



PUTUSAN
Nomor 422 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

OMAR DIPO SELOGIRI, bertindak atas nama diri sendiri dan atas nama **CV INTI METAL ADIDAYA**, bertempat tinggal di Jalan Gandasuli Nomor 28 RT 05/RW 02, Kramat - Senen, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Sholahuddin, S.H., M.H., Advokat, berkantor di Jalan Bintara 14 Nomor 9, RT 004/009, Kelurahan Bintara, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Oktober 2015.

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n

PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) TBK. CABANG PANGLIMA POLIM, berkedudukan di Jalan Panglima Polim Raya Nomor 97 A, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Anita Sukarno dan kawan-kawan, Legal Officer Kantor Wilayah PT Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk Jakarta 2, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 April 2013.

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

D a n :

- 1. MENTERI KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA Cq. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKN) JAKARTA IV**, berkedudukan di Jalan Prapatan 10, Jakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Evi Askaryanti, S.H. dan kawan-kawan, Kepala Bidang Hukum dan Informasi Pada Kantor Wilayah DJKN DKI Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Juni 2013.
- 2. YUNI EKA SARWORINI, AMD**, bertempat tinggal di Jalan Parasmaya IV Nomor 89, RT 006/RW 005, Kelurahan Gedang Anak, Kecamatan Unggaran Timur, Kabupaten Semarang-Jawa Tengah.



**3. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA Cq KEPALA KANTOR WILAYAH
BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI DKI
JAKARTA Cq KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA
ADMINISTRASI JAKARTA PUSAT**, berkedudukan di
Kompleks Kantor Pemerintah Kota Administrasi Jakarta
Selatan, Jalan Tanah Abang I, Jakarta Pusat.

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut Tergugat/Para
Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa pada awalnya, pihak Penggugat meminjam uang kepada pihak
Tergugat untuk pertama kali senilai Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah)
dan untuk kedua kali sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta
rupiah) dengan jumlah pinjaman Penggugat kepada pihak Tergugat senilai
Rp3.500.000.000,00 (tiga miliar lima ratus juta rupiah) dengan jaminan
sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak di Jalan
K.H. Mas Mansyur Nomor 70, Kelurahan Kebon Melati, Kecamatan Tanah
Abang, Kota Administrasi Jakarta Pusat, seluas 126 m² (seratus dua puluh
enam meter persegi), sebagaimana yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik
Nomor 360 Sisa/kebon Melati atas nama Penggugat, sementara harga
pasaran atas sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, yang
terletak di Jalan K.H. Mas Mansyur Nomor 70, Kelurahan Kebon Melati,
Kecamatan Tanah Abang, Kota Administrasi Jakarta Pusat, seluas 126 m²
(seratus dua puluh enam meter persegi), sebagaimana yang tercatat dalam
Sertifikat Hak Milik Nomor 360 Sisa/kebon Melati atas nama Penggugat,
pada saat itu senilai Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah), karena nilai
jaminan atas pinjaman harus melebihi dari nilai pinjaman yang
diberikan/disetujui;
2. Bahwa atas pinjaman tersebut pihak Penggugat mengangsur
pinjamannya kepada pihak Tergugat dan sampai saat pihak Penggugat
belum mampu untuk mengangsur pinjamannya kepada Tergugat



disebabkan karena usaha Penggugat mengalami kerugian terus menerus dan kondisi ini disampaikan oleh pihak Penggugat kepada Tergugat dan dengan itikad baik Penggugat meminta kepada pihak Tergugat agar dihapuskan bunga pinjaman dan berupaya untuk mencicil guna melunasi sisa pinjaman pokok Penggugat terhadap Tergugat;

3. Bahwa secara lisan pada saat pertemuan antara Penggugat dengan Tergugat untuk beberapa kali, maka pihak Penggugat menyampaikan permasalahan yang dihadapi oleh pihak Penggugat terhadap pihak Tergugat dan atas dasar itu serta sesuai saran dari pihak Tergugat maka pihak Penggugat harus menyampaikan secara tertulis atas permohonan penghapusan bunga pinjaman yang berjalan atas pinjaman Penggugat terhadap Tergugat dan pertemuan tersebut pihak Penggugat juga menyampaikan kepada Tergugat bahwa pihak Penggugat akan mencari pembeli objek jaminan atas pinjaman Penggugat terhadap Tergugat terhadap pihak ke 3 (tiga) agar dijual dengan harga yang dapat menutupi sisa pinjaman pokok Penggugat kepada Tergugat serta pihak Penggugat juga mendapatkan kembali uang yang sudah disetorkan oleh Penggugat kepada Tergugat senilai Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) + Bunga yang sudah disetorkan oleh Penggugat kepada Tergugat;
4. Bahwa, setelah ada kesepakatan secara lisan antara Penggugat dengan pihak Tergugat tentang penghapusan bunga pinjaman maka pihak Penggugat berupaya untuk mencicil sisa pinjaman pokok Penggugat terhadap Tergugat yaitu sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah) maka pada tanggal 08 Agustus 2011 pihak Penggugat menyetorkan uang sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) kepada pihak Tergugat dan ternyata setoran pihak Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) hanya untuk membayar bunga pinjaman dan bukan sebagai cicilan hutang pihak Penggugat kepada Tergugat;
5. Bahwa atas sikap dan tindakan pihak Tergugat terhadap Penggugat tersebut, maka pihak Penggugat merasa telah dibohongi oleh pihak Tergugat dan bahkan yang lebih memprihatinkan lagi dan merugikan pihak Penggugat bahwa pihak Tergugat telah melelang tanah dan bangunan milik Penggugat dan pembeli/pemenang lelang atas tanah dan bangunan milik Penggugat adalah pihak Turut Tergugat II (dua);
6. Bahwa setelah pihak Penggugat mempelajari fotocopy Salinan/Kutipan/ Grosse Risalah Lelang Nomor 301/2011 tanggal 30 November 2011 yang



diterima oleh Penggugat pada tanggal 09 Desember 2011, ternyata bahwa hasil bersih dari pelelangan tanah dan bangunan milik Penggugat yang diterima oleh pihak Tergugat sebesar Rp2.115.658.000,00 (dua miliar seratus lima belas juta seratus lima puluh delapan ribu rupiah) dan pelaksanaan lelang, pihak Penggugat tidak melihat dasar hukum dari Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat (dimana objek lelang ada diwilayah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Pusat);

7. Bahwa Setelah pihak Penggugat mempelajari fotocopy Salinan/Kutipan/ Grosse Risalah Lelang Nomor 301/2011 tanggal 30 November 2011 (Vide halaman 2 dan halaman 3 dari Risalah Lelang tanggal 30 November 2011), ternyata bahwa:

7.1. Harga Limit tanah dan bangunan milik Penggugat yang harus dijual oleh pihak Tergugat melalui pihak Turut Tergugat I adalah Rp2.680.131.371,00 (dua miliar enam ratus delapan puluh juta seratus tiga puluh satu ribu tiga ratus tujuh puluh satu rupiah) tetapi dijual oleh pihak Tergugat melalui pihak Turut Tergugat I kepada pihak Turut Tergugat II senilai Rp2.115.658.000,00 (dua miliar seratus lima belas juta seratus lima puluh delapan ribu rupiah);

7.2. Bahwa, pihak Penggugat diberikan kredit oleh pihak Tergugat sebesar Rp3.500.000.000,00 (tiga miliar lima ratus juta rupiah), apa pantas dijual dengan harga Rp2.115.658.000,00 (dua miliar seratus lima belas juta seratus lima puluh delapan ribu rupiah) ? sementara harga jual pasaran tanah dan bangunan milik Penggugat saat ini sudah mencapai Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah);

7.3. Peserta lelang hanya satu orang yaitu Pihak Turut Tergugat II;

7.4. Lelang dilakukan pada tanggal 30 November 2011 (hari Rabu);

7.5. Lelang harus dilakukan dengan harga minimal harga limit yaitu Rp2.680.131.371,00 (dua miliar enam ratus delapan puluh juta seratus tiga puluh satu ribu tiga ratus tujuh puluh satu rupiah) tetapi kenyataan dijual dengan harga dibawah harga limit, yaitu dijual dengan harga Rp2.115.658.000,00 (dua miliar seratus lima belas juta seratus lima puluh delapan ribu rupiah);

7.6. Pembayaran perlunasan oleh Turut Tergugat II kepada Tergugat melalui pihak Turut Tergugat I dilakukan secara tunai paling lama 3 (tiga) hari kerja yaitu jatuh pada hari Sabtu tanggal 3 Desember 2011 hari Sabtu, tetapi karena hari sabtu dan hari minggu adalah hari libur maka paling lambat pembayaran seluruh kewajiban pihak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemenang lelang/Turut Tergugat II dilakukan paling lambat pada hari senin tanggal 5 Desember 2011 dan apabila tidak dibayar paling lambat tanggal 5 Desember 2011 maka seluruh setoran yang sudah disetorkan pihak Turut Tergugat II kepada pihak Turut Tergugat I atau Tergugat dinyatakan hangus/tidak dapat dikembalikan dan lelang harus dilakukan ulang pada kesempatan lain, tetapi dalam kenyataan pemenang lelang/pihak Turut Tergugat II baru melunasi kewajibannya pada tanggal 7 Desember 2011 (maka diduga keras ada unsur rekayasa untuk merugikan pihak Penggugat dan dugaan lain atas dasar itu pada kesempatan lain pihak Penggugat akan melaporkan hal tersebut pada Komisi Pemberantasan Korupsi agar para pihak mendapatkan keadilan);

7.7. Berdasarkan hal yang kami sampaikan di atas maka perbuatan pihak Tergugat yang melakukan penjualan tanah dan bangunan milik Penggugat melalui pihak Turut Tergugat I (satu) tersebut, maka pihak Tergugat sudah melakukan suatu perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi pihak Penggugat (Vide Pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata);

8. Bahwa, berdasarkan hal-hal yang kami sampaikan di atas maka Pihak Penggugat menuntut ganti rugi kepada pihak Tergugat, dengan perincian sebagai berikut:

8.1. Kerugian Materi yang dialami pihak Penggugat adalah:

8.1.1. Harga Pasar Tanah dan Bangunan milik Penggugat saat ini adalah Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah);

8.1.2. Sisa Kewajiban Pihak Penggugat terhadap pihak Tergugat adalah sebesar Rp2.680.131.371,00 (dua miliar enam ratus delapan puluh juta seratus tiga puluh satu ribu tiga ratus tujuh puluh satu rupiah);

8.1.3. Kerugian Materi yang dialami oleh Pihak Penggugat atas perbuatan Tergugat menjual tanah dan bangunan milik Pihak penggugat adalah (Rp4.000.000.000,00 - Rp2.680.131.371,00) Rp1.319.868.629,00 atau dibulatkan menjadi Rp1.319.868.000,00 (satu miliar tiga ratus sembilan juta delapan ratus enam puluh delapan ribu rupiah);

8.2. Kerugian Imateri yang dialami oleh Penggugat, tidak dapat dihitung dengan angka, karena pihak Penggugat merasa tertekan secara psikologis dan merasa dibohongi serta rasa malu yang luar biasa dan

Halaman 5 dari 15 hal. Put. Nomor 422 K/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

mengingat bahwa pihak Tergugat telah pernah membantu Pihak Penggugat dalam mengembangkan usaha maka kerugian inmateri yang dialami pihak Penggugat sebesar Rp0,- (nol rupiah);

9. Bahwa, berdasarkan hal-hal yang kami uraikan di atas dan agar gugatan ini mempunyai arti dan tidak sia-sia, maka sudah sepantas dan selayaknya jika objek sengketa yaitu : Sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak di Jalan K.H. Mas Mansyur Nomor 70, Kelurahan Kebon Melati, Kecamatan Tanah Abang, Kota Administrasi Jakarta Pusat, seluas 126 m² (seratus dua puluh enam meter persegi), sebagaimana yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 360 Sisa/kebon Melati atas nama Penggugat diletakan sita jaminan;
10. Bahwa sudah sepantas dan selayaknya jika Risalah Lelang Nomor 301/2011 tanggal 30 November 2011 dibatalkan, karena telah terjadi pelanggaran hukum atas Risalah Lelang Nomor 301/2011 tanggal 30 November 2011, yang tertuang pada halaman 2 dan 3 Risalah Lelang Nomor 301/2011 tanggal 30 November 2011;
11. Gugatan diajukan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 118 HIR (yaitu dimana domisili pihak Tergugat berada) dan menunda eksekusi atas objek sengketa oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sampai perkara *a quo* mempunyai kekuatan hukum tetap;
12. Memerintahkan pihak Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perharinya, apabila lalai melaksanakan isi putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap;
13. Memerintahkan kepada pihak Turut Tergugat III (tiga) untuk mencatat dalam buku tanah atas Sertifikat Hak Milik Nomor 360 Sisa/Kebon Melati sebagai objek sengketa dalam perkara *a quo*;

Bahwa atas uraian yang kami sampaikan di atas, maka mohon kiranya Pengadilan Negeri Jakarta Selatan memberikan keputusan yang diharapkan oleh pihak Penggugat, sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan pihak Tergugat sudah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat;
3. Membatalkan Risalah Lelang Nomor 301/2011 tanggal 30 November 2011;
4. Memerintahkan pihak Tergugat dan atau pihak pihak Turut Tergugat II (dua) dan atau pihak manapun, untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor



360 Sisa/kebon Melati atas nama Penggugat kepada Penggugat tanpa syarat apapun;

5. Memerintahkan pihak Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada pihak penggugat sebesar Rp1.319.868.000,00 (satu miliar tiga ratus sembilan juta delapan ratus enam puluh delapan ribu rupiah);
6. Menyatakan tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak di Jalan K.H. Mas Mansyur Nomor 70, Kelurahan Kebon Melati, Kecamatan Tanah Abang, Kota Administrasi Jakarta Pusat, seluas 126 m² (seratus dua puluh enam meter persegi), sebagaimana yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 360 Sisa/kebon Melati atas nama Penggugat diletakan sita jaminan;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya, yang terletak di Jalan K.H. Mas Mansyur Nomor 70, Kelurahan Kebon Melati, Kecamatan Tanah Abang, Kota Administrasi Jakarta Pusat, seluas 126 m² (seratus dua puluh enam meter persegi), sebagaimana yang tercatat atas nama Penggugat;
8. Memerintahkan pihak manapun untuk tidak melakukan eksekusi atas objek sengketa dalam perkara *a quo* sampai keputusan pengadilan dalam perkara *a quo* mempunyai kekuatan hukum tetap;
9. Menghukum Pihak Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perharinya, apabila lalai melaksanakan isi putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap;
10. Memerintahkan Pihak Tergugat untuk mengembalikan secara keseluruhan uang milik Turut Tergugat II menurut hukium yang berlaku;
11. Memerintahkan kepada pihak Turut Tergugat III (tiga) untuk mencatat dalam buku tanah atas Sertifikat Hak Milik Nomor 360 Sisa/Kebon Melati sebagai objek sengketa dalam perkara *a quo*;
12. Memerintahkan kepada Pihak Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Pihak Turut Tergugat III untuk tunduk dan taat pada isi putusan ini;
13. Membebankan biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo* kepada pihak Tergugat menurut hukum yang berlaku;
- Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, Mohon keputusan yang seadil-adilnya;

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

- (Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Tidak Berwenang Memeriksa Gugatan *A Quo* Karena Merupakan Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara/Eksepsi Kompetensi Absolut).



Bahwa berdasarkan Pasal 132 Rv, berbunyi “Dalam hal hakim tidak berwenang karena jenis pokok perkaranya, maka ia meskipun tidak diajukan tangkisan tentang ketidakwenangannya, karena jabatannya wajib menyatakan dirinya tidak berwenang”;

Bahwa dalam Petitum gugatan Penggugat angka 3 meminta untuk membatalkan risalah lelang nomor 301/2011 tanggal 30 November 2011. Risalah lelang adalah suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dhi adalah Turut Tergugat I;

Kompetensi absolut dari Peradilan Tata Usaha Negara adalah memeriksa, mengadili, dan memutuskan sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara seseorang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara akibat dikeluarkannya suatu keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian (Pasal 1 ayat 4 Undang Undang 09/2004 PTUN);

- (Gugatan Penggugat *Obscuur Libel*).

1. Dasar Hukum Gugatan Penggugat Tidak Jelas/Kabur.

Bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat tersebut Penggugat mengakui secara tegas, bahwa antara Penggugat dan Tergugat terdapat hubungan hukum perjanjian (kontraktual) yaitu Perjanjian Pinjam Meminjam uang;

Bahwa Penggugat juga mengakui atas pinjaman tersebut, Penggugat juga menyerahkan Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat untuk dijadikan sebagai agunan atas pinjaman tersebut;

Bahwa Penggugat juga menyatakan secara tegas tidak mampu untuk mengangsur pinjamannya kepada Tergugat. Sehingga mengakibatkan terjadinya tunggakan atas pinjaman Penggugat kepada Tergugat;

Bahwa dalam petitum gugatannya angka 4 Tergugat meminta untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 360 tanpa syarat apapun;

Bahwa dengan demikian Penggugat telah keliru dalam merumuskan posita atau dalil gugatan yang mengakibatkan terjadinya ketidak sesuaian antara dalil gugatan dan petitum gugatan. Bahwa tidak tepat Petitum gugatan angka 4 in konkreto secara realistis dalam posita atau dalil gugatannya Penggugat mengakui telah berhutang dan mengakui adanya keterlambatan dalam angsuran. Bagaimana mungkin Penggugat meminta pengembalian Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat padahal Penggugat masih mempunyai kewajiban kepada Tergugat;

Bahwa atas dasar itu, gugatan Penggugat telah mengandung cacad formil karena Penggugat telah keliru merumuskan gugatannya, sehingga



gugatannya menjadi kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*). Oleh karenanya gugatan Penggugat yang demikian itu harus dinyatakan tidak dapat diterima;

2. Kesalahan Tergugat Tidak Jelas.

Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPdata, untuk menuntut ganti kerugian, disyaratkan adanya unsur kesalahan, dalam hal ini Penggugat tidak menjelaskan secara jelas, tegas dan benar dimana letak unsur kesalahan dari Tergugat, sehingga Tergugat harus mengganti kerugian sesuai dengan Petitum angka 6. Dalam kenyataannya Tergugat yang mengalami kerugian dikarenakan Penggugat tidak memenuhi kewajibannya sehingga menimbulkan tunggakan. Penggugat tidak mampu menjelaskan dan menguraikannya, sehingga dengan begitu gugatan Penggugat telah menjadi kabur atau tidak jelas;

Bahwa menurut M. Yahya Harahap, S.H., posita atau fundamentum petendi yang tidak menjelaskan dasar hukum (*rects grond*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan atau dasar hukum jelas tetapi tidak menjelaskan fakta (*feitelijke grond*), dalil gugatan seperti itu tidak memenuhi syarat formil gugatan. Gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (*een duidelijk en bepaalde conclusie*). Oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima; (M. Yahya Harahap, S.H. Hukum Acara Perdata, Sinar Grafika. Jakarta : Oktober 2010, cetakan Kesepuluh);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Turut Tergugat I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Eksepsi Gugatan *Nebis In Idem*.
 - a. Bahwa suatu kasus perkara yang telah pernah diajukan kepada pengadilan yang didasarkan pada alasan yang sama, diajukan oleh dan terhadap orang yang sama serta hubungan hukum yang sama, dan terhadapnya telah dijatuhkan putusan, serta putusan tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap, maka terhadap kasus perkara itu, tidak boleh diajukan gugatan baru untuk memperkarakannya kembali;
 - b. Bahwa terhadap perkara *a quo*, para pihak dan objek dalam gugatan adalah *Nebis in Idem* dengan perkara Nomor 253/Pdt.G/2012/PN Jkt Sel;
 - c. Bahwa apa yang menjadi dasar tuntutan Penggugat di dalam surat gugatannya mengenai objek materi gugatan yaitu objek jaminan yang dipermasalahkan tanah dan Sertifikat Hak Milik Nomor 360 sisa/Kebon Melati seluas 126 m² (seratus dua puluh enam meter persegi) an. Omar Dipo Selogiri terletak di Jalan K.H. Mas Mansyur Nomor 70, Kelurahan Kebon Melati, Kecamatan Tanah Abang, Kotamadya Jakarta Pusat,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan materi objek yang sama dengan materi pokok perkara dalam putusan terdahulu pada perkara Nomor 253/Pdt.G/2012/PN Jkt Sel yang telah diputus pada tanggal 14 Februari 2013, dengan amar putusan menolak gugatan Penggugat (Omar Dipo Selogiri);

- d. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka Turut Tergugat I mohon agar gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijik Verklaard*) karena *Nebis in Idem*;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Turut Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

A. Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Tidak Berwenang Untuk Memeriksa Dan Mengadili Perkara *A Quo* (Kompetensi Relatif).

Bahwa seharusnya gugatan *a quo* diajukan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan bukan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dengan dasar dan alasan sebagai berikut:

- Bahwa gugatan *a quo* terkait dengan tanah dan bangunan yang terletak di wilayah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. Maka seharusnya gugatan *a quo* diajukan kepada Pengadilan Negeri yang meliputi wilayah hukum ditempat mana obyek yang diperkarakan itu terletak, yaitu Pengadilan Negeri Jakarta Pusat (vide Pasal 118 ayat 3 HIR). Dalam hal ini khusus mengenai perkara tanah, tidak dipertahankan asas *actor sequitur Forum rei* dalam menentukan kompetensi relatif, dimana faktor letak tanah mengungguli faktor tempat tinggal Tergugat/Terlawan dan sekaligus mengubah asas *actor sequitur forum rei* dengan asas "*Forum rei sitae*" (M. Yahya Harahap, S.H., 1996);
- Bahwa berdasarkan alasan tersebut maka Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

B. Eksepsi Gugatan Kabur/*Obscuur Libel*.

- Bahwa dalam materi gugatannya, Penggugat tidak menuntut pembatalan terhadap Sertifikat Hak Tanggungan Pertama dan Kedua yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat yang berkepal "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" Nomor 1521/2009 tanggal 10 Agustus 2009 dan Nomor 2624/2009 tanggal 14 Desember 2009. Disamping itu Penggugat juga tidak mengajukan tuntutan pembatalan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 33/2009 tanggal 23 Juli 2009 dan Nomor 64/2009 tanggal 26 Nopember 2009. Padahal itulah yang menjadi dasar dilakukannya lelang eksekusi hak tanggungan;

Halaman 10 dari 15 hal. Put. Nomor 422 K/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

- Bahwa dengan tidak dicantumkannya tuntutan pembatalan Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut maka menjadikan Gugatan *a quo* kabur;

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

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberikan Putusan Nomor 140/Pdt.G/2013/PN Jkt Sel tanggal 27 Februari 2014 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat;
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara sebesar Rp1.616.000,00 (satu juta enam ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 295/PDT/2015/PT DKI Tanggal 21 Agustus 2015 dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima Permohonan Banding dari Penggugat/Pembanding;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor T40/Pdt.G/2013/PN JKT SEL. Tanggal 27 Februari 2014. yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara untuk kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 21 Oktober 2015 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Oktober 2015 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 3 November 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 140/Pdt.G/2013/Pn Jkt Sel yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal itu juga;

Halaman 11 dari 15 hal. Put. Nomor 422 K/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

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding dan Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat I/Turut Terbanding I pada tanggal 10 November 2015 dan tanggal 13 November 2015, kemudian Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding dan Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat/Turut Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 23 November 2015 dan tanggal 25 November 2015;

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/Penggugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa *Judex Facti* telah melakukan kesalahan dalam menerapkan hukum acara dalam mengadili gugatan tersebut, sehingga merugikan Pemohon Kasasi, karena putusannya jauh dari keadilan;
2. Karena perbuatan Pemohon Kasasi dengan meminjam uang kepada Tergugat telah dicicil, tetapi karena kondisi usaha Pemohon Kasasi pada saat itu kurang menguntungkan sehingga cicilan kredit macet namun Pemohon Kasasi tetap memohon kepada Tergugat untuk menunda lelang atas objek jaminan Pemohon Kasasi tersebut, dan telah sepakat secara lisan tentang restrak (kredit angsuran diubah Pemohon hanya membayar bunga saja Rp545.000.000,00 (lima ratus empat puluh lima juta Rupiah sampai waktu disepakati Pimpinan cabang BRI Panglima Polim), maka Pemohon Kasasi berupaya untuk mencicil sisa pinjaman pokok sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah). Pada tanggal 8 Agustus 2011 menyetor uang sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) bunga pinjaman dan cicilan utang/kredit. Bahwa perbuatan pemohon kasasi tersebut adalah perbuatan beritikad baik untuk mau/bersedia membayar kredit macet tersebut;
3. Bahwa secara lisan pada saat pertemuan antara Pemohon Kasasi dengan Tergugat untuk beberapa kali, maka pihak Pemohon Kasasi menyampaikan permasalahan yang dihadapi dan atas dasar itu dan sesuai dengan saran Tergugat pihak Pemohon Kasasi menyampaikan secara tertulis atas Permohonan Pemohon Kasasi akan mencari pembeli atas obyek jaminan

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

Pemohon Kasasi agar dijual dengan harga yang dapat menutupi sisa pinjaman pokok Pemohon Kasasi;

4. Bahwa Pemohon Kasasi merasa tidak ada rasa keadilan atas itikat baik Pemohon Kasasi yang telah membayar cicilan kredit selama ini dan merugikan pihak Pemohon Kasasi dengan di lelang obyek jaminan Pemohon Kasasi berupa tanah dan bangunan milik Pemohon Kasasi yang berdiri di atasnya yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 360 sisa/Kebon Melati yang terletak di Jalan K.H. Mas Mansyur Nomor 70, Kelurahan Kebon Melati, Kecamatan Tanah Abang, Kota Administrasi Jakarta Pusat seluas 126 m² (seratus dua puluh enam meter persegi);
5. Bahwa *Judex Facti* kurang saksama menilai dan mempertimbangkan semua fakta yang di temukan dalam persidangan, serta putusan *Judex Facti* kurang memperhatikan nilainilai kemanusiaan karena setelah Pemohon Kasasi mempelajari salinan/kutipan/Grosse Pvisalah Lelang Nomor 301/2011 tanggal 30 November 2011, ternyata:

- Harga limit tanah dan bangunan milik Pemohon Kasasi yang harus dijual Termohon Kasasi melalui turut Termohon Kasasi I adalah Rp2.250.000.000,00 (dua miliar dua ratus lima puluh juta rupiah), tetapi dijual oleh Termohon Kasasi melalui turut Termohon Kasasi I, kepada Turut Termohon Kasasi II senilai Rp2.115.658.000,00 (dua miliar seratus lima belas juta enam ratus lima puluh delapan ribu rupiah);
- Pembayaran oleh Pemenang Lelang dilakukan 3 (tiga) hari kerja kenyataannya telah melebihi 3 Hari kerja;
- Pemohon mendapat kredit Rp3.500.000.000,00 (tiga miliar lima ratus juta rupiah) 60% dari harga Ruko berarti harga ruko di atas adalah 6 miliar tetapi dilelang sebesar 2,25 m (dua miliar dua ratus lima puluh juta rupiah);

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat tidak dapat dibenarkan, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya yaitu Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena Penggugat mempunyai hutang pada Tergugat yang sudah jatuh tempo tapi tidak dibayar, maka untuk pelunasannya dapat diambil dari hasil barang agunan;
- Bahwa sebaliknya Tergugat telah berhasil membuktikan kebenaran dalil bantahannya bahwa Tergugat dalam melakukan lelang objek sengketa tidak terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Halaman 13 dari 15 hal. Put. Nomor 422 K/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)



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : OMAR DIPO SELOGIRI 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 : **OMAR DIPO SELOGIRI** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari Kamis, tanggal 19 Mei 2016 oleh Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., dan H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan Rudi Rafli Siregar, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./.

ttd./.

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.

Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H.

ttd./.

H. Hamdi, S.H., M.Hum.



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

Panitera Pengganti,

ttd./.

Rudi Rafli Siregar, S.H., M.H.

Biaya-Biaya:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

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

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.
NIP : 19610313 1988031 003.