



PUTUSAN
Nomor 2415 K/PDT/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

S U W A N T I, bertempat tinggal di Jalan Arjuna II RT.12 Kelurahan Eka Jaya Kecamatan Jambi Selatan Kota Jambi, dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya BUDI ASMARA, SH., dan kawan-kawan, Para Advokat pada "BUDI ASMARA & ASSOCIATES", yang beralamat di Jalan H. Abdul Laman RT.09 Nomor 44 Kota Jambi, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 Juni 2014;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

I a w a n :

PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk. MUR UKM Cabang Angso Duo, beralamat di Jalan Sultan Thaha Blok A Nomor 75-76 Komplek WTC Batanghari Angso Duo Jambi, diwakili oleh ANIKA FAISAL dan MULIA SALIM, keduanya selaku Direktur PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk., dalam hal ini memberi kuasa kepada Sentot Ahmadi, SH., dan kawan-kawan, karyawan PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk., berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 25 Juni 2014;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/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 dahulu sebagai Tergugat/Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Jambi pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah terhadap:
 - a. 1 (satu) bidang tanah beserta bangunan di atasnya berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 3730 atas nama Suwanti, yang terletak di Jalan Arjuna II RT.12 Kelurahan Eka Jaya Kecamatan Jambi Selatan Kota Jambi;

Hal.1 dari 11 hal. Putusan Nomor 2415 K/PDT/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. 1 (satu) bidang tanah beserta bangunan di atasnya berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 885 atas nama Suwanti, yang terletak di Jalan Arjuna II RT.12 Kelurahan Eka Jaya Kecamatan Jambi Selatan Kota Jambi;
 - c. 1 (satu) bidang tanah kosong berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 2564 atas nama Suwanti, yang terletak di Jalan Arjuna II RT.12 Kelurahan Eka Jaya Kecamatan Jambi Selatan Kota Jambi;
 2. Bahwa Penggugat telah mendapatkan fasilitas kredit dari PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk. MUR UKM Cabang Angso Duo sejumlah Rp720.000.000,00 (tujuh ratus dua puluh juta rupiah) untuk investasi, dengan jaminan, yaitu:
 - a. 1 (satu) bidang tanah beserta bangunan di atasnya berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 3730 atas nama Suwanti, yang terletak di Jalan Arjuna II RT.12 Kelurahan Eka Jaya Kecamatan Jambi Selatan Kota Jambi;
 - b. 1 (satu) bidang tanah beserta bangunan di atasnya berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 885 atas nama Suwanti, yang terletak di Jalan Arjuna II RT.12 Kelurahan Eka Jaya Kecamatan Jambi Selatan Kota Jambi;
 - c. 1 (satu) bidang tanah kosong berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 2564 atas nama Suwanti, yang terletak di Jalan Arjuna II RT.12 Kelurahan Eka Jaya Kecamatan Jambi Selatan Kota Jambi;
 3. Bahwa atas fasilitas kredit sebagaimana point 2 di atas, antara Penggugat dengan PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk., MUR UKM Cabang Angso Duo / Tergugat telah menandatangani Perjanjian Kredit Nomor 09 tertanggal 11 September 2012 dihadapan Notaris Halijah, SH, yang pada intinya merupakan ketentuan – ketentuan sebagai berikut:
 - a. Suku bunga pinjaman tersebut 12 % pertahun;
 - b. Jangka waktu pinjaman selama 36 bulan dimulai pada tanggal 11 September 2012 sampai dengan tanggal 11 September 2015;
 - c. Jumlah angsuran perbulan sebesar Rp27.200.003,00;
 - d. Angsuran setiap bulannya dibayarkan setiap tanggal 11;
 - e. Angsuran pertama mulai dibayar pada tanggal 11 Oktober 2012 dan angsuran terakhir di bayar tanggal 11 September 2015;
 - f. Jumlah denda keterlambatan sebesar 4 %, yang dihitung dari jumlah angsuran yang tertunggak;
 - g. Denda pembayaran 2 x pembayaran / angsuran;
 4. Bahwa setelah mendapatkan fasilitas kredit dari Tergugat, Penggugat gunakan untuk menambah modal usaha Penggugat dan sebagian lagi

Hal.2 dari 11 hal. Putusan Nomor 2415 K/PDT/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penggugat gunakan untuk membeli kendaraan roda empat guna memperlancar usaha Peggugat;
5. Bahwa pada awal pembayaran angsuran, Peggugat selalu dapat membayar angsuran atas fasilitas kredit tersebut, akan tetapi pada bulan Maret 2013 Peggugat mengalami kesulitan ekonomi dikarenakan usaha Peggugat sedang mengalami kemunduran, akan tetapi Peggugat masih dapat membayar angsuran kredit;
 6. Bahwa atas kejadian sebagaimana pada point 5 di atas, Peggugat menemui Tergugat untuk melakukan penjadwalan ulang terhadap fasilitas kredit yang diberikan kepada Peggugat dan Peggugat mendapatkan jawaban dari Tergugat bahwa Tergugat tidak dapat memenuhi permintaan Peggugat tersebut;
 7. Bahwa sekira bulan April 2013, pihak Tergugat menemui Peggugat dan menanyakan tentang pembayaran angsuran bulan April 2013 dan dijawab oleh Peggugat bahwa usaha Peggugat sedang mengalami kemunduran sehingga meminta waktu untuk bisa membayar angsuran, atas jawaban Peggugat tersebut, Tergugat memberikan saran kepada Peggugat, agar Peggugat menggadaikan mobil Peggugat untuk jangka waktu 1 (satu) bulan dan uang hasil dari penggadaian mobil dapat digunakan untuk membayar angsuran kredit, mendengar saran dari Tergugat tersebut, Peggugat menuruti dengan menggadaikan mobil Peggugat kepada pihak Tergugat sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dan uang hasil penggadaian mobil Peggugat tersebut langsung digunakan Peggugat untuk membayar angsuran kredit;
 8. Bahwa sekira bulan Mei 2013, pihak Tergugat kembali menemui Peggugat untuk menanyakan angsuran bulan Mei 2013 dan pembayaran uang penggadaian mobil dan dijawab Peggugat bahwa Peggugat belum bisa membayar angsuran kredit, atas jawaban Peggugat tersebut, Tergugat tetap bersikeras meminta Peggugat untuk membayar angsuran. Oleh karena Tergugat tetap bersikeras, maka Peggugat menawarkan kepada Tergugat untuk menjual barang jaminan Peggugat kepada Tergugat secara bawah tangan kepada pihak lain untuk mendapatkan harga yang menguntungkan semua pihak akan tetapi tawaran Peggugat tersebut ditolak oleh Tergugat;
 9. Bahwa pada tanggal 4 Juli 2013, Peggugat mendapatkan Surat Nomor 07/PPL/7051/0713 dari Tergugat Perihal Pemberitahuan Persiapan Lelang, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat akan melaksanakan lelang

Hal.3 dari 11 hal. Putusan Nomor 2415 K/PDT/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap barang jaminan Penggugat melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Provinsi Jambi, mendapatkan surat tersebut, Penggugat berusaha untuk membayar pembayaran pokok di tambah denda keterlambatan dengan cara kembali mencari pembeli terhadap jaminan fasilitas kredit Penggugat untuk dilakukan penjualan dibawah tangan guna mendapatkan harga yang dapat menguntungkan Penggugat dan Tergugat, akan tetapi cara tersebut tidak mendapat tanggapan dari Tergugat;

10. Bahwa perbuatan Tergugat yang tidak memberikan kesempatan terlebih dahulu kepada Penggugat untuk melakukan penjualan barang jaminan secara dibawah tangan agar mendapatkan harga yang menguntungkan semua pihak adalah sangat merugikan Penggugat hal ini karena bertentangan dengan Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yaitu "atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak", hal ini juga di atur dalam Buku II Tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Dalam Empat Lingkungan Peradilan, Mahkamah Agung, Edisi 2007, 2009, hal. 91 dan perbuatan Tergugat tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena berlawanan dengan aturan hukum yang harus dipatuhi dalam pergaulan hidup bermasyarakat mengenai orang lain atau benda;
11. Bahwa untuk menghindari peralihan kepada pihak – pihak lain apabila terlaksananya pelelangan atas barang jaminan Penggugat yang dilakukan Tergugat melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jambi, maka Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum ke Pengadilan Negeri Jambi guna mendapat penyelesaian antara Para Pihak;
12. Bahwa oleh karena selama gugatan ini berjalan dan belum mendapat putusan yang berkekuatan hukum tetap, dapat terjadi permasalahan hukum yang baru apabila terjadi peralihan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 3730 atas nama Suwanti, Sertipikat Hak Milik Nomor 885 atas nama Suwanti dan Sertipikat Hak Milik Nomor 2564 atas nama Suwanti, maka sangat berdasar terhadap putusan atas gugatan ini dapat dimintakan dijalankan lebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding dan kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);

Berdasarkan dalil – dalil gugatan Penggugat tersebut di atas mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jambi mengadili perkara ini memberikan putusan dengan amar

Hal.4 dari 11 hal. Putusan Nomor 2415 K/PDT/2014

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

putusan sebagai berikut:

PRIMER:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah terhadap:
 - a. 1 (satu) bidang tanah beserta bangunan di atasnya berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 3730 atas nama Suwanti, yang terletak di Jalan Arjuna II RT.12 Kelurahan Eka Jaya Kecamatan Jambi Selatan Kota Jambi;
 - b. 1 (satu) bidang tanah beserta bangunan di atasnya berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 885 atas nama Suwanti, yang terletak di Jalan Arjuna II RT.12 Kelurahan Eka Jaya Kecamatan Jambi Selatan Kota Jambi;
 - c. 1 (satu) bidang tanah kosong berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 2564 atas nama Suwanti, yang terletak di Jalan Arjuna II RT.12 Kelurahan Eka Jaya Kecamatan Jambi Selatan Kota Jambi;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Memerintahkan kepada Tergugat untuk memberikan kesempatan kepada Penggugat melakukan penjualan obyek Hak Tanggungan di bawah tangan;
5. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun terhadap putusan dilakukan upaya hukum banding dan kasasi;
6. Membebankan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada pihak Tergugat;

SUBSIDER:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya;

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

1.1. Gugatan Penggugat *Obscur Libelli*:

Kualifikasi Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum tidak jelas / kabur:

1. Bahwa, Penggugat dalam dalil Posita poin 10 menyatakan dalam Tergugat tidak memberi kesempatan Penggugat untuk mencari pembeli sendiri serta melakukan penjualan dibawah tangan, selanjutnya Tergugat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum. Namun Penggugat dalam hal ini tidak memerinci kriteria perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat tersebut, sehingga mengakibatkan persepsi Penggugat menjadi tidak jelas / kabur;
2. Perlu diketahui dasar hukum Tergugat untuk memperoleh pelunasan seluruh kewajiban kredit Penggugat yaitu dengan cara melakukan proses lelang obyek agunan yang telah dipasang hak tanggungan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Jambi, adalah sesuai Pasal 6

Hal.5 dari 11 hal. Putusan Nomor 2415 K/PDT/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Pasal 20 ayat 1 UU Nomor 4 Tahun 1996 jo. Perjanjian Kredit Nomor 09, Pasal 2 APHT Nomor 257/ 212, Nomor 258/212 dan Nomor 259/212;

Pasal 6 UU Nomor 4 Tahun 1996:

“Apabila Debitur cidera janji, Pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”;

Pasal 20 ayat 1 UU Nomor 4 Tahun 1996:

“Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

a. Hak Pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6”;

Dalam Pasal 2 APHT Nomor 257/212, APHT Nomor 258/2012 dan APHT Nomor 259/ 2012, telah ditegaskan apabila jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas, maka Tergugat selaku Pemegang Hak Tanggungan diberi kewenangan dan kuasa tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Penggugat tersebut;

Oleh karena itu upaya yang dilakukan Tergugat untuk penyelesaian kewajiban kredit macet Penggugat, dengan cara melakukan pelelangan umum melalui KPKNL sudah sesuai ketentuan yang berlaku dan tidak ada unsur perbuatan melawan hukum;

3. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam putusannya Nomor 1149K/SIP/1970 tanggal 17 April 1979, menyatakan bahwa:

“Bahwa setiap gugat yang diajukan harus jelas karena apabila tidak jelas maka gugatan tersebut tidak dapat di terima (*Niet Ontvankelijke verklaard*)”

Sehubungan dengan dalil-dalil Tergugat tersebut di atas, maka Tergugat mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dalam perkara *a quo* menyatakan menolak gugatan Penggugat setidak-tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*);

1.2 GUGATAN PENGUGAT KURANG PIHAK (*Plurium Litis Consortium*);

1. Bahwa proses pemberian fasilitas kredit yang diberikan oleh Tergugat kepada Penggugat sebagaimana tertuang Perjanjian Kredit Nomor 09, APHT Nomor 257/212, APHT Nomor 258/2012 dan APHT Nomor 259/2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Halijah, SH., PPAT/Notaris di Jambi, sehingga Halijah, SH., harus diikut sertakan selaku pihak dalam perkara *a quo*;

Hal.6 dari 11 hal. Putusan Nomor 2415 K/PDT/2014

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. Bahwa selain itu pula, dengan wanprestasinya Penggugat, maka Tergugat sesuai kewenangan yang diberikan oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dapat melakukan pelelangan atas obyek Hak Tanggungan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Jambi ("KPKNL"), hal mana dalam posita gugatan Penggugat point 11 ada pengakuan Penggugat berupa kekhawatiran akan dilanjutkan lelang melalui KPKNL, sehingga KPKNL harus diikutsertakan selaku pihak dalam perkara *a quo*;
3. Bahwa keterangan dari Halijah, SH., dan KPKNL sangat diperlukan demi jelasnya duduk persoalan dalam perkara *a quo*, tanpa keterangan dari Halijah, SH., dan KPKNL tersebut ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*;
4. Bahwa ternyata Penggugat tidak menarik Halijah, SH., dan KPKNL selaku pihak dalam perkara *a quo*, sehingga berakibat gugatan dari Penggugat menjadi kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Sehubungan dengan dalil-dalil Tergugat tersebut di atas, maka Tergugat mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dalam perkara *a quo* menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaring*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jambi telah memberikan putusan Nomor 60/Pdt.G/2013/PN.JBI., tanggal 29 Januari 2014 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menerima eksepsi Tergugat sebahagian;

POKOK PERKARA:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp341.000,00 (tiga ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jambi dengan Putusan Nomor 21/Pdt/2014/PT.JBI., tanggal 19 Mei 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 03 Juni 2014, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 Juni 2014, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 17 Juni 2014 sebagaimana ternyata dari Akte Permohonan Kasasi Nomor 60/Pdt.G/2013/PN.JBI., jo Nomor 21/PDT/2014/PT.JBI., yang dibuat oleh Panitera

Hal.7 dari 11 hal. Putusan Nomor 2415 K/PDT/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Jambi, permohonan mana kemudian diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 26 Juni 2014;

Bahwa memori kasasi dari Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Tergugat/Terbanding pada tanggal 30 Juni 2014;

Kemudian Tergugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi pada tanggal 15 Juli 2014;

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 dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Tinggi Banding pada halaman 2 alenia ke – 6 menyebutkan “Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jambi tanggal 29 Januari 2014 Nomor : 60/Pdt.G/2013/PN.Jbi, maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan hakim tingkat pertama, oleh karena dalam pertimbangan – pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan Tingkat Banding”;

Bahwa dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Tinggi Banding tersebut, Majelis Hakim Tinggi Banding langsung mengambil alih semua alasan – alasan Majelis Hakim Tingkat Pertama, padahal dalam pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut adalah salah dan keliru, dengan Majelis Hakim Tinggi Banding yang langsung mengambil alih semua alasan – alasan Majelis Hakim Tingkat Pertama menyebabkan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding telah salah dalam menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, hal ini dapat Pemohon Kasasi uraikan sebagai berikut:

a. Bahwa inisiatif untuk mengajukan tuntutan hak (Hukum) dan atau siapa – siapa yang ditarik sebagai Tergugat, sepenuhnya diserahkan kepada Penggugat yang berkepentingan (*Nemo Judex Sine Actore*). Hal tersebut

Hal.8 dari 11 hal. Putusan Nomor 2415 K/PDT/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 4 K/Sip/1958 tertanggal 13 Desember 1958 yang menyatakan : *"Syarat Materiil dari pada gugatan. Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua pihak"* dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 995 K/Sip/1975 tanggal 8 Agustus 1973 yang menyatakan : *"Sedangkan bagi pengajuan gugatan haruslah ada suatu hak yang dilanggar oleh orang lain, untuk dapat menarik yang bersangkutan sebagai Tergugat dalam suatu proses peradilan"*;

- b. Bahwa pihak yang harus di gugat adalah orang yang ada hubungan hukum / perselisihan hukum dengan Penggugat, sedangkan antara Penggugat dengan Notaris Halijah, SH dan KPKNL Jambi tidak ada permasalahan / perselisihan hukum, yang ada hubungan hukum adalah Penggugat dengan Tergugat, sehingga tidak layak apabila Notaris Halijah, SH dan KPKNL Jambi dijadikan pihak dalam perkara *a quo*;
 - c. Bahwa teori yang dianut sekarang dalam mengajukan gugatan adalah Individualiserings Theori yang menyatakan : *"Bahwa isi gugatan sudah cukup apabila gugatan tersebut memuat kejadian – kejadian yang disebutkan harus menunjukkan adanya hubungan hukum yang menjadi dasar tuntutan, tanpa perlu menyebutkan sejarah terjadinya hubungan hukum tersebut secara terinci sebagaimana dianut oleh Substantierings Theorie"*;
2. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah dijelaskan di atas dapat diketahui bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tersebut telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku sehingga terhadap putusan tersebut tidak sempurna. Bahwa dengan demikian sudah sepatutnya putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi haruslah dibatalkan, hal ini sebagaimana disebutkan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 638 K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 yang menyatakan *"Putusan Judex Facti baik Pengadilan tingkat pertama maupun Pengadilan tingkat banding, yang pertimbangan hukumnya tidak sempurna atau tidak lengkap (onvoldoende gemotiveerd) merupakan Putusan Judex Facti yang akan dibatalkan oleh Mahkamah Agung dalam pemeriksaan kasasi"*;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Menimbang, bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 26 Juni 2014

Hal.9 dari 11 hal. Putusan Nomor 2415 K/PDT/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan jawaban memori kasasi tanggal 10 Juli 2014 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini putusan Pengadilan Tinggi Jambi yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jambi, ternyata tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa karena Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Jambi (KPKNL) tidak ikut di gugat, maka gugatan di dalam perkara *a quo* menjadi kabur/*obscuur*, sehingga gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;
- Bahwa pertimbangan *Judex Facti* sudah tepat dan benar;
- Bahwa dalil-dalil Pemohon Kasasi merupakan hal-hal yang telah dipertimbangkan dan merupakan 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 ayat 1 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 perundang-undangan lain yang bersangkutan;

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

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

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

Hal.10 dari 11 hal. Putusan Nomor 2415 K/PDT/2014



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

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: SUWANTI tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi dahulu Penggugat / Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu, tanggal 08 April 2015** oleh Dr. H. Ahmad Kamil, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., dan Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu juga** oleh Ketua Majelis tersebut, dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Reza Fauzi, S.H., C.N., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Anggota-anggota,

ttd./ I Gusti Agung Sumanatha, SH., MH.

ttd./ Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

Ketua Majelis,

ttd./ Dr. H. Ahmad Kamil, SH., M. Hum.

Biaya - Biaya :

1. M e t e r a i	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Panitera Pengganti,

ttd./ Reza Fauzi, SH. CN.

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG RI
a/n. PANITERA
PANITERA MUDA PERDATA

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH.

Nip. 196103131988031003

Hal.11 dari 11 hal. Putusan Nomor 2415 K/PDT/2014