



PUTUSAN
Nomor 288 PK/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

MASDUKI, bertempat tinggal di Desa Tahunan RT. 05/RW.03
Kecamatan Tahunan, Kabupaten Jepara;
Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/
Penggugat/Pembanding;

melawan

1. **PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk. KANTOR PUSAT** berkedudukan di Jakarta **cq. PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk. Kantor Wilayah VII**, berkedudukan di Semarang, **Cq. PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk. Kantor Cabang Jepara**, berkedudukan di Jalan Patiunus Nomor 14 Jepara **Cq. PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk. UNIT DANAMON SIMPAN PINJAM Kantor Pusat di Jakarta Cq. PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk. UNIT DANAMON SIMPAN PINJAM Kantor Pembantu Pasar Jepara**;
2. **DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA di JAKARTA, Cq. DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA DIREKTORAT JENDERAL PIUTANG dan LELANG NEGARA WILAYAH V KANTOR PELAYANAN PIUTANG dan LELANG NEGARA SEMARANG**, berkedudukan di Jalan Imam Bonjol Nomor 1 D Semarang;
3. **ADRI AR bin ASMAR**, bertempat tinggal di Desa Tahunan, Kecamatan Tahunan, Kabupaten Jepara;
Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agung Nomor 395 K/Pdt/2012 tanggal 30 April 2013 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding dengan posita gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Masduki (Penggugat) pada tanggal 18 Maret 2005 telah mendapat fasilitas kredit dari PT Bank Danamon Indonesia, Tbk. Unit Danamon Simpan Pinjam Cabang Pembantu Pasar Jepara (Tergugat I) dengan jenis fasilitas DP. 200 sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dengan jangka waktu 3 tahun sebagaimana tersebut dalam perjanjian kredit Nomor 25 yang dibuat oleh Notaris Darmawan Setijanto, S.H., Notaris di Jepara tertanggal 18 Maret 2005;
2. Bahwa untuk menjamin pembayaran lunas, penuh, dan dengan sebagaimana mestinya terhadap fasilitas kredit tersebut di atas maka Masduki (Penggugat) telah menyerahkan jaminan kepada PT Bank Danamon Indonesia, Tbk. Unit Danamon Simpan Pinjam Cabang Pembantu Pasar Jepara (Tergugat I) berupa:
 - Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 214 luas 215 m² (dua ratus lima belas meter persegi), yang terletak di Desa Tahunan Kecamatan Tahunan, Kabupaten Jepara, seluas 215 m² (dua ratus lima belas meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 08 Agustus 2003 Nomor 740/THN/2003 dengan pemegang hak atas nama Masduki (Penggugat);
3. Bahwa terhadap fasilitas kredit tersebut di atas, Masduki (Penggugat) telah membayar angsuran tiap bulannya sebesar Rp8.555.556,00 (delapan juta lima ratus lima puluh lima ribu lima ratus lima puluh enam rupiah) kepada PT Bank Danamon Indonesia, Tbk. Unit Danamon Simpan Pinjam Cabang Pembantu Pasar Jepara (Tergugat I) sebanyak 8 kali angsuran, angsuran pertama bulan Maret 2005 sedangkan angsuran ke delapan bulan Oktober 2005;
4. Bahwa pada bulan Juni 2005 usaha Masduki (Penggugat) mulai mengalami kepailitan serta kelabilan usahanya, sehingga pendapatan mengalami penyusutan, namun demikian Penggugat masih beretikat baik pada kewajibannya berusaha membayar angsuran beserta bunganya sebagaimana mestinya kepada Tergugat I;
5. Bahwa pada bulan November 2005 usaha Penggugat benar-benar kolep dan bangkrut, tidak ada pendapatan sama sekali dikarenakan banyaknya tunggakan yang belum bisa dikuasai pada kemitraan-kemitraan kerjanya,

Halaman 2 dari 14 Hal. Put. Nomor 288 PK/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga usaha Penggugat benar-benar berhenti, oleh karena itu mulai bulan November 2005 sampai sekarang Penggugat belum bisa membayar angsurannya sebagaimana mestinya kepada Tergugat I;

6. Bahwa berdasarkan perjanjian kredit Nomor 25 yang dibuat oleh Notaris Darmawan Setijanto, S.H., Notaris di Jepara tanggal 18 Maret 2005 jangka waktu fasilitas kredit dengan jenis fasilitas DP 200 adalah selama 3 tahun;
7. Bahwa sebelum jangka waktu fasilitas kredit tersebut di atas jatuh tempo diketemukannya aksi/sikap serta tindakan yang arogansi yang juga boleh dikategorikan terjadinya pempolitisiran serta manipulasi manajemen Perbankan maupun administrasi negara, yaitu adanya Tergugat I telah mengajukan permohonan lelang kepada Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (Tergugat II) yang tanpa adanya koordinasi serta kooperatif antara kreditur (Tergugat I) dengan Debitur (Penggugat), sehingga dengan surat permohonan lelang Nomor 01/CM/JPR/XI/2006 adalah merupakan perbuatan melawan hukum karena perjanjian kredit tersebut di atas tidak mempunyai kekuatan eksekutorial seharusnya Tergugat I mengajukan gugatan *wanprestasi* di Pengadilan Negeri Jepara dengan demikian sangat jelas sekali perbuatan Tergugat I bertentangan dengan Undang-Undang RI Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Di samping itu perbuatan Tergugat I juga bertentangan dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Menteri Keuangan;
8. Bahwa Penggugat tidak tau menau tentang lanjutan perkara tersebut kemudian muncul seseorang yang mengaku sebagai pemenang lelang yaitu seseorang bernama Ardi Ar (Tergugat III) yang katanya Penggugat sudah menerima surat dari Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jendral Piutang dan Lelang Negara Kantor Wilayah V Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Semarang (Tergugat II) dengan surat Nomor S-2533/WPL.05/KP.01/2006 tertanggal 17 Nopember 2006 yang isinya pemberitahuan lelang atas jaminan sebidang tanah dengan sertifikat hak milik Nomor 2141 Luas 215 m² (dua ratus lima belas meter persegi) atas nama Masduki (Penggugat) yang akan dijual secara lelang melalui Tergugat II pada tanggal 29 Desember 2006;
9. Bahwa perbuatan Tergugat II sebagaimana tersebut di atas adalah tidak beralasan menurut hukum karena Penggugat dan Tergugat I tidak pernah membuat dan menandatangani perjanjian hak tanggungan seharusnya Tergugat II menolak permohonan lelang dari Tergugat I karena bukan

Halaman 3 dari 14 Hal. Put. Nomor 288 PK/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

kewenangan dari Tergugat II untuk mengikat perjanjian Kredit Nomor 25 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Penggugat dan Tergugat I tanggal 18 Maret 2005 di hadapan Notaris Darmawan Setijanto, S.H., Notaris di Jepara tidak mempunyai kekuatan esekutorial. Dengan demikian perbuatan Tergugat II bertentangan dengan Undang-Undang RI Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah disamping itu juga bertentangan dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Menteri Keuangan berdasarkan hal tersebut jelas sekali perbuatan Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum;

10. Bahwa namun demikian Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jendral Piutang dan Lelang Negara Kantor Wilayah V Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Semarang (Tergugat II) pada tanggal 29 Desember 2006 tetap melaksanakan lelang atas jaminan sebidang tanah sebagaimana tersebut dalam sertifikat hak milik Nomor 2141 Luas 215 m² (dua ratus lima belas meter persegi) atas nama Masduki (Penggugat) yang terletak di Desa Tahunan Kecamatan Tahunan Kabupaten Jepara. Pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II tersebut telah dilaksanakan tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Menteri Keuangan serta Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996, sehingga dengan demikian lelang yang dilakukan Tergugat II batal menurut hukum beserta segala akibat hukumnya;
11. Bahwa oleh karena lelang yang dilakukan Tergugat II tersebut di atas batal menurut hukum beserta segala akibatnya Adri AR bin Asmar (Tergugat III) yang mengaku sebagai pemenang lelang maka hak kepemilikan atas jaminan sebidang tanah sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2141 luas 215 m² (dua ratus lima belas meter persegi) atas nama Masduki (Penggugat) yang terletak di Desa Tahunan Kecamatan Tahunan Kabupaten Jepara adalah batal demi hukum;
12. Bahwa Adri AR bin Asmar (Tergugat III) yang mengaku sebagai pemenang lelang atas sebidang tanah sebagaimana tersebut di atas tanpa melalui eksekusi pengadilan berusaha menguasai tanah milik Masduki (Penggugat) sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2141 oleh karena itu Perbuatan Tergugat III tersebut adalah perbuatan melawan hukum;

Halaman 4 dari 14 Hal. Put. Nomor 288 PK/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

13. Bahwa atas perbuatan Tergugat I sebagaimana tersebut pada posita 7 dan perbuatan Tergugat II sebagaimana tersebut pada posita 9 serta perbuatan Tergugat II sebagaimana tersebut pada posita 12 jelas merupakan perbuatan melawan hukum yang berakibat timbulnya kerugian yang dialami Penggugat yaitu:

- Kerugian immateriil yang tidak dapat dinilai dengan uang dan apabila dinilai dengan uang sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
 - Biaya honor penasehat hukum untuk menyelesaikan perkara ini sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- Dengan demikian kerugian yang dialami Penggugat sebesar Rp500.000.000,00 + Rp100.000.000,00 = Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);

14. Bahwa oleh karena itu sangatlah wajar dan beralasan menurut hukum jika Penggugat menuntut kepada Para Tergugat untuk membayar kerugian yang dialami oleh Penggugat sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);

15. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya tuntutan Penggugat tersebut di atas, mohon agar Pengadilan Negeri Jepara meletakkan sita jaminan atas seluruh harta benda milik Para Tergugat;

16. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat berdasarkan alat bukti yang kuat dan sah menurut hukum maka Penggugat mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dulu meskipun ada *verzet*, banding dan kasasi Para Tergugat;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan perkara ini;
3. Menyatakan menurut hukum perbuatan Tergugat I yang telah mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II dan perbuatan Tergugat II yang telah melaksanakan lelang atas jaminan sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2141 luas 215 m² (dua ratus lima belas meter persegi) atas nama Masduki (Penggugat) yang terletak di Desa Tahunan Kecamatan Tahunan Kabupaten Jepara serta perbuatan Tergugat III yang tanpa melalui eksekusi pengadilan berusaha menguasai jaminan sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2141 luas 215 m² (dua ratus lima belas meter persegi) atas nama Masduki (Penggugat) adalah merupakan perbuatan melawan hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian yang dialami Penggugat sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta) secara tanggung renteng dan sekaligus secara tunai;
5. Menyatakan menurut hukum lelang pada tanggal 29 Desember 2006 yang telah dilakukan oleh Tergugat II atas jaminan sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2141 luas 215 m² (dua ratus lima belas meter persegi) atas nama Masduki (Penggugat) adalah batal demi hukum beserta segala akibat hukumnya;
6. Menyatakan menurut hukum hak kepemilikan Tergugat II atas jaminan sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2141 luas 215 m² (dua ratus lima belas meter persegi) atas nama Masduki (Penggugat) adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
7. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dulu walaupun ada *verzet*, banding, serta kasasi dari Para Tergugat;
8. Menghukum Para Tergugat baik sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Apabila Pengadilan Negeri Jepara berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

Dalam Eksepsi:

1. Gugatan Penggugat *incompetency/exceptio declinatoire*/tidak berwenang secara *absolut* (kompetensi *absolut*);

Bahwa dari gugatan Penggugat ternyata terdapat dua hal yang menjadikan gugatan Penggugat dalam perkara ini menjadi *incompetency*/salah dengan menentukan kewenangan *absolut* Pengadilan, dimana dalam gugatannya Penggugat memohon adanya "Pembatalan" atas Sertifikat Hak Milik Nomor 2141 atas nama Tergugat III dan "Pembatalan" atas Lelang pada tanggal 29 Desember 2009;

Bahwa permohonan pembatalan sertifikat Sertifikat Hak Milik Nomor 2141 yang dilakukan oleh Penggugat jelas bukan kewenangan dari Pengadilan Negeri *in casu* Pengadilan Negeri Jepara. Hal ini dikarenakan sertifikat yang telah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jepara adalah merupakan Produk Pejabat Tata Usaha Negara (TUN) dan mempunyai sifat konkret, individual serta final. Dengan Demikian sudah seharusnya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembatalan atas sebuah sertifikat diajukan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara;

Bahwa terhadap lelang yang dilakukan oleh Tergugat II atas objek jaminan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 2141 semula atas nama Masduki (yang sebenarnya dilakukan lelang tanggal 9 Juli 2008) akhirnya telah diterbitkan risalah lelang Nomor 277/2008 tanggal 9 Juli 2008. Dengan demikian Pembatalan terhadap lelang pada prinsipnya merupakan pembatalan terhadap risalah lelang yang telah diterbitkan. Sedangkan risalah lelang yang telah dikeluarkan oleh Tergugat II adalah dalam rangka kedudukan Tergugat II sebagai pejabat Tata Usaha Negara (TUN);

Selain itu juga sifat dari risalah lelang, selain merupakan produk dari pejabat Tata Usaha Negara (TUN) juga bersifat konkret, individual, dan final;

Bahwa apabila kita berpijak pada Pasal 1 angka 4 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (UU PERATUN) menyebutkan:

“Sengketa tata usaha negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

Serta Pasal 1 angka 3 Undang-Undang PERATUN, yang mengamanatkan:

“Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”;

Bahwa apabila Penggugat mempermasalahkan sah atau tidaknya penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 2141 oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jepara, jelaslah bahwa sengketa ini masuk dalam kriteria Pasal 1 angka 4 Undang-Undang PERATUN karena merupakan sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara sebagai akibat dikeluarkannya KTUN, yaitu berupa penerbitan SHM 2141;

Terhadap penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 2141 sendiri telah jelas memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang PERATUN yang bersifat Konkret, Individual, dan Final;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konkret:

Objek sengketa yang termasuk dalam KTUN adalah tertentu dan atau dapat ditentukan yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 2141/Desa Tahunan, Kecamatan Tahunan Kabupaten Jepara;

Individual:

KTUN objek sengketa (Sertifikat Hak Milik Nomor 2141) ditunjukkan dan berlaku khusus atas nama Tergugat III (Adri AR);

Final:

Sertifikat Hak Milik Nomor 2141 yang dikeluarkan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jepara tersebut di atas tidak lagi memerlukan persetujuan dari instansi atau pejabat Tata Usaha Negara lainnya, karena SHM tersebut telah berlaku definitif dan telah menimbulkan akibat hukum berupa terbitnya hak milik atas tanah seluas 215 m² (dua ratus lima belas meter persegi) yang terletak di Desa Tahunan, Kecamatan Tahunan, Kabupaten Jepara;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka KTUN objek sengketa *a quo* termasuk dalam pengertian dan atau telah memenuhi kualifikasi sebagai KTUN yang dimaksud dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang PERATUN, sehingga sengketa tersebut seharusnya menjadi kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara;

Berdasarkan uraian di atas, berkenaan kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan Pengadilan Negeri Jepara tidak berwenang untuk memeriksa perkara *a quo* dan gugatan Penggugat sudah seharusnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Plurium litis consortium;

Bahwa memang Penggugat berhak untuk menentukan siapa yang dijadikan pihak dalam gugatannya, namun karena gugatan Penggugat menyangkut pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 2141 atas nama Tergugat III, maka jelas dan nyata bahwa gugatan penggugat mengandung cacat formil dalam bentuk *plurium litis consortium* karena tidak ditarik dan didudukkannya Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jepara sebagai pihak dalam perkara ini;

Bahwa untuk lebih jelas dan terangnya perkara ini, apakah telah terjadi kekeliruan/kekurangan, telitian/kelalaian/kesalahan/pelanggaran hukum dalam proses penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 2141 atas nama Tergugat III, seharusnya Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jepara selaku badan yang telah melakukan pemeriksaan, penelitian, pengukuran

Halaman 8 dari 14 Hal. Put. Nomor 288 PK/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

dan penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 2141 atas nama Tergugat III tersebut, haruslah ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*. Hal ini sejalan dengan Petitum Penggugat Nomor 6 (enam) yang menyatakan telah menyampaikan keberatan atas diterbitkannya Sertifikat Hak Milik Nomor 2141 atas nama Tergugat III serta memohon untuk dinyatakan batal demi hukum; Bahwa oleh karena ternyata Penggugat tidak menarik dan mendudukkan BPN Kabupaten Jepara selaku pihak yang memproses penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 2141 atas nama Tergugat III sebagai pihak dalam perkara gugatan *a quo* sehingga dapat mengaburkan duduk permasalahan kepemilikan hak atas objek *a quo*, maka gugatan Penggugat adalah kurang pihak (*plurium litis consortium*) dan perkenan kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jepara telah memberikan Putusan Nomor 49/Pdt.G/2010/PN Jpr., tanggal 18 April 2011 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.252.900,00 (satu juta dua ratus lima puluh dua ribu sembilan ratus rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 247/Pdt/2011/PT Smg., tanggal 29 September 2011 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/semula Penggugat;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jepara tanggal 18 April 2011 Nomor 49/Pdt.G/2010/PN Jpr., yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding/semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 395 K/Pdt/2012 tanggal 30 April 2013 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: Masduki tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 247/Pdt/2011/PT Smg., tanggal 29 September 2011, yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor 49/Pdt.G/2010/PN Jpr., tanggal 18 April 2011;

Mengadili sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 395 K/Pdt/2012 tanggal 30 April 2013 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, diberitahukan kepada Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding pada tanggal 16 Oktober 2013 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 4 April 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 49/Pdt.G/2010/PN Jpr., jo Nomor 01/Pdt.PK/2014/Jpr. yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Jepara, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 4 April 2014 itu juga;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding pada tanggal 17 April 2014, tanggal 14 April 2014 dan tanggal 8 April 2014, akan tetapi Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding tidak mengajukan tanggapan memori peninjauan kembali;

Menimbang, bahwa permohonan peninjauan kembali *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan peninjauan kembali tersebut secara formal dapat diterima;

Halaman 10 dari 14 Hal. Put. Nomor 288 PK/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:

1. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jepara 18 April 2011 Nomor 49/Pdt.G/2010/PN Jpr., jo Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 247/Pdt/2011/PT Smg., tanggal 29 September 2011 jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 395 K/PDT/2012 tanggal 30 April 2013 dalam memeriksa dan memutuskan telah salah dalam menerapkan hukumnya atau lalai dan tidak memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan undang-undang sebagaimana mestinya;
2. Bahwa yang menjadi pokok persoalan dalam perkara ini adalah apakah benar tindakan Termohon Peninjauan Kembali I yang mengajukan permohonan lelang melalui Termohon Peninjauan Kembali II dan Termohon Peninjauan Kembali III sebagai pemenang lelang atas jaminan hutang Pemohon Peninjauan Kembali atas sebidang tanah dalam SHM Nomor 241 luas 215 m² (dua ratus lima belas meter pesegi) atas nama Pemohon Peninjauan Kembali;
3. Bahwa untuk menjawab persoalan tersebut maka sudah dijelaskan dan telah terungkap di dalam persidangan bahwa proses tahapan pengumuman lelang terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 2141 luas 215 m² (dua ratus lima belas meter pesegi) atas nama Pemohon Peninjauan Kembali adalah terdapat unsur perbuatan melawan hukum karena Pelelangan yang dilakukan Tergugat II tidak sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PHK.07/2006 karena di dalam pasal 20 ayat 3 UUHT Nomor 4 tahun 1996 "Pengumuman Lelang diumumkan sedikit-sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan" dan didalam ketentuan pasal 20 ayat 4 UUHT adalah "setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan yang bertentangan dengan ketentuan ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) batal demi hukum" dan dalam PKM Nomor 40/PMK.07/2006 pasal 18 disebutkan "penjualan secara lelang wajib didahului dengan pengumuman lelang yang dilakukan penjual";
4. Bahwa dalam tahapan proses pra lelang terdapat adanya unsur perbuatan melawan hukum karena berdasarkan ketentuan pasal 20 ayat (3) dan ayat (4) UUHT Nomor 4/1996 dan pasal (18) PMK Nomor 40/PMK.07/2006 keharusan memuat pengumuman lelang di dua surat kabar dan pada umumnya lelang kedua haruslah merujuk pada ketentuan Pasal 20 ayat 3 dan 4 UUHT Nomor 4/1996 yang mengharuskan pengumuman lelang yang kedua tersebut

Halaman 11 dari 14 Hal. Put. Nomor 288 PK/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)

Halaman 11



haruslah dimuat paling sedikit sedikitnya dimuat di dua surat kabar, apakah Termohon Peninjauan Kembali I yang melakukan proses tahapan lelang melalui Termohon Peninjauan Kembali II sudah sesuai denganketentuan yang berlaku? dan berdasarkan bukti-bukti yang diajukan Termohon Peninjauan Kembali I tersebut ternyata tidak bisa membuktikan adanya bukti yang memuat pengumuman di 2 (dua) Surat Kabar, maka secara jelas dan meyakinkan bahwa lelang yang dilakukan Termohon Peninjauan Kembali I yang melalui Termohon Peninjauan Kembali II terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 2141 luas 215 m² (dua ratus lima belas meter pesegi) atas nama Pemohon Peninjauan Kembali adalah bertentangan dengan ketentuan UUHT Nomor 4/1996 Pasal 20 ayat (3) dan ketentuan PMK Nomor 40/PMK.07/1996;

5. Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali sudah beritikad baik sebelum dilaksanakan lelang terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 2141 luas 215 m² (dua ratus lima belas meter pesegi) atas nama Pemohon Peninjauan Kembali, Pemohon Peninjauan Kembali akan membayar seluruh hutang kepada Termohon Peninjauan Kembali I akan tetapi Termohon Peninjauan Kembali I tidak mau menerima pembayaran hutang tersebut tetapi apa yang terjadi ternyata tanah yang menjadi jaminan tersebut tetap dilelang;
6. Bahwa menentukan harga limit seharusnya Termohon Peninjauan Kembali I mempunyai kewajiban memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur sebagaimana diatur dalam UUPK Nomor 8/1999;
7. Bahwa menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PHK.07/2006 tanggal 30 Mei 2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan S.1908 Nomor 189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan S.1941 Nomor 3 menyatakan agar tujuan lelang tercapai maka sebelum lelang dilaksanakan, kreditur dan debitur dipanggil untuk mencari jalan keluar misalnya debitur diberi waktu selama 2 (dua) bulan untuk mencari pembeli dan selama 2 (dua) bulan debitur tidak berhasil mendapatkan pembeli sesuai dengan harga yang diinginkan, kreditur dan debitur dibawah Pimpinan Pemohon Lelang menentukan harga limit dari tanah yang dilelang, hal tersebut tidak dilakukan oleh Pemohon Lelang (Termohon Peninjauan Kembali I) yang melalui Termohon Peninjauan Kembali II adalah bertentangan dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PHK.07/2006 tanggal 30 Mei 2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan S.1908 Nomor 189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan S.1941 Nomor 3, sehingga lelang terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 2141 luas 215 m² (dua ratus lima belas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meter pesegi) atas nama Pemohon Peninjauan Kembali catat hukum/batal demi hukum;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena meneliti dengan saksama memori peninjauan kembali tanggal 4 April 2014 dihubungkan dengan pertimbangan Putusan Mahkamah Agung Nomor 395 K/PDT/2012 tanggal 30 April 2013, ternyata tidak terdapat adanya kekhilafan Hakim atau kekeliruan yang nyata, sebagaimana yang didalilkan oleh Pemohon Peninjauan Kembali dalam memori Peninjauan Kembalnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali **MASDUKI** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini;

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

MENGADILI:

Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **MASDUKI** tersebut;

Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa**, tanggal **18 Agustus 2015** oleh H. Djafni Djamal, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., 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 Nawangsari, S.H., M.H.,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

Ketua

Ttd/ I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

Ttd/ H. Djafni Djamal, S.H., M.H.

Ttd/ H. Hamdi, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Ttd/ Nawangsari, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Materai	Rp	6.000,00
2. Redaksi	Rp	5.000,00
3. Administrasi Peninjauan Kembali		<u>Rp2.489.000,00</u>
Jumlah		Rp2.500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.
NIP 19610313 198803 1 003