



PUTUSAN
Nomor 2785 K/Pdt/2018

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

WALIDI, bertempat tinggal di Desa Campurejo, RT 07 RW 01,
Kecamatan Boja, Kabupaten Kendal, dalam hal ini memberi
kuasa kepada: Agus Muryanto, S.H., M.H. dan kawan, Para
Advokat, beralamat di Jalan Jembawan I Nomor 4, Semarang,
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Februari 2018;
Pemohon Kasasi;

L a w a n

1. **PARYONO**, bertempat tinggal di Desa Kebonagung, RT 001
RW 003, Kecamatan Ngampel, Kabupaten Kendal;
2. **AHMAD FAIZIN**, bertempat tinggal di Desa Kebonagung, RT
001 RW 003, Kecamatan Ngampel, Kabupaten Kendal;
3. **PT BPR PASAR BOJA**, berkedudukan di Jalan Pemuda
Nomor 49 B, Boja, Kabupaten Kendal, dalam hal ini diwakili
oleh Budi Santoso selaku Direktur Utama, memberi kuasa
kepada Wahyu Wijatmiko Yusrianto, S.H., M.M. dan kawan-
kawan, kesemuanya Karyawan PT BPR Pasar Boja,
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Januari 2017;
4. **MA'RUF, S.Pdi**, bertempat tinggal di Jalan Bukit Tunggul
Nomor 20, RT 010 RW 08, Bringin, Kecamatan Ngalian,
Semarang;
5. **KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA dan**
LELANG PEKALONGAN, berkedudukan di Jalan Sriwijaya
Nomor 1, Pekalongan, dalam hal ini diwakili oleh Marhaeni
Rumiasih (Kepala KPKNL Pekalongan) dan kawan-kawan,
beralamat di Jalan Sriwijaya Nomor 1, Pekalongan,
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 November 2016,

Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 2785 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kemudian memberikan kuasa substitusi kepada Moch. Arif Wahyu L (PNS/Pelaksana pada Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Pekalongan), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Maret 2018;

Para Termohon Kasasi;

D a n:

1. **ELLY SURYANI, S.H.**, Notaris/PPAT, beralamat di Jalan Veteran Nomor 11 A, Boja, Kabupaten Kendal;
2. **KANTOR PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN KENDAL**, berkedudukan di Jalan Soekarno-Hatta Nomor 333, Kabupaten Kendal;

Para Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam memohon kepada Pengadilan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Primer:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat secara keseluruhan;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 436, Desa Campurejo, luas 417 m², Surat Ukur Nomor 137/Campurejo/2006 tanggal 7 September 2006;
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 908/Desa Kebonagung, Surat Ukur tanggal 6 September 2008, Nomor 513/Kebonagung/2008, luas 128 m², terletak di Desa Kebonagung, Kecamatan Ngampel, Kabupaten Kendal, terdaftar atas nama Ahmad Faizin;
5. Menyatakan menurut hukum bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 39 tanggal 19 Juni 2014 yang dibuat Notaris/PPAT Boja sebagai Turut Tergugat I, dinyatakan Tergugat I dan Tergugat II harus

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 2785 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membayar secara tanggung renteng untuk melunasi kredit bermasalah di PT BPR Pasar Boja sebesar Rp385.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh lima juta rupiah) atas nama Penggugat;

6. Menyatakan menurut hukum bahwa pelaksanaan lelang yang dilaksanakan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Wilayah Pekalongan (KPKNL wilayah Pekalongan) tidak sah;
7. Menyatakan menurut hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 436, Desa Campurejo, luas 417 m², Surat Ukur Nomor 137/Campurejo/2006, tanggal 7 September 2006 atas nama Ma'ruf (Tergugat IV) yang diterbitkan Turut Tergugat II adalah cacat hukum;
8. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 436 (dalam objek sengketa) harus dikembalikan ke Penggugat dengan atas nama Penggugat (Walidi);
9. Menghukum Tergugat IV dan siapapun yang mendapat hak darinya untuk menyerahkan sertifikat tanah sengketa dan bebas dari beban apapun tanpa syarat kepada Penggugat;
10. Menghukum Turut Tergugat II untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor 436 atas nama Ma'ruf (Tergugat IV) dikembalikan dengan atas nama Penggugat (Walidi);
11. Menyatakan menurut hukum putusan ini dapat dijalankan lebih dulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi atau upaya hukum lainnya dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;
12. Menghukum Turut Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Subsider:

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

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

Eksepsi Tergugat III:

- Gugatan Penggugat *peremptoria* (*peremptoria exeptie*);

Halaman 3 dari 8 hal. Put. Nomor 2785 K/Pdt/2018

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

- Gugatan Penggugat *obscuur libel* (*obscuur libel exeptie*);

Eksepsi Tergugat V:

- Eksepsi *obscuur libel*;

Bahwa terhadap gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima oleh Pengadilan Negeri Kendal dengan Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Kdl., tanggal 13 Juni 2017, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat III mengenai gugatan Penggugat *obscuur libel*;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp3.858.000,00 (tiga juta delapan ratus lima puluh delapan ribu rupiah);

Kemudian putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor 404/PDT/2017/PT SMG, tanggal 14 Desember 2017;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 31 Januari 2018 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Februari 2018 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 13 Februari 2018 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Kdl., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kendal, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 27 Februari 2018;

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 berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 27 Februari 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini,

Halaman 4 dari 8 hal. Put. Nomor 2785 K/Pdt/2018

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)



Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 14 Desember 2017 dengan Nomor 440/PDT/2017/PT SMG, dan mohon untuk mengadili sendiri perkara ini;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat secara keseluruhan;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 436, Desa Campurejo, luas 417 m², Surat Ukur Nomor 137/Campurejo/2006, tanggal 7 September 2006;
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 908/Desa Kebonagung, Surat Ukur tanggal 6 September 2008, Nomor 513/Kebonagung/2008, luas 128 m², terletak di Desa Kebonagung, Kecamatan Ngampel, Kabupaten Kendal, terdaftar atas nama Ahmad Faizin;
5. Menyatakan menurut hukum bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 39, tanggal 19 Juni 2014, yang dibuat Notaris/PPAT Boja sebagai Turut Tergugat I, dinyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III harus membayar secara tanggung renteng untuk melunasi kredit bermasalah di PT BPR Pasar Boja sebesar Rp385.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh lima juta rupiah) atas nama Penggugat;
6. Menyatakan menurut hukum bahwa pelaksanaan lelang yang dilaksanakan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Wilayah Pekalongan (KPKNL Wilayah Pekalongan) tidak sah;
7. Menyatakan menurut hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 436 Desa Campurejo, luas 417 m², Surat Ukur Nomor 137/Campurejo/2006 tanggal 7 September 2006 atas nama Ma'ruf (Tergugat IV) yang diterbitkan Turut Tergugat II adalah cacat hukum;
8. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 436 (dalam objek sengketa) harus dikembalikan ke Penggugat dengan atas nama Penggugat (Walidi);
9. Menghukum Tergugat IV dan siapapun yang mendapat hak darinya untuk menyerahkan sertifikat tanah sengketa dan bebas dari beban apapun tanpa

Halaman 5 dari 8 hal. Put. Nomor 2785 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

syarat kepada Penggugat;

10. Menghukum Turut Tergugat II untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor 436 atas nama Ma'ruf (Tergugat IV) dikembalikan dengan atas nama Penggugat;
11. Menyatakan menurut hukum putusan ini dapat dijalankan lebih dulu (*uitvoerbaar bij vooraad*) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi atau upaya hukum lainnya dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;
12. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Bila Mahkamah Agung berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi V telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 28 Maret 2017 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca dan meneliti memori kasasi yang diterima tanggal 27 Februari 2018 dan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 28 Maret 2017, *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Semarang tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut

Bahwa gugatan kabur (*obscuur libel*) karena mencampur adukkan antara wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum, tanpa memberikan rincian secara jelas tentang masing-masing perbuatan yang termasuk dalam wanprestasi atau perbuatan melawan hukum, sehingga gugatan Penggugat mengandung cacat formil;

Bahwa lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan dalam tingkat kasasi, karena

Halaman 6 dari 8 hal. Put. Nomor 2785 K/Pdt/2018

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)



pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada 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 tentang Mahkamah Agung 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*/Pengadilan Tinggi Semarang dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi WALIDI 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 WALIDI tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 14 November 2018, oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, 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

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 2785 K/Pdt/2018



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

dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan oleh Bony Daniel, S.H., M.H. Panitera
Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd.

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

Ttd.

Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd.

Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Bony Daniel, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

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

Untuk Salinan:

Mahkamah Agung RI.
Atas nama Panitera,
Panitera Muda Perdata,

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.

NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 8 dari 8 hal. Put. Nomor 2785 K/Pdt/2018

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)