



PUTUSAN

Nomor 2345 K/Pdt/2016

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

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

M. THORIQUDIN, bertempat tinggal di Dk. Milahan Barat RT 005, RW 003 Kelurahan Rowokembu, Kecamatan, Wonopringgo, Kabupaten Pekalongan;
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n

- 1. PT PERMODALAN NASIONAL MADANI (PERSERO)**, berkedudukan di Cabang Kedungwuni;
- 2. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPNKL) PEKALONGAN**, berkedudukan di Jalan Sriwijaya Nomor 1 Pekalongan, diwakili oleh Risang Hanung Hascarya, S.H., dan kawan-kawan, Kepala dan Para Pegawai Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPNKL) Pekalongan, beralamat di Jalan Sriwijaya Nomor 1 Pekalongan, yang mendapat kuasa dari Direktur Jenderal Kekayaan Negara atas nama Menteri Keuangan RI berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Mei 2014;

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

D a n

KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KABUPATEN PEKALONGAN, berkedudukan di Wiradesa Kabupaten Pekalongan;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat II/ 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 Para Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II /Para Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Pekalongan pada pokoknya atas dalil-dalil:

Halaman 1 dari 14 hal.Put. Nomor 2345 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat telah memberikan fasilitas kredit (pinjaman) sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) kepada Penggugat untuk tambahan modal usaha konveksi;
2. Bahwa untuk menjamin pembayaran pinjaman kredit tersebut Penggugat telah menjaminkan kepada Tergugat yaitu:
Tanah dan Bangunan tercatat dalam SHM Nomor 320 luas \pm 505 m² a.n. Muhammad Thoriqudin, Desa Bulakpelem, Kecamatan Sragi, Kabupaten Pekalongan. Dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Bekas hak yasan Waidin;
 - Sebelah Timur : Bekas hak yasan Jasir;
 - Sebelah Selatan : saluran air;
 - Sebelah Barat : Jalan Desa;Selanjutnya mohon disebut sebagai tanah objek sengketa;
3. Bahwa Penggugat sejak mendapatkan pinjaman kredit dari Tergugat telah mengangsur sebanyak 6 (enam) kali dan sampai sekarang macet selama 7 (tujuh) kali angsuran;
4. Bahwa baru mengangsur 6 (enam) bulan, usaha Penggugat yang berupa konveksi mengalami penurunan, hal ini disebabkan karena masih banyak piutang-piutang Penggugat kepada pihak lain yang belum diselesaikan sampai sekarang sehingga kewajiban Penggugat untuk mengangsur pinjaman kepada Tergugat mengalami kendala dan Penggugat masih berupaya untuk menagih dengan maksud untuk segera menyelesaikan atau melunasi hutang Penggugat kepada Tergugat;
5. Bahwa Penggugat masih mempunyai iktikad baik untuk menyelesaikan pinjaman kredit tersebut kepada Tergugat dengan harapan jaminan milik Penggugat dapat diambil dan diserahkan Penggugat namun Tergugat tidak menanggapi dengan baik bahkan atas perintah Tergugat kepada Turut Tergugat II pada tanggal 8 April 2014 Turut Tergugat I akan melaksanakan lelang eksekusi terhadap barang jaminan milik Penggugat dengan harga limit yang telah ditetapkan oleh Tergugat yaitu:
Tanah dan Bangunan tercatat dalam SHM Nomor 320 luas \pm 505 m² a.n. Muhammad Thoriqudin, Desa Bulakpelem, Kecamatan Sragi, Kabupaten Pekalongan dengan harga limit Rp96.000.000,00 (sembilan puluh enam juta rupiah);
6. Bahwa atas penetapan harga limit tersebut dari Turut Tergugat I, maka Penggugat merasa dirugikan karena penetapan harga limit tersebut tidak

Halaman 2 dari 14 hal.Put. Nomor 2345 K/Pdt/2016



sesuai dengan harga pasaran tanah/standar dan asas kepatutan sebab apabila dirinci harga tanah tersebut dipasaran atau berdasarkan harga standar adalah sebagai berikut:

Tanah dan Bangunan tercatat dalam SHM Nomor 320 luas \pm 505 m² a.n. Muhammad Thoriqudin, Desa Bulakpelem, Kecamatan Sragi, Kabupaten Pekalongan dengan harga pasaran per meternya senilai Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) sehingga dikalikan luas tanah menjadi Rp252.500.000,00 (dua ratus lima puluh dua juta lima ratus ribu rupiah);

7. Bahwa akibat perbuatan Turut Tergugat I atas perintah Tergugat yang akan melelang objek jaminan milik Penggugat yang ditetapkan harga limit dibawah harga pasar maka berakibat Penggugat mengalami kerugian sebagai berikut:
 - a. Kerugian materiil berupa:

Kehilangan aset milik Penggugat yang apabila dinilai berdasarkan harga standar/pasaran sebesar Rp252.500.000,00 (dua ratus lima puluh dua juta lima ratus ribu rupiah), setelah dikurangkan dengan pelunasan sebesar Rp80.000.000,00 sehingga menjadi Rp172.500.000,00 (seratus tujuh puluh dua juta lima ratus ribu rupiah).
 - b. Kerugian immateriil berupa:

Bahwa atas perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat I maka Penggugat merasa dipermalukan dan dicemarkan nama baiknya dengan adanya pengumuman lelang hingga lelang akan dilakukan oleh Turut Tergugat I membuat Penggugat menderita tekanan batin serta mengalami depresi, atas dasar itulah Penggugat menuntut kerugian immateriil kepada Tergugat sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
8. Bahwa Tergugat atau kepada siapa saja yang merasa mempunyai hak milik dan atau kepada siapa saja yang merasa menguasai SHM Nomor 00299 tanah objek sengketa yang mendapatkannya secara langsung ataupun tidak langsung dari Tergugat agar dihukum untuk menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan utuh, lengkap, dan bersih dari segala macam pembebanan apapun bentuk, jenis, maupun sifatnya;
9. Bahwa Turut Tergugat II agar tidak melakukan, menerbitkan sertifikat baru atas dasar peralihan hak sebelum perkara ini mendapat keputusan hukum yang tetap dari Pengadilan yang mempunyai keputusan hukum yang tetap;
10. Bahwa agar gugatan dari Penggugat tidak sia-sia mendasarkan pada Pasal 227 HIR, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Pekalongan



agar meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) atas tanah objek sengketa yang merupakan barang jaminan milik Penggugat yang berupa:

Tanah dan Bangunan tercatat dalam SHM Nomor 320 luas $\pm 505 \text{ m}^2$ a.n. Muhammad Thoriqudin, Desa Bulakpelem, Kecamatan Sragi, Kabupaten Pekalongan;

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

1. Menyatakan bahwa tindakan/perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat atas perintah Turut Tergugat I, yang telah menetapkan harga limit tidak sesuai dengan harga pasaran/standar setempat dan bertentangan dengan asas kepatutan adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan Penggugat menderita kerugian secara materiil dan immateriil yang harus mendapat ganti rugi dari yang bersangkutan;
2. Menyatakan bahwa ganti rugi materiil dan immateriil Penggugat sebagaimana dimaksud pada *fundamentum petendi/posita* Nomor 7 huruf a dan b dalam perkara ini;
3. Menghukum Tergugat membayar kerugian materiil kepada Penggugat sebesar Rp172.500.000,00 (seratus tujuh puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) untuk seketika dan sekaligus;
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap barang-barang jaminan milik Penggugat yang berupa:
Tanah dan Bangunan tercatat dalam SHM Nomor 320 luas $\pm 505 \text{ m}^2$ a.n. Muhammad Thoriqudin, Desa Bulakpelem Kecamatan Sragi, Kabupaten Pekalongan. Dengan batas-batas sebagai berikut:
Sebelah Utara : Bekas hak yasan Waidin;
Sebelah Timur : Bekas hak yasan Jasir;
Sebelah Selatan: Saluran air;
Sebelah Barat : Jalan Desa;
5. Bahwa oleh karena gugatan dari Penggugat didasarkan atas alat-alat bukti yang cukup, serta mengingat ketentuan dalam Pasal 180 HIR maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Pekalongan agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu/*uitvoerbaar bij voorraad* walaupun Tergugat mohon *verzet*, banding dan kasasi;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya dalam perkara ini.



Atau:

Apabila Pengadilan Negeri Pekalongan berpendapat lain agar berkenan memberikan putusan yang seadil-adilnya;

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

Tergugat

Dalam Eksepsi:

A. Eksepsi Gugatan Kabur (*Exceptio Obscur Libel*)

A.1. Eksepsi gugatan kabur karena Penggugat memberikan dasar fakta (*fetelijke grond*) yang jelas

1. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya, kecuali apa yang diakui secara tegas;
2. Bahwa dasar fakta (*fetelijke grond*) dalam gugatan Tergugat tidak dijelaskan sehingga tidak memenuhi syarat formil dengan uraian sebagai berikut:
 - a. Dalam Angka 5 pada halaman 2 *vide* gugatan, Penggugat sama sekali tidak menjelaskan iktikad baiknya dalam menyelesaikan kewajibannya untuk membayar pinjamannya kepada Tergugat, walaupun Tergugat telah berulang kali mengingatkan Penggugat melalui surat;
 - b. Dalam Angka 6 pada halaman 2 *vide* gugatan, Penggugat tidak menjelaskan perihal kerugian yang dialaminya karena penetapan harga limit tidak sesuai dengan harga tanah tersebut dipasaran, dan Penggugat sama sekali tidak menjelaskan dasar sumber perhitungan harga tanah *a quo*;

Berdasarkan uraian di atas, sangat jelas bahwa dalam gugatan *a quo* telah terjadi gugatan kabur karena Penggugat tidak menjelaskan iktikad baiknya dan kerugian yang dialaminya.

A.2. Eksepsi gugatan kabur karena Penggugat menyebutkan objek sengketa yang berbeda yaitu SHM Nomor 320 dan SHM Nomor 299;

1. Bahwa objek yang menjadi sengketa dalam perkara *a quo* tidak jelas. Berdasarkan Angka 2 pada halaman 1, Angka 10 pada halaman 3 dan Angka 4 Petitum Penggugat pada halaman 3 *vide*



gugatan, Penggugat menyebutkan bahwa tanah objek sengketa adalah SHM Nomor 320, dengan kutipan sebagai berikut:

- "Tanah dan bangunan tercatat dalam SHM Nomor 320.."
- "... sita jaminan (*conservatoir beslaag*) atas tanah objek sengketa yang merupakan barang jaminan milik Penggugat yang berupa;
 - Tanah dan bangunan tercatat dalam SHM Nomor 320..."
- "Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap barang-barang jaminan milik Penggugat yang berupa tanah dan bangunan tercatat dalam SHM Nomor 320..." sedangkan dalam Angka 8 pada halaman 3 *vide* gugatan, Penggugat menyatakan bahwa tanah objek sengketa adalah SHM Nomor 00299 dengan kutipan sebagai berikut:

" Bahwa Tergugat atau kepada siapa saja yang merasa mempunyai hak milik dan atau kepada siapa saja yang merasa menguasai SHM Nomor 0299 tanah objek sengketa..."

Dengan demikian gugatan Penggugat tidak jelas dan tidak tertentu (*een duidelijke en bepaalde conclusie*);

Berdasarkan uraian di atas, sangat jelas bahwa dalam gugatan *a quo* telah terjadi gugatan kabur karena Penggugat menyebutkan objek sengketa yang berbeda yaitu SHM Nomor 320 dan SHM Nomor 299;

A.3. Eksepsi gugatan kabur karena Penggugat tidak menyebutkan posita perbuatan melawan hukum;

1. Bahwa posita gugatan Penggugat sama sekali tidak menyebutkan sumber hukum atau dasar hukum suatu perbuatan melawan hukum;
2. Bahwa selain itu Penggugat dalam positanya, tidak menguraikan unsur adanya perbuatan melanggar hukum (*onrechmatig*) untuk terpenuhinya perbuatan melawan hukum seperti yang dituduhkan Penggugat kepada Tergugat;

Bahwa dalam gugatan, Penggugat sama sekali tidak menjelaskan adanya perbuatan melanggar hukum dan hanya mengatakan Tergugat melakukan penetapan harga limit



sehingga membuat posita perbuatan melawan hukum yang dibuat Penggugat kabur;

Bahwa Tergugat nyata-nyata tidak melakukan perbuatan melanggar hukum dalam penetapan harga limit karena Tergugat bertindak sebagai penjual barang. Berdasarkan Pasal 1 angka 19 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur, "Penjual adalah orang, badan hukum/usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual barang secara lelang." Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 26 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur, "Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual/Pemilik Barang." Dan kemudian lebih lanjut dalam Pasal 35 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang diatur bahwa, "Penetapan nilai limit menjadi tanggung jawab penjual/pemilik barang." Dengan demikian jelas bahwa Tergugat tidak melakukan perbuatan melanggar hukum, karena perundang-undangan sendiri memberikan kewenangan pada Tergugat untuk menetapkan nilai limit.

3. Bahwa ditinjau dari segi tuntutan ganti rugi, gugatan Penggugat telah kabur karena tidak memberikan suatu penghitungan kerugian yang nyata-nyata dialami Penggugat; Bahwa dalam gugatan perbuatan melawan hukum harus terdapat suatu ganti rugi nyata (*actual loss*) yang dapat diperhitungkan secara rinci, objektif dan konkret; Bahwa dalam Posita di Angka 6 dan 7 pada halaman 2 *vide* gugatan, Penggugat tidak memberikan dasar dalam penghitungan rincian penentuan kerugian dan hanya mendasarkan pada "harga pasar" yang tidak jelas sumber perhitungannya;



Bahwa selain itu, kerugian yang didalilkan Penggugat adalah tidak berdasar karena masih terdapat keadaan prematur dimana proses lelang sendiri belum selesai sehingga kerugian yang nyata-nyata dialami tentu tidak dapat dihitung;

Berdasarkan uraian di atas, sangat jelas bahwa dalam gugatan *a quo* telah terjadi gugatan kabur karena Penggugat tidak menyebutkan posita perbuatan melawan hukum yaitu tidak menyebutkan sumber hukum atau dasar hukum suatu perbuatan melawan hukum, tidak menguraikan unsur adanya perbuatan melanggar hukum (*onrechmatig*) dan tidak memberikan suatu penghitungan kerugian yang nyata-nyata dialami;

B. Gugatan Prematur (*Exceptio Dilatoria*);

1. Bahwa gugatan Penggugat belum dapat diterima untuk diperiksa sengketanya di pengadilan karena masih prematur karena gugatan yang diajukan masih terlampau dini;
2. Bahwa dalil Penggugat pada Posita Penggugat dalam angka 6 dan 7 pada halaman 2 serta pada Petitum 2 dan 3 pada halaman 3 *vide* Gugatan, Penggugat telah menyatakan bahwa Tergugat telah mengalami kerugian akibat harga limit dalam pelaksanaan lelang adalah dalil yang mengada-ada dan prematur/ terlampau dini karena hingga saat ini lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat I prosesnya belumlah selesai sehingga kerugian yang dinyatakan oleh Penggugat nyata-nyata belum ada;

Berdasarkan uraian di atas, sangat jelas bahwa dalam gugatan *a quo* telah terjadi gugatan kabur (*exceptio obscur libel*) dan gugatan prematur (*exceptio dilatoria*) akibatnya sudan selayaknya Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak seluruh gugatan Penggugat Konvensi atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Turut Tergugat I:

Dalam Eksepsi

1. Bahwa Turut Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil/alasan Penggugat, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Eksepsi *Persona Standi In Judicio*;



- a. Bahwa atas pelaksanaan lelang ini tidak ada yang mengajukan penawaran maka gugatan Penggugat belum dapat dikabulkan, dengan kata lain gugatan Penggugat belum dapat diterima untuk dapat diperiksa sengketanya di pengadilan dikarenakan karena jelas jelas bahwa objek masih tetap tidak berpindah tangan, dalam arti tidak ada jual beli bagi mana mungkin kreditur (Tergugat) dan KPKNL Pekalongan (Turut Tergugat I) menjadi para pihak atas perbuatan yang bagaimana tidak pernah dilakukannya;
- b. Bahwa gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat I mohon dinyatakan tidak dapat diterima, karena Penggugat dalam penyebutan identitas Turut Tergugat I oleh Penggugat dalam surat gugatannya sudah selayaknya dinyatakan tidak dapat diterima sebab penyebutan *person* Turut Tergugat I didalam surat gugatan Penggugat kurang tepat dan keliru, karena tidak menyebutkan hirarki secara benar dengan tidak mengaitkan Kantor Wilayah Jawa Tengah dan D.I Yogyakarta yang kemudian kepada Direktur Jenderal Kekayaan Negara dan seterusnya sebagai badan hukum instansi tertinggi atasan dari Turut Tergugat I yang berada dibawah dan bertanggung jawab langsung kepada Menteri Keuangan Republik Indonesia dengan Pemerintah Republik Indonesia atau Negara Republik Indonesia yang merupakan badan hukum induk dari Turut Tergugat I.
Oleh karena itu Turut Tergugat I tidak berkualitas untuk dituntut di muka pengadilan jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induk dan instansi atasannya;
- c. Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekalongan bukan merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan badan yang merupakan bagian dari badan hukum yang disebut Negara, dan dalam melaksanakan kewenangannya harus bertanggung jawab kepada instansi atasannya dimana penyebutan tata urutan dan hirarki Turut Tergugat I berdasarkan struktur organisasi yang benar adalah Pemerintah Republik Indonesia *cq.* Kementerian Keuangan *cq.* Direktorat Jenderal Kekayaan Negara *cq.* Kantor Wilayah Jawa Tengah dan D.I Yogyakarta *cq.* Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekalongan Jalan Sri Wijaya Nomor 1 Pekalongan, maka jika terjadi tuntutan juga harus dikaitkan dengan unit atasannya tersebut sesuai dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 95 Tahun 2006



tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal di Lingkungan Kementerian Keuangan dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 100/PMK.01/2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal di Kementerian Keuangan *juncto* Peraturan Menteri Keuangan Nomor 149/PMK.01/2008 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 100/PMK.01/2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan dan perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 170/PMK.01/2012 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan Oleh karena itu Turut Tergugat I tidak berkualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata di muka peradilan umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya atau instansi atasannya;

- d. Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Tergugat II diatas, maka penyebutan identitas Tergugat II dalam gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II tanpa dikaitkan dengan badan hukum induk dan instansi atasannya tersebut adalah keliru dan kurang tepat yang mengakibatkan gugatan Penggugat mengandung kesalahan formal sehingga sudah seharusnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) demi menjaga tertib hukum beracara sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada Pemerintah Pusat;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Pekalongan telah memberikan Putusan Nomor 14/Pdt.G/2014/PN.Pkl tanggal 15 Oktober 2014 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Menerima eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.696.000,00 (satu juta enam ratus sembilan puluh enam ribu rupiah).

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor 112/Pdt/2015/PT.Smg tanggal 25 Mei 2015;



Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 6 Agustus 2015 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding diajukan permohonan kasasi pada tanggal 11 Agustus 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 14/Pdt.G/2014/PN.Pkl. *juncto* Nomor 112/Pdt/2015/PT.Smg yang dibuat oleh Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Pekalongan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 18 Agustus 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat, Turut Tergugat I, II pada tanggal 20 Agustus 2015;

Kemudian Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat, Turut Tergugat I/Para Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekalongan pada tanggal 27 Agustus 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:

- I. Bahwa sebelum Pemohon Kasasi mengajukan keberatan-keberatan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 30 ayat (1) Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, terlebih dahulu Pemohon Kasasi mohon perhatian kepada Mahkamah Agung atas hal-hal sebagai berikut:
 1. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 981 K/Sip/1972 tanggal 31 Oktober 1974 menyatakan "Dalam hal putusan Pengadilan Tinggi dibatalkan Mahkamah Agung dapat mengadili sendiri perkaranya, baik mengenai penerapan hukum maupun penilaian hasil pembuktian".
 2. Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung Pasal 50 Ayat (1) dan (2) telah memberikan penegasan sebagai berikut:
 - a. "Pemeriksaan kasasi dilakukan oleh Mahkamah Agung berdasarkan surat dan hanya jika dipandang perlu Mahkamah



Agung dapat mendengar sendiri para pihak atau para saksi, atau memerintahkan Pengadilan Tingkat Pertama dan Pengadilan Tingkat Banding yang memutus perkara tersebut mendengar para pihak sebagai saksi".

- b. "Apabila Mahkamah Agung membatalkan putusan Pengadilan dan mengadili perkaranya tersebut, maka dipakai hukum pembuktian yang berlaku bagi Pengadilan Tinggi Pertama".

II. Bahwa sesuai dengan Pasal 30 ayat (1) Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana terakhir kali diubah dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009, dinyatakan "Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi membatalkan putusan atau penetapan Pengadilan-pengadilan dari semua lingkungan peradilan karena:

- a. tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;
- b. salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
- c. lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan."

Sesuai dengan ketentuan tersebut di atas, maka Pemohon Kasasi memohon pembatalan putusan *Judex Facti* kepada Mahkamah Agung sebagai benteng terakhir penegakan supremasi hukum di Indonesia.

III. Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan dengan isi putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 112/Pdt/2015/PT.Smg tanggal 6 Agustus 2015 jo. Putusan Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor 14/Pdt.G/2014/PN.Pkl.;

IV. Bahwa Pemohon Kasasi mengajukan upaya hukum kasasi ini karena *Judex Facti* telah nyata-nyata salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku serta telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa dalam putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 1122/Pdt/2015/PT.Smg tanggal 6 Agustus 2015 pada prinsipnya Pengadilan Tinggi hanya mengambil alih putusan Pengadilan Negeri Pekalongan tanpa mempertimbangkan dan mencermati isi dan substansi daripada pokok permasalahan sehingga nyata-nyata pertimbangan tersebut tidak memenuhi dan tidak mencerminkan nilai-nilai rasa keadilan;



2. Bahwa ketidak terpenuhinya rasa keadilan masyarakat disebabkan karena pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi Semarang tidak mempertimbangkan nilai harga (limit) tanah dan bangunan yang dilelang sehingga akan merugikan pihak konsumen dan ini merupakan preseden yang kurang bagus bagi penegakan hukum di Indonesia;
3. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekalongan telah menyebutkan adanya penulisan SHM Nomor 320 sedangkan Penggugat/Pemohon Banding/Pemohon Kasasi menuliskan SHM Nomor 00299 merupakan salah dalam mengetik yang sebenarnya adalah objek tanah sengketa SHM Nomor 320 dengan batas-batas sebagaimana bukti-bukti terlampir, sehingga demikian maka pertimbangan Majelis Hakim yang mengabulkan eksepsi dari Tergugat/Termohon Banding/Termohon Kasasi adalah merupakan pertimbangan hukum yang salah dan keliru karena tidak menyangkut pada substansi dari objek sengketa yang dimaksud sehingga belum diperiksanya pokok perkara dalam gugatan ini menimbulkan ketidakpastian hukum dan bertentangan dengan rasa keadilan masyarakat.

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah memeriksa secara saksama memori kasasi tanggal 18 Agustus 2015 dan jawaban memori kasasi tanggal 27 Agustus 2015 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Semarang yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pekalongan tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa pertimbangan Hakim berkaitan dengan ketidakjelasan objek sengketa, disatu sisi disebut Sertifikat Hak Milik Nomor 320, sedangkan di sisi lain disebut Sertifikat Hak Milik Nomor 00299, oleh karena itu dikatakan objek sengketa tidak jelas dan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh



peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

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

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **M. THORIQUDIN** 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 Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 19 Desember 2016 oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Raba'in, S.H., M.H. dan Dr. H. Sunarto, S.H., M.H. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Rafmiwan Murianeti, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd

Dr. H. Zahrul Raba'in, S.H., M.H.

Ttd

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

Ketua Majelis,

Ttd

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

Panitera Pengganti,

Ttd

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

Biaya-biaya:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah	<u>Rp500.000,00</u>

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

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