nomor 3 RT 003/RW,015, Kelurahan Rawamangun, Pulogadung, Jakarta Timur;

Kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada R. Yuris Bharata, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat berkantor pada MY+Co, Advocates & Legal Consultants beralamat di Gedung Graha 701 Jalan Danau Toba Nomor 151, Bendungan Hilir, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 April 2016;

Halaman 1 dari 20 hal.Put. Nomor 2629K/Pdt/2016



5. **MARIJKE J.PATTILAYA, S.H., M.H.**, Notaris di Jakarta, bertempat tinggal di Jalan Pangeran Antasari Nomor 63, Kelurahan Cipete Selatan, Cilandak, Jakarta Selatan;

6. **PT KURNIA ABADI NIAGA CITRA INDAH LESTARI (PT KANCIL)**, dahulu berkedudukan di Gedung ASPIN Lantai 3, Jalan Raya Fatmawati Nomor 29, Jakarta Selatan sekarang di GRAHA STR, Jalan Ampera Raya Nomor 11, Kemang Selatan, Jakarta Selatan;

Para Termohon Kasasi dahulu Terbantah I, II, III, IV,V,VI/Terbanding I, II, III, IV,V dan VI;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pembantah/Pembanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Terbantah I, II, III, IV,V,VI/Terbanding I, II, III, IV,V,VI di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 13 Februari 2013 telah menerbitkan Penetapan (*Aanmaning*) Nomor 1331/Pdt.G/2006/PN.Jak.Sel. dalam rangka pelaksanaan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1516 K/Pdt/2009 tanggal 19 Agustus 2010 yang ditujukan terhadap Pembantah selaku Termohon Eksekusi. (Bukti P-1);
2. Bahwa pada tanggal 15 Februari 2013 dalam rangka menindaklanjuti Penetapan (*Aanmaning*) Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1331/Pdt.G/2006/PN.Jak.Sel. tanggal 13 Februari 2013 tersebut jurusita telah menjalankan panggilan yang diterima Pembantah berdasarkan Surat Panggilan Tegoran (*Aanmaning*) Nomor 1331/Pdt.G/2006/PN.Jkt.Sel. tanggal 15 Februari 2013 untuk menghadap Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari Rabu, tanggal 29 Februari 2013. (Bukti P-2);
3. Bahwa kemudian, Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menerbitkan Penetapan Sita Persamaan Nomor 1331/Pdt.G/2006/PN.Jak.Sel tanggal 20 Juni 2012 terhadap kedua aset yang sebelumnya telah diletakkan sita jaminan dalam Penetapan Sita Jaminan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1468/Pdt.G/2006/PN.Jak.Sel. tanggal 6 Juli 2007, yaitu meliputi:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Tanah dan Bangunan (rumah) yang terletak di Jalan Bukit Golf 1 PC-18 RT 012/RW 015, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;
 - b. Tanah dan Bangunan (Rumah) yang terletak di Jalan Delman Asri II/11, RT 005/RW 011, Kelurahan Kebayoran Lama Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;
 - c. TAB'S GALLERY (RUKO) yang terletak di Komplek Fatmawati Mas Blok B Nomor 223-224, Jalan RS. Fatmawati, Jakarta Selatan;
 - d. Tanah dan Bangunan (Rumah) yang terletak di Jalan Metro Pondok Indah, Blok TE 3 Nomor 127 dan TE.2 Nomor 129, Jakarta Selatan (Bukti P-3);
4. Bahwa sita persamaan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berdasarkan Penetapan (Sita Persamaan) Ketua Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1331/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel tanggal 20 Juni 2012 pada halaman 3 penetapan tersebut dituliskan sebagai berikut: "Penyitaan persamaan tersebut dalam rangka eksekusi Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 5 Desember 2008 Nomor 331/Pdt/2008/PT.DKI, " terhadap aset-aset sebagai berikut:
1. Tanah dan bangunan (rumah) yang terletak di Jalan Bukit Golf 1 PC-18, RT 012/RW 015, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, berdasarkan Sertifikat HGB Nomor 6894/Pondok Pinang;
 2. Tanah dan bangunan (rumah) yang terletak di Jalan Metro Pondok Indah, Blok TE.3 Nomor 127 dan TE.2 Nomor 129, Jakarta Selatan, berdasarkan Sertifikat HGB Nomor 4322/Pondok Pinang.(Bukti P-4);
5. Bahwa salah satu asas eksekusi dalam hukum acara perdata yaitu suatu Putusan Hakim yang akan di eksekusi haruslah merupakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*). Maksudnya, pada putusan Hakim itu telah terwujud hubungan hukum yang pasti antara para pihak dimana putusan yang berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) tersebut dapat terjadi oleh karena adanya hal-hal sebagai berikut:
- a. Putusan pengadilan tingkat pertama yang tidak diajukan banding;
 - b. Putusan pengadilan tingkat banding yang tidak diajukan kasasi;
 - c. Putusan Mahkamah Agung (kasasi/peninjauan kembali);
 - d. Putusan *verstek* yang tidak diajukan *verzet*;

Halaman 3 dari 20 hal.Put. Nomor 2629K/Pdt/2016

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)



Sedangkan sebagai pengecualian dari asas di atas maka putusan Hakim yang belum berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) oleh karena situasi seperti disebut di atas dapat dilaksanakan yaitu karena adanya:

- a. Putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*);
- b. Putusan provisi;
- c. Putusan perdamaian;
- d. Grosse akta hipotik/pengakuan hutang;

Bahwa Penetapan (Sita Persamaan) Ketua Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1331/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel. tanggal 20 Juni 2012 yang diletakkan terhadap tanah dan bangunan (rumah) yang terletak di Jalan Bukit Golf 1 PC-18, RT 012/RW 015, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, berdasarkan Sertifikat HGB Nomor 6894/Pondok Pinang; mendasarkan pelaksanaan Sita Persamaan ini seperti yang dituliskan pada halaman 3 yaitu: dalam rangka eksekusi Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 5 Desember 2008 Nomor 331/Pdt/2008/PT.DKI adalah merupakan penetapan yang keliru dan tidak berdasarkan hukum karena putusan Pengadilan Tinggi bukanlah putusan serta merta atau putusan-putusan sebagaimana diuraikan di atas;

6. Penetapan eksekusi mengutip nomor putusan secara tidak benar.

Bahwa Penetapan Sita Persamaan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1331/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel. tanggal 20 Juni 2012 tersebut merupakan penetapan yang mengandung kekeliruan yang nyata karena disebutkan dalam Penetapan bahwa dasar eksekusi tersebut adalah Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 331/Pdt/2008/PT.DKI padahal tidak ada perkara atas nomor tersebut dalam perkara perdata ini maka sudah sepatutnya penetapan sita persamaan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut dibatalkan dan dinyatakan tidak sah dan tidak berharga sehingga terhadap sita atas objek dimaksud harus diangkat;

7. Nilai perkara tidak sebanding dengan nilai objek yang disita.

Bahwa Mahkamah Agung RI pernah memeriksa perkara terkait dengan sita jaminan dan memberikan putusan pada pokoknya yaitu berkaitan dengan sita jaminan hanya dapat dilakukan terhadap barang-barang yang nilainya diperkirakan tidak jauh melampaui nilai uang yang menjadi sengketa, sehingga nilai objek yang disita seharusnya seimbang dengan nilai dari tuntutan dalam pokok perkara. Dalam memeriksa dan memutus perkara tersebut Mahkamah Agung RI menolak sita jaminan yang sudah ditetapkan



karena nilai barang yang disita tidak seimbang dan jauh melebihi dari nilai sengketa dalam pokok perkara;

Bahwa dalam hal ini terkait dengan Penetapan Sita Persamaan Nomor 1331/Pdt.G/2006/PNJak.Sel tanggal 12 Juni 2012 dan Penetapan Sita Jaminan Nomor 1468/Pdt.G/2006/PN.Jak.Sel. tanggal 6 Juli 2007 yang diletakkan terhadap tanah dan bangunan (rumah) yang terletak di Jalan Bukit Golf 1 PC-18, RT 012/RW 015, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, merupakan penetapan yang tidak berdasarkan hukum dan tidak proporsional jika berdasarkan pada perkiraan nilai objektif, mengingat jumlah nilai objek yang disita tersebut tidak sebanding dengan nilai dalam pokok perkara ini. (Bukti P-7);

Bahwa terkait dengan aset lainnya yang turut diletakkan sita persamaan tersebut yaitu berupa Tanah dan bangunan (rumah) yang terletak di Jalan Metro Pondok Indah, Blok TE.3 Nomor 127 dan TE.2 Nomor 129, Jakarta Selatan, berdasarkan Sertifikat HGB Nomor 4322/Pondok Pinang, bukanlah aset milik Pembantah melainkan milik pihak ketiga yang tidak ada kaitan dengan perkara ini yaitu Ny. Herry Sajekti, maka pada tanggal 28 Februari 2013 yang lalu oleh Ny. Herry Sajekti telah diajukan Bantahan (*Verzet*) di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang didaftar dalam perkara Nomor 138/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel. dimana terhadap perkara itu pada saat ini masih dalam proses pemeriksaan dengan acara Jawaban para Terbantah. (Bukti P-8);

Bahwa diletakkannya sita jaminan yang dilaksanakan menurut Penetapan Sita Jaminan Nomor 1468/Pdt,G/2006/PN.Jak.Sel. tanggal 6 Juli 2007 dan Sita Persamaan berdasarkan Penetapan Nomor 1331/Pdt.G/2006/PN.Jak.Sel. tanggal 20 Juni 2012 terhadap tanah dan bangunan (rumah) yang terletak di Jalan Bukit Golf 1 PC-18, RT 012/RW 015, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan; adalah tidak sesuai dengan hukum acara berdasarkan Yurisprudensi. Mahkamah Agung RI Nomor 597 K/Sip/1983. tanggal 8 Mei 1984 yang menyatakan: "*conservatoir beslag* yang telah diadakan tidak dapat dibenarkan karena nilai barang yang disita terlalu tinggi dibanding dengan nilai gugatan yang dikabulkan": (*vide* Himpunan Kaidah Hukum Putusan Perkara Dalam Buku Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Tahun 1969-2004, dihimpun oleh Mahkamah Agung RI tahun 2005);



8. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, Penetapan Sita Persamaan Nomor 1331/Pdt.G/2006/PN.Jak.Sel, tanggal 20 Juni 2012 dan Penetapan Sita Jaminan Nomor 1468/Pdt.G/2006/PN.Jak.Sel, tanggal 6 Juli 2007 adalah merupakan penetapan yang mengandung cacat yuridis sehingga sepatutnya dibatalkan maka Pembantah mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk membatalkan serta menyatakan tidak sah dan tidak berharga Penetapan (Sita Persamaan) Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1331/Pdt.G/2006/PN. Jak.Sel. tanggal 20 Juni 2012 dan Penetapan Sita Jaminan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1468/Pdt.G/2006/PN.Jak.Sel. tanggal 6 Juli 2007;

Bahwa adapun sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan berdasarkan Penetapan Sita Jaminan Nomor 1468/Pdt.G/2006/PN.Jak.Sel. tanggal 6 Juli 2007 haruslah diangkat mengingat dalam perkara Nomor 1468/Pdt.G/2006/PN.Jak.Sel. *jo.* Nomor 217/PDT/2008/PT.DKI *jo.* Nomor 1318 K/PDT/2009 Pembantah dimenangkan dengan amar putusan sebagai berikut: " Mengabulkan eksepsi Pembanding I, Pembanding II dan Pembanding III semula Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dan menyatakan gugatan Terbanding I, II, III, IV semula Penggugat I, II, III, IV tidak dapat diterima";

9. Bahwa Bantahan yang diajukan Pembantah ini memiliki dasar hukum dan bukti-bukti yang cukup kuat dan tidak terbantahkan lagi, oleh karena itu adalah patut dan berdasarkan hukum kiranya apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan memberikan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun terdapat banding, kasasi ataupun bantahan dari Para Terbantah (*uit voerbaar bij voorraad*);

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan bantahan Pembantah untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang benar dan beritikad baik;
3. Membatalkan serta menyatakan tidak sah dan tidak berharga Penetapan (Sita Persamaan) Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1331/Pdt.G/2006/PNJak.Sel. tanggal 20 Juni 2012 dan Penetapan (Sita Jaminan) Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1468/Pdt.G/2006/PNJak.Sel tanggal 6 Juli 2007;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Memerintahkan Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk mengangkat sita persamaan yang dilaksanakan menurut Penetapan (Sita Persamaan) Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1331/Pdt.G/2006/PNJak.Sel. tanggal 20 Juni 2012 dan mengangkat sita jaminan yang dilaksanakan menurut Penetapan (Sita Jaminan) Nomor 1468/Pdt.G/2006/PNJak.Sel tanggal 6 Juli 2007.

5. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum bantahan, banding atau kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*).

6. Menghukum Para Terbantah untuk membayar biaya perkara;

Atau,

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya. (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberikan Putusan Nomor 576/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel tanggal 12 Juni 2014 dengan amar sebagai berikut:

1. Menolak gugatan Pembantah untuk seluruhnya;

2. Menghukum Pembantah untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.716.000,00 (satu juta tujuh ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pembantah putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 161/PDT/2015/PT.DKI.JKT. tanggal 20 Mei 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembantah/Pembanding pada tanggal 15 Maret 2016 kemudian terhadapnya oleh Pembantah/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Juni 2014 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 29 Maret 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 576/Pt.G/2013/PN.Jkt.Sel. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 11 April 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Pembantah/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Terbantah pada tanggal 29 April 2016;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Terbantah I, II, III, IV,V,VI/Terbanding I, II, III, IV,V,VI mengajukan tanggapan memori kasasi yang

Halaman 7 dari 20 hal.Put. Nomor 2629K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 10 Mei 2016;

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 alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pembantah/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

A. Keberatan Kesatu

Judex Facti Telah Salah Menguraikan/Memuat Pertimbangan Hukum Tentang Dasar Diajukannya Bantahan

1. Bahwa Pemohon Kasasi semula Pembanding/Pembantah keberatan terkait dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada halaman 32 alinea 8 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menyebutkan sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa dari proses gugatan, jawaban pertama, replik dan Duplik tersebut, dapatlah disimpulkan bahwa yang menjadi persoalan pokok dalam perkara ini adalah tuntutan Pembantah agar membatalkan serta menyatakan tidak sah dan tidak berharga Penetapan (Sita Persamaan) Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1331/Pdt.G/2006/PN.Jkt.Sel tanggal 20 Juni 2012 dan Penetapan (Sita Jaminan) Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1468/Pdt.G/2006/PN.Jkt.Sel tanggal 6 Juli 2007 dan memerintahkan untuk diangkat sita persamaan dan sita jaminan tersebut karena nilai barang yang disita tidak seimbang dan jauh melebihi dari nilai sengketa dalam pokok perkara. Pembantah juga mendalilkan Penetapan Sita Persamaan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1331/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel tanggal 20 Juni 2012 tersebut merupakan kekeliruan yang nyata karena disebutkan dalam penetapan dasar eksekusi tersebut Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 331/Pdt/2008/PT.DKI padahal tidak ada perkara atas nomor tersebut.”

2. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut tidaklah berdasarkan fakta dan bukti hukum yang ada, karena Majelis Hakim tidak menyebutkan dasar lain diajukannya

Halaman 8 dari 20 hal.Put. Nomor 2629K/Pdt/2016



bantahan ini yaitu yang berkaitan dengan adanya perkara perdata bantahan yang diajukan oleh Herry Sajekti sebagai pihak ketiga berkaitan dengan sita persamaan dan sita jaminan yang diterbitkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang diregister dalam perkara Nomor 138/Pdt/G/2013/PN.Jkt.Sel di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, hal mana telah sesuai dengan dalil Pemohon Kasasi semula Pembanding/Pembantah dalam bantahannya yang dicatat dalam halaman 5 alinea 3 Putusan Nomor 576/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel tanggal 12 Juni 2014 yang menyebutkan sebagai berikut:

“Bahwa terkait dengan asset lainnya yang turut diletakkan sita persamaan tersebut yaitu berupa tanah dan bangunan (rumah) yang terletak di Jalan Metro Pondok Indah, Blok TE.3 Nomor 127 dan TE.2 Nomor 129, Jakarta Selatan berdasarkan Sertifikat HGB Nomor 4322/Pondok Pinang, bukanlah asset milik Pemohon Kasasi semula Pembanding/Pembantah melainkan milik pihak ketiga yang tidak ada kaitan dengan perkara ini yaitu Ny. Herry Sajekti telah diajukan bantahan (*verzet*) di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang didaftar dalam perkara Nomor 138/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.”

3. Bahwa sita persamaan yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan adalah berkaitan dengan 2 (dua) asset objek sita sebagaimana telah didalilkan Pemohon Kasasi semula Pembanding/Pembantah dalam Bantahannya dan dituangkan dalam halaman 3 butir 4 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, adapun sita persamaan atas kedua asset objek sita dimaksud yang sebelumnya telah diletakkan sita jaminan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yaitu terhadap asset-asset berupa:

- a. Tanah dan bangunan (rumah) yang terletak di Jalan Bukit Golf 1 PC-18, RT 012/RW 015, Kelurahan Pondok Pinang Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, berdasarkan Sertifikat HGB Nomor 6894/Pondok Pinang atas nama Hajjah Sri Suryati; dan
- b. Tanah dan bangunan (rumah) yang terletak di Jalan Metro Pondok Indah, Blok TE.3 Nomor 127 dan TE.2 Nomor 129, Jakarta Selatan, berdasarkan Sertifikat HGB Nomor 4322/Pondok Pinang atas nama Herry Sajekti.

Berkaitan dengan tanah dan bangunan tersebut diatas telah dibuktikan dalam persidangan berdasarkan bukti-bukti berupa:



- Putusan-putusan berkaitan dengan permasalahan hukum perkara perdata Nomor 1468/Pdt.G/2006/PN.Jkt.Sel yang dicatat dalam bukti-bukti sebagai berikut, yaitu: *vide* Bukti P-1=Bukti T-24, *vide* Bukti P-2=Bukti T-28, *vide* Bukti P-3=bukti T-29;
 - Putusan-putusan yang berkaitan dengan permasalahan hukum perkara perdata Nomor 1331/Pdt.G/2006/PN.Jkt.Sel. yaitu: *vide* Bukti P-4=Bukti T-1, *vide* Bukti P-5=Bukti T-2, *vide* Bukti P-6=Bukti T-3, Bukti T-21; dan
 - Penetapan-penetapan Sita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yaitu Sita Persamaan dan Sita Jaminan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yaitu sesuai dengan bukti yang dicatat sebagai *vide* Bukti P-10=Bukti T-25, *vide* Bukti P-11=Bukti T-13.
4. Bahwa sesuai dengan bukti-bukti tersebut di atas dapat dibuktikan bahwa berkaitan dengan penetapan sita persamaan yang dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut di atas terdapat kekeliruan yang nyata karena dalam pelaksanaan Sita Persamaan tersebut mengikutsertakan aset milik Ny. Herry Sajekti sebagai pihak ketiga yang tidak ada kaitannya dengan permasalahan hukum sebelumnya yaitu dalam perkara perdata Nomor 1468/Pdt.G/2006/PN.Jak.Sel dan Perkara Nomor 1331/Pdt.G/2006/PN.Jkt.Sel. di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan berkaitan dengan itu telah dibuktikan dengan adanya perkara perdata Bantahan yang diajukan oleh Ny. Herry Sajekti dalam perkara Nomor 138/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel. yang telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 7 Januari 2014 sesuai dengan bukti yang dicatat sebagai *vide* Bukti T-30.
5. Bahwa dalam perkara perdata Nomor 138/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel. yang diputus pada tanggal 7 Januari 2014 tersebut, sebagaimana pertimbangan hukumnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan mempertimbangkan bahwa bantahan Pembantah Ny. Herry Sajekti (*derden verzet*) adalah benar dan Pembantah merupakan Pembantah yang benar dan beritikad baik sehingga sepatutnya dikabulkan seluruhnya, namun Bantahan menjadi kabur dikarenakan tidak ada dokumen atau data terkait sejak kapan antara Ny. Herry Sajekti dan Pemohon Kasasi semula Pembanding/Pembantah terikat dalam perkawinan dan apakah ada pembagian harta bersama yang



menyebabkan ketidakjelasan alas hak Pembantah, maka perlu disampaikan juga dalam kesempatan ini bahwa Perkara perdata tersebut saat ini sedang dalam proses pada tingkat kasasi di Mahkamah Agung Republik Indonesia.

6. Bahwa *Judex Facti*, dalam hal ini Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah keliru dalam mempertimbangkan dalil-dalil Pemohon Kasasi semula Pembanding/Pembantah berkaitan dengan diajukannya bantahan atas penetapan sita persamaan terkait dengan sita jaminan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut, karena telah tidak memberikan pertimbangan hukum yang cukup, hal mana terlihat jelas dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak mempertimbangkan dalil Pemohon Kasasi semula Pembanding/Pembantah yang menyebutkan adanya Bantahan dari Ny. Herry Sajekti sebagai pihak ketiga tersebut padahal telah disebutkan dan dibuktikan dengan adanya Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 138/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel. tanggal 7 Januari 2014 (*vide* Bukti T-30) dan didukung juga dengan dokumen berupa Surat dari Kantor O.C. Kaligis & Associates Nomor 1558/OCK.XI/2013 tanggal 13 November 2013 (*vide* Bukti T-22) dan Surat dari Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor W9.A4/9154/HK.05/XI/2013 tanggal 18 November 2013 (*vide* Bukti T-23) oleh karenanya pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Jakarta tidak cermat karena mengambil-alih begitu saja Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.
7. Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang disampaikan tersebut maka Pemohon Kasasi semula Pembanding/Pembantah menolak dengan tegas pertimbangan hukum *Judex Facti*, dalam hal ini Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 576/Pdt.G/2013/PN.Jkt. Sel. tanggal 12 Juni 2014 yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 161/PDT/2015/PT.DKI tanggal 20 Mei 2015 tersebut karena merupakan Putusan yang tidak cukup dipertimbangkan/tidak sempurna pertimbangannya (*onvoldoende gemotiveerd*) dan merupakan kekeliruan dalam penerapan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 butir (b) Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah oleh Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Mahkamah Agung dan terakhir dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang



Mahkamah Agung yaitu “Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku” sehingga sudah sepatutnya Mahkamah Agung menerima alasan-alasan permohonan Kasasi Pemohon Kasasi semula Pembanding/Pembantah tersebut di atas dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 161/PDT/2015/PT.DKI tanggal 20 Mei 2015.

B. Keberatan Kedua

Judex Facti Telah Salah Menguraikan/Memuat Pertimbangan Hukum Karena Tidak Cermat Dalam Menilai Bukti-Bukti Persidangan

1. Bahwa Pemohon Kasasi semula Pembanding/Pembantah berkeberatan dengan pemahaman yang keliru dari Majelis Hakim tingkat pertama yang tidak cermat dalam menilai bukti-bukti yang telah disampaikan oleh para pihak di dalam persidangan. Keberatan dimaksud adalah menindaklanjuti keberatan pertama Pemohon Kasasi tersebut di atas yaitu yang beranggapan bahwa Ny. Herry Sajekti masih sebagai istri dari Pemohon Kasasi semula Pembanding/Pembantah yang diuraikan dari pertimbangan hukum pada halaman 33 alinea 3 Putusan, disebutkan sebagai berikut:

“... berupa putusan pengadilan tingkat pertama, tingkat banding, kasasi maupun peninjauan kembali, maupun gugatan yang diajukan Herry Sajekti (Isteri Pembantah), yaitu berupa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 138/Pdt/G/2013/PN.Jkt.Sel. tanggal 27 Januari 2014 ...”

2. Bahwa pemahaman Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menyatakan Herry Sajekti adalah Isteri Pemohon Kasasi (dituliskan: istri Pembantah) tentulah merupakan pemahaman dan pertimbangan hukum yang tidak dapat dipertanggungjawabkan dan tidak berdasarkan fakta hukum, sebagaimana nyatanya telah dibuktikan dalam persidangan berdasarkan bukti-bukti berupa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 138/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel. tanggal 7 Januari 2014 (*vide* Bukti T-30) dan didukung juga dengan dokumen berupa Surat dari Kantor O.C. Kaligis & Associates Nomor 1558/OCK.XI/2013 tanggal 13 November 2013 (*vide* Bukti T-22) dan Surat dari Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor W9.A4/9154/HK.05/XI/2013 tanggal 18 November 2013 (*vide* Bukti T-23).



3. Bahwa dengan pemahaman yang demikian tentu Majelis Hakim tingkat pertama telah keliru dan kurang cermat dalam memberikan Putusan, sehingga membuat Majelis Hakim keliru dalam memberikan putusan perkara perdata yang diajukan kasasi ini. Padahal dari bukti-bukti tersebut sudah jelas bahwa Herry Sajekti sebagai pihak ketiga yang tidak memiliki keterkaitan dalam perkara perdata Nomor 1331/Pdt.G/2006/PN.Jak.Sel. dan Perkara Nomor 1468/Pdt.G/2006/PN.Jak.Sel. antara Pembanding dengan Terbantah I, II, III & IV dan telah terbukti bahwa jauh sebelum adanya perkara perdata Nomor 1331/Pdt.G/2006/PN.Jak.Sel. dan Perkara Nomor 1468/Pdt.G/2006/PN.Jak.Sel. Herry Sajekti sudah bercerai dengan Pemohon Kasasi pada tahun 1999 sesuai dengan *vide* Bukti T-22 dan *vide* Bukti T-23 yang diajukan dalam persidangan.
4. Bahwa kekeliruan pemahaman Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut semakin diperjelas lagi dalam pertimbangan hukumnya yang membuat sita persamaan yang diletakkan terhadap kedua bidang tanah dan bangunan dimaksud seolah-olah kesemuanya adalah milik Pemohon Kasasi semula Pembanding/Pembantah sebagaimana disebutkan pada halaman 33 alinea terakhir dan halaman 34 Putusan yang menyatakan sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa keberatan utama dari Pembantah sehingga mengajukan gugatan perkara ini adalah terhadap Sita Persamaan yang dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang diletakkan terhadap tanah dan bangunan (Rumah) yang terletak: 1. Di Jalan Bukit Golf 1 PC-18, RT 012/RW 015, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, berdasarkan Sertifikat HGB Nomor 6894/Pondok Pinang, 2. Di Jalan Metro Pondok Indah, Blok TE.3 Nomor 127 dan TE.2 Nomor 129, Jakarta Selatan, berdasarkan Sertifikat HGB Nomor 4322/Pondok Pinang, terdapat adanya kekeliruan...”

Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama tidak memberikan pertimbangan apapun berkaitan dengan adanya fakta hukum berkenaan dengan adanya kesalahan yang fatal dalam Penetapan Sita Persamaan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut padahal sudah dijelaskan dalam Bantahan terdapat aset berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Metro Pondok Indah, Blok TE.3 Nomor 127 dan TE.2



Nomor 129, Jakarta Selatan, berdasarkan Sertifikat HGB Nomor 4322/Pondok Pinang yang bukan milik dari pihak Para Terugat dalam perkara perdata Nomor 1331/Pdt.G/2006/PN.Jak.Sel. dan Perkara Nomor 1468/Pdt.G/2006/PN.Jak.Sel. namun turut diletakkan sita oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, berkaitan dengan adanya bantahan pihak ketiga tersebut, Majelis Hakim tingkat pertama seperti menutup mata dan tidak memberikan pertimbangan apapun, maka Putusan yang demikian adalah putusan yang cacat hukum dan sudah sepatutnya dibatalkan.

5. Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang telah Pemohon Kasasi semula Pembanding/Pembantah uraikan tersebut diatas maka sudah sepatutnya Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 161/PDT/2015/PT.DKI tanggal 20 Mei 2015 *jo.* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 576/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel tanggal 12 Juni 2014 dibatalkan karena merupakan Putusan yang tidak cukup dipertimbangkan/tidak sempurna pertimbangan hukumnya (*onvoldoende gemotiveerd*) dan merupakan kekeliruan dalam penerapan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 butir (b) Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah oleh Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Mahkamah Agung dan terakhir dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Mahkamah Agung yaitu "Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku".

C. Keberatan Ketiga

Judex Facti Telah Salah Memberikan Pertimbangan Hukum Berkaitan Dengan Kesalahan Dasar Eksekusi Dan Penulisan Nomor Putusan Dalam Penetapan

1. Bahwa Pemohon Kasasi semula Pembanding/Pembantah berkeberatan atas pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama karena telah memberikan pertimbangan hukum yang keliru berkaitan dengan sah dan berharga suatu penetapan pengadilan sebagai dasar pelaksanaan suatu penyitaan ataupun eksekusi pengadilan padahal dalam penetapan tersebut terdapat kekeliruan yang nyata. Adapun pertimbangan Majelis Hakim tersebut dicatat pada halaman 34 alinea 4, sebagai berikut:

Halaman 14 dari 20 hal.Put. Nomor 2629K/Pdt/2016



“... menurut hemat Majelis meskipun ada terdapat perbedaan penulisan nomor perkara dalam penetapan sita persamaan (*vide* Bukti P-11=Bukti T-13), akan tetapi secara substansi isi dari penetapan tersebut adalah sama dengan putusan yang sesungguhnya, sehingga bukanlah menyebabkan penetapan sita persamaan menjadi tidak sah dan tidak berharga, karena dalam pelaksanaan eksekusi nantinya pengadilan negeri akan selalu berpedoman kepada putusan yang sesungguhnya yang telah berkekuatan hukum tetap, oleh karena itu petitum Pembantah pada poin 3 tidak berdasar hukum haruslah ditolak.”

2. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama tersebut merupakan pertimbangan yang tidak berdasarkan hukum dan hanya berdasarkan pada asumsi belaka. Sedangkan berdasarkan sisi substansi yang sesungguhnya yaitu sebuah Penetapan Ketua Pengadilan Negeri adalah dasar pengadilan tingkat Pertama melalui Juru Sita untuk dapat melaksanakan eksekusi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), oleh karena itu dasar dari sebuah penetapan harus sesuai dengan fakta hukum yang sesungguhnya atau dalam arti lain penetapan pengadilan tidak boleh salah, baik secara tulisan karena kurang huruf atau salah angka bahkan sampai terdapatnya makna ganda, termasuk juga dalam menetapkan dasar putusan yang menjadi landasan sebuah pelaksanaan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) pengadilan harus menuangkan secara tepat, karena selain akan berdampak pada pelaksanaan putusan yang keliru, dalam hal ini pengadilan juga dapat dianggap “menggelapkan” fakta hukum karena memberikan penetapan yang tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya. Tentu saja tindakan pengadilan yang dituntut demikian hati-hati ini semata-mata adalah untuk menegakkan “asas kepastian hukum” yang harus diwujudkan oleh pengadilan sebagai lembaga hukum yang terhormat.
3. Bahwa berkaitan dengan penetapan sita persamaan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut sudah dibuktikan dalam persidangan sesuai dengan adanya bukti yang dicatat sebagai *vide* Bukti P-11=Bukti T-13. Berdasarkan bukti tersebut terdapat adanya kekeliruan yang nyata penulisan dalam Penetapan tersebut dikutip sebagai berikut: “Penyitaan persamaan tersebut dalam rangka eksekusi



Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 5 Desember 2008 Nomor 331/Pdt/2008/PT.DKI”.

Penetapan tersebut sudah terang mengandung kekeliruan yang nyata dan dapat membuat kabur fakta hukum yang ada berkaitan dengan Putusan-putusan perkara perdata tersebut padahal tidak pernah ada Putusan pengadilan pada tingkat Banding dengan Nomor 331/Pdt/2008/PT.DKI tersebut dan terhadap perkara perdata tersebut bukan perkara yang putusannya telah berkekuatan hukum tetap pada tingkat Banding seperti yang ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut.

4. Bahwa Penetapan (Sita Persamaan) Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1331/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel. tanggal 20 Juni 2012 yang diletakkan terhadap tanah dan bangunan (rumah) yang terletak di Jalan Bukit Golf 1 PC-18, RT 012/RW 015, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, berdasarkan Sertifikat HGB Nomor 6894/Pondok Pinang; mendasarkan pelaksanaan Sita Persamaan ini seperti yang dituliskan pada halaman 3 Penetapan tersebut di atas adalah merupakan penetapan yang keliru dan tidak berdasarkan hukum karena dalam perkara perdata ini Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 331/Pdt/2008/PT.DKI bukanlah putusan serta merta atau putusan-putusan yang membuat statusnya telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) sehingga dapat dilakukan eksekusi.
5. Bahwa berdasarkan alasan-alasan Pemohon Kasasi semula Pembanding/Pembantah tersebut sudah sepatutnya Mahkamah Agung menerima permohonan Kasasi Pemohon Kasasi semula Pembanding/Pembantah dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 161/PDT/2015/PT.DKI tanggal 20 Mei 2015 *jo.* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 576/Pdt.G/2006/PN.Jkt.Sel. tanggal 12 Juni 2014 tersebut karena adanya kekeliruan dalam penerapan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 butir (b) Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah oleh Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Mahkamah Agung dan terakhir dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Mahkamah Agung yaitu “Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku”.

Halaman 16 dari 20 hal.Put. Nomor 2629K/Pdt/2016



D. Keberatan Keempat

Judex Facti Telah Salah Memberikan Pertimbangan Hukum Berkaitan Dengan Kesalahan Dasar Penetapan Objek Sita Jaminan Tidak Seimbang Dengan Nilai Gugatan Yang Dikabulkan

1. Bahwa Pemohon Kasasi semula Pembanding/Pembantah keberatan atas pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada halaman 35 alinea 1 putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut yang bunyinya sebagai berikut:

“..namun Majelis berpendapat karena dalam perkara ini belum dilakukan eksekusi atau penjualan terhadap barang jaminan, sehingga belum diketahui berapa nilai jual sebenarnya dan berdasarkan kepada praktek eksekusi selama ini terlebih dahulu akan dikurangkan dengan nilai sengketa dalam pokok perkara, apabila terjadi kelebihan nilai dari nilai jual/penjualan barang jaminan dalam pelaksanaan eksekusi, nantinya akan dikembalikan kepada pihak Pembantah dan secara materiil Pembantah tidak dirugikan, maka berdasarkan pertimbangan tersebut bantahan Pembantah tidaklah beralasan dan harus pula ditolak.”

2. Bahwa hukum acara yang terkait dengan penetapan objek sita jaminan yang harus seimbang berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 597 K/Sip/1983 tanggal 8 Mei 1984 yang menyatakan: “*conservatoir beslag* yang telah diadakan tidak dapat dibenarkan karena nilai barang yang disita terlalu tinggi dibanding dengan nilai gugatan yang dikabulkan.” (*vide* Himpunan Kaidah Hukum Putusan Perkara Dalam Buku Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Tahun 1969-2004, dihimpun oleh Mahkamah Agung RI).
3. Bahwa berkaitan dengan Bantahan yang terhadap Putusannya diajukan Kasasi tersebut dapat dibuktikan bahwa dasar adanya Sita Persamaan yang diletakkan terhadap objek Sita Persamaan berupa Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Bukit Golf 1 PC-18, RT 012/RW 015, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, berdasarkan Sertifikat HGB Nomor 6894/Pondok Pinang sebelumnya sudah diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang atas sita jaminan dimaksud telah dibuktikan sesuai dengan bukti yang dicatat sebagai *vide* Bukti T-25 dan *vide* Bukti T-26.



Sedangkan berkaitan dengan nilai barang yaitu berupa tanah dan bangunan tersebut Pemohon Kasasi semula Pembanding/Pembantah telah memberikan bukti yang cukup untuk dapat membuktikan nilai barang yang dimaksudkan dalam Yurisprudensi tersebut di atas yaitu berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Perdesaaan dan Perkotaan Tahun 2013, 2012 dan 2011 sebagaimana dicatat sebagai *vide* Bukti P-7, *vide* Bukti P-8 dan *vide* Bukti P-9 dengan luas tanah dan bangunan yang ada tertera sesuai bukti tersebut tentulah sangat tidak seimbang dengan nilai gugatan yang dikabulkan dan seharusnya dijadikan pertimbangan hukum oleh Majelis Hakim tingkat pertama.

4. Bahwa berdasarkan alasan-alasan Pemohon Kasasi semula Pembanding/Pembantah tersebut sudah sepatutnya Mahkamah Agung menerima permohonan Kasasi Pemohon Kasasi semula Pembanding/Pembantah dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 161/PDT/2015/PT.DKI tanggal 20 Mei 2015 *jo*. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 576/Pdt.G/2006/PN.Jkt.Sel. tanggal 12 Juni 2014 tersebut karena tidak memberikan pertimbangan yang cukup (*onvoldoende gemotiveerd*) berkaitan dengan perkara ini dan merupakan kekeliruan dalam penerapan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 butir (b) Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah oleh Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Mahkamah Agung dan terakhir dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Mahkamah Agung yaitu "Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku".

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

Menimbang, bahwa atas alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti dengan saksama memori kasasi tanggal 8 April 2016 dan kontra memori kasasi tanggal 10 Mei 2016 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa objek sengketa yang telah diletakkan sita jaminan dan sita persamaan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan belum dilakukan

Halaman 18 dari 20 hal.Put. Nomor 2629K/Pdt/2016



eksekusi/lelang sehingga belum dapat diketahui berapa nilai jualnya maka alasan Pembantah bahwa nilai jaminan lebih besar dari kewajiban Pembantah tidak beralasan;

Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

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

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

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **H. TEDDY RUSDY** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Pembantah/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 Rabu tanggal 14 Desember 2016 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua

Halaman 19 dari 20 hal.Put. Nomor 2629K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis, Dr. H. Sunarto, S.H., M.H. dan Sudrajad Dimiyati, 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 Para Hakim Anggota tersebut dan Rafmiwan Murianeti, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd

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

Ttd

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

Panitera Pengganti,

Ttd

Rafmiwan Murianeti, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

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	<u>Rp500.000,00</u>

UNTUK SALINAN

MAHKAMAH AGUNG R.I.

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.

NIP. 196103131988031003

Halaman 20 dari 20 hal.Put. Nomor 2629K/Pdt/2016

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)