



PUTUSAN
Nomor 1898 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

SULI EL WINARTI, bertempat tinggal di Desa Ngawen, Dukuh Krajan, RT 01/II, Kecamatan Cluwak, Kabupaten Pati, dalam hal ini memberi kuasa kepada HS. Hasibuan, S.H., Advokat, beralamat di Jalan Mawar Nomor 40, Perumda Sukoharjo, Kecamatan Margorejo, Pati, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Juli 2013;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n

KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG SEMARANG, beralamat di Jalan Imam Bonjol Nomor 1D, GKN II, Lantai IV, Semarang, Jawa Tengah;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

D a n :

- 1. BUDHI ROCHMADI dan FERRY INDRIATNO** kedua-duanya mewakili **Bank DANAMON INDONESIA Tbk**, selaku **REGIONAL MANAGER, cq BANK DANAMON Tbk, Cabang Tayu**, berkedudukan di Jalan Kartini Nomor 14 Tayu, Kabupaten Pati, dalam hal ini memberi kuasa kepada: Luhut Sagala, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat, beralamat di Ruko Mega Peterongan, Jalan Kanal Nomor 5 C, Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Januari 2015;
- 2. BUDI WIYONO**, bertempat tinggal di Kampung Juwanalan RT 01/V, Pati Kidul, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati;
- 3. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pati**, berkedudukan di Jalan Raya Pati-Kudus Pati, Kabupaten Pati;

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

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang

Halaman 1 dari 17 hal. Put. Nomor 1898 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Termohon Kasasi dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat dan Para Turut Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Pati pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa berdasarkan permohonan dari Turut Tergugat I, Tergugat telah melelang tanah milik Penggugat serta apa yang ada di atasnya, tanah mana terletak di Desa Ngawen, Kecamatan Cluwak, Kabupaten Pati, Sertifikat Hak Milik Nomor 459, Desa Ngawen, atas nama Penggugat luas 5.010 m² (lima ribu sepuluh meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : berbatas dengan Sunarpan;
 - Sebelah Timur : berbatas dengan Suli El Winarti/Penggugat;
 - Sebelah Selatan : berbatas dengan Tanah Negara;
 - Sebelah Barat : berbatas dengan Ngasmijan;
2. Bahwa Penggugat baru mengetahui tanah milik Penggugat dilelang oleh Tergugat setelah adanya panggilan untuk tegoran dari Pengadilan Negeri Pati, dan ternyata lelang tersebut dimenangkan oleh Turut Tergugat II, hingga Turut Tergugat II berhasil membalik nama Sertifikat Hak Milik tersebut dari nama Penggugat keatas nama Turut Tergugat;
3. Bahwa lelang yang dilakukan oleh Tergugat tersebut adalah tidak sah menurut hukum dan beralasan dibatalkan dengan alasan-alasan hukum sebagai berikut:
 - 3.1. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 6 angka 5 Peraturan Dirjen Kekayaan Negara, Nomor Per-03/KN/2010 tanggal 5 Oktober 2010, Tergugat telah melakukan analisa kebenaran atas berkas secara formal dan kelengkapan secara administratif, dan menyatakan sah dokumen berupa:
 - a. Salinan/fotokopi perjanjian kredit;
 - b. Salinan/fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
 - c. Salinan/fotokopi Sertifikat Hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan;
 - d. Salinan/fotokopi perincian tunggakan/kewajiban utang debitur;
 - e. Salinan/fotokopi bukti bahwa debitur wanprestasi berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari pihak kreditur;
 - f. Surat pernyataan dari pihak kreditur selaku Pemohon Lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan;
 - g. Salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana lelang kepada debitur;

Halaman 2 dari 17 hal. Put. Nomor 1898 K/Pdt/2015



3.2. Bahwa dokumen yang menjadi syarat ditetapkan hari dan tanggal lelang oleh Tergugat tersebut adalah palsu karena mengandung isi yang tidak benar yaitu:

- Bahwa keterangan Pemohon Lelang/Turut Tergugat II dalam dokumen huruf e dan huruf g adalah palsu dan tidak benar oleh karena Penggugat sama sekali tidak pernah menerima pemberitahuan dari Turut Tergugat II tentang somasi ataupun tentang adanya rencana lelang;
 - Bahwa Tergugat juga telah salah, karena hanya percaya dengan pembuktian Pemohon Lelang dengan surat yang dikirim tanpa meminta bukti tanda penerimaan surat tersebut oleh Penggugat;
4. Bahwa penilaian Tergugat yang menilai bahwa dokumen yang diserahkan oleh Pemohon Lelang/Turut Tergugat I telah lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga memenuhi syarat untuk menetapkan hari dan tanggal lelang tidak sah menurut hukum;
5. Bahwa oleh karena dokumen lelang yang telah diserahkan oleh Turut Tergugat I kepada Tergugat tidak sah menurut hukum, maka dapat menjadi salah satu alasan untuk membatalkan lelang yang telah dilakukan oleh Tergugat terhadap tanah milik Penggugat;
6. Bahwa selain dari pada itu syarat pelaksanaan lelang diharuskan adanya nilai limit dan selanjutnya dalam ketentuan Pasal 36 ayat (1) dari Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Penjual menetapkan nilai limit berdasarkan penilaian oleh Penilai/Team Penaksir;
7. Bahwa akan tetapi dalam pelaksanaan lelang terhadap objek lelang dalam perkara ini nilai limit hanya ditetapkan oleh penjual/Turut Tergugat I sendiri dengan tidak lebih dahulu meminta penilaian dari penilai/team penaksir;
8. Bahwa oleh karena nilai limit adalah merupakan syarat yang harus dipenuhi penjual menurut ketentuan undang-undang maka oleh karena nilai limit yang ditetapkan oleh penjual tidak berdasar atas ketentuan undang-undang sebagaimana ditetapkan dalam ketentuan Pasal 36 ayat (1) dari Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka hal tersebut menjadi alasan untuk membatalkan lelang yang telah dilaksanakan oleh Tergugat terhadap tanah milik Penggugat beserta apa yang ada di atasnya;
9. Bahwa oleh karena Turut Tergugat II memperoleh hak atas tanah milik Penggugat adalah berdasarkan hasil lelang yang tidak sah menurut hukum, maka perpindahan hak atas tanah milik Penggugat kepada Turut Tergugat II



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dilakukan oleh Turut Tergugat III menjadi tidak sah menurut hukum dan oleh sebab itu harus dibatalkan;

10. Bahwa dengan demikian cukup pula alasan untuk memerintahkan kepada Turut Tergugat II supaya Turut Tergugat III membatalkan perpindahan hak atas tanah milik Penggugat kepada Turut Tergugat II;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan tidak sah penetapan hari dan tanggal lelang yang diterbitkan oleh Tergugat, atas tanah milik Penggugat;
3. Menghukum Tergugat untuk membatalkan lelang yang telah dilaksanakan atas tanah milik Penggugat, Sertifikat Hak Milik Nomor 459, Desa Ngawen, atas nama Suli El Winarti binti Sapani/Penggugat;
4. Menyatakan tidak sah perpindahan hak atas tanah objek sengketa dari Penggugat kepada Turut Tergugat II;
5. Memerintahkan kepada Turut Tergugat III untuk membatalkan perpindahan hak atas tanah objek sengketa dari Penggugat kepada Turut Tergugat II;
6. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada isi putusan dalam perkara ini;
7. Menghukum Para Tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau pengadilan menjatuhkan putusan yang adil menurut hukum;

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

Dalam Eksepsi (Tergugat):

1. Bahwa dengan tegas Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakuinya secara tegas kebenarannya;
2. Eksepsi Penggugat tidak berkualitas;

Bahwa Penggugat adalah debitur dari Turut Tergugat I yang tidak memenuhi kewajibannya kepada Turut Tergugat I, sehingga jaminan milik Penggugat dilelang oleh Tergugat. Hal tersebut adalah jelas kelalaian Penggugat dalam 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidaknya tidak dapat diterima (Yurisprudensi RI Nomor 995 K/Sip/ 1975 tanggal 08 Agustus 1975);

3. Eksepsi *Persona Standi Non Judicio*;

3.1. Bahwa penyebutan identitas Tergugat oleh Penggugat dalam surat gugatannya sudah selayaknya dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan *person* Tergugat di dalam surat gugatan Penggugat kurang tepat dan keliru karena tidak menyebutkan hirarki secara benar dengan tidak mengkaitkan Kementerian Keuangan Republik Indonesia sebagai badan hukum instansi tertinggi atasan dari Tergugat yang berada di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Menteri Keuangan Republik Indonesia yang merupakan badan hukum induk dari Tergugat. Oleh karena itu Tergugat tidak berkualitas untuk dituntut di muka pengadilan jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induk dan instansi atasannya;

3.2. Bahwa kekeliruan Penggugat tersebut jelas terbukti pada halaman 1 (pertama) dalam gugatannya, dimana Penggugat hanya menyebutkan Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang sebagai person Tergugat dengan tidak mengkaitkan instansi atau unit atasan Tergugat;

3.3. Bahwa Tergugat bukanlah merupakan badan hukum yang berdiri sendiri melainkan badan hukum yang merupakan bagian dari badan hukum yang disebut Negara dan dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya harus bertanggung jawab kepada instansi atasannya dimana penyebutan tata urutan dan hirarki Tergugat berdasarkan struktur organisasi yang benar sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 170/PMK.01/2012 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara adalah Pemerintah Republik Indonesia *cq* Kementerian Keuangan Republik Indonesia *cq* Direktorat Jenderal Kekayaan Negara *cq* Kantor Wilayah DJKN Jawa Tengah dan D.I Yogyakarta *cq* Kantor Palayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang, maka jika terjadi tuntutan juga harus dikaitkan dengan unit atasannya tersebut. Oleh karena itu Tergugat tidak berkualitas untuk dituntut dalam perkara perdata di muka pengadilan umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya atau instansi atasannya;

3.4. Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Tergugat di atas maka penyebutan identitas Tergugat dalam gugatan Penggugat yang

Halaman 5 dari 17 hal. Put. Nomor 1898 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditujukan kepada Tergugat tanpa dikaitkan dengan badan hukum induk dan instansi atasannya tersebut adalah keliru dan kurang tepat yang mengakibatkan gugatan Penggugat mengandung kesalahan formil sehingga sudah seharusnya ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk verklaard*) demi menjaga tertib hukum beracara sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1424/K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada Pemerintah Pusat;

Berdasarkan dalil-dalil eksepsi dan fakta-fakta hukum tersebut di atas, Tergugat mohon agar Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*);

Dalam Eksepsi (Turut Tergugat I):

Eksepsi Gugatan Kabur

1. Bahwa Turut Tergugat I menyatakan secara tegas menolak dan membantah seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan terbukti kebenarannya menurut hukum;
2. Bahwa di dalam posita gugatan Nomor 3.2 Penggugat mendalilkan sebagai berikut: "bahwa keterangan Pemohon Lelang/Turut Tergugat II dalam dokumen lelang.....dst";

Mengacu pada dalil posita tersebut, maka yang dimaksud oleh Penggugat sebagai Pemohon Lelang adalah Turut Tergugat II (Budi Wiyono). Akan tetapi dalam posita sebelumnya yakni posita Nomor 1, Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa Tergugat (KPKNL Semarang) telah melakukan lelang atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 459 milik Penggugat atas adanya permohonan dari Turut Tergugat I (Bank Danamon). Dengan demikian, pada bagian ini yang disebut oleh Penggugat sebagai Pemohon Lelang adalah Turut Tergugat I;

Berdasarkan pada posita-posita gugatan tersebut, maka tidak dapat dipastikan siapakah yang dimaksud oleh Penggugat sebagai Pemohon Lelang, karena dalam posita Nomor 3.2 Penggugat menyatakan bahwa pemohon lelang adalah Turut Tergugat II namun pada posita Nomor 1 Penggugat menyatakan Pemohon Lelang adalah Turut Tergugat I. berdasarkan hal tersebut tampak secara jelas bahwa gugatan Penggugat sangat tidak jelas dan membingungkan dan menyebabkan Para Tergugat kesulitan untuk memahami maksud surat gugatan. Selain itu, penyebutan pihak "Pemohon Lelang" yang berubah-ubah tersebut juga membuktikan

Halaman 6 dari 17 hal. Put. Nomor 1898 K/Pdt/2015

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)



bahwa di dalam gugatan Penggugat terdapat pertentangan antar posita (karena dalam posita Nomor 3.2 Penggugat menyatakan bahwa Pemohon Lelang adalah Turut Tergugat II namun pada posita Nomor 1 Penggugat menyatakan Pemohon Lelang adalah Turut Tergugat I) sehingga sudah seharusnya gugatan Penggugat tersebut dinyatakan tidak dapat diterima dengan alasan gugatan *a quo* kabur (*obscuur libel*);

Dalam Eksepsi (Turut Tergugat II):

1. Eksepsi *Obscuur Libel*

1.1. Bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00459/Desa Ngawen menjadi jaminan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 606/2005, dan oleh Turut Tergugat I melalui perantara Tergugat dilakukan penjualan secara umum (lelang) pada tanggal 4 Oktober 2012 dengan pemenang lelang atau pembeli lelang Turut Tergugat II sebagaimana risalah lelang Nomor 1310/2012 tanggal 4 Oktober 2012 yang dibuat atau dikeluarkan oleh Tergugat, sehingga tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00459/Desa Ngawen telah dibalik nama melalui Turut Tergugat III menjadi atas nama Budi Wiyono (Turut Tergugat II), dengan demikian:

1.1.1. Bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

1.1.2. Bahwa tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00459/Desa Ngawen telah dimohonkan eksekusi Nomor 12/Pdt.Eks/2012/PN Pt. yaitu perkara antara Budi Wiyono sebagai Pemohon Eksekusi melawan Suli El Winarti sebagai Termohon Eksekusi;

1.1.3. Bahwa gugatan Penggugat yaitu gugatan pembatalan lelang tidak dapat ditujukan terhadap perkara yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dan juga tidak dapat menunda atau bahkan membatalkan pelaksanaan eksekusi, dengan kata lain eksekusi haruslah dilaksanakan;

1.1.4. Bahwa seharusnya gugatan Penggugat diajukan sebelum dilaksanakan lelang atas Sertifikat Hak Milik Nomor 00459/Desa Ngawen;

1.1.5. Bahwa Turut Tergugat II berpendapat gugatan yang diajukan oleh Penggugat hanya mengada-ada dan hanya untuk mengulur-ulur waktu pelaksanaan eksekusi;



- 1.1.6. Bahwa sehubungan dengan hal tersebut, terbukti bahwa gugatan Penggugat adalah tidak jelas dan kabur, sehingga gugatan Penggugat harus ditolak (*weigeren*) atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
- 1.2. Bahwa gugatan Penggugat mengandung ketidakjelasan dan kabur yang sangat fatal, yang akan kami uraikan sebagai berikut:
 - 1.2.1. Bahwa dalam posita poin 3.2 gugatan Penggugat, Penggugat mendalilkan sebagai berikut:

“Bahwa keterangan Pemohon Lelang/Turut Tergugat II dalam dokumen huruf e dan huruf g adalah palsu dan tidak benar, oleh karena Penggugat sama sekali tidak pernah menerima pemberitahuan dari Turut Tergugat II tentang somasi ataupun tentang adanya rencana lelang”;
 - 1.2.2. Bahwa dalam posita poin 1 gugatan Penggugat, Penggugat mendalilkan bahwa Pemohon Lelang adalah Turut Tergugat I, akan tetapi dalam posita poin 3.2 gugatan Penggugat, Penggugat mendalilkan bahwa Pemohon Lelang adalah Turut Tergugat II, hal tersebut menjadikan gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur;
 - 1.2.3. Bahwa selain itu dalam posita poin 3.2 gugatan Penggugat, Penggugat mendalilkan jika yang mengirim pemberitahuan tentang somasi adalah Turut Tergugat II, padahal jelas dalam posita poin 3 gugatan Penggugat, jika yang mengirim pemberitahuan adalah pihak kreditur (Turut Tergugat I);
 - 1.2.4. Bahwa dari hal tersebut di atas, terbukti bahwa gugatan Penggugat adalah tidak jelas dan kabur, sehingga gugatan Penggugat harus ditolak (*weigeren*) atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Eksepsi Gugatan Diskualifikasi *In Persona*
 - 2.1. Bahwa dalam perjanjian antara Turut Tergugat I dengan Penggugat, dan Penggugat telah menandatangani Hak Tanggungan, maka secara hukum Penggugat bukan lagi sebagai pemilik atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor SHM Nomor 00459/Desa Ngawen. Disamping itu, Penggugat bukan lagi pemilik sah dari tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00459/Desa Ngawen karena tanah tersebut telah dilelang dan Turut Tergugat II sebagai pemenang lelang, sehingga Penggugat tidak



mempunyai kapasitas lagi untuk mengajukan gugatan terhadap tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00459/Desa Ngawen;

- 2.2. Bahwa dengan hal tersebut, terbukti bahwa Penggugat bukanlah pihak yang tepat untuk mengajukan gugatan, dan oleh karenanya gugatan Penggugat harus ditolak (*weigeren*) atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Dalam Eksepsi (Turut Tergugat III):

Pengadilan Negeri Pati tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara (*Absolute competency*);

Bahwa gugatan Penggugat pada point, menyatakan bahwa lelang yang telah dilakukan oleh Tergugat tersebut tidak sah menurut hukum dan mohon untuk dibatalkan dengan berbagai alasan (poin 3 surat gugatan). Di sini jelas bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang merupakan Badan Tata Usaha Negara, maka untuk membatalkan suatu produk Badan Tata Usaha Negara seharusnya gugatan Penggugat diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara, untuk itu kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menolak gugatan dari Penggugat;

Gugatan *error en persona*

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak pas, karena pihak Turut Tergugat III dalam proses terjadinya suatu peristiwa hukum antara Penggugat dengan Tergugat tidak terlibat di dalamnya, karena Turut Tergugat III hanya sebagai Lembaga Pencatat setelah adanya suatu peristiwa hukum guna untuk memberikan suatu kepastian hukum. Untuk itu mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak atau mengeluarkan Turut Tergugat III sebagai pihak;

Dalam Rekonvensi (Turut Tergugat II):

1. Bahwa Turut Tergugat II dalam Konvensi, yaitu:
Budi Wiyono, 51 Tahun, Karyawan Swasta, beralamat di KP. Juwanalan RT 01 RW 05, Kelurahan Pati Kidul, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati;
Dan sekarang dalam Rekonvensi mohon disebut sebagai Penggugat Rekonvensi;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat II Konvensi mohon apa yang terurai dalam eksepsi dan dalam konvensi secara *mutatis mutandis* dianggap termuat kembali di sini;
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat II Konvensi dalam Konvensi dengan ini mengajukan gugatan rekonvensi terhadap:
Suli El Winarti, 42 Tahun, Wiraswasta, bertempat tinggal di Desa Ngawen, RT 01 RW 02, Kecamatan Cluwak, Kabupaten Pati;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Semula Penggugat dalam Konvensi, dan sekarang dalam Rekonvensi disebutTergugat Rekonvensi;

4. Bahwa objek sengketa dalam perkara rekonvensi ini adalah:

Tanah beserta bangunan di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00459/Desa Ngawen seluas kurang lebih 5.010 m² (lima ribu sepuluh meter persegi) yang terletak di Desa Ngawen, Kecamatan Cluwak, Kabupaten Pati atas nama Budi Wiyono (Penggugat Rekonvensi), dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah Sunarpan;
- Sebelah Selatan : Tanah Negara;
- Sebelah Timur : Tanah Suli El Winarti;
- Sebelah Barat : Tanah Ngasmijan;

5. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat II Konvensi memperoleh tanah objek sengketa melalui perantara KPKNL (Tergugat dalam Konvensi) berdasarkan prosedur hukum yang berlaku;

6. Bahwa melaksanakan lelang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00459/Desa Ngawen yang dilakukan oleh KPKNL (Tergugat dalam Konvensi), dan Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat II Konvensi sebagai pemenang lelang sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang Nomor 1310/2012 tanggal 4 Oktober 2012 yang dibuat atau dikeluarkan oleh KPKNL adalah sah, dengan didasar pada ketentuan/prosedur hukum yang berlaku mengenai pelaksanaan lelang, yaitu berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

7. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dinyatakan bahwa "Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan", serta sesuai Pedoman Pelaksanaan dan Administrasi Pengadilan Buku II mahkamah Agung RI Tahun 1998, halaman 141 butir 41.19 menegaskan "Suatu pelelangan yang dilaksanakan sesuai peraturan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan";

8. Bahwa selain itu, Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat II Konvensi adalah pembeli yang baik, karena telah membeli objek sengketa berdasarkan peraturan yang berlaku, dan oleh karenanya harus dilindungi. Hal tersebut selaras dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1230 K/Sip/1980 yang menyatakan "Pembeli yang beriktikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum";

Halaman 10 dari 17 hal. Put. Nomor 1898 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat II Konvensi telah mengajukan permohonan eksekusi di Pengadilan Negeri Pati atas tanah objek sengketa dengan register perkara Nomor 12/Pdt.Eks/2012/PN Pt;
10. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi bukan lagi pemilik dari tanah objek sengketa yang sah secara hukum karena objek sengketa telah dibalik nama atas nama Budi Wiyono (Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat II Konvensi);
11. Bahwa objek sengketa sampai dengan gugatan rekonvensi ini diajukan masih dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, dan hal tersebut sangat merugikan Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat II Konvensi, karena sampai saat ini pula Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat II Konvensi tidak pernah menikmati hasil dari objek sengketa, padahal objek sengketa telah sah menjadi hak milik dari Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat II Konvensi;
12. Bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang telah menguasai dan memperoleh manfaat/hasil dari penguasaan objek sengketa selama kurang lebih 1 (satu) tahun sejak tanah objek sengketa dibeli dan telah dibalik nama oleh Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat II Konvensi merupakan perbuatan melawan hukum;
13. Bahwa karena Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat II Konvensi adalah pemilik sah tanah objek sengketa, oleh karenanya untuk menghindari timbulnya sengketa dari pihak lain maka Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat II Konvensi memohon agar Majelis Hakim yang mengadili di Pengadilan Negeri Pati berkenan memerintahkan agar Tergugat Rekonvensi (Penggugat Konvensi) atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan tanah objek sengketa dan selanjutnya menyerahkan kepada Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat II Konvensi dalam keadaan baik dan bebas dari hak orang lain;
14. Bahwa atas tindakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat II Konvensi baik materiil dan immaterial karena Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat II Konvensi tidak bisa menikmati hasil dari kepemilikan dan tidak bisa pula untuk menyewakan tanah objek sengketa, maka Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat II Konvensi meminta ganti rugi kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sejumlah Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) tunai dan sekaligus, hal mana penghitungan tersebut adalah jika dalam 1 (satu) tahun objek sengketa disewakan dan dinikmati hasil-hasilnya

Halaman 11 dari 17 hal. Put. Nomor 1898 K/Pdt/2015



seperti pohon-pohon yang hidup di atas tanah objek sengketa, dengan perincian sebagai berikut:

- a. Kerugian materiil karena tidak bisa menikmati Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) hasil dari objek sengketa, seandainya bangunan rumah di atas objek sengketa disewakan dalam 1 (satu) tahun dan dinikmati hasil dari pohon-pohon yang di atasnya.;
 - b. Kerugian immaterial : Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);
15. Bahwa atas keterlambatan pembayaran ganti rugi dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, maka Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi wajib membayar uang paksa (*dwangsom*) atas keterlambatan pembayaran kepada Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat II Konvensi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per hari yang terhitung sejak putusan perkara ini dibacakan sampai dengan dibayarnya hingga lunas;
16. Bahwa gugatan Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat II Konvensi telah didasarkan adanya bukti-bukti autentik, sehingga memenuhi syarat Pasal 180 (1) HIR untuk diputus dengan ketentuan dapat dilaksanakan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun diajukan upaya hukum *verzet*, banding atau kasasi;
17. Bahwa karena Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat II dalam Konvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Pati untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat II Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan lelang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00459/Desa Ngawen yang dilakukan oleh KPKNL (Tergugat Konvensi) tanggal 4 Oktober 2012 adalah sah sesuai ketentuan yang berlaku;
3. Menyatakan tanah objek sengketa, yaitu tanah beserta bangunan di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00459/Desa Ngawen seluas kurang lebih 5.010 m² (lima ribu sepuluh meter persegi) yang terletak di Desa Ngawen, Kecamatan Cluwak, Kabupaten Pati atas nama Budi Wiyono, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Tanah Sunarpan;
 - Sebelah Selatan : Tanah Negara;
 - Sebelah Timur : Tanah Suli El Winarti;
 - Sebelah Barat : Tanah Ngasmijan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah sah hak milik Budi Wiyono (Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat II Konvensi);

4. Menyatakan tindakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang telah menguasai dan memperoleh manfaat/hasil dari penguasaan objek sengketa sejak tanah objek sengketa dibeli dan telah dibalik nama oleh Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat II Konvensi merupakan perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan tanah objek sengketa dan selanjutnya menyerahkan kepada Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat II Konvensi dalam keadaan baik dan bebas dari hak orang lain bila perlu dengan bantuan Aparat Negara;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat II Konvensi sejumlah Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) secara tunai dan sekaligus saat putusan perkara ini dibacakan;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kepada Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat II Konvensi uang paksa sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per hari sejak keterlambatan pembayaran ganti rugi terhitung sejak putusan perkara ini dibacakan sampai dengan dibayarnya hingga lunas;
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar semua biaya perkara;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Pati telah memberikan putusan Nomor 53/Pdt.G/2013/PN Pt., tanggal 3 Juli 2014 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*);

DALAM REKONVENSI:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

Halaman 13 dari 17 hal. Put. Nomor 1898 K/Pdt/2015

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

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara sejumlah Rp2.821.000,00 (dua juta delapan ratus dua 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 402/PDT/2014/PT SMG., tanggal 20 November 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 23 Desember 2014 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Juli 2013 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 5 Januari 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 1/Pdt.K/2015/PN Pti., *juncto* Nomor 402/Pdt/2014/PT Smg., Nomor 53/Pdt.G/2013/PN Pt., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pati, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 13 Januari 2015;

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

1. Tergugat/Terbanding pada tanggal 21 Januari 2015;
2. Turut Tergugat I/Turut Terbanding I pada tanggal 14 Januari 2015;
3. Turut Tergugat II/Turut Terbanding II pada tanggal 13 Januari 2015;
4. Turut Tergugat III/Turut Terbanding III pada tanggal 14 Januari 2015;

Kemudian Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding mengajukan Kontra Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pati pada tanggal 27 Januari 2015;

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

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

1. Bahwa Pengadilan Tinggi Semarang dalam putusannya di tingkat banding, dalam amar putusannya "Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pati tanggal 03 Juli 2014, Nomor 53/Pdt.G/2013/PN Pt yang dimohon banding;

Halaman 14 dari 17 hal. Put. Nomor 1898 K/Pdt/2015



2. Bahwa Majelis Hakim tingkat banding dalam putusannya setelah mengutip semua hal ikhwal yang terjadi dalam persidangan di pengadilan tingkat pertama dalam pertimbangan hukumnya yang terdapat dalam halaman 31 alinea kedua selengkapnya berbunyi: "Menimbang bahwa dengan demikian maka alasan-alasan dan keberatan dalam memori Pembanding/Penggugat tersebut hanyalah merupakan pengulangan belaka yang kesemuanya telah dipertimbangkan secara jelas dan lengkap oleh Majelis Hakim tingkat pertama;
3. Bahwa untuk selanjutnya Majelis Hakim tingkat banding dalam putusannya menyatakan, bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama sudah tepat dan benar, sehingga pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut dapat disetujui dan diambil alih oleh Majelis Hakim Tingkat Banding sebagai alasan pendapatnya sendiri;
4. Bahwa dalam hal ada memori banding yang menjadi alasan keberatan Pembanding terhadap putusan dari Majelis Hakim tingkat pertama, maka Majelis Hakim tingkat banding telah salah menetralkan hukum, yaitu dengan hanya menjadikan pertimbangan hukum dari Majelis Hakim tingkat pertama menjadi pertimbangan hukum dalam putusannya di tingkat banding, tanpa mempertimbangkan keberatan-keberatan Pemohon banding terhadap putusan dari Majelis Hakim tingkat pertama tersebut;
5. Bahwa Majelis Hakim tingkat banding dapat menetralkan pengambilalihan pertimbangan dari putusan Majelis Hakim tingkat pertama menjadi pertimbangan hukum dalam putusannya di tingkat banding sepanjang Pemohon banding tidak menyampaikan memori banding tentang alasan-alasan keberatannya terhadap putusan dari Majelis Hakim tingkat pertama tersebut;
6. Bahwa Pemohon banding mengajukan permohonan banding terhadap putusan Majelis Hakim tingkat pertama adalah dengan maksud dan tujuannya agar supaya Majelis Hakim tingkat banding mempertimbangkan dalam putusannya tentang keberatan-keberatan yang disampaikan oleh Pemohon banding terhadap putusan dari Majelis Hakim tingkat pertama;
7. Bahwa oleh sebab itu adalah merupakan penetrapan hukum yang salah apabila Majelis Hakim tingkat banding tidak mempertimbangkan dan tidak memuat alasan-alasan dan dasar hukum tentang ditolaknya keberatan dari Pemohon banding;
8. Bahwa sebagai nyata dari putusan Majelis Hakim tingkat pertama yang berpendapat, bahwa risalah lelang merupakan putusan Pejabat Tata Usaha Negara, tanpa memberikan alasan dan dasar hukum dari putusan tersebut,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim tingkat banding telah mengambil over pertimbangan tersebut dalam putusannya, padahal Pemohon banding telah menyampaikan keberatan atas pertimbangan tersebut dengan berpedoman kepada putusan Mahkamah Agung R.I.;

9. Bahwa berdasarkan putusan Mahkamah Agung RI., Nomor 150 K/TUN/1994, tanggal 7 September 1995, *juncto* Nomor 47 K/TUN/1997, tanggal 26 Januari 1998, *juncto* Nomor 245 K/TUN/1999, tanggal 30 Agustus 2011, bahwa risalah lelang bukan merupakan putusan Pejabat Tata Usaha Negara, tetapi hanya merupakan berita acara;
10. Bahwa seyogianya menurut hukum Majelis Hakim tingkat banding dalam putusannya dengan jelas mengemukakan dasar hukum dan pendapatnya tentang risalah lelang tersebut adalah merupakan putusan Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana pendapat dari Majelis Hakim tingkat pertama dan tidak sependapat dengan putusan Mahkamah Agung R.I tersebut;

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

Bahwa alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan oleh karena setelah meneliti dengan saksama Memori Kasasi tanggal 12 Januari 2015 dan Kontra Memori Kasasi tanggal 27 Januari 2014 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini putusan Pengadilan Tinggi Semarang yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pati, ternyata *Judex Facti* tidak salah dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa pertimbangan *Judex Facti* sudah tepat dan benar;
- Bahwa gugatan tidak jelas karena mencampuradukkan antara masalah hukum Tata Usaha Negara Negara dan perbuatan melawan hukum perdata sehingga merupakan gugatan yang kabur, begitu pula objek sengketa tanah yang akan dilelang tidak disebut batas-batasnya;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **SULI EL WINARTI** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 30 Desember 2015 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., dan I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut dan Rita Elsy, S.H., M.H., Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

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

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

ttd./

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

Panitera Pengganti,

ttd./

Rita Elsy, S.H., M.H.

Biaya Kasasi:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi ...	<u>Rp489.000,00</u>
J u m l a h ...	Rp500.000,00

UNTUK SALINAN MAHKAMAH AGUNG RI.

a.n Panitera
Panitera Muda Perdata,

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH.
NIP. 19610313 198803 1 003

Halaman 17 dari 17 hal. Put. Nomor 1898 K/Pdt/2015