



P U T U S A N

Nomor: 2516 K/Pdt/2012

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

ISWANTO ROMANDHON, bertempat tinggal di Desa Loram Kulon Rt.08 Rw.01, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus, dalam hal ini memberi kuasa kepada **MACHASINROCHMAN, SH.**, Advokat beralamat di Loram Wetan RT01 RW06, Kecamatan Jati Kabupaten Kudus, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Juni 2012;
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

m e l a w a n :

- 1 **TRI MARTONO**, bertempat tinggal di Desa Loram Kulon Rt.06 Rw.01, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus;
- 2 **PT.BANK RAKYAT INDONESIA, (Persero) KANTOR CABANG KUDUS**, berkedudukan di Jalan Jend.Sudirman No.66 Kudus, diwakili oleh Pimpinan Cabang PT.Bank Rakyat Indonesia, (Persero) Tbk Kudus, **AGUNG SULISTIJO**, dalam hal ini memberi kuasa kepada: 1. **SRI WAHYUNINGSIH, SH.**, 2. **ALIMI NURIBAT**, 3. **BETTY OKTIVIANI JUERLIZA**, masing-masing sebagai Legal Officer, Account Officer dan Supervisor Administrasi Kredit pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Kudus, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Agustus 2011;
- 3 **KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) SEMARANG**, berkedudukan di Jalan. Imam Bonjol No.1 D GKN II Lantai IV Semarang, Jawa Tengah;

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I,II,III/para Terbanding;

d a n :

KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN KUDUS, berkedudukan di Jalan Mejobo, Kabupaten Kudus, dalam hal ini memberi kuasa kepada:

- 1 **SYAM S. CHAIDIR** : Kepala KPKNL Semarang;



- 2 WIDIYANTO : Kepala Seksi Hukum dan Informasi
pada KPKNL Semarang;
- 3 YAYUK MUJI RAHAYU : Pelaksana pada KPKNL Semarang;
- 4 ARIF EFFENDI : Pelaksana pada KPKNL 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 Penggugat/Pembanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I,II,III/Para Terbanding dan Turut Tergugat/Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Kudus yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

- 1 Bahwa setidaknya-tidaknya sejak tahun 2007, Tergugat I telah menjadi Nasabah dari Tergugat II (PT.Bank Rakyat Indonesia, (Persero) Kantor Cabang Kudus). Dalam hal ini Tergugat I mengajukan permohonan pinjaman kredit sebagai modal usaha. Dari permohonan pinjaman kredit yang diajukan tersebut telah mendapat persetujuan dan memperoleh fasilitas pinjaman kredit dengan syarat dan ketentuan yang diatur dalam Perjanjian Kredit No. 288 tertanggal 29 November 2007;
- 2 Bahwa dari fasilitas kredit yang diberikan oleh Tergugat II (PT. Bank Rakyat Indonesia, (Persero) Kantor Cabang Kudus) tersebut, Tergugat I dapat menjalankan usahanya dengan baik dan lancar sehingga Tergugat I dapat membayar angsuran pinjaman secara rutin sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam perjanjian kredit;
- 3 Bahwa guna mempertahankan dan menambah modal usahanya, Tergugat I bermaksud untuk mengajukan perpanjangan waktu pinjaman kredit kepada Tergugat II. Hal tersebut mendapat persetujuan dari Tergugat II, maka dibuatlah Akta Perpanjangan Jangka Waktu Kredit No. 151 tertanggal 28 November 2008;
- 4 Bahwa selama menjadi Nasabah dari Tergugat II (PT.Bank Rakyat Indonesia, (Persero) Kantor Cabang Kudus) tersebut, Tergugat I pernah meminjam sertifikat hak milik dari Penggugat, yaitu Sertifikat Hak Milik No. 3760 atas nama Iswanto;
- 5 Bahwa pada saat meminjam Sertifikat Hak Milik No.3760 dari Penggugat tersebut, Tergugat I tidak memberitahukan secara jelas akan digunakan untuk apa sertifikat tersebut dan berjanji akan secepatnya mengembalikan sertifikat itu kepada Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 6 Bahwa Tergugat I kemudian memberitahukan kepada Penggugat tentang niatnya untuk menjaminkan Sertifikat Hak Milik No. 3760 tersebut kepada Tergugat II sebagai jaminan tambahan sebagaimana disebutkan dalam Adendum Restrukturisasi No.131 tanggal 30 September 2009. Tergugat I berjanji akan segera mengembalikan sertifikat itu kepada Penggugat;
- 7 Bahwa apa yang telah dijanjikan oleh Tergugat I untuk segera mengembalikan Sertifikat Hak Milik No.3760 kepada Penggugat ternyata tidak kunjung tiba. Penggugat telah berulang kali untuk meminta pengembalian sertifikat tersebut, akan tetapi Tergugat I tidak ada itikad baik untuk mengembalikan sertifikat tersebut kepada Penggugat;
- 8 Bahwa dalam hal ini Tergugat I telah wanprestasi/ingkar janji, karena tidak segera mengembalikan Sertifikat Hak Milik No.3760 kepada Penggugat sebagaimana yang telah dijanjikan;
- 9 Bahwa oleh karena situasi perdagangan yang kurang menguntungkan dan kondisi perekonomian dari Tergugat I saat itu katanya sedang menurun mengakibatkan Tergugat I banyak menderita kerugian dalam usahanya, sehingga berakibat pula timbulnya permasalahan pinjaman kredit kepada Tergugat II;
- 10 Bahwa dalam hal ini Penggugat telah berusaha untuk meminta penyelesaian secara baik dengan jalan musyawarah kepada Tergugat I guna pengembalian Sertifikat Hak Milik No.3760 tersebut, akan tetapi sampai dengan saat ini belum juga berhasil;
- 11 Bahwa sungguh diluar perkiraan, Penggugat telah menerima surat tembusan dari Tergugat II (PT. Bank Rakyat Indonesia, (Persero) Kantor Cabang Kudus), yaitu Surat Nomor: 2353-VIII/KC/ADK/06/2011 tertanggal 30 Juni 2011 yang ditujukan kepada Tergugat I, Perihal Pemberitahuan Lelang Agunan terhadap semua barang milik Tergugat I yang telah dijadikan agunan hutang kepada Tergugat II termasuk Sertifikat Hak Milik No.3760 atas nama Iswanto milik Penggugat yang telah dijadikan agunan/jaminan tersebut;
- 12 Bahwa tindakan Tergugat I menjadikan Sertifikat Hak Milik No.3760 atas nama Iswanto tersebut sebagai agunan jaminan hutang kepada Tergugat II (PT. Bank Rakyat Indonesia, (Persero) Kantor Cabang Kudus) telah mengakibatkan kerugian materiil maupun immateriil yang besar dari Penggugat. Kerugian mana apabila diperhitungkan secara keseluruhan adalah sebagai berikut:
 - a Kerugian materiil karena Penggugat tidak dapat mempergunakan Sertifikat Hak Milik No. 3760 untuk keperluan yang dianggap penting untuk

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

menunjang perekonomian dari Penggugat, apabila diperhitungkan sebesar \pm Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);

- b Kerugian Immateriil dalam hal ini Penggugat merasa telah dipermainkan oleh Tergugat I dan harus menanggung beban pikiran yang sangat berat karena adanya surat tindasan dari Tergugat II (PT. Bank Rakyat Indonesia, (Persero) Kantor Cabang Kudus) tentang Pemberitahuan rencana lelang Sertifikat Hak Milik No. 3760 atas nama Iswanto tersebut, apabila diperhitungkan sebesar \pm Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

Jadi secara keseluruhan kerugian materiil dan immateriil yang diderita oleh Penggugat atas tindakan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I, apabila diperhitungkan adalah sebesar \pm Rp1.100.000.000,00 (satu milyar seratus juta rupiah);

- 13 Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat atas tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I, maka perlu diletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas semua harta milik Tergugat I, yaitu beberapa bidang tanah sebagaimana tersebut dalam :

- a Sertifikat Hak Milik No.5367 dan Sertifikat Hak Milik No.5368 keduanya atas nama Tri Martono dan Sukin yang terletak di Desa Loram Kulon, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus;
- b Sertifikat Hak Milik No.1041 atas nama Tri Martono dan Sukin yang terletak di Desa Megawon, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus.
- c Sertifikat Hak Milik No. 3518 dan No.4317 atas nama Tri Martono dan Sukin yang terletak di Desa Loram Kulon, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus;
- d Sertifikat Hak Milik No.1895 dan No.1896 atas nama Tri Martono Bin Sarmin Sutrisno yang terletak di Desa Loram Kulon, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus;
- e Sertifikat Hak Milik No.3760 atas nama Iswanto yang terletak di Desa Loram Kulon, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus;

- 14 Bahwa dalam hal ini Tergugat II (PT. Bank Rakyat Indonesia, (Persero) Kantor Cabang Kudus) telah mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat III (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang. Dan dari permohonan yang diajukan oleh Tergugat II tersebut, maka Tergugat III telah mengeluarkan penetapan hari dan tanggal lelang semua barang jaminan dari Tergugat I yang dijadikan jaminan hutang, antara lain adalah:

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)



- a Sertifikat Hak Milik No.5367 dan Sertifikat Hak Milik No.5368 keduanya atas nama Tri Martono dan Sukin yang terletak di Desa Loram Kulon, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus;
- b Sertifikat Hak Milik No.1041 atas nama Tri Martono dan Sukin yang terletak di Desa Megawon, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus;
- c Sertifikat Hak Milik No.3518 dan No.4317 atas nama Tri Martono dan Sukin yang terletak di Desa Loram Kulon, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus;
- d Sertifikat Hak Milik No.1895 dan No.1896 atas nama Tri Martono Bin Sarmin Sutrisno yang terletak di Desa Loram Kulon, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus;
- e Sertifikat Hak Milik No.3760 atas nama Iswanto yang terletak di Desa Loram Kulon, Kecamatan Jati, Kabupten Kudus;

yang rencananya akan dilaksanakan lelang/penjualan dimuka umum pada Hari Senin tanggal 25 Juli 2011 di Kantor Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Kudus;

Tanah dan bangunan yang ada di atasnya tersebut, untuk selanjutnya disebut sebagai Objek Sengketa.

- 15 Bahwa tindakan dari Tergugat II dan Tergugat III melakukan lelang eksekusi terhadap sebidang tanah dan bangunan yang ada diatasnya sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No.3760 atas nama Iswanto yang terletak di Desa Loram Kulon, Kecamatan Jati, Kabupten Kudus adalah tindakan yang tidak benar. Karena Penggugat sebagai Pihak Ketiga dalam Perjanjian Kredit antara Tergugat I adalah pihak yang tidak ada kepentingan hukum dengan Tergugat II;

Bahwa tindakan dari Tergugat II dan Tergugat III adalah tidak benar dan melawan hukum karena akan mengakibatkan kerugian yang besar dari Penggugat, baik kerugian materiil maupun immateriil. Oleh karena itu Tergugat II (PT. Bank Rakyat Indonesia, (Persero) Kantor Cabang Kudus) dan Tergugat III (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang harus segera mencabut dan membatalkan rencana lelang atas sebidang tanah dan bangunan milik Penggugat sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 3760 atas nama Iswanto yang terletak di Desa Loram Kulon, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus, sampai dengan perkara ini memperoleh keputusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap mengingat sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 3760 atas nama Iswanto yang terletak di Desa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Loram Kulon, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus pada saat ini telah menjadi obyek sengketa dalam perkara gugatan Wanprestasi di Pengadilan Negeri Kudus;

Bahwa Penggugat mengikutsertakan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kudus sebagai Para Pihak yaitu Turut Tergugat dalam perkara ini dengan maksud supaya Turut Tergugat tidak menindaklanjuti dan/ atau segera menghentikan segala proses hukum yang berhubungan dengan pemindahan hak sebidang tanah sebidang tanah dan bangunan milik Penggugat sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No.3760 atas nama Iswanto yang terletak di Desa Loram Kulon, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus, apabila Tergugat II dan Tergugat III dikemudian hari melakukan tindakan pemindahan hak terhadap sebidang tanah milik Penggugat yang saat ini menjadi Obyek Sengketa untuk dibaliknama ke atas nama pihak lain baik melalui proses jual beli maupun lelang sejak diajukannya gugatan ini sampai dengan perkara ini memperoleh keputusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Kudus agar memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut :

Primair :

- 1 Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- 2 Menyatakan Tergugat I telah melakukan wanprestasi karena tidak segera mengembalikan Sertifikat Hak Milik No.3760 atas nama Iswanto kepada Penggugat;
- 3 Menyatakan Addendum Restrukturisasi Nomor : 131 tertanggal 30 September 2009 adalah batal demi hukum;
- 4 Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas semua obyek sengketa, yaitu beberapa bidang tanah sebagaimana tersebut dalam :
 - a Sertifikat Hak Milik No.5367 dan Sertifikat Hak Milik No.5368 keduanya atas nama Tri Martono dan Sukin yang terletak di Desa Loram Kulon, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus;
 - b Sertifikat Hak Milik No.1041 atas nama Tri Martono dan Sukin yang terletak di Desa Megawon, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus;
 - c Sertifikat Hak Milik No.3518 dan No.4317 atas nama Tri Martono dan Sukin yang terletak di Desa Loram Kulon, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Sertifikat Hak Milik No.1895 dan No.1896 atas nama Tri Martono Bin Sarmin Sutrisno yang terletak di Desa Loram Kulon, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus;
 - e. Sertifikat Hak Milik No.3760 atas nama Iswanto yang terletak di Desa Loram Kulon, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus;
5. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian materiil maupun immateriil kepada Penggugat. Kerugian mana apabila diperhitungkan secara keseluruhan adalah sebagai berikut:
- a. Kerugian materiil karena Penggugat tidak dapat mempergunakan Sertifikat Hak Milik No.3760 untuk keperluan yang dianggap penting untuk menunjang perekonomian dari Penggugat, apabila diperhitungkan sebesar \pm Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);
 - b. Kerugian Immateriil dalam hal ini Penggugat merasa telah dipermainkan oleh Tergugat I dan harus menanggung beban pikiran yang sangat berat karena adanya surat tindasan dari Tergugat II (PT. Bank Rakyat Indonesia, (Persero) Kantor Cabang Kudus tentang Pemberitahuan rencana lelang Sertifikat Hak Milik No.3760 atas nama Iswanto tersebut, apabila diperhitungkan sebesar \pm Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- Jadi secara keseluruhan kerugian Materiil dan Immateriil yang diderita oleh Penggugat atas tindakan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I, apabila diperhitungkan adalah sebesar \pm Rp1.100.000.000,00 (satu milyar seratus juta rupiah);
6. Menyatakan tindakan Tergugat II (PT. Bank Rakyat Indonesia, (Persero) Kantor Cabang Kudus dan Tergugat III (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang menetapkan rencana lelang atas sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 3760 atas nama Iswanto yang terletak di Desa Loram Kulon, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus adalah tindakan yang tidak benar;
7. Menghukum Tergugat II (PT. Bank Rakyat Indonesia, (Persero) Kantor Cabang Kudus dan Tergugat III (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang untuk segera mencabut dan membatalkan rencana lelang/ tidak menindaklanjuti rencana lelang atas semua objek sengketa yaitu :

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

- a Sertifikat Hak Milik No.5367 dan Sertifikat Hak Milik No.5368 keduanya atas nama Tri Martono dan Sukin yang terletak di Desa Loram Kulon, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus;
 - b Sertifikat Hak Milik No.1041 atas nama Tri Martono dan Sukin yang terletak di Desa Megawon, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus;
 - c Sertifikat Hak Milik No. 3518 dan No.4317 atas nama Tri Martono dan Sukin yang terletak di Desa Loram Kulon, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus;
 - d Sertifikat Hak Milik No.1895 dan No.1896 atas nama Tri Martono Bin Sarmin Sutrisno yang terletak di Desa Loram Kulon, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus;
 - e Sertifikat Hak Milik No.3760 atas nama Iswanto yang terletak di Desa Loram Kulon, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus;
 - f sebagaimana surat Nomor: 2353-VIII/KC/ADK/06/2011 tertanggal 30 Juni 2011 sampai dengan perkara ini memperoleh keputusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, mengingat semua bidang tanah tersebut di atas saat ini menjadi obyek sengketa di Pengadilan Negeri Kudus;
- 8 Memerintahkan Tergugat II (PT. Bank Rakyat Indonesia, (Persero) Kantor Cabang Kudus dan Tergugat III (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang untuk tidak melakukan tindakan apapun yang berhubungan dengan pemindahan hak beberapa bidang tanah milik Penggugat dan beberapa bidang tanah milik Tergugat I tersebut di atas, ke atas nama pihak lain baik melalui proses jual beli maupun lelang sampai dengan perkara ini memperoleh keputusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
 - 9 Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk tidak menindaklanjuti dan/ atau segera menghentikan semua proses hukum yang berhubungan dengan pemindahan hak sebidang tanah milik Penggugat sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 3760 dan beberapa bidang tanah milik Tergugat I tersebut di atas, ke atas nama pihak lain baik melalui proses jual beli maupun lelang sejak diajukannya gugatan ini sampai dengan perkara ini memperoleh keputusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
 - 10 Menghukum Tergugat I, II, III, dan Turut Tergugat untuk mematuhi semua putusan dalam perkara ini;

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)



11 Menghukum Tergugat I, II, III untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsidaire :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, II, III telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi TERGUGAT I :

- Bahwa Gugatan Penggugat yang diajukan tanpa mengikut sertakan istri Tergugat I adalah tidak sempurna (kurang pihak) karena istri Tergugat I ikut serta dalam pengambilan pinjaman/tanda tangan dalam Surat Perjanjian Kredit Nomor : 288, tanggal 29 November 2007 kepada Tergugat II;
- Bahwa Tergugat I tidak secara hukum tidak bertanggung jawab secara sendiri sebab istri Tergugat I ikut juga menikmati pinjaman kredit dari Tergugat II;
- Bahwa atas dasar hal tersebut di atas menunjukkan gugatan Penggugat adalah kurang pihak terhadap gugatan Penggugat dalam perkara a quo haruslah dinyatakan ditolak;

Dalam Eksepsi TERGUGAT II :

Keberatan Terhadap Eksekusi Lelang Seharusnya Diajukan Dalam Bentuk Perlawanan Sebelum Pelelangan;

- 1 Bahwa Setelah Tergugat II pelajari gugatan Penggugat secara seksama dan mendalam, ternyata causa prima dari gugatan Penggugat pada intinya adalah keberatan Penggugat atas eksekusi lelang agunan berupa SHM No. 3760/ Desa Loram Kulon atas nama Penggugat;
- 2 Bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 679 K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977 dengan tegas dinyatakan bahwa keberatan terhadap suatu pelelangan sudah seharusnya diajukan berupa perlawanan sebelum pelelangan dilaksanakan;
- 3 Bahwa oleh karena itu gugatan Penggugat atas keberatan eksekusi lelang tersebut adalah



keliru, mengingat keberatan tersebut
seharusnya diajukan dalam bentuk perlawanan;

Maka berdasarkan Eksepsi tersebut di atas, Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kudus 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;

Dalam Eksepsi TERGUGAT III :

- 1 Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui dengan tegas kebenarannya;
- 2 Eksepsi *Persona Standi Non Judicio*;
 - 2.1. Bahwa Tergugat III berpendapat bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Tergugat III harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan *person* Tergugat III 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 Tergugat III, 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 terhadap apa yang dikemukakan oleh Tergugat III 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 Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada Pemerintah Pusat;
 - 2.3. Bahwa berdasarkan uraian di atas jelas bahwa Para Penggugat telah salah dalam mengajukan upaya hukum, maka untuk menjaga tertib beracara, sangatlah beralasan apabila Tergugat III mohon agar gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;



3 Eksepsi Gugatan Kurang Pihak;

- 3.1. Bahwa setelah dicermati dengan seksama bahwa selain pihak-pihak yang diikutsertakan oleh Penggugat dalam gugatannya juga masih ada pihak-pihak yang seharusnya diikutsertakan dalam gugatan a quo, karena merupakan pihak yang terkait dengan objek sengketa yang diperkarakan yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Latifa Katiri, S.H.;
- 3.2. Bahwa untuk mencari kebenaran fakta hukum dalam perkara tersebut, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Latifa Katiri, S.H diikutsertakan dalam gugatan a quo, karena Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Latifa Katiri, S.H adalah selaku pihak yang telah menerbitkan Akta Pemberian Hak Tanggungan atas objek perkara.
- 3.3. Bahwa oleh karena Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Latifa Katiri, S.H tidak ditarik atau diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara a quo, maka menjadikan proses pemeriksaan gugatan a quo menjadi tidak sempurna sehingga sudah sepatutnya gugatan a quo oleh Majelis Hakim dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kudus telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 48/Pdt.G/2011/PN.Kds tanggal 20 Desember 2011 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

- 1 Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp781.000,00 (tujuh ratus delapan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pengugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang No.69/Pdt/2012/PT.Smg tanggal 9 April 2012;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 30 Mei 2012 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Juni 2012 diajukan permohonan kasasi secara tertulis pada tanggal 7 Juni 2012 sebagaimana ternyata Akte Pernyataan Permohonan Kasasi No.48/Pdt.G/2011/PN.Kds jo No.69/Pdt/2012/PT.Smg yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kudus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 20 Juni 2012;

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

- 1 Tergugat I pada tanggal 21 Juni 2012;
- 2 Tergugat II pada tanggal 21 Juni 2012;
- 3 Tergugat III pada tanggal 27 Juni 2012;
- 4 Turut Tergugat pada tanggal 21 Juni 2012;

Kemudian Termohon Kasasi II/Tergugat II/Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus pada tanggal 12 Juli 2012;

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;

ALASAN-ALASAN KASASI

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

- 1 Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Negeri Kudus dalam perkara *a quo* yang telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dalam perkara *a quo* (Judex Facti) yang merupakan salah penerapan hukum adalah pertimbangan hukum-pertimbangan hukum halaman 42 (empat puluh dua) sampai dengan halaman 44 (empat puluh empat) tentang apakah Tergugat I telah melakukan Wanprestasi apakah tidak dan di dalam pertimbangan tersebut pada pokoknya Majelis Hakim Judex Facti telah berkesimpulan apabila Penggugat dan Tergugat I telah terjadi Perjanjian Meminjam Sertifikat Hak Milik No. 3760 secara sah dan di dalam salah satu kesepakatan tersebut adalah Tergugat I akan



mengembalikan Sertifikat Hak Milik No.3760 kepada Penggugat apabila tanahnya laku di jual, bahwa belum/tidak dikembalikannya Sertifikat Hak Milik No. 3760 dari Tergugat I kepada Penggugat menurut Majelis Hakim bukanlah wanprestasi karena Tergugat I memang benar menjanjikan kepada Penggugat untuk segera mengembalikan Sertifikat Hak Milik No.3760 miliknya namun usaha Tergugat I telah mengalami kerugian dan berusaha menjual asset-asset milik Tergugat I baik yang dijamin/tidak dijamin di Tergugat II namun belum terjual, sebelum menjaminkan Sertifikat Hak Milik No.3760 tersebut kepada Tergugat II terlebih dahulu telah diberitahukan kepada Penggugat;

Pertimbangan hukum Majelis Hakim Judex Facti tersebut merupakan salah penerapan hukum karena:

Bahwa berdasarkan pasal 1338 KUH Perdata telah ditentukan:

“Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuatnya”.

Bahwa berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata tersebut apabila dikorelasikan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Judex Facti maka pertimbangan hukum Judex Facti tersebut terdapat kesalahan penerapan hukum yang mana Judex Facti dalam pertimbangan hukumnya telah menyatakan terdapat kesepakatan secara sah antara Penggugat dan Tergugat I tentang Tergugat I akan mengembalikan sertifikat dan terbukti sampai perkara ini disidangkan SHM No.3760 milik Penggugat belum dikembalikan, namun sampai perkara ini disidangkan Tergugat I belum mengembalikan sertifikat tersebut oleh karenanya Tergugat I telah melakukan wanprestasi. Oleh karena Majelis Hakim Judex Facti telah salah dalam menerapkan hukum maka pertimbangan hukum Majelis Hakim tersebut wajib untuk dibatalkan;

2. Bahwa berkaitan dengan addendum dalam hutang piutang antara Tergugat I dengan Tergugat II serta rencana pelelangan yang akan dilakukan oleh Tergugat III dalam pertimbangan hukum Judex Facti yaitu pada pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Kudus halaman halaman 44 (empat puluh empat) sampai dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

halaman 50 (lima puluh) yang telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang yang pada pokoknya dalam pertimbangan hukum tersebut menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik No. 3760 Desa Loram Kulon atas nama Iswanto tersebut telah dijaminan sebagai agunan pada tanggal 17 Desember 2007 yang dituangkan pada akta Notariil Pernyataan Penyerahan Jaminan No. 173 tanggal 17 Desember 2007 dalam kaitan akta Notariil Suplesi dan tambahan jaminan No. 172 tanggal 17 Desember 2007 dan telah diikat secara nyata dengan Hak Tanggungan yang dilakukan oleh pejabat yang berwenang dan sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku sebagaimana terbukti Sertifikat Hak Tanggungan No. 2332 tanggal 19 Desember 2001 dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 479 tanggal 06 Maret 2008 dengan demikian objek sengketa menjadi jaminan pelunasan atas kredit yang dijaminnya, dengan kata lain objek sengketa hanya dapat diserahkan kembali kepada pemiliknya setelah kredit yang dijaminnya lunas;

Bahwa pertimbangan Judex Facti tersebut di atas merupakan salah menerapkan hukum ataupun menerapkan hukum tidak sebagai semestinya karena mestinya Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya melihat bukti-bukti secara menyeluruh yang antara satu dengan lainnya saling berkaitan oleh karena itu sebagaimana memori kasasi Pemohon Kasasi pada angka 1 (satu) tersebut di atas yang mana Tergugat I/Termohon Kasasi I telah terbukti melakukan kesepakatan dengan Penggugat dan akan segera mengembalikan sertifikat-sertifikat tersebut namun kenyataannya sampai saat ini belum dikembalikan sehingga Tergugat I/Termohon I telah wanprestasi maka segala akibat hukum dari wanprestasi tersebut menjadikan tidak sah dan tidak berlaku secara termasuk di dalam perkara ini adalah tentang penjaminan atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 3760 sebagaimana penyerahan agunan pada tanggal 17 Desember 2007 dan Akta Notariil tentang penyerahan Jaminan No. 173 tanggal 17 Desember 2007 dalam kaitan Akta Suplesi dan tambahan jaminan No. 172 tanggal 17 Desember 2007 diikat secara nyata dengan Hak Tanggungan yang dilakukan oleh pejabat yang berwenang dan sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku sebagaimana terbukti Sertifikat Hak Tanggungan No. 2332 tanggal 19 Desember 2001 dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 479 tanggal 06 Maret 2008 dan selain itu juga dalam hal penyerahan jaminan dan pemberian Hak Tanggungan atas hutang Tergugat I dari Penggugat/Pemohon Banding/Pemohon Kasasi adalah tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata karena penyerahan jaminan oleh dahulu Penggugat/Pemohon Banding/Pemohon Kasasi terdapat kebohongan (katanya akan segera diserahkan kembali oleh

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

Tergugat I/Termohon Banding I/Termohon Kasasi I) yang dilakukan oleh Tergugat I/Termohon Banding I/Termohon Kasasi I maka oleh karenanya perjaminan sebagai agunan pada tanggal 17 Desember 2007 yang dituangkan pada Akta Notariil Pernyataan Penyerahan Jaminan No. 173 tanggal 17 Desember 2007 dalam kaitan Akta Notariil Suplesi dan tambahan jaminan No. 172 tanggal 17 Desember 2007 dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 2332 tanggal 19 Desember 2001 dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 479 tanggal 06 Maret 2008 adalah cacat hukum serta tidak berkekuatan hukum;

Bahwa sehubungan dengan adanya salah penerapan hukum dalam hal penyerahan jaminan serta pembebanan Hak Tanggungan atas Sertifikat Hak Milik No. 3760 milik Penggugat/Pemohon Banding/Pemohon Kasasi tersebut di atas maka pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat III/Termohon Banding III/Termohon Kasasi III adalah tidak dan tidak berkekuatan hukum pula;

PERTIMBANGAN HUKUM

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

mengenai alasan-alasan kasasi:

Bahwa alasan-alasan Pemohon kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa dalam kasus Perjanjian Kredit Penggugat mengajukan kasasi dengan alasan dalam memori kasasi tanggal 18 Juni 2012 tetapi tidak memberikan alasan yang cukup untuk menyatakan adanya kesalahan penerapan hukum dalam putusan Judex Facti yang dimohonkan kasasi;
- Bahwa Judex Facti (Putusan Pengadilan Negeri yang dikuatkan Pengadilan Tinggi) sudah menerapkan hukum secara tepat dan benar yaitu menolak gugatan Penggugat seluruhnya karena tidak dapat membuktikan dalil Penggugat bahwa Tergugat I telah melakukan wanprestasi dan Tergugat II, III melakukan tindakan yang tidak benar karena apa yang dilakukan oleh Tergugat II, III sudah benar dan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku;
- Bahwa sesuai dengan fakta persidangan Penggugat telah mengetahui mekanisme pengembalian sertifikatnya dan mengetahui bahwa sertifikat yang dipinjamkan kepada Tergugat I

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)



telah diagunkan oleh Tergugat I untuk menjamin hutangnya pada Tergugat II sehingga tidak dikembalikannya sertifikat milik Penggugat bukan merupakan tindakan ingkar janji Tergugat I tetapi merupakan konsekuensi hukum dari penyerahan sertifikat tersebut oleh Penggugat kepada Tergugat I sebagai jaminan hutang Tergugat I;

- Bahwa alasan selainnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana 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 bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, sebagaimana telah diubah dengan Undang - Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang - Undang Nomor 3 Tahun 2009 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan Judex Facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: **ISWANTO ROMANDHON** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/ Penggugat ditolak, maka Pemohon Kasasi/Penggugat dibebankan untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

MENGADILI:



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

1 Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **ISWANTO ROMANDHON** 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 permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa** tanggal **23 Juli 2013** oleh **Dr. H. Abdurrahman, SH., MH.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Syamsul Ma'arif, SH.,LL.M.,Ph.D.**, dan **Dr.Habiburahman, M.Hum.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan dibantu oleh **Suhartanto, SH., MH.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Anggota-anggota,

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H.

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

ttd./

Dr. Habiburahman, M.Hum.

Biaya-biaya :

1	Meterai	Rp	6.000,00
2	Redaksi	Rp	5.000,00
3	Administrasi kasasi ...	Rp	489.000,00
	Jumlah	Rp	500.000,00
			=====

Panitera Pengganti,

ttd./

Suhartanto, SH., MH

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
Atas Nama Panitera
Panitera Muda Perdata

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