



PUTUSAN
Nomor 20 PK/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG SURAKARTA, berkedudukan di Jalan Ki Mangun Sarkoro Nomor 141, Surakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ajar Priyadi, S.H., dan Kawan-kawan, Para Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta, beralamat di Jalan Ki Mangun Sarkoro Nomor 141, Surakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Mei 2015; Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Tergugat IV/Pembanding;

L a w a n:

1. **Ny. MUNIKAH**, bertempat tinggal di Jalan Kapulogo Nomor 9 A, RT 01, RW 10, Kelurahan Pajang, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta;
2. **MONA TJANDRA**, bertempat tinggal di Jalan Kapulogo Nomor 9 A, RT 01, RW 10, Kelurahan Pajang, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta;
3. **VITA TJANDRA**, bertempat tinggal di Jalan Kapulogo Nomor 9 A, RT 01, RW 10, Kelurahan Pajang, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta;

Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/
Para Penggugat/Para Terbanding;

D a n:

1. **CECEP HARI RAHMAT**, bertempat tinggal di Jalan Waru Nomor 7, RT 07, RW 07, Kelurahan Rawamangun, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur;
2. **IDA SUDAIATY MINTARSIH**, bertempat tinggal di Jalan Waru Nomor 7, RT 07, RW 07, Kelurahan Rawamangun, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur;
3. **Hj. FUTIKHA, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Tampomas Selatan Nomor 3, Semarang;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. **TEDDY TJANDRA**, bertempat tinggal di Jalan Kapulogo Nomor 9 A, RT 01, RW 10, Kelurahan Pajang, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta;.
5. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SURAKARTA**, berkedudukan di Jalan Ki Hajar Dewantara Nomor 29, Surakarta;
6. **WALIKOTA MADIUN**, berkedudukan di Jalan Pahlawan Nomor 37, Kota Madiun, Propinsi Jawa Timur;
7. **VIRGILIO DE JESUS CONCEICAO, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Kayu Putih lima Nomor D-2 Pulo Mas, Jakarta Timur;
Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Turut Termohon Kasasi/Tergugat I, II, III, Turut Tergugat I, II, III dan IV/Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Tergugat IV/ Pembanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 2002 K/Pdt/2013, tanggal 23 Desember 2013 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/Para Penggugat/ Para Terbanding dan Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Turut Termohon Kasasi/Tergugat I, II, III, Turut Tergugat I, II, III dan IV/Para Turut Terbanding;

Dengan *posita* perkara sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat I (Ny. Munikah) adalah Isteri dari Teddy Tjandra, (Turut Tergugat I) yang telah melangsungkan perkawinan sebagaimana tercatat dalam Kutipan Akta Nikah NP.01/100/V/93 tertanggal 3 Mei 1993 sebagaimana dikeluarkan oleh Kantor Urusan Agama Kecamatan Tambak Sari, Surabaya;
2. Bahwa dalam perkawinannya Penggugat I (Ny. Munikah) dengan Teddy Tjandra (Turut Tergugat I), dikaruniai 2 (dua) orang anak yang bernama:
 - Mona Tjandra yang lahir di Surakarta pada tanggal 19 Oktober 1993;
 - Vita Tjandra yang lahir di Surakarta pada tanggal 30 November 1994;
3. Bahwa dalam perkawinan Penggugat I (Ny. Munikah) dengan Turut Tergugat I (Teddy Tjandra) mempunyai harta gono gini yang berupa sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 3685 Pengganti Sertifikat Hak Milik Nomor 927 Kal, Pajang seluas 314 m² (tiga ratus empat belas meter persegi) atas nama Teddy Tjandra disebut juga Teddy Tjandra Suami Nyonya

Halaman 2 dari 28 hal. Put. Nomor 20 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Munikah yang terletak di Kalurahan Pajang, Kecamatan Laweyan Kota Surakarta atau dikenal dengan Nama Jalan Kapulogo Nomor 9 A, RT 01, RW 10, Kelurahan Pajang, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara Jalan Kampung;
- Sebelah Barat Jalan Kampung;
- Sebelah Selatan M.3207/Rumah bapak Hatmoko;
- Sebelah Timur M.2101/Rumah bapak Yuli Nugroho;

Untuk selanjutnya disebut objek sengketa;

4. Bahwa tanah tersebut dibeli pada tahun 1997 sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli tanggal 13-5-1997 Nomor 80/Laweyan/1997 PPAT Tjondro Santoso, S.H.;
5. Bahwa Suami Penggugat I/Turut Tergugat I berprofesi sebagai kontraktor di bidang pembangunan sarana dan prasarana umum;
6. Bahwa pada tahun 2002, suami Penggugat I/Turut Tergugat I telah memenangkan tender dengan Pemkot Madiun/Turut Tergugat III dalam pembangunan dan pengelolaan pusat grosir Madiun berdasarkan Kontrak Bagi hasil Nomor 644.1/09/413002/2002 tertanggal 27 November 2002;
7. Bahwa dalam rangka pembangunan dan pengelolaan pasar grosir Kota Madiun sebagaimana pada *posita* 6 tersebut di atas membutuhkan dana sebesar Rp12.000.000.000,00 (dua belas miliar rupiah) dengan perincian dana sebesar Rp6.000.000.000,00 (enam miliar rupiah) berasal dari Pemkot Madiun dan sisanya sebesar Rp6.000.000.000,00 (enam miliar rupiah) berasal dari Turut Tergugat I/suami Penggugat I;
8. Bahwa dalam menjalankan pekerjaannya, yaitu pada tahap penyelesaian pekerjaan Turut Tergugat I kekurangan modal/dana sebesar Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah), sehingga Turut Tergugat I mencari dana tambahan, lalu mengajak kerjasama bagi hasil dengan Tergugat I (Cecep Hari Rahmat) dan Tergugat II (Ida Sudaiaty Mintarsih) sebagaimana tersebut dalam Surat Perjanjian Kerjasama pada Notaris Virgilio De Jesus Conceicao, S.H., Nomor 2 tertanggal 4 November 2003;
9. Bahwa kekurangan dana sebesar Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 2 tertanggal 4 November 2003 tersebut hanya dapat dipenuhi/direalisasi oleh Tergugat I dan Tergugat II sebesar:
 - Rp320.000.000,00 (tiga ratus dua puluh juta rupiah) dengan bukti Kwitansi tertanggal 6 November 2003;

Halaman 3 dari 28 hal. Put. Nomor 20 PK/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Rp177.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah) dengan bukti 2 (dua) lembar bukti transfer dari Bank BCA;
- 10. Bahwa pembuatan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 2, tanggal 4 November 2003 antara Turut Tergugat I dengan Tergugat I dan Tergugat II dihadapan Turut Tergugat IV, tidak melibatkan pihak Penggugat I sebagai isteri yang sah dari Turut Tergugat I dan atau Penggugat I tidak tahu sama sekali adanya perbuatan hukum Tersebut, sehingga Penggugat I/Para Penggugat tidak bertanggung jawab secara hukum atas akibat dari perjanjian kerjasama tersebut dan selain itu sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 3685 Pengganti Sertifikat Hak Milik Nomor 927 Kal. Pajang seluas; 314 (tiga ratus empat belas meter persegi) atas nama Teddy Tjandra disebut juga Teddy Tjandra Suami Nyonya Munikah juga tidak sebagai jaminan dalam perjanjian tersebut;
- 11. Bahwa dalam Perjanjian Kerjasama Nomor 2 tertanggal 4 November 2003 Antara Turut Tergugat I dengan Tergugat I dan Tergugat II tersebut segala resiko pekerjaan baik berupa keuntungan ataupun kerugian akan ditanggung secara proposional;
- 12. Bahwa dalam menjalankan usaha pengelolaan Pasar Grosir Madiun Turut Tergugat I, mengalami kerugian karena secara tiba-tiba kerjasama tersebut diputus secara sepihak oleh Turut Tergugat III, tanpa alasan yang jelas dan dengan tiba-tiba menghentikan kerjasama pembangunan dan pengelolaan Pusat Grosir Madiun berdasarkan Kontrak Bagi Hasil Nomor 644.1/09/413002/2002 tertanggal 27 November 2002, dan hal ini bukan akibat dari kelalaiannya Turut Tergugat I tetapi kerugian tersebut karena Turut Tergugat I tidak dapat mengurus/mengawasi sendiri karena sedang dilaporkan oleh Tergugat I ke Polres Jakarta Timur;
- 13. Bahwa akibat dari penghentian kerjasama oleh Turut Tergugat III tersebut mengakibatkan kerugian yang lebih besar pada Turut Tergugat I sehingga akhirnya tidak bisa membagi keuntungan kepada Tergugat I dan Tergugat II;
- 14. Bahwa kemudian atas kejadian tersebut lalu, Tergugat I dan Tergugat II mengajukan gugatan perdata kepada Turut Tergugat I (Teddy Tjandra) di Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam Perkara Perdata Nomor 47/Pdt.G/2006/PN Jkt Tim, *juncto* Perkara Nomor 135/PDT/2007/PT DKI, di tingkat Pengadilan Tinggi Jakarta serta Perkara Nomor 1658 K/Pdt/2008 di tingkat Mahkamah agung RI yang hasil putusan kasasi dimenangkan oleh Tergugat I dan Tergugat II;
- 15. Bahwa dalam gugatan perdata sebagaimana *Posita* Nomor 14 tersebut di atas

Halaman 4 dari 28 hal. Put. Nomor 20 PK/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)



di Pengadilan Negeri Jakarta Timur tersebut dapat dimenangkan oleh Tergugat I dan Tergugat II, karena saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat (Tergugat I dan Tergugat II) memberi keterangan palsu dalam kesaksian di persidangan dan sekarang oleh Turut Tergugat I dilaporkan di Polda Metro Jaya;

16. Bahwa dalam perkara tersebut di atas Penggugat sebagai isteri sah dari Turut Tergugat I tidak masuk/tidak ditarik atau menjadi pihak yang di Gugat atau tidak menjadi pihak yang berperkara dalam perkara-perkara tersebut, sehingga Penggugat I tidak tahu persoalan dan perkembangan serta perjalanan perkara-perkara di atas karena Para Penggugat tinggal di Solo sementara Turut Tergugat I (pada waktu perkara tersebut tinggal di Jakarta), sehingga sangat merugikan Penggugat I/Para Penggugat;

17. Bahwa dalam perkara-perkara sebagaimana pada *Posita* 14 tersebut di atas Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan sita jaminan/*conservatoir beslag* dan telah diletakkan sita jaminan oleh Mustika Adi Juru Sita Pengadilan Negeri Surakarta atas delegasi dari Pengadilan Negeri Jakarta Timur sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Sita Jaminan tertanggal 26 Juni 2006 Nomor 47/Pdt.G/2006/PN Jkt Tim, *juncto* Nomor 11/CB/2006 *juncto* Nomor 01/DEL .CB/2006/PN Ska, dan selanjutnya dikeluarkan Penetapan Eksekusi tanggal 18 Mei 2010, Nomor 45/Eks/2009/PN Jkt. Tim., *juncto* Nomor 01/Del,Eks/2010/PN Ska., berupa:

Sebidang tanah seluas lebih kurang 328 (tiga ratus dua puluh delapan meter persegi) beserta bangunan di atasnya semula berSertifikat Hak Milik Nomor 927/Pajang Laweyan sedang sertifikat penggantinya adalah Hak Milik Nomor 03685/Pajang atas nama Teddy Tjandra yang terletak Jalan Kapulogo Nomor 9 A Pajang RT 01, RW10 Kecamatan Laweyan, Surakarta.

18. Bahwa setelah dibaca secara saksama ternyata sita jaminan tersebut di atas terjadi kesalahan data sehingga tidak memenuhi syarat formil dengan demikian Sita jaminan tersebut menjadi cacat hukum dan atau tidak mempunyai kekuatan hukum, adapun letak kesalahan tersebut adalah pada data yang tertuang dalam Berita Acara Sita Jaminan Tidak sama dengan data yuridis objek sengketa, lebih jelasnya sebagai berikut:

Dalam Berita Acara Sita Jaminan
tertulis:

Luas tanah: \pm 328 m²;

Hak Milik Nomor 927;

Hak Milik Pengganti Nomor 03685;

Atas Nama: Teddy Tjandra;

Dalam Sertifikat/Buku Tanah;

(objek sengketa) tertulis:

Luas tanah: \pm 314 (tiga ratus empat belas meter persegi) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Milik Nomor 927;

juga Teddy Tjandra Suami Nyonya

Hak Milik Pengganti Nomor 3685;

Munikah;

Atas Nama: Teddy Tjandra disebut

19. Bahwa tanah yang menjadi objek sengketa tersebut telah dilaksanakan eksekusi lelang oleh Pengadilan Negeri Surakarta atas delegasi dari Pengadilan Negeri Jakarta Timur melalui Tergugat IV (Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta) tersebut dalam Risalah Lelang Nomor 416/2010;

20. Bahwa setelah diteliti ternyata pelaksanaan lelang tersebut juga terjadi kesalahan/tidak memenuhi syarat formil sehingga lelang tersebut menjadi cacat hukum dan atau tidak mempunyai kekuatan hukum, adapun letak kesalahan tersebut adalah pada data identitas barang yang di lelang tidak sama dengan identitas data yang ada pada SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) Nomor 630.1/SKPT/39/2010 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surakarta:

Dalam Risalah Lelang;

Dalam SKPT;

Tertulis:

tertulis:

Luas tanah: $\pm 328 \text{ m}^2$;

Luas tanah: ± 314 meter persegi;

Hak Milik Nomor 927;

Hak Milik Nomor 927;

Hak Milik Pengganti Nomor 03685;

Hak Milik Pengganti Nomor 3685;

Atas Nama: Teddy Tjandra;

Atas Nama: Teddy Tjandra disebut
juga Teddy Tjandra Suami Nyonya
Munikah;

21. Bahwa kesalahan kedua yang dilakukan oleh Tergugat IV (Kepala Kantor Pelayanan kekayaan Negara dan Lelang Surakarta) harga lelang jauh dibawah harga pasar dari penilaian yang dilakukan oleh Sih Wiryadi dan Rekan *Certificate Of Appraisal* pada tanggal 11 November 2010 yaitu nilai objek sengketa tersebut nilai pasar sebesar Rp2.353.000.000,00 (dua miliar tiga ratus lima puluh tiga juta rupiah);

22. Bahwa kesalahan ketiga yang dilakukan oleh Tergugat IV (Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta) adalah dimana peserta lelang hanya diikuti oleh satu peserta, yaitu H. Futikha, S.H., (Tergugat III), dengan demikian mudah sekali terjadi kong Kalingkong mengenai harga sehingga sangat merugikan pihak yang dilelang barangnya;

23. Bahwa dengan demikian sita Jaminan dan risalah lelang telah terjadi kesalahan yuridis mengenai data identitas maupun proses pelaksanaan lelang, serta objek sengketa adalah harta gono gini antara Penggugat I

Halaman 6 dari 28 hal. Put. Nomor 20 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Turut Tergugat I, maka dengan demikian sita jaminan maupun risalah lelang adalah cacat hukum yang berakibat batal demi hukum;

24. Bahwa karena sita Jaminan dan risalah lelang terjadi kesalahan yuridis mengenai data identitas dan objek sengketa adalah harta gono gini, maka dengan demikian sita Jaminan maupun risalah lelang adalah cacat hukum yang berakibat batal demi hukum, untuk itu objek sengketa harus dikembalikan dalam keadaan semula;

25. Bahwa Gugatan Para Penggugat berdasarkan pada bukti-bukti yang dapat dipertanggungjawabkan, maka untuk menghindari itikat tidak baik dari Para Tergugat untuk mengulur-ulur waktu dalam pelaksanaan putusan perkara ini, berdasarkan Pasal 180 HIR, Para Penggugat mohon putusan dalam perkara ini dapat di laksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding *verzet* maupun kasasi;

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

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 3685 Pengganti Sertifikat Hak Milik Nomor 927 Kal, Pajang seluas; 314 (tiga ratus empat belas meter persegi) atas nama Teddy Tjandra disebut juga Teddy Tjandra Suami Nyonya Munikah yang terletak di Kalurahan Pajang, kecamatan Laweyan, Kota Surakarta atau dikenal dengan Nama Jalan Kapulogo Nomor 9 A RT 01 RW 10, Kalurahan Pajang, Kecamatan Laweyan, Kota surakarta, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara Jalan Kampung;
 - Sebelah Barat Jalan Kampung;
 - Sebelah Selatan M.3207/Rumah Bp. Hatmoko;
 - Sebelah Timur M.2101/Rumah Bp. Yuli Nugroho;Adalah harta gono gini antara Penggugat dengan Turut Tergugat I;
3. Menyatakan bahwa Sita Jaminan Nomor 47/Pdt.G/2006/PN Jak Tim, *juncto* Nomor 11/CB/2006, *juncto* Nomor 01/Del/Pdt.CB/2006/PN Jak Tim, tertanggal 26 Juni 2006 dan Penetapan Eksekusi tanggal 18 Mei 2010, Nomor 45/Eks/2009/PN Jkt Tim, *juncto* Nomor 01/Del.Eks/2010/PN Ska, objeknya adalah tanah dan bangunan objek sengketa adalah tidak sah dan cacat hukum;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa proses pelaksanaan lelang atas tanah

Halaman 7 dari 28 hal. Put. Nomor 20 PK/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan bangunan objek sengketa, yaitu dengan Risalah Lelang Nomor 416/2010, tanggal 14 Juli 2010, yang dilakukan oleh Tergugat IV yang dimenangkan oleh Tergugat III adalah tidak sah, cacat hukum yang berakibat batal demi hukum;

5. Menyatakan menurut hukum karena Sita Jaminan Nomor 47/Pdt.G/2006/PN Jak Tim, *juncto* Nomor 11/CB/2006, *juncto* Nomor 01/Del/Pdt.CB/2006/PN Jak Tim, tertanggal 26 Juni 2006, dan Penetapan Eksekusi tanggal 18 Mei 2010, Nomor 45/Eks/2009/PN Jkt Tim, *juncto* Nomor 01/Del.Eks/2010/PN Ska, serta Risalah Lelang Nomor 416/2010, tertanggal 14 Juli 2010, terjadi kesalahan yuridis mengenai data identitas dan karena objek sengketa adalah harta gono gini, maka dengan demikian sita jaminan, penetapan eksekusi maupun risalah lelang adalah cacat hukum yang berakibat batal demi hukum, untuk itu objek sengketa harus dikembalikan dalam keadaan semula;
6. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut untuk tunduk pada putusan dalam perkara ini;
7. Menyatakan menurut hukum putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding, *verzet* maupun kasasi;
8. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini;

Subsidiar:

Memberikan suatu putusan lain, yang dipandang adil dan bijaksana dalam suatu peradilan yang baik (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II, III, IV dan Turut Tergugat II Tergugat mengajukan eksepsi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat II dan III;

Dalam Eksepsi:

A. Diskualifikasi (*Gemis Aanhoedanigheid*);

1. Bahwa dalam materi gugatannya, Para Penggugat mendalilkan, bahwa objek sengketa merupakan harta gono-gini yang diperoleh dalam perkawinan antara Ny. Munikah (Penggugat I) dengan suaminya (Teddy Tjandra);
2. Bahwa oleh karena tuntutan dalam gugatan *a quo* terkait permasalahan harta gono gini (bukan permasalahan atau tuntutan terkait harta waris) maka konsekwensi hukumnya Mona Tjandra (Penggugat II) dan Vita Tjandra (Penggugat III), yang dalam hal ini merupakan anak-anak dari Ny. Munikah (Penggugat I) dan Teddy Tjandra tidak mempunyai kaitan

Halaman 8 dari 28 hal. Put. Nomor 20 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan perkara atau gugatan *a quo*;

3. Bahwa mengacu pada hal tersebut, maka Mona Tjandra (Penggugat II) dan Vita Tjandra (Penggugat III) tidak memiliki *persona standi in judicio* atas perkara *a quo* sehingga tidak memiliki hak dan kapasitas untuk mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*;

B. Gugatan *A Quo* Melanggar Tata Tertib Beracara (Gugatan *A Quo* Telah Terlambat/Tardif);

1. Bahwa salah satu materi pokok yang dipermasalahkan dalam gugatan *a quo* adalah terkait keabsahan sita jaminan atas objek sengketa;
2. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat dengan materi tersebut di atas adalah telah melanggar tata tertib beracara dan melanggar syarat formal, karena gugatan yang demikian telah terlambat/tardif. Pengajuan upaya hukum yang berisi tuntutan pembatalan sita jaminan harus dilakukan sebelum *executorial verkoop* (penjualan lelang) dilaksanakan;
3. Bahwa oleh telah dilaksanakan penjualan lelang (*executorial verkoop*) atas objek sengketa maka pengajuan gugatan *a quo*, yang salah satu materinya mempermasalahkan keabsahan sita jaminan, membuktikan gugatan *a quo* telah terlambat/tardif;

C. Gugat Perlawanan *A Quo* Kurang Pihak/Subjek Hukumnya;

- Bahwa dalam gugatan *a quo*, Para Penggugat mendalilkan bahwa objek sengketa merupakan harta gono gini dari Penggugat I dengan Teddy Tjandra (suaminya), yang dalam hal ini merupakan masalah pokok yang menjadi dasar dan alasan pengajuan gugatan *a quo*. Di samping itu, salah satu objek yang dituntut atau objek tuntutan Para Penggugat di dalam surat gugatannya adalah tuntutan terhadap harta gono gini;
- Bahwa mengacu pada hal tersebut maka gugatan *a quo* harus diajukan dan ditujukan juga kepada Teddy Tjandra selaku suami Penggugat I;
- Bahwa dalam gugatan *a quo* ternyata Teddy Tjandra sebagai pribadi, yang dalam hal ini merupakan suami dari Penggugat I, tidak dijadikan pihak dalam gugatan *a quo*. Dalam gugatan *a quo* Teddy Tjandra digugat dalam kapasitas selaku Direktur Perorangan UD Dyna Delta dan bukan dalam kapasitas selaku pribadi;
- Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka gugatan *a quo* terbukti kurang pihak sehingga tidak memenuhi syarat formal (mengandung "*error in persona*", dalam arti pihak yang digugat tidak lengkap);

D. Gugat Perlawanan Kabur/Obscuur Libel;

1. Bahwa dalam materi gugatannya, Para Penggugat mendalilkan, bahwa

Halaman 9 dari 28 hal. Put. Nomor 20 PK/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objek sengketa merupakan harta gono gini dari Penggugat I dengan Teddy Tjandra (suaminya), dan salah satu objek yang dituntut atau objek tuntutan Para Penggugat di dalam surat gugatannya adalah tuntutan terhadap harta gono gini;

Bahwa akan tetapi dalam materi gugatannya, Para Penggugat hanya mengajukan gugatan terhadap Teddy Tjandra dalam kapasitas selaku Direktur Perorangan UD Dyna Delta dan tidak sekaligus mengajukan gugatan terhadap Teddy Tjandra dalam kapasitas selaku pribadi. Dengan tidak ditariknya Teddy Tjandra selaku pribadi, maka menjadikan gugatan *a quo* kabur;

2. Bahwa dalam materi gugatannya, Para Penggugat mendalilkan, bahwa objek sengketa merupakan harta gono gini dari Penggugat I dan Turut Tergugat I. Padahal dalam gugatan *a quo*, Turut Tergugat I yang dimaksud adalah Teddy Tjandra dalam kapasitas selaku Direktur Perorangan UD Dyna Delta dan bukan dalam kapasitas selaku pribadi. Hal ini jelas menjadikan gugatan *a quo* kabur;

E. Gugatan *Nebis In Idem*;

1. Bahwa pada hakekatnya materi gugatan Para Penggugat dalam perkara *a quo* adalah memperlakukan keabsahan sita jaminan dan lelang eksekusi atas objek sengketa, dimana upaya hukum ini bukan yang pertama kali dilakukan, sebagaimana pernah pula diajukan oleh Ny. Munikah (Penggugat I) dan telah diputus oleh Pengadilan Negeri Surakarta dalam Perkara Nomor 204/Pdt.Plw/2010/PN Ska., yang telah berkekuatan hukum tetap;
2. Bahwa adapun yang menjadi alasan pokok diajukannya gugatan dalam perkara Nomor 204/Pdt.Plw/2010/PN Ska, adalah:
 - Objek sengketa didalilkan merupakan harta gono gini dari Ny. Munikah (Penggugat I) dengan suaminya yang bernama Teddy Tjandra;
 - Ny. Munikah (Penggugat I) merasa bukan sebagai pihak dan tidak ada kaitannya dengan Putusan Pengadilan Nomor 47/Pdt.G/2006/PN Jak Tim, *juncto* Nomor 135/PDT/2007/PT DKI *juncto* Nomor 1658 K/Pdt/2008, yang telah berkekuatan hukum tetap yang mendasari dilakukannya lelang eksekusi atas objek sengketa;
3. Bahwa apabila dicermati maka alasan yang menjadi dasar pengajuan gugatan *a quo* adalah sama dengan alasan yang menjadi dasar diajukannya gugatan dalam Perkara Nomor 204/Pdt.Plw/2010/PN Ska, dimana alasan-alasan tersebut telah dipertimbangkan dalam Putusan

Halaman 10 dari 28 hal. Put. Nomor 20 PK/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 204/Pdt.Plw/2010/PN Ska, yang telah berkekuatan hukum tetap;

4. Bahwa pengajuan gugatan (upaya hukum) kembali dengan materi yang substansinya sama ini bertentangan dengan hukum, hal tersebut dapat diketemukan dalam Yurisprudensi MARI Nomor 588 K/Sip/1973, tanggal 03-10-1973 yang berbunyi:

"Karena perkara ini sama dengan perkara terdahulu, baik mengenai dalil gugatannya maupun objek-objek perkara dan juga Penggugat-Penggugatnya... seharusnya gugatannya dinyatakan tidak diterima";

Selanjutnya, dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 647 K/Sip/1973, tanggal 13-10-1973 telah dinyatakan sebagai berikut:

"Ada atau tidaknya azas *nebis in idem* tidak semata-mata ditentukan oleh para pihak saja, terutama bahwa objek dari sengketa sudah diberi status tertentu oleh keputusan Pengadilan Negeri yang lebih dahulu...";

5. Bahwa dalam Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 204/Pdt.Plw/2010/PN Ska, yang telah berkekuatan hukum tetap, terhadap objek sengketa sudah diberi status tertentu, yaitu bahwa Ny. Munikah selaku Isteri dari Teddy Tjandra tidak dapat mempersoalkan keabsahan sita jaminan dan lelang atas objek sengketa dengan dalih/alasan objek sengketa merupakan harta gono gini yang diperoleh selama perkawinannya dengan Teddy Tjandra;

Berdasarkan hal tersebut maka perlawanan *a quo* yang mempersoalkan materi yang sama dengan hal yang telah dipertimbangkan dalam Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 204/Pdt.Plw/2010/PN Ska, yang telah berkekuatan hukum tetap, menjadikan gugatan *a quo nebis in idem*;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka gugatan *a quo* harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*), karenanya Tergugat II dan Tergugat III dengan ini mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim menjatuhkan putusan yang pada pokoknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Eksepsi Tergugat IV;

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Tergugat IV menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat dalam gugatan kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. *Exceptio Rei Judicata Deductae*;
 - 2.1. Bahwa gugatan perdata tersebut di atas pernah diajukan oleh Penggugat I dalam perkara perdata sebelumnya, Register Perkara Nomor 204/Pdt.

Halaman 11 dari 28 hal. Put. Nomor 20 PK/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Plw/2010/PN Ska;

2.2. Bahwa gugatan Perkara Perdata Nomor 160/Pdt.G/2011/PN Ska, didasarkan pada alasan yang sama, diajukan oleh dan terhadap orang/pihak yang sama serta dalam hubungan hukum yang sama dengan Perkara Perdata Nomor 204/Pdt.Plw/2010/PN Ska;

2.3. Bahwa sesuai uraian tersebut di atas, gugatan Perkara Perdata Nomor 160/Pdt.G/2011/PN Ska, yang diajukan oleh Para Penggugat mohon dapat dinyatakan *nebis in idem*;

Eksepsi Turut Tergugat II;

Dalam Eksepsi:

Bahwa gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat II kabur dan tidak jelas, karena tidak secara jelas dan tegas menyebutkan perbuatan hukum yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 160/Pdt.G/2011/PN Ska, tanggal 4 Juli 2012 adalah sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I, II, III, IV dan Turut Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 3685 Pengganti Sertifikat Hak Milik Nomor 927 Kal, Pajang seluas 314 (tiga ratus empat belas meter persegi) atas nama Teddy Tjandra disebut juga Teddy Tjandra Suami Nyonya Munikah yang terletak di Kalurahan Pajang, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta atau dikenal dengan Nama Jalan Kapulogo Nomor 9 A, RT 01, RW 10 Kalurahan Pajang, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara Jalan Kampung;
 - Sebelah Barat Jalan Kampung;
 - Sebelah Selatan M.3207/Rumah bapak Hatmoko;
 - Sebelah Timur M.2101/Rumah bapak Yuli Nugroho;

Adalah harta gono gini antara Penggugat I dengan Turut Tergugat I;

3. Menyatakan menurut hukum, bahwa proses pelaksanaan lelang atas tanah dan bangunan objek sengketa, yaitu dengan Risalah Lelang Nomor 416/2010, tanggal 14 Juli 2010 yang dilakukan oleh Tergugat IV yang dimenangkan oleh Tergugat III adalah tidak sah, cacat hukum yang berakibat batal demi hukum;
4. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 416/2010, tertanggal 14 Juli 2010 cacat hukum yang berakibat batal demi hukum;

Halaman 12 dari 28 hal. Put. Nomor 20 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tersebut untuk tunduk pada putusan dalam perkara ini;
6. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp1.376.000,00 (satu juta tiga ratus tujuh puluh enam ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Para Penggugat untuk sebagian dan selebihnya;

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 11/PDT/2013/PT SMG, tanggal 28 Februari 2013 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/semula Tergugat IV;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surakarta tanggal 4 Juli 2012, Nomor 160/Pdt.G/2011/PN Ska, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding/semula Tergugat IV untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan, yang pada tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2002 K/Pdt/2013, tanggal 23 Desember 2013 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG SURAKARTA tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi dahulu Tergugat IV/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 2002 K/Pdt/2013, tanggal 23 Desember 2013 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, diberitahukan kepada Pemohon Kasasi dahulu Tergugat IV/Pembanding pada tanggal 14 Januari 2015, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dahulu Tergugat IV/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Mei 2015, diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 1 Juli 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 06/Pdt.PK/2015/PN Ska, *juncto* Nomor 160/Pdt.G/2011/PN Ska, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surakarta, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta tersebut pada tanggal 1 Juli 2015;

Menimbang, bahwa memori peninjauan kembali dari Pemohon Kasasi/Tergugat IV/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Penggugat I, III pada tanggal 2 Juli 2015;

Halaman 13 dari 28 hal. Put. Nomor 20 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Penggugat II pada tanggal 8 Juli 2015;
3. Tergugat I, II pada tanggal 20 Agustus 2015;
4. Tergugat III pada tanggal 27 Juli 2015;
5. Turut Tergugat II pada tanggal 3 Juli 2015;
6. Turut Tergugat III pada tanggal 24 Juli 2015;
7. Turut Tergugat IV pada tanggal 1 September 2015;

Menimbang, bahwa kemudian Para Termohon Peninjauan Kembali/Para Termohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding mengajukan tanggapan memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta pada tanggal 29 Juli 2015, sedangkan Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Turut Termohon Kasasi/Tergugat I, II, III, Turut Tergugat I, II, III dan IV/Para Turut Terbanding tidak mengajukan tanggapan memori peninjauan kembali;

Menimbang, bahwa permohonan peninjauan kembali *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 peninjauan kembali tersebut formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Tergugat IV/Pembanding telah mengajukan alasan-alasan peninjauan kembali yang pada pokoknya sebagai berikut:

Keberatan Pertama:

Bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) telah keliru karena telah memberikan pertimbangan hukum yang berbeda terhadap suatu perkara yang sama. Mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim Mahkamah Agung dapat memeriksa pertimbangan hukum Putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) pada halaman 67 paragraf 3, yang menyatakan (kutipan):

“Menimbang, bahwa bukti T.I.9 sampai dengan T.I. 13 adalah Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surakarta yang menjadi dasar dalam menetapkan harga limit dalam pelelangan dalam perkara ini, merupakan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri dalam kapasitasnya sebagai penjual, yang bertindak sebagai kuasa dari pemilik barang, dalam lelang eksekusi pengadilan, yang merupakan ruang lingkup persyaratan dan termasuk ruang lingkup persyaratan lelang, yang termasuk kewenangan yang dapat digugat dalam perkara pembatalan lelang”;

Bahwa dapat Pemohon PK sampaikan, bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Pemohon PK pada tanggal 14 Juli 2010 merupakan lelang eksekusi pengadilan yang dilaksanakan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri

Halaman 14 dari 28 hal. Put. Nomor 20 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surakarta Nomor 45/Eks/2009/PN Jkt Tim, *juncto* Nomor 01/Del.Eks/2010/PN Ska, tertanggal 19 Januari 2010 guna memenuhi amar putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 47/Pdt.G/2006/PN Jkt Tim, tanggal 28 November 2006 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 135/PDT/2007/PT DKI tanggal 24 Juli 2007 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1658 K/Pdt/2008, tanggal 21 Januari 2009 yang berirah-irah: “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, yang mempunyai kekuatan eksekutorial;

Bahwa karena lelang yang dilaksanakan oleh Pemohon PK untuk memenuhi amar putusan pengadilan maka seharusnya *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) juga memberikan pertimbangan hukum yang sama seperti halnya pertimbangan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) atas adanya perbedaan nama pemilik, perbedaan luas tanah dan bangunan yang menjadi objek lelang, sebagaimana pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) pada halaman 67 paragraf 1, yang menyatakan (kutipan):

“Menimbang, bahwa tentang adanya perbedaan nama pemilik dan adanya perbedaan luas tanah dan bangunan yang menjadi objek lelang atau sengketa dalam perkara ini merupakan kewenangan yang berada pada wilayah penentuan eksekusi oleh ketua pengadilan dan merupakan sengketa yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 47/Pdt.G/2006/PN Jkt. Tim. tanggal 28 November 2006 yang dikuatkan oleh Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1658 K/Pdt/2008 dan Putusan Peninjauan Kembali Nomor 774/Pdt/2010, maka Majelis Hakim dalam perkara ini tidak berwenang lagi untuk menilai adanya perbedaan tentang luas dan nama pemilik objek lelang tersebut”;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta sebagaimana tersebut diatas maka jelaslah bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) telah keliru dalam membatalkan lelang eksekusi Pengadilan Negeri yang dilaksanakan oleh Pemohon PK pada tanggal 14 Juli 2010 karena lelang eksekusi pengadilan negeri tersebut dilaksanakan guna memenuhi amar Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 47/Pdt.G/2006/PN Jkt Tim, tanggal 28 November 2006 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 135/PDT/2007/PT DKI, tanggal 24 Juli 2007 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1658 K/Pdt/2008, tanggal 21 Januari 2009 dan lelang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sehingga apabila lelang yang dilaksanakan oleh Pemohon PK dibatalkan maka seharusnya *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) juga membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 47/Pdt.G/2006/PN Jkt Tim, tanggal 28 November 2006 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 135/PDT/ 2007/PT DKI, tanggal 24 Juli 2007 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1658 K/Pdt/2008 tanggal 21

Halaman 15 dari 28 hal. Put. Nomor 20 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Januari 2009, yang dalam hal ini tidak dimintakan pembatalannya oleh Termohon Peninjauan Kembali semula Termohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat;
Keberatan Kedua;

Bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) telah memberikan pertimbangan yang keliru atas permohonan banding yang diajukan Pemohon Banding karena sertifikat tidak dikuasai Pejabat Lelang pada saat pelaksanaan lelang. Mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim Mahkamah Agung dapat memeriksa pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) pada halaman 8 angka 1, yang menyatakan (kutipan):

“Bahwa sesuai dengan Pasal 18 (1) Permenkeu Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan, dimana penjual yang memohon kepada pejabat lelang agar objek lelang dilaksanakan pelelangan diwajibkan melampirkan atau menyerahkan dokumen kepemilikan asli...”;

Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) tersebut di atas berlawanan dengan ketentuan:

- a. Pasal 1131 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang merupakan jaminan umum dan timbul dari undang-undang serta berlaku demi hukum tanpa harus diperjanjikan sebelumnya. Hal tersebut berarti bahwa seorang kreditor (Pemohon Eksekusi) dapat mendapatkan jaminan berupa harta benda milik debitor (Tereksekusi) tanpa secara khusus diperjanjikan sebelumnya. Ketentuan sebagaimana tersebut di atas mengakibatkan dokumen kepemilikan asli atas objek eksekusi ada kalanya tidak dikuasai oleh Pemohon Eksekusi karena tidak diberikan oleh Tereksekusi. Ketentuan Pasal 1131 Kitab Undang Undang Hukum Perdata berbunyi sebagai berikut:

“Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”;

- b. Pasal 41 ayat (4) huruf a angka (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan:

“Kepala Kantor Lelang menolak melaksanakan lelang, apabila mengenai tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun kepadanya tidak diserahkan sertipikat asli hak yang bersangkutan, kecuali dalam hal lelang eksekusi yang dapat tetap dilaksanakan walaupun sertipikat asli hak tersebut tidak diperoleh oleh Pejabat Lelang dari pemegang haknya”;

- c. Penjelasan Pasal 41 ayat (4) huruf a angka (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan:

“Lelang eksekusi meliputi lelang dalam rangka pelaksanaan putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan, hak tanggungan, sita pajak, sita Kejaksaan/Penyidik dan sita Panitia Urusan Piutang Negara. Dalam pelelangan eksekusi kadang-kadang Tereksekusi menolak untuk menyerahkan sertipikat asli hak yang akan dilelang. Hal ini tidak boleh menghalangi dilaksanakannya lelang. Oleh karena itu lelang eksekusi tetap dapat dilaksanakan walaupun sertipikat asli tanah tersebut tidak dapat diperoleh Pejabat Lelang dari Tereksekusi”;

- d. Bahwa khusus untuk lelang eksekusi, tetap dapat dilaksanakan meskipun pemohon lelang tidak dapat menunjukkan bukti kepemilikan tanah sebelum pelaksanaan lelang, dikarenakan besar kemungkinan bukti kepemilikan tanah tidak dikuasai oleh Pengadilan Negeri Surakarta selaku Penjual. Hal tersebut dengan tegas diatur dalam Pasal 18 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disingkat PMK 93/PMK.06/2010), yang berbunyi:

“Penjual/Pemilik Barang wajib memperlihatkan atau menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada Pejabat Lelang paling lama 1 (satu) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang, kecuali lelang eksekusi yang menurut peraturan perundang-undangan tetap dapat dilaksanakan meskipun asli dokumen kepemilikannya tidak dikuasai oleh Penjual”;

Bahwa Penjual *in casu* Pengadilan Negeri Surakarta tidak menguasai sertifikat bukti kepemilikan tanah sesuai dengan isi Surat Keterangan Perkara Nomor 45/Eks/2009/PN Jkt Tim, *juncto* Nomor 01/Del.Eks/2010/PN Ska, tertanggal 16 Januari 2010 dan atas hal tersebut telah Pemohon PK buktikan dengan bukti T.IV-6;

Bahwa Surat Keterangan Perkara Nomor 45/Eks/2009/PN Jkt Tim, *juncto* Nomor 01/Del.Eks/2010/PN Ska, tanggal 16 Januari 2010 pada intinya menyatakan sebagai berikut:

- Bahwa dalam pelaksanaan lelang eksekusi Perkara Nomor 45/Eks/2009/PN Jkt Tim, *juncto* Nomor 01/Del.Eks/2010/PN Ska, barang tersebut telah disita Jaminan oleh Pengadilan Negeri Surakarta, yaitu:
 - Sebidang tanah seluas lebih kurang 328 (tiga ratus dua puluh delapan meter persegi) beserta bangunan diatasnya semula ber-Sertifikat Hak Milik Nomor 927/Pajang Laweyan sedang sertifikatnya penggantinya adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 03685/Pajang atas nama Teddy Tjandra yang terletak di Jalan Kapulogo Nomor 9 A Pajang RT.01 RW. 010 Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta;
- Bahwa hingga saat ini Sertifikat Hak Milik Nomor 927/Pajang Laweyan sedang sertifikat penggantinya adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 03685/ Pajang luas ±

Halaman 17 dari 28 hal. Put. Nomor 20 PK/Pdt/2016



328 (tiga ratus dua puluh delapan meter persegi) atas nama Teddy Tjandra yang terletak di Jalan Kapulogo Nomor 9 A Pajang RT 01, RW 010 Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta tidak dikuasai oleh Pengadilan Negeri Surakarta;

Bahwa berdasarkan fakta dan peraturan sebagaimana tersebut diatas jelaslah bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) telah salah dalam memberikan pertimbangan hukum dan terbukti serta tidak terbantahkan lagi bahwa meskipun Penjual tidak dapat menunjukkan asli bukti kepemilikan tanah dan sertifikat tidak dikuasai Pejabat Lelang pada saat pelaksanaan lelang bukan berarti hal tersebut telah melanggar ketentuan perundang-undangan karena jelas-jelas peraturan perundang-undangan tidak mensyaratkan demikian (*vide* Pasal 18 ayat (1) PMK Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang *juncto* Pasal 41 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *juncto* Pasal 1131 Kitab Undang Undang Hukum Perdata; Keberatan Ketiga;

Bahwa putusan *Judex Juris* atas permohonan kasasi Pemerintah RI *cq.* Menteri Keuangan RI *cq.* Dirjen Kekayaan Negara *cq.* Kanwil DJKN Jawa Tengah dan DI. Yogyakarta *cq.* Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta telah didasarkan pada pertimbangan yang keliru, sebagaimana pertimbangan hukum putusan *Judex Juris* pada halaman 25 yang menyatakan (kutipan):

"Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, Penggugat dapat membuktikan bahwa tanah dan bangunan objek sengketa adalah harta bersama (gono gini) Penggugat dengan Turut Tergugat I sesuai dengan bukti P.1, P.2, P.3, dan P.4";

Bahwa dengan adanya pertimbangan *Judex Juris* yang menyatakan bahwa harta yang menjadi objek sengketa adalah harta bersama (gono gini) maka seharusnya gugatan dari Termohon Peninjauan Kembali semula Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat (Penggugat I) dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak diterima, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- a. Bahwa antara Penggugat I (Ny. Munikah) dan Turut Tergugat I (Teddy Tjandra) telah melangsungkan perkawinan dan tercatat dalam Kutipan Akta Nikah NP.01/100/V/93, tanggal 3 Mei 1993 sebagaimana dikeluarkan oleh Kantor Urusan Agama Kecamatan Tambak Sari, Surabaya, karena perkawinan antara keduanya dilakukan setelah tanggal 2 Januari 1974 maka atas perkawinan tersebut berlaku ketentuan sebagaimana diatur dalam Undang Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan;
- b. Bahwa dengan berlakunya Undang Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan maka harta yang diperoleh suami isteri selama dalam ikatan



perkawinan adalah harta bersama sehingga membawa akibat hukum terhadap harta bersama masing-masing pihak berhak separuhnya, namun atas kewajiban/beban yang dibebankan kepada salah satu pihak juga merupakan kewajiban/beban bagi keduanya. Harta bersama selalu merupakan jaminan untuk pembayaran hutang suami dan isteri yang terjadi dalam perkawinan yang harus ditanggung bersama, kecuali apabila atas perkawinan tersebut terdapat Perjanjian Kawin;

- c. Bahwa perkawinan yang tidak didahului dengan perjanjian kawin mengakibatkan terjadinya persatuan bulat harta kekayaan perkawinan juga diatur dalam Pasal 119 Kitab Undang Undang Hukum Perdatayang berbunyi:

"Mulai saat perkawinan dilangsungkan, demi hukum berlakulah persatuan bulat antara harta kekayaan suami dan istri, sekedar mengenai itu dengan perjanjian kawin tidak diadakan ketentuan lain. Persatuan itu sepanjang perkawinan tak boleh ditiadakan atau diubah dengan persetujuan antara suami istri";

- d. Bahwa atas gugatan yang diajukan oleh Ny. Munikah (Termohon Peninjauan Kembali semula Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat I) atas harta gono gini dari perkawinannya dengan Teddy Tjandra (Turut Tergugat I) sudah diputus oleh Pengadilan Negeri Surakarta serta telah berkekuatan hukum tetap dalam perkara Nomor 204/Pdt.Plw/2010/PN Ska, akan tetapi hal tersebut tidak sedikitpun dipertimbangkan oleh *Judex Juris* dalam putusannya. Adapun bunyi putusan Pengadilan Negeri Surakarta atas perkara Nomor 204/Pdt.Plw/2010/PN Ska, adalah sebagai berikut:

"Terhadap objek sengketa sudah diberi status tertentu, yaitu bahwa Ny. Munikah selaku isteri dari Teddy Tjandra tidak dapat mempersoalkan keabsahan sita jaminan dan lelang atas objek sengketa dengan dalih/alasan objek sengketa merupakan harta gono gini yang diperoleh selama perkawinannya dengan Teddy Tjandra";

Berdasarkan dalil-dalil dan ketentuan sebagaimana tersebut diatas maka sangat jelas bahwa *Judex Juris* telah keliru dalam memberikan pertimbangan hukumnya dan guna konsistensi serta memberikan kepastian hukum sudah sepatutnya apabila Yang Mulia Majelis Hakim Mahkamah Agung memutuskan menolak atau setidak-tidaknya menyatakan tidak menerima gugatan yang diajukan oleh Ny. Munikah (Termohon Peninjauan Kembali semula Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat I);

Keberatan Keempat;

1. Bahwa *Judex Juris* telah salah dalam memberikan pertimbangan hukumnya. Mohon Yang Mulia Majelis Hakim Mahkamah Agung dapat memeriksa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertimbangan hukum putusan *Judex Juris* pada halaman 35 paragraf 3 yang menyatakan (kutipan):

“Bahwa Pasal 30 ayat 3, Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyebutkan; Penetapan harga limit harus dilakukan oleh lembaga/Instansi yang independen yang mempunyai surat izin usaha perusahaan jasa penilaian (SIUPP) dan terdaftar pada Kementerian Keuangan sesuai peraturan perundang-undangan, hal ini tidak dilakukan *in casu*”;

2. Bahwa aturan yang menjadi dasar hukum pertimbangan *Judex Juris* telah salah dan keliru dengan penjelasan sebagai berikut:

Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 91 PMK Nomor 93/PMK.06/2010, maka PMK Nomor 40/PMK.07/2006 dinyatakan dicabut dan tidak berlaku pada saat berlakunya PMK 93/PMK.06/2010 yang mulai berlaku setelah 2 (dua) bulan sejak pengundangan, yaitu tanggal 23 April 2010, sehingga PMK 93/PMK.06/2010 berlaku secara efektif sejak tanggal 23 Juni 2010. Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Pemohon PK dilaksanakan pada tanggal 14 Juli 2010, sehingga pelaksanaan lelang termasuk didalamnya penentuan harga limit lelang berpedoman pada PMK Nomor 93/PMK.06/2010 bukan PMK Nomor 40/PMK.07/2006;

3. Bahwa harga limit merupakan tanggung jawab Pengadilan Negeri Surakarta sebagai Penjual/Pemilik Barang, hal tersebut sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 35 ayat (2) PMK 93/PMK.06/2010 yang menyatakan bahwa “Penetapan nilai limit menjadi tanggung jawab penjual/pemilik barang”;
4. Penetapan nilai limit tidak hanya didasarkan pada dari hasil penilaian oleh penilai independen tetapi juga dapat berdasarkan penaksiran oleh Penaksir Internal sebagaimana diatur dalam PMK 93/PMK.06/2010;

Pasal 36 ayat (1);

“Penjual/pemilik barang dalam menetapkan nilai limit, berdasarkan:

- a. penilaian oleh Penilai, atau;
- b. penaksiran oleh Penaksir/Tim Penaksir;

Pasal 36 ayat (2);

“Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya”;

Pasal 36 ayat (3);

“Penaksir/Tim Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari instansi atau perusahaan Penjual, yang melakukan

Halaman 20 dari 28 hal. Put. Nomor 20 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik/kuno”;

5. Bahwa dalam perkara *in casu* Pengadilan Negeri Surakarta selaku Pemohon Lelang telah menetapkan Nilai Limit dengan berdasar pada penaksiran oleh penaksir/Tim Penaksir Internal. Penaksir/Tim Penaksir dari Pengadilan Negeri Surakarta dalam hal ini sudah melakukan penilaian dengan metode yang dapat dipertanggungjawabkan sehingga tidak ada alasan bagi Pejabat Lelang untuk membatalkan lelang;
6. Bahwa berdasarkan ketentuan sebagaimana tersebut diatas maka jelaslah bahwa *Judex Juris* telah keliru karena telah membatalkan lelang dengan hanya berdasarkan pertimbangan penetapan harga limit tidak dilakukan oleh lembaga/Instansi yang independen yang mempunyai Surat Ijin Usaha Perusahaan Jasa Penilaian (SIUPP) dan terdaftar pada Kementerian Keuangan, padahal secara aturan dimungkinkan bagi penjual/pemilik barang untuk menetapkan nilai limit dengan berdasarkan penaksiran oleh penaksir/ Tim Penilai Internal;

Keberatan Kelima;

Bahwa *Judex Facti* dan *Judex Juris* telah salah dalam memberikan pertimbangan hukumnya yang membatalkan Risalah Lelang Nomor 416/2010, tanggal 14 Juli 2010 yang dilaksanakan oleh Pemohon PK, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- a. Dapat Pemohon PK sampaikan kembali bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Pemohon PK pada tanggal 14 Juli 2010 merupakan Lelang Eksekusi Pengadilan Negeri berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 45/Eks/2009/PN Jkt Tim, *juncto* Nomor 01/Del.Eks/2010/PN Ska, tertanggal 19 Januari 2010 yang dilaksanakan melalui perantaraan Pemohon PK guna memenuhi bunyi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 47/Pdt.G/2006/PN Jkt Tim, tanggal 28 November 2006 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 135/PDT/2007/PT DKI, tanggal 24 Juli 2007 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1658 K/Pdt/2008 tanggal 21 Januari 2009 yang berirah-irah: “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, yang mempunyai kekuatan eksekutorial;
- b. Bahwa permohonan pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada angka 1 huruf a di atas telah dilengkapi dokumen persyaratan lelang berdasarkan Pasal 5 dan Pasal 6 angka 2 Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor PER-03/KN/2010 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang yaitu sebagai berikut:

Halaman 21 dari 28 hal. Put. Nomor 20 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 5:

Dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum untuk semua jenis lelang terdiri dari:

- 1) Salinan/fotokopi Surat Keputusan Penunjukan Penjual, kecuali pemohon lelang adalah perorangan, atau Perjanjian/Surat Kuasa penunjukan Balai Lelang sebagai pihak penjual;
- 2) Daftar barang yang akan dilelang, dan;
- 3) Syarat lelang tambahan dari Penjual/Pemilik Barang (apabila ada), sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, antara lain:
 - a) jangka waktu bagi peserta lelang untuk melihat, meneliti secara fisik barang yang akan dilelang;
 - b) jangka waktu pengambilan barang oleh Pembeli; dan/atau;
 - c) jadwal penjelasan lelang kepada peserta lelang sebelum pelaksanaan lelang (*aanwijzing*) ;

Pasal 6 angka 2:

Dokumen persyaratan lelang yang bersifat khusus untuk lelang eksekusi Pengadilan terdiri dari:

- 1) salinan/fotokopi Putusan dan/atau Penetapan Pengadilan;
 - 2) salinan/fotokopi Penetapan *Aanmaning*/teguran kepada Tereksekusi dari Ketua Pengadilan;
 - 3) salinan/fotokopi Penetapan Sita oleh Ketua Pengadilan;
 - 4) salinan/fotokopi Berita Acara Sita;
 - 5) salinan/fotokopi Perincian Hutang/jumlah kewajiban Tereksekusi yang harus dipenuhi, kecuali untuk eksekusi pembagian harta gono-gini;
 - 6) salinan/fotokopi Pemberitahuan lelang kepada termohon eksekusi; dan
 - 7) asli dan/atau fotokopi bukti kepemilikan/hak apabila berdasarkan peraturan perundang-undangan diperlukan adanya bukti kepemilikan/hak, atau apabila bukti kepemilikan/hak tidak dikuasai, harus ada surat pernyataan/surat keterangan dari penjual bahwa barang-barang tersebut tidak disertai bukti kepemilikan/hak dengan menyebutkan alasannya;
- c. Terkait dengan hal tersebut pada angka 1 huruf b di atas, Sekretaris/ Panitera Pengadilan Negeri Surakarta telah melengkapi dokumen persyaratan lelang sebagai berikut:
- 1) fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 47/Pdt.G/2006/PN Jkt Tim, tanggal 28 November 2006, termaktub di dalamnya jumlah kewajiban Tereksekusi yang harus dipenuhi;

Halaman 22 dari 28 hal. Put. Nomor 20 PK/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) fotokopi Penetapan Aanmaning/teguran kepada Tereksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 45/2009.Eks/PN Jkt Tim, *juncto* Nomor 47/Pdt.G/2005/PN Jkt. Tim tanggal 3 November 2009;
- 3) fotokopi Penetapan Sita Jaminan Nomor 47/Pdt.G.2006/PN Jkt Tim, *juncto* Nomor 11/CB/2006 *juncto* Nomor 01/DEL/Pdt.CB/2006/PN Ska, tanggal 23 Juni 2006;
- 4) fotokopi Berita Acara Sita Jaminan Nomor 47/Pdt.G.2006/PN Jkt Tim, *juncto* Nomor 11/CB/2006 *juncto* Nomor 01/DEL/Pdt.CB/2006/PN Ska, tanggal 26 Juni 2006;
- 5) salinan/fotokopi Perincian Hutang/jumlah kewajiban Tereksekusi yang harus dipenuhi sesuai dengan Rincian Isi Putusan Kasasi Nomor 45/Eks/2009/PN Jkt Tim, *juncto* Nomor 01/Del.Eks/2010/PN Ska, tanggal 16 Februari 2010;
- 6) fotokopi Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dari Pengadilan Negeri Surakarta kepada Tereksekusi (Teddy Tjandra) Nomor W.12. U2/1747/Pdt.04.01/VII/2010, tanggal 7 Juli 2010;
- 7) Asli pernyataan tertulis/surat keterangan dari Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 45/Eks/2009/PN Jkt Tim, *juncto* Nomor 01/Del.Eks/2010/PN Ska, tanggal 14 Juli 2010, yang menerangkan bahwa hingga saat lelang eksekusi dilaksanakan dan telah ditunjuk pemenangnya, sertifikat tidak diserahkan oleh Termohon Eksekusi kepada Pengadilan Negeri Surakarta sehingga Pengadilan Negeri Surakarta tidak menguasai sertifikat tersebut diatas;
- d. Bahwa sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 41 PMK 93/PMK.06/2010 dan agar setiap orang dapat mengetahui akan adanya lelang dimaksud, maka pelaksanaan lelang didahului dengan Pengumuman Lelang yang diumumkan oleh Pengadilan Negeri Surakarta selaku Pemohon Lelang melalui Surat Kabar Harian Radar Solo yang terbit di Surakarta pada tanggal 7 Juli 2010 sebagai Pengumuman Lelang Ulang dengan menunjuk Pengumuman Lelang pada tanggal 27 Mei 2010;
- e. Bahwa dalam pelaksanaan lelang tanggal 14 Juli 2010, Pengadilan Negeri Surakarta selaku Penjual/Pemilik Barang/Pemohon Lelang dengan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 45/Eks/2009/PN Jkt Tim, *juncto* Nomor 01/Del.Eks/2010/PN Ska, tertanggal 18 Mei 2010 menetapkan nilai limit sebesar Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah);
- f. Bahwa Penjual/Pemohon Lelang dalam hal ini Sekretaris/Panitera Pengadilan Negeri Surakarta bertanggung jawab terhadap keabsahan kepemilikan barang, keabsahan dokumen persyaratan lelang, gugatan perdata maupun tuntutan pidana serta tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul karena

Halaman 23 dari 28 hal. Put. Nomor 20 PK/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketidakabsahan barang dan dokumen persyaratan lelang sesuai dengan ketentuan Pasal 16 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) PMK 93/ PMK.06/2010;

Pasal 16 ayat (1);

Penjual/Pemilik Barang bertanggung jawab terhadap:

- a. keabsahan kepemilikan barang;
- b. keabsahan dokumen persyaratan lelang;
- c. penyerahan barang bergerak dan/atau barang tidak bergerak; dan;
- d. dokumen kepemilikan kepada Pembeli;

Pasal 16 ayat (2);

Penjual/Pemilik Barang bertanggung jawab terhadap gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang;

Pasal 16 ayat (3);

Penjual/Pemilik Barang bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul karena ketidakabsahan barang dan dokumen persyaratan lelang;

- g. Bahwa permohonan lelang eksekusi dimaksud yang dimohonkan oleh Sekretaris/Panitera Pengadilan Negeri Surakarta telah disertai dengan surat dan dokumen yang diperlukan sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang oleh sebab itu Pemohon PK tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan lelang. Hal tersebut, sesuai Pasal 12 PMK 93/PMK.06/2010, yang berbunyi:

“Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang”;

- h. Bahwa terhadap lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang berikhtikad baik, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan kepada pembeli lelang yang berikhtikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum;
- i. Terdapat beberapa Yurisprudensi yang membenarkan pembeli yang berikhtikad baik harus dilindungi berdasarkan rasa kepastian hukum sekaligus keadilan bagi pembeli lelang dimana hal ini tercermin dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI antara lain:

- 1) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 251 K/SIP/1958, tanggal 26 Desember 1958: “Pembeli yang telah bertindak dengan ikhtikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah”;
- 2) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1230 K/SIP/1980 tanggal 29 Maret

Halaman 24 dari 28 hal. Put. Nomor 20 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1982: "Pembeli yang berikhtikad baik harus mendapat perlindungan hukum";

3) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3201 K/Pdt/1991, tanggal 30 Januari 1996: "Pembeli yang berikhtikad baik harus dilindungi";

4) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 52 K/SIP/1975, tanggal 23 September 1975: "Pembeli yang berikhtikad baik harus dilindungi";

5) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1237 K/SIP/1973, tanggal 15 April 1976: "Pembeli dengan ikhtikad baik harus mendapat perlindungan hukum";

6) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 821 K/SIP/1974 tanggal 28 April 1976: "Pembeli dengan ikhtikad baik harus dilindungi";

j. Bahwa oleh karena proses dan tata cara pelelangan tersebut telah dilakukan berdasarkan prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka tindakan Pemohon Peninjauan Kembali adalah sah secara hukum dan terhadap proses lelang tidak dapat dimintakan pembatalannya. Hal ini sesuai dengan Pasal 3 PMK 93/PMK.06/2010, bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan;

k. Bahwa sesuai dengan Buku Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan, halaman 149 alinea 4 maka suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan;

Bahwa dengan tidak memberikan pertimbangan putusan dengan saksama (*onvoldoende gemotiveerd, insufficient judgment*) oleh *Judex Facti* dan *Judex Juris* dalam putusannya yang demikian itu, maka sudah sepatutnya menurut hukum putusan *Judex Facti* dan *Judex Juris* haruslah dibatalkan, serta *Judex Juris* Mahkamah Agung pada tingkat Peninjauan Kembali dapat memberikan pertimbangan hukum sendiri dan menyatakan membatalkan Putusan Mahkamah Agung RI Register Nomor 2002 K/Pdt/2013, tanggal 23 Desember 2013 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 11/PDT/2013/PT SMG, tanggal 28 Februari 2013 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 160/Pdt.G/2011/PN Ska, tanggal 4 Juli 2012 dan menyatakan menerima permohonan Peninjauan Kembali yang diajukan oleh Pemohon PK;

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

Bahwa alasan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali dalam hal ini Tergugat IV, dapat dibenarkan dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa *Judex Juris* dan *Judex Facti* telah khilaf dan melakukan kekeliruan yang nyata;

Halaman 25 dari 28 hal. Put. Nomor 20 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa lelang dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) (Pemohon PK) pada tanggal 14 Juli 2010 adalah merupakan lelang eksekusi yang didasarkan berdasarkan Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 45/Eks/2009/PN Jkt Tim, *juncto* Nomor 01/Del.Eks/2010/PN Ska, tanggal 19 Januari 2010 guna memenuhi amar Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 47/Pdt.G/2006/PN Jkt Tim, tanggal 28 November 2006 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 135/PDT/2007/PT DKI, tanggal 24 Juli 2007 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1658 K/Pdt/2008, tanggal 21 Januari 2009 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

Bahwa adanya keberatan mengenai adanya perbedaan nama pemilik dan perbedaan luas tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa sudah dipertimbangkan dengan benar dalam putusan tersebut di atas;

Bahwa penentuan harga limit lelang adalah tanggung jawab Pengadilan Negeri Surakarta sebagai penjual lelang yang berhak menentukan harga limit tersebut sesuai Permenkeu Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Bahwa lelang sudah dilaksanakan dan telah dibeli lelang/dimenangkan oleh Tergugat III secara sah;

Bahwa persyaratan dan prosedur pelaksanaan lelang yang dilaksanakan Pemohon Peninjauan Kembali telah sesuai dengan ketentuan Pasal 18 ayat (1) Permenkeu Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, oleh karenanya adalah sah dan tidak dapat dibatalkan (Petunjuk Buku II Pelaksanaan Tekhnis Perkara Perdata Mahkamah Agung RI);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG SURAKARTA dan membatalkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2002 K/Pdt/2013, tanggal 23 Desember 2013 serta Mahkamah Agung akan mengadili kembali perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung

Halaman 26 dari 28 hal. Put. Nomor 20 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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;

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG SURAKARTA** tersebut;
- Membatalkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2002 K/Pdt/2013, tanggal 23 Desember 2013;

MENGADILI KEMBALI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I, II, III, IV dan Turut Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini ditetapkan sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 13 April 2016 oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H. dan Dr. H. Zahrul Rabain, 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 Febry Widjajanto, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

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

Ttd/Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Ttd/Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Halaman 27 dari 28 hal. Put. Nomor 20 PK/Pdt/2016



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

Panitera Pengganti,

Ttd/Febyr Widjajanto, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai	Rp	6.000,00
2. Redaksi	Rp	5.000,00
3. Administrasi PK ...	Rp	2.489.000,00
Jumlah	Rp	2.500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung Republik Indonesia
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr.PRI PAMBUDI TEGUH, S.H.,M.H.
NIP.1961 0313 1988 03 1003