



PUTUSAN

Nomor 2314 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

WARSONO, bertempat tinggal di Dukuhmulyo RT. 04 RW. 02, Desa Dukuhmulyo, Kecamatan Jakenan, Kabupaten Pati, dalam hal ini memberi kuasa kepada Seno Bangkit Prakoso, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Pelangi Dalam Nomor 17, Kelurahan Mojosoongo, Kecamatan Jebres, Solo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 September 2014;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

Melawan:

1. **PT. BRI CABANG PATI**, berkedudukan di Jalan P. Sudirman Nomor 154, Pati;
2. **BENI**, bertempat tinggal di Desa Jetak RT. 01 RW. 01, Kelurahan Langenharjo, Kecamatan Margorejo, Pati;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

D a n

KPKNL SEMARANG, berkedudukan di Jalan Imam Bonjol Nomor 1 d GKN Semarang II, Semarang;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat keberatan dengan adanya harga limit yang ditentukan, Penggugat tidak diajak untuk menentukan harga limit dan tidak diajak menentukan jasa penilai secara independen (cenderung rawan adanya manipulasi data) adalah perbuatan melawan hukum;

Hal. 1 dari 13 hal. Putusan No.2314 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa dalam rangka mengembangkan usahanya Penggugat melakukan pinjaman Kredit Modal Kerja dan Kredit Investasi di PT. BRI Cabang Pati di Jalan P. Sudirman Nomor 154, Pati dengan jaminan:
 - SHM Nomor 1214, luas: 1295 m² berupa tanah & bangunan di Desa Dukuhmulyo, Kecamatan Jakenan, Kabupaten Pati.
 - SHM Nomor 803, luas: 1260 m² berupa tanah pertanian di Desa Dukuhmulyo, Kecamatan Jakenan, Kabupaten Pati.
 - SHM Nomor 1231, luas: 488 m² berupa tanah pemukiman di Desa Dukuhmulyo, Kecamatan Jakenan, Kabupaten Pati. (Telah terjual)
 - SHM Nomor 1484, luas: 823 m² berupa tanah pertanian di Desa Dukuhmulyo, Kecamatan Jakenan, Kabupaten Pati.
 - SHM Nomor 1138 & 1139, luas: 611 m² berupa tanah perumahan di Desa Dukuhmulyo, Kecamatan Jakenan, Kabupaten Patiselanjutnya disebut objek sengketa;
3. Bahwa setelah pencairan dana tersebut Penggugat telah melaksanakan kewajibannya dengan melakukan etika baik yaitu dengan mengangsur hutang pokok beserta bunganya;
4. Bahwa dengan keadaan ekonomi pada saat ini yang tidak menentu/ mengalami pasang surut, sehingga usaha yang dijalankan Penggugat mengalami kemunduran yang berdampak usaha dari Penggugat mengalami kebangkrutan, sehingga Penggugat mengalami masalah dalam menunaikan kewajiban terhadap Tergugat, akan tetapi Penggugat tetap akan membayar secara penuh direstrukturisasi;
5. Bahwa disaat penandatanganan akad Kredit, antara Penggugat dan Tergugat akta yang hendak ditandatangani tidak dibacakan terlebih dahulu dan juga dalam akta Notariel tersebut Penggugat tidak dihadapkan secara langsung kepada Notaris yang telah ditunjuk oleh Tergugat. Dengan demikian secara material tindakan tersebut cacat hukum dan tidak sah menurut hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Bahwa dengan adanya Surat Perjanjian Kredit antara Penggugat dan Tergugat cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum, maka segala bentuk suku bunga dan denda dapat dinyatakan beku / berhenti (Keputusan Mahkamah Agung Nomor 2027/K/BU 1984 tertanggal 23 April 1986);
7. Bahwa sampai gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Pati Penggugat tidak diberi salinan perjanjian, salinan akta hak tanggungan atas tanah dan salinan polis asuransi, merupakan hak Penggugat dan hak lain seperti hak atas informasi yang benar, jelas dan jujur serta pihak PT. BRI Cabang Pati

Hal. 2 dari 13 hal. Putusan No.2314 K/Pdt/2015



di Jalan P. Sudirman Nomor 154, Pati telah melakukan pelanggaran clausula baku yang ditetapkan oleh pelaku usaha secara sepihak dan oleh karenanya batal demi hukum (Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Pasal 18 ayat (3));

8. Bahwa Penggugat telah berusaha menanyakan serta meminta turunan surat perjanjian Kredit, salinan akta hak tanggungan salinan polis asuransi oleh Tergugat guna untuk mencocokkan atau mengetahui hak dan kewajiban Penggugat kepada Tergugat, namun tidak diberikan. Justru pada tanggal 28 Februari 2012 Penggugat tiba-tiba disuruh untuk mengosongkan rumah dan akan dilelang tanpa ada surat pemberitahuan dari PT. BRI Cabang Pati di Jalan P. Sudirman Nomor 154, Pati bahwa tanah objek sengketa. Dengan demikian merupakan hak seseorang debitur/atau konsumen untuk mendapatkan informasi yang jelas, turunan atau copyan tentang semua perbuatan hukum yang menyangkut perikatan antara Penggugat dengan Tergugat. Atas tidak diberikannya turunan kepada Penggugat tersebut tindakan Tergugat patut diduga ada etiket tidak baik dan dapat dikwalifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum yang dapat merugikan Penggugat Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;
9. Bahwa setelah Penggugat mengalami masalah dalam mengangsur hutang tersebut, pihak Tergugat terus melakukan intimidasi, terror bahwa tanah objek sengketa tersebut segera dilelang, yang berakibat Penggugat mengalami ketakutan (syok). Atas tindakan pihak dari Tergugat dengan melakukan teror/menakut-nakuti tersebut dapat dikwalifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;
10. Bahwa pada tanggal 28 Februari 2012 Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jendral Kekayaan Negara Kantor Wilayah IX Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang I atas permintaan Tergugat I telah melakukan Lelang tanah Jaminan akan tetapi tidak laku dan tidak ada yang memenangkan lelang barang jaminan tersebut;
11. Bahwa pada 29 November 2012 terjadijual-beli antara Pihak I dan PT. BRI Cabang Pati di Jalan P. Sudirman Nomor 154, Pati secara sepihak tanpa sepengetahuan Penggugat barang jaminan telah dijual tanpa melalui kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, sehingga dengan dijual tanpa melalui mekanisme yang benar maka Penggugat dirugikan dan perbuatan Tergugat I dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum;

Hal. 3 dari 13 hal. Putusan No.2314 K/Pdt/2015



12. Bahwa objek sengketa atau barang jaminan telah dibeli tanpa mekanisme yang baik dan benar oleh Tergugat II sehingga perbuatan Tergugat II yang tidak melalui jalur lelang dapat dikategorikan sebagai perbuatan Melawan Hukum (Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan);
13. Bahwa dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan telah mengatur tata cara lelang dan debitur/konsumen wajib diberi tahu pelaksanaan lelang anggunan ke 2 sehingga tidak dibenarkan tindakan itu kategori perbuatan melawan hukum. Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Bahwa Penggugat berupaya melakukan perdamaian melalui mediasi kepada Tergugat tidak ada kata sepakat, maka melakukan upaya gugatan perbuatan melawan hukum melalui Pengadilan Negeri Pati;
14. Bahwa dengan upaya damai telah diupayakan namun terus menemui kegagalan, oleh karena itu Penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum ini agar diputus seadil-adilnya oleh Pengadilan Negeri Pati;
15. Bahwa karena adanya kekhawatiran Tergugat tidak mau menyerahkan sertifikat objek sengketa kepada Penggugat dan adanya kekhawatiran objek sengketa akan dialihkan atau dipindahtangankan kepada pihak lain, maka terhadap objek sengketa sebagaimana dimaksud dalam posita angka 1 mohon terlebih dahulu untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) 2 sertifikat:
 - SHM Nomor 1214, luas: 1295 m² berupa tanah & bangunan di Desa Dukuhmulyo, Kecamatan Jakenan, Kabupaten Pati;
 - SHM Nomor 803, luas: 1260 m² berupa tanah pertanian di Desa Dukuhmulyo, Kecamatan Jakenan, Kabupaten Pati;
 - SHM Nomor 1231, luas: 488 m² berupa tanah pemukiman di Desa Dukuhmulyo, Kecamatan Jakenan, Kabupaten Pati. (Telah terjual);
 - SHM Nomor 1484, luas: 823 m² berupa tanah pertanian di Desa Dukuhmulyo, Kecamatan Jakenan, Kabupaten Pati;
 - SHM Nomor 1138 & 1139, luas: 611 m² berupa tanah perumahan di Desa Dukuhmulyo, Kecamatan Jakenan, Kabupaten Pati;Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Pati agar memberikan putusan sebagai berikut:
 - I. Primair:
 1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas objek sengketa sebagaimana sertifikat:
 - SHM Nomor 1214, luas: 1295 m² berupa tanah & bangunan di Desa Dukuhmulyo, Kecamatan Jakenan, Kabupaten Pati;
 - SHM Nomor 803, luas: 1260 m² berupa tanah pertanian di Desa Dukuhmulyo, Kecamatan Jakenan, Kabupaten Pati;
 - SHM Nomor 1231, luas: 488 m² berupa tanah pemukiman di Desa Dukuhmulyo, Kecamatan Jakenan, Kabupaten Pati. (Telah terjual)
 - SHM Nomor 1484, luas: 823 m² berupa tanah pertanian di Desa Dukuhmulyo, Kecamatan Jakenan, Kabupaten Pati;
 - SHM Nomor 1138 & 1139, luas: 611 m² berupa tanah perumahan di Desa Dukuhmulyo, Kecamatan Jakenan, Kabupaten Pati;
3. Menyatakan menurut hukum perbuatan PT. BRI Cabang Pati di Jalan P. Sudirman Nomor 154, Pati yang melakukan tindakan dengan teror/ menakut-nakuti, melakukan lelang dan penjualan barang jaminan tanpa melalui mekanisme yang benar yang berdampak merugikan Penggugat dan mengalami syok/ketakutan yang berlebihan adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan menurut hukum Surat Perjanjian Kredit yang telah ditandatangani oleh Penggugat tidak dihadapkan Notaris adalah cacat hukum dan tidak sah menurut hukum serta tidak berkekuatan hukum untuk berlaku.
5. Menyatakan menurut hukum bahwa dengan dibatalkannya Surat Perjanjian Kredit, maka segala bentuk suku bunga dan denda terhadap hutang tersebut dinyatakan beku/berhenti;
6. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak darinya untuk menyerahkan tanah objek sengketa kepada para Penggugat, yaitu:
 - SHM Nomor 1214, luas: 1295 m² berupa tanah & bangunan di Desa Dukuhmulyo, Kecamatan Jakenan, Kabupaten Pati;
 - SHM Nomor 803, luas: 1260 m² berupa tanah pertanian di Desa Dukuhmulyo, Kecamatan Jakenan, Kabupaten Pati;
 - SHM Nomor 1231, luas: 488 m² berupa tanah pemukiman di Desa Dukuhmulyo, Kecamatan Jakenan, Kabupaten Pati. (Telah terjual);
 - SHM Nomor 1484, luas: 823 m² berupa tanah pertanian di Desa Dukuhmulyo, Kecamatan Jakenan, Kabupaten Pati;
 - SHM Nomor 1138 & 1139, luas: 611 m² berupa tanah perumahan di Desa Dukuhmulyo, Kecamatan Jakenan, Kabupaten Pati;

Hal. 5 dari 13 hal. Putusan No.2314 K/Pdt/2015



7. Menyatakan menurut hukum bahwa apabila Sertifikat:
- SHM Nomor 1214, luas: 1295 m² berupa tanah & bangunan di Desa Dukuhmulyo, Kecamatan Jakenan, Kabupaten Pati;
 - SHM Nomor 803, luas: 1260 m² berupa tanah pertanian di Desa Dukuhmulyo, Kecamatan Jakenan, Kabupaten Pati;
 - SHM Nomor 1231, luas: 488 m² berupa tanah pemukiman di Desa Dukuhmulyo, Kecamatan Jakenan, Kabupaten Pati. (Telah terjual);
 - SHM Nomor 1484, luas: 823 m² berupa tanah pertanian di Desa Dukuhmulyo, Kecamatan Jakenan, Kabupaten Pati;
 - SHM Nomor 1138 & 1139, luas: 611 m² berupa tanah perumahan di Desa Dukuhmulyo, Kecamatan Jakenan, Kabupaten Pati;

tidak diserahkan oleh Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak darinya kepada Penggugat, maka berdasarkan putusan ini dapat dijadikan dasar untuk mengajukan pembuatan sertifikat baru menjadi atas nama Penggugat dan instansi terkait wajib membantu proses penerbitan sertifikat tersebut;

8. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

9. Menghukum Tergugat tunduk pada putusan ini;

II. Subsidair:

Apabila Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Pati berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum dan keadilan (*ex aequo et bono*);

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

Eksepsi Tergugat I:

Keberatan terhadap eksekusi lelang seharusnya diajukan dalam bentuk perlawanan sebelum pelaksanaan lelang dan bukan dalam bentuk gugatan:

1. Bahwa setelah Tergugat I pelajari gugatan Penggugat yang teregister pada Pengadilan Negeri Pati tanggal 11 Desember 2012 secara seksama dan mendalam, ternyata adalah keberatan terhadap parate eksekusi lelang atas agunan-agunan kredit yang telah dilaksanakan tanggal 31 Juli 2012 dan 29 November 2012;
2. Bahwa sesuai yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 679 K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977 dengan tegas dinyatakan bahwa keberatan terhadap suatu pelelangan sudah seharusnya diajukan berupa perlawanan sebelum pelelangan dilaksanakan dan bukan sebaliknya;

Hal. 6 dari 13 hal. Putusan No.2314 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lebih lanjut sesuai yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1261 K/Sip/1979 tanggal 15 April 1981 disebutkan bahwa suatu gugatan terhadap lelang yang diajukan setelah pelaksanaan/eksekusi lelang, maka gugatan dimaksud secara yuridis tidak dapat diterima;

3. Bahwa oleh karena itu gugatan Penggugat tersebut adalah keliru, mengingat keberatan tersebut seharusnya diajukan dalam bentuk perlawanan bukan gugatan dan seharusnya diajukan sebelum pelelangan dilaksanakan;

Maka berdasarkan eksepsi tersebut di atas, Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pati yang memeriksa perkara ini untuk memutus eksepsi ini lebih dahulu sebelum memeriksa pokok perkaranya dengan menolak gugatan Penggugat yang demikian atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Eksepsi Turut Tergugat:

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

2. Eksepsi *persona standi non judicio*:

- 2.1 Bahwa Turut Tergugat berpendapat bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Turut Tergugat harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan persoon Turut Tergugat di dalam surat gugatan dari Penggugat kurang tepat, karena tidak mengkaitkan dengan Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah IX Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Semarang cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang selaku (instansi) atasan Turut Tergugat, karena Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang bukan organisasi yang berdiri sendiri, tetapi merupakan bagian dari suatu badan hukum yang disebut Negara, oleh karena itu apabila ada tuntutan, maka harus dikaitkan juga dengan unit atasannya tersebut;

- 2.2 Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang bukan merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan badan yang merupakan bagian dari badan hukum yang disebut Negara, dimana salah satu Instansi atasan dari Turut Tergugat adalah Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah IX Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Semarang cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang. Oleh karena itu,

Hal. 7 dari 13 hal. Putusan No.2314 K/Pdt/2015



Turut Tergugat tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan Instansi atasannya.

2.3 Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Turut Tergugat di atas, terbukti bahwa gugatan Penggugat yang langsung ditujukan kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang tanpa mengkaitkan instansi atasannya adalah keliru dan tidak tepat. Dengan demikian jelas bahwa akan hal ini dapat berakibat bahwa terhadap gugatan *a quo* menjadi kurang sempurna, dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (*niet ontvankelijk verklaard*). Hal ini sesuai dengan jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada pemerintah pusat;

2.4 Bahwa berdasarkan uraian di atas jelas bahwa Penggugat telah salah dalam mengajukan upaya hukum, maka untuk menjaga tertib beracara, sangatlah beralasan apabila Turut Tergugat mohon agar gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

2. Eksepsi Penggugat tidak berkualitas:

Bahwa dalam posita gugatan Penggugat mengakui telah menerima kredit dari Tergugat I, namun karena sesuatu hal, maka tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada Tergugat I, sehingga jaminan milik Penggugat di lelang oleh Turut Tergugat. Hal tersebut adalah jelas kelalaian Penggugat dalam hal pembayaran kreditnya sehingga mengakibatkan kredit macet/piutang macet;

Bahwa oleh karena gugatan diajukan oleh debitur yang berkewajiban untuk melunasi hutangnya dan tidak mempunyai hak terhadap krediturnya, maka gugatan diajukan oleh pihak yang tidak berhak/berkualitas, sehingga gugatan dapat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (Yurisprudensi RI Nomor 995 K/Sip/1975 tertanggal 8 Agustus 1975);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Pati telah memberikan Putusan Nomor 78/Pdt.G/2012/PN.Pt tanggal 9 Januari 2014 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat tersebut untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar

Hal. 8 dari 13 hal. Putusan No.2314 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp1.981.000,00 (satu juta sembilan ratus delapan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor 217/PDT/2014/PT.Smg. tanggal 17 Juli 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 3 September 2014 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 September 2014 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 16 September 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 07/Pdt.K/2014/PN.Pti *jo.* Nomor 217/Pdt/2014/PT.Smg. *jo.* Nomor 78/Pdt.G/2012/PN.Pt yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pati, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal itu juga;

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

1. Tergugat I, II pada tanggal 18 September 2014;
2. Turut Tergugat pada tanggal 26 September 2014;

Namun, Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding dan Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat/Turut Terbanding tidak mengajukan jawaban memori kasasi;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa klien kami tersebut di atas dalam berperkara perdata Nomor 78/Pdt.G/2012/PN.Pt pada tanggal 2 Januari 2014 telah diberikan putusan yang amar sebagaimana tersebut di atas;
2. Bahwa permohonan banding yang kemudian tercatat dalam Register Perkara Nomor 01/Pdt.B/2014/PN. Pt telah diputus dengan amar putusannya sebagai berikut:
 - Menerima permohonan banding dari Penggugat/Pembanding;

Hal. 9 dari 13 hal. Putusan No.2314 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pati pada tanggal 2 Januari 2014 Nomor 78/Pdt.G/2012/PN.Pt, yang domohonkan banding tersebut
 - Menghukum Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, untuk tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)
3. Bahwa terhadap putusan tersebut kami sangat berkeberatan dan karenanya klien kami telah mengajukan permohonan kasasi, dan oleh karena permohonan tersebut dilakukan dalam tenggang waktu dan telah memenuhi tata cara yang ada dalam undang-undang, maka permohonan kasasi ini haruslah diterima dan dikabulkan;
4. Bahwa putusan *Judex Facti* tersebut selain tidak memenuhi rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat, juga karena putusan tersebut didasarkan pada dasar hukum serta pertimbangan dalam hukum serta penerapan hukum yang salah/tidak benar. Adapun keberatan-keberatan kami atas putusan tersebut adalah sebagai berikut:
- a. Bahwa putusan *Judex Facti* yang menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya oleh karena itu putusan tersebut haruslah dibatalkan, karena putusan tersebut hanyalah melihat bukti-bukti tertulis.
 - b. Bahwa kami tidak sependapat putusan *Judex Facti petitum* Nomor 3, 4, 5, 6, 7 dan 8 dari Penggugat yang menurut Majelis *petitum* tersebut ditolak karena telah didasarkan hukum serta pertimbangan hukum yang tidak benar (*vide* put. halaman 37, 38) padahal semua bukti oleh karena itu *Judex Facti* telah keliru dalam menerapkan hukumnya. Oleh karena itu haruslah dibatalkan;
 - c. Bahwa pada saat penanda tangan akad kredit, antara Penggugat dan Tergugat akta yang hendak ditanda tangani tidak dibacakan terlebih dahulu dan juga dalam akta notariel tersebut Penggugat tidak dihadapkan secara langsung kepada Notaris yang telah ditunjuk oleh Tergugat. Dengan demikian secara material tindakan tersebut cacat hukum dan tidak sah menurut hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum;
 - d. Bahwa Penggugat tidak pernah mengakui adanya wanprestasi karena Penggugat masih tetap bersedia mengangsur dan melunasi semua kewajibannya akan tetapi minta ada penangguhan sampai ekonomi Penggugat bisa pulih kembali, sehingga apa yang dikatakan Tergugat I melakukan wanprestasi tidak bisa diterima dan sudah sepatasnya untuk ditolak;

Hal. 10 dari 13 hal. Putusan No.2314 K/Pdt/2015



- e. Bahwa Penggugat tidak pernah tahu ada Surat Kuasa menjual kepada Pihak Tergugat sehingga surat kuasa tersebut adalah cacat hukum dan sepantasnya untuk dikesampingkan serta obyek ternyata telah didaftarkan kepada pihak lelang Negara akan tetapi tidak ada pemenang lelang dan dengan sepihak Tergugat I menjual tanpa melalui proses yang benar sehingga hal ini maka jual beli tersebut cacat hukum;
- f. Penggugat keberatan harga limit yang ditentukan oleh Tergugat I dimana oleh Tergugat I menjual dengan mekanisme tidak benar dengan 5 jaminan Sertifikat Hak Milik:
- SHM Nomor 1214, luas: 1295 m² berupa tanah & bangunan di Desa Dukuhmulyo, Kecamatan Jakenan, Kabupaten Pati;
 - SHM Nomor 803, luas: 1260 m² berupa tanah pertanian di Desa Dukuhmulyo, Kecamatan Jakenan, Kabupaten Pati;
 - SHM Nomor 1231, luas: 488 m² berupa tanah pemukiman di Desa Dukuhmulyo, Kecamatan Jakenan, Kabupaten Pati. (Telah terjual);
 - SHM Nomor 1484, luas: 823 m² berupa tanah pertanian di Desa Dukuhmulyo, Kecamatan Jakenan, Kabupaten Pati;
 - SHM Nomor 1138 & 1139, luas: 611 m² berupa tanah perumahan di Desa Dukuhmulyo, Kecamatan Jakenan, Kabupaten Pati;
- g. Dimana perlindungan terhadap Penggugat jika suatu pelanggaran terhadap Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum jelas kode etik, asas kehati-hatian dan kepatutan harus dikedepankan;
- h. Bahwa pertimbangan harga di daerah tersebut cukup tinggi menurut pertimbangan masyarakat disekitar dan menurut keterangan Lurah setempat (surat keterangan terlampir);

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca secara saksama memori kasasi tanggal 14 September 2014 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pati) tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa putusan *Judex Facti* sudah tepat dan benar (tidak salah menerapkan hukum), karena *Judex Facti* telah mempertimbangkan bukti-bukti kedua belah pihak dan telah melaksanakan hukum acara dengan benar dalam memutus perkara ini serta putusan *Judex Facti* tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang;

Hal. 11 dari 13 hal. Putusan No.2314 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dari hasil pemeriksaan persidangan, pihak Penggugat dari surat-surat bukti dan saksi-saksinya tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, sementara Tergugat berhasil membuktikan dalil-dalil sangkalannya;
- Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut 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 apabila 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 bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi WARSONO 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 yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **WARSONO** tersebut;

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 permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Kamis**, tanggal **21 Januari 2016** oleh Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua

Hal. 12 dari 13 hal. Putusan No.2314 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu juga** dengan dihadiri oleh Para Anggota tersebut dan Retno Kusri, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota: Ketua Majelis,
ttd/. Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H. ttd/.
Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.I.P., M.Hum.
ttd/. Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,
ttd/. Retno Kusri, 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.....	<u>Rp489.000,00 +</u>
Jumlah	Rp500.000,00

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

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H.,M.H.

NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 13 dari 13 hal. Putusan No.2314 K/Pdt/2015