



P U T U S A N
Nomor 2223 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. KOMSATUN;

2. RUMI, keduanya bertempat tinggal di RT 10/RW 3 Dukuh Delik, Desa Tlogorejo, Kecamatan Kepohbaru, Kabupaten Bojonegoro, dalam hal ini memberi kuasa kepada Udoko, S.H., Advokat, beralamat di Jalan Samanhudi Nomor 97, Sidoarjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 April 2015;

Para Pemohon Kasasi dahulu Pelawan I, II/Para Pembanding;
melawan:

1. ARIFIN KUSNO, bertempat tinggal di Dusun Tengger, RT 05, RW 02, Desa Tlogorejo, Kecamatan Kepohbaru, Kabupaten Bojonegoro, dalam hal ini memberi kuasa kepada Edi Yusuf, S.H., M.H., Advokat & Konsultan Hukum, beralamat di Ruko LTC Blok B Nomor 25, Lamongan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Mei 2015;

2. DRS. H. HADI, bertempat tinggal di Dusun Delik, RT 10, RW 3 Desa Tlogorejo, Kecamatan Kepohbaru, Kabupaten Bojonegoro;

Para Termohon Kasasi dahulu Terlawan I, II/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pelawan I, II/Para Pembanding telah mengajukan gugatan perlawanan terhadap sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Terlawan I, II/Para Terbanding, di muka persidangan Pengadilan Negeri Bojonegoro pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Pelawan I dan Pelawan II adalah ahli waris (anak kandung) dari almarhumah Hartik binti Tari yang meninggal dunia sekitar tahun 1983;
2. Bahwa dari perkawinan Tari Pak Hartik dengan Ibu Suminah dihasilkan 2 (dua) anak yaitu: Hartik binti Tari dan Terlawan II;
3. Bahwa Tari Pak Hartik dan Ibu Suminah meninggalkan harta waris berupa:

Hal. 1 dari 15 hal. Put. Nomor 2223 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Tanah pertanian Sertifikat Hak Milik Nomor 184, luas 2.555 m², terletak di Desa Tlogorejo, Kecamatan Kepohbaru, Kabupaten Bojonegoro;
- b. Tanah pertanian Sertifikat Hak Milik Nomor 226, luas 3.232 m², terletak di Desa Tlogorejo, Kecamatan Kepohbaru, Kabupaten Bojonegoro;
- c. Tanah pertanian Sertifikat Hak Milik Nomor 236, luas 8.940 m², terletak di Desa Tlogorejo, Kecamatan Kepohbaru, Kabupaten Bojonegoro;
- d. Tanah pertanian Sertifikat Hak Milik Nomor 497, luas 2010 m², terletak di Desa Blongsong, Kecamatan Baureno, Kabupaten Bojonegoro;
- e. Tanah pertanian Sertifikat Hak Milik Nomor 5, luas 5.300 m², terletak di Desa Bayemgede, Kecamatan Kepohbaru, Kabupaten Bojonegoro, atas nama Tari Pak Hartik;
- f. Tanah pertanian Sertifikat Hak Milik Nomor 6, luas 1.750 m², terletak di Desa Bayemgede, Kecamatan Kepohbaru, Kabupaten Bojonegoro, atas nama Tari Pak Hartik;

Tanah pertanian butir 3.a. hingga 3.f. untuk selanjutnya disebut objek sengketa;

4. Bahwa tanah objek sengketa tersebut sejak meninggalnya almarhumah Hartik binti Tari hingga sekarang dimiliki dan dikuasai oleh Para Pelawan. Sedangkan objek sengketa butir 3.a., 3.b., 3.c. dan 3.d. Terlawan II hanya dipakai namanya saja, sedangkan pemilik sebenarnya adalah Para Pelawan, karena Terlawan II adalah paman Para Pelawan sehingga Para Pelawan percaya diatasnamakan Terlawan II;
5. Bahwa hingga sekarang objek sengketa tidak pernah dibagi waris;
6. Bahwa tanpa sepengetahuan Para Pelawan ternyata objek sengketa dijamin oleh Terlawan II untuk utangnya di Bank;
7. Bahwa ternyata yang menandatangani akad utang di bank itu hanya Terlawan II, bukan Tari Pak Kastik yang menandatangani atau juga bukan ahli warisnya yaitu almarhumah Hartik atau ahli waris almarhumah Hartik yaitu Para Pelawan;
8. Bahwa yang dilakukan bank dengan Terlawan II adalah pembebanan hak atas tanah. Pembebanan hak atas tanah menurut peraturan agraria lebih khusus lagi Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), ternyata dilakukan berdasar perjanjian di bawah tangan, tidak dilakukan di hadapan PPAT, padahal 2 (dua) tanah objek sengketa yaitu butir 3.e. dan 3.f. adalah tanah sertifikat hak milik keduanya atas nama Tari Pak Hartik.

Hal. 2 dari 15 hal. Put. Nomor 2223 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

Ternyata Tari Pak Hartik tidak pernah membuat perjanjian atas 2 (dua) tanah objek sengketa tersebut;

9. Bahwa tahun 2006 Perum Bulog menyewa gudang milik Pelawan II, untuk digunakan menyimpan gabah milik Terlawan II. Hal mana sewa gudang tersebut dengan sistim kontrak terikat, maksudnya Terlawan II wajib menggiling gabah dan mengganti kerusakan beras hasil giling;
10. Bahwa karena atap gudang bocor mengakibatkan gabah di dalam gudang rusak maka untuk menghindarkan kerusakan gabah yang lebih fatal maka tahun 2006 itu pula Terlawan II menggiling gabah dimaksud dengan hasil beras tidak baik;
11. Bahwa hasil beras tidak baik maka Perum Bulog mengajukan klaim terhadap Terlawan II sehingga terbit Akta Notaris Nomor 01, tanggal 4 Januari 2008, Didiek Wahyu Indarta, S.H., Bojonegoro tentang Pernyataan Pengakuan Hutang dan Akta Notaris Nomor 04 (Grose Akta Pengakuan Hutang), tanggal 31 Februari 2008 Didiek Wahyu Indarta, S.H., Bojonegoro, jatuh temponya tanggal 31 Desember 2008;
12. Bahwa ternyata hal yang diuraikan butir 11 di atas kemudian disidik oleh Kejaksaan Negeri Bojonegoro mengenai dugaan adanya tindak pidana korupsi sehingga Terlawan II ditahan oleh Kejaksaan Negeri Bojonegoro sejak tanggal 25 Februari 2008 dan selama proses hukum Terlawan II tetap ditahan hingga 28 April 2009 dikeluarkan dari tahanan karena berdasar Putusan Mahkamah Agung Nomor 301 K/Pid.Sus/2009 tanggal 13 Maret 2009 yang amarnya menyatakan menyatakan Terlawan II terbukti melakukan perbuatan sebagaimana didakwakan akan tetapi perbuatan tersebut bukan merupakan tindak pidana. Melepaskan Terlawan II oleh karena itu dari segala tuntutan hukum (*ontslag van rechts vervolging*). Yang berarti selama menjalankan proses pidana tersebut Terlawan II ditahan selama 1 (satu) tahun 2 (dua) bulan 3 (tiga) hari;
13. Bahwa selama Terlawan II ditahan, Terlawan II tidak bisa menjalankan roda bisnisnya apalagi dalam proses hukum tersebut penggilingan padi yang menjadi mesin penggerak bisnis Terlawan II disita Kejaksaan Negeri Bojonegoro lengkap dengan kunci gudang penggilingan dan penjemuran padi dimaksud;
14. Bahwa selama Terlawan II dalam tahanan tersebut menyebabkan pembayaran utang di bank terganggu, kemudian tanpa pemberitahuan Para Pelawan (Komsatun dan Rumi) surat-surat objek sengketa beralih kepada Terlawan I;

Hal. 3 dari 15 hal. Put. Nomor 2223 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa Para Pelawan terkejut karena diberitahu Terlawan II, bahwa Terlawan II pada hari Selasa tanggal 26 Maret 2013 diperintahkan datang di Kantor Pengadilan Negeri Bojonegoro untuk pelaksanaan teguran oleh Ketua Pengadilan Negeri Bojonegoro terhadap isi putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2956 K/Pdt/2011 tanggal 4 Juli 2012 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 179/Pdt/2011/PT.Sby tanggal 13 Juni 2011 jo. Putusan Pengadilan Negeri Bojonegoro Nomor 19/Pdt.G/2009/PN.Bjn. tanggal 22 Pebruari 2010 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
16. Bahwa butir 15 tersebut di atas adalah atas permintaan Terlawan I, sehingga Pengadilan Negeri Bojonegoro menerbitkan Surat Penetapan tertanggal 14 Maret 2013 Nomor 19/Pdt.G/2009/PN.Bjn.;
17. Bahwa Para Pelawan lebih terkejut lagi karena mendengar objek sengketa tersebut akan dilakukan eksekusi pengosongan;
18. Maka Para Pelawan (Komsatun dan Rumi) dengan sangat terpaksa mengajukan perlawanan terhadap Penetapan Pengadilan Negeri Bojonegoro tertanggal 14 Maret 2013 Nomor 19/Pdt.G/2009/PN. Bjn karena jelas-jelas merampas hak Para Pelawan sebagai Pemilik yang sah;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para Pelawan mohon kepada Pengadilan Negeri Bojonegoro agar memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

Menetapkan menghentikan permintaan eksekusi atas objek sengketa dari Terlawan I untuk sementara hingga adanya putusan pengadilan perkara ini yang mempunyai kekuatan hukum tetap;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan perlawanan Para Pelawan seluruhnya;
2. Menyatakan Para Pelawan adalah Pelawan yang baik;
3. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum Penetapan Pengadilan Negeri Bojonegoro tertanggal 14 Maret 2013 Nomor : 19/Pdt.G/2009/PN.Bjn.;
4. Menghukum Para Terlawan untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perlawanan ini

Atau

Apabila Majelis Hakim memutuskan lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya;

Hal. 4 dari 15 hal. Put. Nomor 2223 K/Pdt/2015



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

Dalam Eksepsi

1. Bahwa, oleh karena kuasa Para Pelawan surat ijin prakteknya telah habis masa berlakunya atau tidak dilengkapi dengan surat ijin praktek, sehingga kuasa Para Pelawan tersebut tidak mempunyai kapasitas untuk mewakili Para Pelawan di depan persidangan, dan hal tersebut merupakan syarat mutlak seorang Advokat untuk beracara di depan persidangan oleh karenanya perlawanan Para Pelawan tersebut yang diwakili oleh kuasanya yang tidak mempunyai kapasitas sebagai seorang kuasa sudah selayaknya ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.
2. Bahwa, berdasarkan ketentuan Pasal 30 Ayat 1 dan 2 Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat, menyatakan:
Pasal 1 “Advokat yang dapat menjalankan pekerjaan profesi Advokat adalah yang diangkat sesuai dengan ketentuan undang-undang ini”.
Pasal 2 “Setiap Advokat yang diangkat oleh undang-undang ini wajib menjadi anggota organisasi;
3. Bahwa, perlawanan Para Pelawan terbukti kabur tidak jelas (*obscuur libel*) perlawanan Para Pelawan yang tercantum pada judulnya mengenai Perlawanan atas Penetapan Pengadilan Negeri Bojonegoro tertanggal 14 Maret 2013 Nomor 19/Pdt.G/2009/PN. Bjn. Namun pada *petitum* perlawanan Para Pelawan tentang *provisi* Para Pelawan meminta menghentikan eksekusi mana yang benar ?. Menurut ketentuan Pasal 195 Ayat (6) HIR diberi kewenangan bagi pihak ketiga untuk mengajukan perlawanan terhadap eksekusi yang akan dijalankan dan HIR tidak mengatur tentang perlawanan yang diajukan oleh pihak ketiga atas penetapan Pengadilan.
4. Bahwa, dalil perlawanan Para Pelawan terbukti kabur, tidak jelas (*obscuur libel*) kekaburan mana terletak antara *posita* dan *petitum* perlawanan Para Pelawan tidak sinkron, dalam *posita* perlawanan Para Pelawan sama sekali tidak mendalilkan tentang permohonan penghentian eksekusi, namun dalam *petitum* permohonannya menyatakan dalam *provisi* meminta penghentian eksekusi yang dimohonkan oleh Terlawan I;
5. Bahwa, oleh karena perlawanan Para Pelawan telah terbukti kabur, tidak jelas (*obscuur libel*) maka perlawanan Para Pelawan tersebut sudah selayaknya ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bojonegoro telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 31/Pdt.Plw.Eks/2013/PN.Bjn. tanggal 21 Mei 2014 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak seluruh eksepsi Para Terlawan;

Dalam Provisi:

- Menyatakan permohonan *provisi* Para Pelawan tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan Para Pelawan adalah Para Pelawan yang tidak benar;
- Menolak perlawanan Para Pelawan untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Pelawan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.074.000,00 (satu juta tujuh puluh empat ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pelawan I, II Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 712/PDT/2014/PT.SBY. tanggal 16 Februari 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pelawan I, II/Para Pembanding pada tanggal 22 April 2015, kemudian terhadapnya oleh Pelawan I, II/Para Pembanding, dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 April 2015, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 5 Mei 2015, sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 31/Pdt.Plw.Eks/2013/PN.Bjn., yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Bojonegoro, permohonan mana diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 18 Mei 2015;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Pelawan I, II/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi/Terlawan I, II/Para Terbanding pada tanggal 19 Mei 2015;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi I/Terlawan I/Terbanding I mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 1 Juni 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, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/Pelawan I, II/Para Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada

Hal. 6 dari 15 hal. Put. Nomor 2223 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pokoknya sebagai berikut:

Keberatan Pertama:

Putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Surabaya) maupun Pengadilan Negeri Bojonegoro salah dalam menerapkan hukum dan melanggar hukum yang berlaku.

Diuraikan sebagai berikut:

1. Kontruksi hukum menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang : Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah adalah:
 - a. Drs. H. Hadi (Termohon Kasasi II) meminjam uang pada Bank Danamon (disebut perjanjian pokok), selanjutnya berdasarkan perjanjian pokok diikuti perjanjian ikutan/perjanjian tambahan/perjanjian *acessoir* yaitu: Perjanjian hak tanggungan antara Drs. H. Hadi dengan Bank Danamon;
 - b. Jika menyimpang dari konstruksi hukum menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, maka perjanjian dan akibatnya batal demi hukum, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 20 Ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang: Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah: "Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada Ayat (1), Ayat (2), dan Ayat (3) batal demi hukum.";
2. Fakta hukum Termohon Kasasi II meminjam uang pada Bank Danamon. Tetapi tidak diikuti perjanjian ikutan/perjanjian tambahan/perjanjian *acessoir* yaitu: perjanjian hak tanggungan antara Termohon Kasasi II dengan Bank Danamon;
3. Seharusnya antara Termohon Kasasi II dengan Bank Danamon diikuti perjanjian ikutan/perjanjian tambahan/perjanjian *acessoir* yaitu: perjanjian hak tanggungan antara Drs. H. Hadi dengan Bank Danamon;
4. Kalau mau menjaminkan tanah milik Tari, tanah milik Komsatun dan tanah milik Rumi maka tanah tersebut harus dijadikan milik H. Hadi dan tanah dibalik nama menjadi atas nama Drs. H. Hadi, barulah menjaminkan tanahnya kepada Bank Danamon;
5. Maka terjadi penghindaran pajak/penggelapan pajak/penyelundupan hukum dan penyelundupan pajak;
6. Bahwa penghindaran pajak dengan cara illegal adalah penggelapan pajak. Hal ini perbuatan kriminal, karena menyalahi aturan yang berlaku;

Hal. 7 dari 15 hal. Put. Nomor 2223 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)



7. Jika konstruksi hukum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang: Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, maka tanah milik Tari, tanah milik Komsatun dan tanah milik Rumi harus dijadikan milik Drs. H. Hadi dan dibalik nama menjadi nama H. Hadi. Perbuatan hukum balik nama dikenakan pajak balik nama;
8. Karena tidak dibalik nama maka Negara dirugikan kehilangan pendapatan atas pajak balik nama. Terjadilah perbuatan menghindari pajak (*tax avoidance*) yang merupakan penyelundupan pajak (*tax evasion/tax fraud*). Maka perbuatan menjaminkan tanah milik orang lain adalah melanggar hukum dan perbuatan hukum tersebut adalah batal demi hukum;
9. Para Pemohon Kasasi (Rumi dan Komsatun) tidak mengerti hukum seperti Notaris dan Bank Danamon;
10. Disadari atau tidak perbuatan tersebut melanggar Pasal 2 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi jo. Pasal 3 Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999;
11. Pasal 2 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 :“(1) Setiap orang yang secara melawan hukum melakukan perbuatan memperkaya diri sendiri atau orang lain atau suatu korporasi yang dapat merugikan keuangan Negara atau perekonomian Negara, dipidana.....”
12. Pasal 3 Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 :“Setiap orang yang dengan tujuan menguntungkan diri sendiri atau orang lain atau suatu korporasi, menyalahgunakan kewenangan, kesempatan atau sarana yang ada padanya karena jabatan atau kedudukan yang dapat merugikan keuangan negara atau perekonomian Negara, dipidana seumur hidup.....”
13. Bank Danamon dan Pejabat Notaris PPAT sebagai pihak yang mengerti hukum, seharusnya mencegah perbuatan yang merugikan keuangan Negara atau perekonomian Negara. Tetapi malah menjadi pihak yang melawan Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi;
14. Maka perbuatan yang melawan hukum harus dinyatakan batal demi hukum, maka Pengadilan Negeri Bojonegoro dan Pengadilan Tinggi Jawa Timur salah dalam penerapan hukum. Pengadilan Negeri Bojonegoro dan Pengadilan Tinggi Jawa Timur sebagai unsur penegak hukum harus menerapkan hukum dengan benar;
15. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara:
 - a. Ayat (1): "Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya."



- b. Ayat (2): "Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu."
- c. Ayat (3): "Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik."

Maka perbuatan Termohon Kasasi II dengan Bank Danamon maupun segala akibatnya yaitu dengan Termohon Kasasi I sebagai pemenang lelang, tidak mengikat Para Pemohon Kasasi yang tidak ikut menandatangani kesepakatan atas objek sengketa;

16. *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum mengenai sahnya perjanjian. Karena sahnya perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata disebutkan : "Untuk sahnya perjanjian diharuskan adanya 4 syarat:

1. Kata sepakat dari mereka yang mengikatkan dirinya (*toesteming*);
2. Adanya kecakapan untuk membuat perjanjian (*bekwaamheid*);
3. Mengenai suatu objek tertentu (*een bepaald onderwerp*);
4. Mengenai kausa yang diperbolehkan (*geoorloofde oorzaak*)" (Prof. Soetojo Prawirohamidjojo, S.H. dalam *Hukum Perikatan*, Bina Ilmu, Cet. II, 1984, halaman 114);

Dengan demikian makin jelas Para Pemohon tidak ikut terikat dengan perjanjian yang dibuat Termohon Kasasi II dengan Bank Danamon maupun akibat dari perjanjian tersebut yaitu memenangkan lelang oleh Termohon Kasasi I;

17. Syarat kecakapan, disebutkan Termohon Kasasi II berdasar bukti bukti kepemilikan objek sengketa masih atas nama Tari, membuktikan Termohon Kasasi II sebagai bukan sebagai pemilik objek sengketa, tidak mempunyai kemampuan/cakap dan mempunyai kewenangan (*bevoeg*) untuk melakukan pengikatan objek sengketa;

18. Mengenai perjanjian yang cacat diatur secara spesifik dalam KUH Perdata yaitu:

- a. Kesesatan/kekhilafan (*dwaling*), diatur dalam Pasal 1322 KUH Perdata;
- b. Paksaan (*dwang/geweld*), diatur dalam Pasal 1323 KUH Perdata;
- c. Penipuan (*bedrog*), diatur dalam Pasal 1328 KUH Perdata;

19. Kesesatan/kekhilafan, maupun penipuan mengakibatkan suatu perjanjian batal;

20. Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada Ayat (1), Ayat (2), dan Ayat (3) batal demi hukum. (Pasal 20 Ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang: Hak tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah);

21. Bahwa Pengadilan Negeri Bojonegoro dan Pengadilan Tinggi Jawa Timur salah dalam penerapan hukum. Adapun penerapan hukum yang salah adalah:

- a. Bahwa perkara ini adalah tentang hak tanggungan. Maka aturan yang berlaku adalah Undang-Undang Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 tentang: Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
- b. Bahwa hak tanggungan adalah hak yang melekat pada perjanjian sebelumnya (hutang piutang Drs. H. Hadi dengan Bank Danamon). Perjanjian sebelumnya adalah perjanjian antara Drs. H. Hadi dengan Bank. Danamon. Maka perjanjian hak jaminan seharusnya adalah perjanjian penjaminan antara Drs. H. Hadi dengan Bank Danamon. Bukannya perjanjian penjaminan Bank Danamon dengan pihak lain (Tari, Komsatun dan Rumi). Perjanjian ini berdasarkan Pasal 20 Ayat (1), Ayat (2), Ayat (3) dan Ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang: Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah adalah batal demi hukum;

Keberatan Kedua :

Judex Facti (Pengadilan Tinggi Surabaya) maupun Pengadilan Negeri Bojonegoro tidak mempertimbangkan secara layak bukti-bukti surat maupun keterangan saksi yang diajukan di persidangan (*onvoldoende gemotiveerd*).

Diuraikan sebagai berikut :

1. Pemberian hak tanggungan dalam perkara ini berawal dari perjanjian pokok, yaitu:
 - a. Perjanjian Kredit Nomor 224/693:SPK1005 tanggal 31 Oktober 2005 (bukti banding 1);
 - b. Kemudian diteruskan dengan *Addendum* Perjanjian Kredit Nomor 0182/APK/DSP/0609/12/2006 tanggal 21 Desember 2006 (bukti banding 2);
 - c. Terakhir dengan Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : 010/RSTK/DSP.0693/07/2007 tanggal 12 Juli 2007 (bukti banding 3).
2. Dalam 3 (tiga) perjanjian pokok tersebut hanya dilakukan oleh pihak bank dan Drs. H. Hadi (Termohon Kasasi II). Para Pemohon Kasasi tidak diikutsertakan padahal yang berhak atas objek sengketa tersebut, sebagaimana bukti:

Hal. 10 dari 15 hal. Put. Nomor 2223 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

- a. P-4 : Buku Pendaftaran (Petok) C. Nomor 243 Persil 3, S II luas 5300 m² (objek sengketa 5 e) dan luas 1750 m² (objek sengketa 5 f) Desa Bayemgede, Kecamatan Kepohbaru, Kabupaten Bojonegoro, legalisasi oleh Kepala Desa Bayemgede Tarmudji S. aslinya telah ditunjukkan di persidangan dan dibenarkan oleh saksi;
 - b. P-5 : Surat Keterangan Kematian H. Yusuf alias H. Tari;
 - c. P-6 : Surat Keterangan Kematian Hj. Suminah alias Suminah;
 - d. P-7 : Buku Pendaftaran (Petok) C. Nomor 313 Persil 83, S III luas 2.555 m² (objek sengketa 5 a) Desa Tlogorejo, Kecamatan Kepohbaru, Kabupaten Bojonegoro, dilegalisasi sesuai oleh Kepala Desa Tlogorejo Drs. Moh. Husnan, aslinya telah ditunjukkan di persidangan dan dibenarkan oleh saksi;
 - e. P-8 : Buku Pendaftaran (Petok) C. Nomor 224 Persil 83, S III luas sekitar 3.232 m² (objek sengketa 5 b) Desa Tlogorejo, Kecamatan Kepohbaru, Kabupaten Bojonegoro, dilegalisasi sesuai oleh Kepala Desa Tlogorejo Drs. Moh. Husnan, aslinya telah ditunjukkan di persidangan dan dibenarkan oleh saksi;
 - f. P-9 : Buku Pendaftaran (Petok) C. Nomor 310 Persil 83, S II luas sekitar 8.940 m² (objek sengketa 5 c) Desa Tlogorejo, Kecamatan Kepohbaru, Kabupaten Bojonegoro, dilegalisasi sesuai oleh Kepala Desa Tlogorejo Drs. Moh. Husnan, aslinya telah ditunjukkan di persidangan dan dibenarkan oleh saksi;
3. Dalam perjanjian pokok tersebut dengan jelas sekali disebutkan dalam Pasal 1, jangka waktu perjanjian adalah 7 (tujuh) tahun, dimulai tanggal 12 Juli 2007 s.d. tanggal 12 Juli 2014;
 4. Saat dibeli lelang atas objek sengketa oleh Terbanding I tanggal 7 April dan tanggal 11 April 2009 (Berita Acara Serah Terima Dokumen antara KPKNL dengan Terbanding I tanggal 7 Mei 2009, bukti banding 4), perjanjian pokok tersebut belum jatuh tempo;
 5. Perjanjian pokok tersebut bukan dalam bentuk *grose akta*, juga bukan akta autentik, hanya perjanjian di bawah tangan;
 6. Akta pemberian hak tanggungan adalah batal demi hukum, karena syarat untuk akta pemberian hak tanggungan adalah: Akta pemberian hak tanggungan adalah akta PPAT yang berisi pemberian hak tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya, (Pasal 1 Ayat (5) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang: Hak

Hal. 11 dari 15 hal. Put. Nomor 2223 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

Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah);

7. Para Pemohon Kasasi tidak meminjam pada kreditor manapun. Para Pemohon Kasasi tidak meminjam pada Bank Danamon. Maka Akta pemberian hak tanggungan tidak berdasar hukum dan batal demi hukum. Akta pemberian hak tanggungan adalah perjanjian *acessoir* yaitu melekat pada perjanjian pokok berupa utang piutang, sedangkan Para Pemohon Kasasi tidak pernah terikat utang (pinjam uang) kepada Kreditor Bank Danamon, maka Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 638/HT/KPB/X/2005 tertanggal 31 Oktober 2005, dibuat oleh Notaris Winarni, di wilayah Bojonegoro, adalah batal demi hukum;
8. Hak tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum. ((Pasal 3 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang: Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah);
9. Para Pemohon Kasasi tidak pernah terikat utang (pinjam uang) kepada Kreditor Bank Danamon, juga tidak mempunyai hubungan hukum dengan kreditor bank danamon. Para Pemohon Kasasi tidak mempunyai suatu utang dengan Kreditor Bank Danamon, maka akta pemberian hak tanggungan adalah tidak berdasarkan hukum/tidak sah maka harus dinyatakan batal demi hukum;
10. Apabila Debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut (Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang : Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah);
11. Para Pemohon Kasasi tidak pernah cidera janji kepada Kreditor Bank Danamon, juga tidak pernah punya janji kepada Kreditor Bank Danamon. Para Pemohon Kasasi tidak pernah pinjam uang (utang) kepada Kreditor Bank Danamon. Maka Kreditor Bank Danamon tidak mempunyai hak untuk menjual asset hak milik Para Pemohon Kasasi untuk pelunasan utang di pelelangan umum;
12. Apabila Debitor cidera janji, maka berdasarkan:
 - a. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau

Hal. 12 dari 15 hal. Put. Nomor 2223 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)



- b. *Titel Eksekutorial* yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 Ayat (2), objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya. (Pasal 20 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang: Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah);
13. Para Pemohon Kasasi tidak pernah cidera janji kepada Kreditor Bank Danamon, maka kepada Kreditor Bank Danamon tidak dapat menjual objek hak tanggungan milik Komsatun, Rumi dan almarhum Tari Pak Hartik;
14. Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada Ayat (1), Ayat (2), dan Ayat (3) batal demi hukum. (Pasal 20 Ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang: Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah);
15. Maka penetapan *eksekusi* batal demi hukum. Para Pemohon Kasasi tidak pernah cidera janji kepada Kreditor Bank Danamon, maka tidak ada hak Kreditor Bank Danamon menjual tanah milik Para Pemohon Kasasi;
16. Para Pemohon Kasasi tidak pernah dijadikan pihak dalam perkara Para Termohon Kasasi. Maka penetapan *eksekusi* Pengadilan Negeri Bojonegoro atas tanah milik Para Pemohon Kasasi tanpa putusan yang mengikat Para Pemohon Kasasi adalah tidak sah;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bojonegoro tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Para Pelawan tidak dapat membuktikan haknya atas tanah objek sengketa yang dilaksanakan eksekusinya berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Bojonegoro tanggal 14 Maret 2013 Nomor 19/Pdt.G/2009/PN.Bjn.

Bahwa alasan kasasi Para Pemohon Kasasi hanyalah pengulangan hal-hal yang telah dipertimbangkan oleh *Judex Facti*, lagi pula alasan-alasan tersebut 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada 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 Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung yang 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 lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: KOMSATUN dan kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak, dan Para Pemohon Kasasi/Pelawan I, II/Para Pembanding ada di pihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi/Pelawan I, II/Para Pembanding dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **1. KOMSATUN, 2. RUMI**, tersebut;

Menghukum Para Pemohon Kasasi/Pelawan I, II/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu**, tanggal **16 Desember 2015**, oleh **Dr. H. Ahmad Kamil, S.H., M. Hum.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis. **Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.**, dan **H. Hamdi, S.H., M.Hum.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim

Hal. 14 dari 15 hal. Put. Nomor 2223 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anggota tersebut dan dibantu oleh **N.L. Perginasari A.R., S.H., M.Hum.**,
Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota :

ttd./Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.,

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

Ketua :

ttd./ Dr. H. Ahmad Kamil, S.H., M. Hum.,

Panitera Pengganti :

ttd./N.L. Perginasari A.R., S.H., M.Hum.,

Biaya Kasasi :

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan

Mahkamah Agung R.I

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

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

Nip. 19610313 198803 1 003

Hal. 15 dari 15 hal. Put. Nomor 2223 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)