



PUTUSAN

Nomor 2611 K/Pdt/2021

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG**

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

PT BANK TABUNGAN PENSIUNAN NASIONAL, Tbk., Kantor Pusat Jakarta Selatan Cq. PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional Tbk., Kantor Cabang Batu, yang beralamat di Jalan Panglima Sudirman Nomor 28 Kota Batu, Provinsi Jawa Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Eko Peri Hantono, S.H., CN., Para Advokat pada Peri Hantono Law Firm, beralamat di Graha Adhitama, Jalan Mujair Raya Nomor 16 (TB Simatupang), Jati Padang, Pasar Minggu, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 November 2020;

Pemohon Kasasi/Tergugat;

L a w a n

- 1. AL SITI FATIMAH,** bertempat tinggal di Jalan Bunga Vinolia 23, RT.05, RW.05, Kelurahan Jatimulyo, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang, Provinsi Jawa Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sujati, S.H., dan kawan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Sujati, S.H., & Rekan, beralamat di Jalan Salak Nomor 443, RT.05, RW.01, Kedungpedaringan, Kecamatan Kepanjen, Kabupaten Malang, Provinsi Jawa Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Desember 2020;
- 2. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA, DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA KANTOR WILAYAH DJKN JAWA TIMUR, KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG**

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 2611 K/Pdt/2021



(KPKNL) MALANG, yang beralamat di Jalan S. Supriyadi Nomor 157 Malang, yang diwakili oleh Gunawan Wiranto T. Selaku Pelaksana pada Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Malang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Satria Islam Putra Serabis, selaku Pelaksana pada Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Malang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Desember 2020

Para Termohon Kasasi/Penggugat dan Turut Tergugat II;

D a n

1. **MIFTACHUL DJAUHARI**, beralamat di Jalan Ki Ageng Gribig Nomor 141, RT.04, RW.04, Kelurahan Madyopuro, Kecamatan Kedung Kandang, Kota Malang, Jawa Timur;
2. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL Cq. BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN MALANG**, Jalan Terusan Kawi Nomor 10, Gading Kasri, Klojen, Kota Malang;

Para Turut Termohon Kasasi/Para Turut Tergugat;

Mahkamah Agung tersebut;

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

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

- 1) Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;
- 2) Menyatakan dengan hukum bahwa gugatan ini menggunakan azas pembuktian terbalik;
- 3) Menyatakan Tergugat, telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrecht matige daad*) Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 4 dan Pasal 18;

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 2611 K/Pdt/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4) Menyatakan Tergugat telah melakukan kesalahan yang merugikan Penggugat sebesar Rp649.500.000,00 (enam ratus empat puluh sembilan lima ratus ribu rupiah);
 - 5) Memutuskan Tergugat untuk memberikan ganti rugi sebesar Rp649.500.000,00 (enam ratus empat puluh sembilan lima ratus ribu rupiah).
 - 6) Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uit voerbaar bij vooraad*) walaupun Tergugat melakukan Banding, Kasasi atau Peninjauan kembali;
 - 7) Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap sebidang tanah beserta bangunannya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 76 seluas 239 m² atas nama Al Siti Fatimah yang telah dibalik nama menjadi nama Turut Tergugat I yaitu Miftachul Djauhari yang terletak di Jalan Pandanlandung RT.05/RW.05, Keluarga Pandanlandung, Kecamatan Wagir, Kabupaten Malang, Jawa Timur;
 - 8) Menyatakan Para Turut Tergugat untuk mentaati putusan pengadilan yang memutus perkara ini;
 - 9) Menghukum Tergugat membayar semua biaya perkara;
- Apabila Mejjelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

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

Tergugat :

Dalam Eksepsi

- Gugatan yang diajukan Penggugat *ne bis in idem* atau *exceptio res iudicata*;
- Penggugat Tidak Melaksanakan Kewajiban (*obligation*) Untuk Memenuhi Prestasi (*exceptio non adimpleti contractus*);
- Gugatan Penggugat Kabur atau Tidak Jelas (*obscuur libel*);

Turut Tergugat II :

Dalam Eksepsi

- Eksepsi diskualifikasi;

Halaman 3 dari 9 hal. Put. Nomor 2611 K/Pdt/2021

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

- Eksepsi *Obscuur Libel*;
- Gugatan Tidak Berdasar Hukum;
- Eksepsi *Plurium Litis Consortium* (Gugatan kurang pihak);
- Eksepsi *Error in Persona*;

Turut Tergugat III :

Dalam Eksepsi

- a. Bahwa Turut Tergugat III menolak seluruh dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakui kebenarannya ;
- b. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*);
- c. Kewenangan Kompetensi Absolut;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III dalam permohonannya memohon agar Pengadilan Negeri Kapanjen berkenan menerima permohonan ini dan memohon kepada Pengadilan untuk memberikan Putusan Sela sebagai berikut:

1. Menolak eksepsi Turut Tergugat III;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri berwenang mengadili perkara *a quo*;
3. Menanggung biaya perkara *a quo* hingga putusan akhir;

Bahwa terhadap permohonan tersebut telah dikabulkan oleh Pengadilan Negeri Kapanjen dengan Putusan Sela Nomor 126/Pdt.G/2019/PN Kpn, tanggal 27 Mei 2020;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kapanjen telah menjatuhkan Putusan Nomor 126/Pdt.G/2019/PN Kpn., tanggal 27 Mei 2020, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- Menghukum Tergugat melakukan kesalahan yang merugikan Penggugat sejumlah Rp527.500.000,00 (lima ratus dua puluh tujuh juta lima ratus ribu Rupiah);

Halaman 4 dari 9 hal. Put. Nomor 2611 K/Pdt/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Memutuskan Tergugat untuk memberikan ganti rugi sebesar Rp527.500.000,00 (lima ratus dua puluh tujuh juta lima ratus ribu Rupiah);
- Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk tunduk dan patuh pada putusan pengadilan setelah berkekuatan hukum tetap;
- Menolak gugatan yang lain dan selebihnya;
- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp3.322.000,00 (tiga juta tiga ratus dua puluh dua ribu Rupiah);

Bahwa pada tingkat banding putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 479/PDT/2020/PT SBY., tanggal 29 September 2020;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 20 November 2020 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 November 2020 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 1 Desember 2020 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 126/Pdt.G/2019/PN kpn., *juncto* Nomor 479/PDT/2020/PT SBY., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kepanjen, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 10 Desember 2020;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 10 Desember 2020 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi (d/h Tergugat) yang untuk seluruhnya;

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 2611 K/Pdt/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 479/PDT/2020/PT Sby., tanggal 29 September 2020 *Juncto* Putusan Pengadilan Negeri Kapanjen Nomor 126/Pdt.G/2019/PN Kpn., Tanggal 27 Mei 2020 yang dimohonkan Kasasi;
3. Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Mengadili Sendiri ;

Dalam Eksepsi

01. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Pemohon Kasasi/semula Tergugat untuk seluruhnya;
02. Menolak gugatan Termohon Kasasi/semula Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
03. Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Dalam Pokok Perkara

01. Menyatakan secara hukum Pemohon Kasasi/semula Tergugat adalah kreditur yang beritikad baik dan harus dilindungi hukum;
02. Menolak gugatan Termohon Kasasi/semula Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Termohon Kasasi/semula Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
03. Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Subsida

Apabila Yang Mulia Hakim Agung pada Mahkamah Agung berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex a quo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi masing masing tanggal 4 Januari 2020 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 2611 K/Pdt/2021



Bahwa alasan alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti memori kasasi tanggal 10 Desember 2020 kontra memori kasasi masing masing tanggal 4 Januari 2020 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi Surabaya telah salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa dalam perjanjian kredit sesuai Akta Perjanjian Kredit Nomor 106 tanggal 26 Juni 2013 antara Penggugat dengan Tergugat dengan perubahannya terbukti Penggugat telah wanprestasi karena tidak memenuhi kewajibannya sesuai perjanjian dan telah diperingatkan serta Akta Perdamaian pada Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 204/Pdt.G/2016/PN Mlg., tanggal 4 April 2016, maka sesuai ketentuan Pasal 6 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda benda yang berkaitan dengan tanah, Tergugat berhak menjual lelang objek jaminan untuk pelunasan utang Penggugat;

Bahwa Tergugat melalui Turut Tergugat II telah melaksanakan eksekusi lelang hak tanggungan sesuai prosedur dengan nilai limit harga lelang telah ditetapkan sesuai ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK/06/2016 tentang petunjuk lelang, dan telah ada pemenangnya yaitu Turut Tergugat I sebagai pemegang lelang yang sah berdasarkan risalah lelang Nomor 168/2017 dan obyek jaminan telah dibalik nama oleh Turut Tergugat III dan atas nama Al. Siti Fatimah menjadi atas nama Turut Tergugat I Miftachul Djauhari;

Maka perbuatan Tergugat, Turut Tergugat II bukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **PT BANK TABUNGAN PENSUNAN NASIONAL, Tbk., Kantor Pusat Jakarta Selatan Cq. PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional Tbk., Kantor Cabang Batu** dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 479/PDT/2020/PT SBY., tanggal 29 September 2020 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kepanjen Nomor 126/Pdt.G/2019/PN Kpn., tanggal 27 Mei 2020 serta

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 2611 K/Pdt/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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 perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **PT BANK TABUNGAN PENSIUNAN NASIONAL, Tbk., Kantor Pusat Jakarta Selatan Cq. PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional Tbk., Kantor Cabang Batu** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 479/PDT/2020/PT SBY., tanggal 29 September 2020 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kepanjen Nomor 126/Pdt.G/2019/PN Kpn., tanggal 27 Mei 2020;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

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

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada Mahkamah Agung hari Rabu, tanggal 6 Oktober 2021 oleh Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H., dan Dr.

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 2611 K/Pdt/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rahmi Mulyati, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Yusticia Roza Puteri, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd/

Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Ttd/

Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd/

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd/

Yusticia Roza Puteri, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 10.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp480.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.
NIP. 19621029 198612 1 001

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 2611 K/Pdt/2021

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)