



PUTUSAN

Nomor 3594 K/Pdt/2024

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

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

KUNTJORO, bertempat tinggal di Soragan, RT 004, RW 000, Desa Ngestiharjo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, Provinsi DIY Yogyakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Amirudin Rohmat, S.H., M.H., Advokat & Konsultan Hukum pada Kantor Advokat Rachmat & Associates, beralamat di Jalan Tamansiswa, Nomor 86, Wirogunan, Mergangsan, Kota Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 November 2023;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat;

L a w a n:

- ARYA HERMAWAN**, selaku Direktur Utama PT Arya Graha Sindo, berkedudukan di Jalan Godean, Nomor 3, Kajor, Nogotirto, Gamping, Sleman, Provinsi D.I. Yogyakarta;
- PT BANK NEGARA INDONESIA (PERSERO)**, Tbk. KANTOR CABANG YOGYAKARTA, yang diwakili oleh Pemimpin Kantor Wilayah 17, PT Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk., Beby Lolita Indriani, S.E., M.M., berkedudukan di Jalan Trikora, Nomor 1, Kota Yogyakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Pradita Krisna Dwi Prayogo, S.H. dan kawan-kawan, Para Pegawai pada PT Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Januari 2023;
- KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) YOGYAKARTA**, yang diwakili oleh Kepala Kantor Wilayah DJKN Jawa Tengah dan D.I.

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 3594 K/Pdt/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yogyakarta, Mahmudsyah, berkedudukan di Jalan Kusumanegara, Nomor 11, Semaki, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Jati Wiryawan, Kepala KPKNL Yogyakarta dan kawan-kawan, beralamat di Gedung B GKN, Jalan Kusumanegara, Nomor 11, Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Desember 2022;

Para Termohon Kasasi dahulu Para 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 Sleman untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan yang menjadi objek jaminan yaitu tanah dan bangunan dengan identitas sebagai berikut:
 - 1) Sebidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang berdiri di atasnya sesuai sertifikat Hak Milik Nomor 4458/Ngestiharjo tanggal 16-09-1997 seluas LT: 174 m² tercatat atas nama Kuntjoro, terletak di Jalan Soragan, Nomor 59, Desa Ngestiharjo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta;
 - 2) 2 (dua) bidang tanah dalam satu paket total seluas 315 m² dan bangunan berikut segala sesuatu yang berdiri di atasnya sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 194/Nogotirto tanggal 14-09-1988 seluas LT : 125 m²; Sertifikat Hak Milik Nomor 02320/Nogotirto tanggal 15-04-1999 seluas LT 190 m² keseluruhan tercatat atas nama Kuntjoro, terletak di Jalan Godean KM 4, Nomor 3, Dusun Nogotirto, Kecamatan Gamping, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta;

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 3594 K/Pdt/2024



- 3) 2 (dua) bidang tanah kosong dalam satu paket total seluas 2.000 m² sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 4004/ Nogotirto tanggal 13-12-2004 seluas LT 1.168 m² ; Sertifikat Hak Milik Nomor 4005/Nogotirto tanggal 13-12-2004 seluas LT: 832 m² keseluruhan tercatat atas nama Kuntjoro, terletak di Jalan Godean KM 4, Nomor 3, Dusun Nogotirto, Kecamatan Gamping, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta;
 3. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
 4. Menyatakan menurut hukum bahwa pendaftaran lelang hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat II kepada Tergugat III adalah tidak sah karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 5. Menyatakan menurut hukum Surat yang dikeluarkan oleh Tergugat III/ Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta Nomor S-2400/KNL.0905/2022 tanggal 26 Oktober 2022 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
 6. Menghukum Tergugat II dan Tergugat III untuk membatalkan proses lelang atas objek jaminan milik Penggugat dalam perkara *a quo*;
 7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara;
- Subsidaire,
- apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II dan III mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

Eksepsi Tergugat II:

1. Gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*);
2. Penggugat bukan orang yang berhak mengajukan perlawanan (*error in persona*);

Eksepsi Tergugat III:

1. Eksepsi *persona standi in judicio*;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Eksepsi gugatan yang diajukan Penggugat tidak jelas dan kabur (*exceptie obscuur libel*);
3. Eksepsi kompetensi relatif;
4. Eksepsi *plurium litis consortium* (gugatan kurang pihak);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi mengenai kewenangan relatif yang diajukan oleh Tergugat III tersebut Pengadilan Negeri Sleman telah memberikan Putusan Sela Nomor 301/Pdt.G/2022/PN Smn., tanggal 5 Juni 2023, yang amarnya sebagai berikut:

1. Menolak eksepsi Tergugat III;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Serang berwenang mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
4. Menanggunghkan biaya perkara sampai putusan akhir;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Sleman telah memberikan Putusan Nomor 301/Pdt.G/2022/PN Smn., tanggal 21 Agustus 2023, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.245.000,00 (satu juta dua ratus empat puluh lima ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding putusan Pengadilan Negeri Sleman tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Yogyakarta dengan Putusan Nomor 81/PDT/2023/PT YYK., tanggal 23 Oktober 2023;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 26 Oktober 2023, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 November 2023 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 9 November 2023 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 301/Pdt.G/2022/PN Smn

Halaman 4 dari 9 hal. Put. Nomor 3594 K/Pdt/2024

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

juncto Nomor 81/PDT/2023/PT YYK yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sleman, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 13 November 2023;

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 13 November 2023 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat II dan Tergugat III untuk seluruhnya;
- Menyatakan eksepsi Tergugat II dan Tergugat III tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan yang menjadi objek jaminan yaitu tanah dan bangunan dengan identitas sebagai berikut:
 - 1) Sebidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang berdiri di atasnya sesuai sertifikat Hak Milik Nomor 4458/Ngestiharjo tanggal 16-09-1997 seluas LT: 174 m² tercatat atas nama Kuntjoro, terletak di Jalan Soragan, Nomor 59, Desa Ngestiharjo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta;
 - 2) 2 (dua) bidang tanah dalam satu paket total seluas 315 m² dan bangunan berikut segala sesuatu yang berdiri di atasnya sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 194/Nogotirto tanggal 14-09-1988 seluas LT : 125 m² ; Sertifikat Hak Milik Nomor 02320/Nogotirto tanggal 15-04-1999 seluas LT 190 m² keseluruhan tercatat atas nama Kuntjoro, terletak di Jalan Godean KM 4, Nomor 3, Dusun Nogotirto, Kecamatan Gamping, Kabupaten Sleman, Provinsi

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 3594 K/Pdt/2024

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)



Daerah Istimewa Yogyakarta;

- 3) 2 (dua) bidang tanah kosong dalam satu paket total seluas 2.000 m² sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 4004/Nogotirto tanggal 13-12-2004 seluas LT: 1.168 m²; Sertifikat Hak Milik Nomor 4005/Nogotirto tanggal 13-12-2004 seluas LT 832 m² keseluruhan tercatat atas nama Kuntjoro, terletak di Jalan Godean KM 4, Nomor 3, Dusun Nogotirto, Kecamatan Gamping, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa pendaftaran lelang hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat II kepada Tergugat III adalah tidak sah karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
5. Menyatakan menurut hukum Surat yang dikeluarkan oleh Tergugat III / Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta Nomor S-2400/KNL.0905/2022 tanggal 26 Oktober 2022 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menghukum Tergugat II dan Tergugat III untuk membatalkan proses lelang atas objek jaminan milik Penggugat dalam perkara *a quo*;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Subsida,

apabila Yang Mulia Majelis Hakim Agung berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi II telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 30 November 2023 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa terlepas dari alasan-alasan tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sleman telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 3594 K/Pdt/2024



Bahwa kesimpulan dan pertimbangan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Yogyakarta/Pengadilan Negeri Sleman) yang menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak menarik Kantor Pertanahan sebagai pihak tidak dapat dibenarkan, oleh karena dalam petitum gugatannya, Penggugat meminta agar objek sengketa dengan alas hak sertifikat hak milik dinyatakan sebagai miliknya, bukan meminta perbuatan hukum tertentu terhadap sertifikat sebagaimana ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 yang memberikan kriteria mengenai ditarik atau tidak perlu ditariknya Kantor Pertanahan sebagai pihak dalam suatu gugatan, maka gugatan *a quo* telah memenuhi syarat formil suatu gugatan;

Bahwa pokok gugatan Penggugat adalah keberatan terhadap lelang yang dilakukan oleh Tergugat II melalui KPKNL Yogyakarta yang menurut Penggugat seharusnya dilakukan dengan *fiat eksekusi* Ketua Pengadilan Negeri. Atas hal tersebut terbukti Penggugat adalah penjamin utang Tergugat I kepada Tergugat II dalam suatu perjanjian kredit yang sah menurut hukum dan ternyata Tergugat I tidak membayar utangnya, maka apabila debitur (Tergugat I) cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama (Tergugat II) mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum (*parate eksekusi*) serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut lelang telah dilaksanakan menurut ketentuan yang benar menurut hukum;

Bahwa oleh karena itu putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sleman harus dibatalkan dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi KUNTJORO dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 81/PDT/2023/PT YYK., tanggal 23 Oktober 2023 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 301/Pdt.G/2022/PN Smn., tanggal 21 Agustus 2023 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 3594 K/Pdt/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa meskipun permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi dikabulkan, namun Pemohon Kasasi tetap berada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi 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 **KUNTJORO** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 81/PDT/2023/PT YYK., tanggal 23 Oktober 2023 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 301/Pdt.G/2022/PN Smn., tanggal 21 Agustus 2023;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat II dan III;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Pemohon 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 hari Senin, tanggal 30 September 2024 oleh Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. H. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M. dan Dr. Nani Indrawati, S.H., M.Hum., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 3594 K/Pdt/2024

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

Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Ahmad Faisal Munawwir, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

Prof. Dr. H. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M. Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M.

ttd./

Dr. Nani Indrawati, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

ttd./

Ahmad Faisal Munawwir, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. Meterai.....	Rp 10.000,00
2. Redaksi.....	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

ENNID HASANUDDIN
NIP. 195907101985121001

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 3594 K/Pdt/2024

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)