



P U T U S A N
Nomor 1209 K/Pdt/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
M A H K A M A H A G U N G

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

Ir. AGUNG SUTIONO, bertempat tinggal di Jalan Rungkut Mapan Tengah 6/DF 12 A. Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Hariyanto, dkk, para Advokat, Konsultan Hukum Kurator & Pengurus "Hariyanto & Partners", berkantor di Jalan Tidar 28.II Surabaya.

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

m e l a w a n

- 1. H. MU`MININ**,
- 2. MISTINI**, keduanya bertempat tinggal di Jalan Mulyorejo Tengah Nomor 41, Surabaya.
Termohon Kasasi I dan II dahulu Tergugat I dan II/para Turut Terbanding
- 3. DIAH SITI AISYAH AMRINA ROSADA**,
- 4. H. CHOTIP**, keduanya bertempat tinggal di Jalan Keputih I/22, RT.03 RW.03, Kelurahan Keputih, Kecamatan Sukolilo, Surabaya;
- 5. H.IKSAN**, bertempat tinggal di Desa Segoro Tambak RT.02/RW.04, Kecamatan Sedati, Sidoarjo.
Termohon Kasasi III s/d. V dahulu Tergugat III s/d V/Para Pembanding.
- 6. H.NURCHOLIS**, bertempat tinggal di Jalan Mulyorejo Tengah Nomor 36, Surabaya
Termohon Kasasi VI dahulu Tergugat VI/Turut Terbanding;

D a n :

PT. TRIJAYA KARTIKA, berkedudukan di Apartemen Puncak Marina Nomor 2 LT. 2, Jalan Margorejo Indah 17 Nomor 2-4 Surabaya.

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding IV.



Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang para Termohon Kasasi dahulu sebagai para Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Surabaya dengan dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa, pada tanggal 30 November 2001 s/d 26 Juli 2004 Tergugat I telah menjalin hubungan hukum hutang-piutang dengan Penggugat, dan secara bertahap Tergugat I telah menerima pinjaman uang dari Penggugat yang penyerahannya melalui turut Tergugat, hingga mencapai jumlah keseluruhan hutang sebesar Rp1.500.000.000,00,- (satu miliar lima ratus juta rupiah);
2. Bahwa, untuk menjamin pengembalian dan atau pelunasan hutangnya Tergugat I telah menjaminkan barang tidak bergerak kepada Penggugat berupa:
 - a. Sebidang tanah tambak seluas \pm 11.250 m² seperti yang diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 465/Kelurahan Keputih Kota Surabaya, Gambar Situasi tanggal 7-7-1995 Nomor 7525/1995, tertulis atas nama Pemegang Haknya Diah Siti Aisyah Amrina Rosada diterbitkan tanggal 22 Agustus 1995, dikenal atau terletak di Kelurahan Keputih, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya;
 - b. Sebidang tanah tambak seluas \pm 30.000 m² Petok D Nomor 953 atas nama Mistini Persil TN Klas IV, seperti yang diuraikan dalam Daftar Keterangan Objek Dan Subjek Untuk Ketetapan Pajak Bumi Dan Bangunan Bidang Persawahan/Perladangan Dan Perumahan dengan batas - batas :
 - Sebelah Utara : Curah / Aliran tambak;
 - Sebelah Timur : Curah / Aliran tambak;
 - Sebelah Selatan : Tanah tambak H. Nucholis;
 - Sebelah Barat : Curah / Aliran tambak ; dikenal atau terletak di Desa Segorotambak, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo;Bahwa, kedua bidang tanah tersebut di atas, untuk selanjutnya mohon disebut sebagai objek sengketa;
3. Bahwa, Tergugat I dalam menjaminkan objek sengketa berupa tanah tambak bersertipikat tersebut di atas, adalah atas sepengetahuan dan persetujuan dari Tergugat III (pemegang hak) dan Tergugat IV (suami



Tergugat III), karena uang pinjaman dari Penggugat tersebut dipergunakan untuk kepentingan Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat I;

4. Bahwa, demikian pula Tergugat I dalam menjaminkan objek sengketa berupa tanah tambak Petok D tersebut di atas, adalah atas sepengetahuan dan persetujuan istrinya yaitu Tergugat II (selaku pemegang hak) dan uang pinjaman dari Penggugat tersebut dipergunakan untuk kepentingan Tergugat I dan Tergugat II;
5. Bahwa, terhadap objek sengketa (huruf a) berupa tanah tambak yang bersertipikat tersebut di atas saat ini masih dikuasai dan digarap oleh Tergugat III (pemegang hak) dan Tergugat IV (suami Tergugat III);
6. Bahwa, sedangkan terhadap objek sengketa (huruf b) berupa tanah tambak Petok D tersebut di atas saat ini dikuasai dan digarap H. Iksan / Tergugat V, atas persetujuan H. Nurcholis/Tergugat VI yang ternyata masih merupakan family atau saudara Tergugat I;
7. Bahwa, berdasarkan uraian tersebut di atas, perbuatan Tergugat I yang dengan sepengetahuan dan persetujuan dari Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, dapat diartikan menurut hukum secara bersama - sama dan atau secara diam - diam Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat I telah mengikatkan diri dalam hutang - piutang dengan Penggugat;
8. Bahwa, hutang-piutang tersebut di atas dihubungkan dengan adanya jaminan hutang atas nama Tergugat II (Petok D Nomor 953 atas nama Mistini Persil TN klas IV), dan Sertipikat Hak Milik Nomor 465/Kelurahan Keputih Kota Surabaya atas nama Diah Siti Aisyah Amrina Rosada/ Tergugat III, maka menurut hukum secara tanggung renteng para Tergugat I s/d Tergugat IV bertanggung jawab terhadap pengembalian dan pelunasan hutang tersebut kepada Penggugat;
9. Bahwa, oleh karena Penggugat telah berulang kali mengingatkan dan atau menagih pengembalian dan atau pelunasan hutang para Tergugat I s/d Tergugat IV kepada Penggugat, namun para Tergugat I s/d Tergugat IV tidak menghiraukannya, hingga gugatan ini diajukan hal tersebut menunjukkan dan membuktikan bahwa para Tergugat I s/d Tergugat IV telah tidak beriktikad baik dan perbuatan para Tergugat I s/d Tergugat IV tersebut dilakukan dengan sengaja bertujuan untuk tidak melunasi hutangnya kepada Penggugat;
10. Bahwa, perbuatan para Tergugat I s/d Tergugat IV yang mengingkari janjinya untuk membayar seluruh hutangnya kepada Penggugat, oleh



karenanya perbuatan para Tergugat I s/d Tergugat IV tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan wanprestasi;

11. Bahwa, oleh karena adanya perbuatan wanprestasi dari para Tergugat I s/d Tergugat IV secara langsung telah mengakibatkan dan menimbulkan kerugian pada diri Penggugat, maka patut menurut hukum Penggugat menuntut agar:
 - a. Para Tergugat I s/d Tergugat IV secara tanggung renteng membayar lunas seluruh hutangnya kepada Penggugat sebesar Rp1.500.000.000,00,- (satu miliar lima ratus juta rupiah), dan;
 - b. Para Tergugat I s/d Tergugat IV membayar denda keterlambatan atas pembayaran seluruh hutangnya kepada Penggugat sebesar Rp500.000,00,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya terhitung sejak tanggal gugatan ini didaftarkan dan diregister di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya hingga putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan dapat dilaksanakan ;
12. Bahwa, guna menjamin pelunasan hutang para Tergugat I s/d Tergugat IV kepada Penggugat tersebut diatas, dengan ini Penggugat mohon agar objek sengketa dijual melalui lelang umum dan hasilnya diperhitungkan untuk melunasi hutang para Tergugat I s/d Tergugat IV kepada Penggugat;
13. Bahwa, mengingat pada saat gugatan ini diajukan, objek sengketa Petok D Nomor 953 atas nama Mistini Persil TN Klas IV, seluas \pm 30.000 m² yang terletak di Desa Segorotambak, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo, dalam penguasaan dan digarap oleh Tergugat V atas persetujuan Tergugat VI, maka Penggugat mohon agar Tergugat V dan Tergugat VI diperintahkan untuk tunduk dalam Putusan perkara ini;
14. Bahwa, oleh karena penyerahan uang ganti rugi milik Penggugat yang diserahkan dan diterima oleh Tergugat I melalui turut Tergugat dan atas sepengetahuan dan persetujuan Tergugat II dan Tergugat III serta Tergugat IV, sehingga dengan demikian patut menurut hukum agar turut Tergugat diperintahkan untuk tunduk dengan isi putusan dalam perkara ini;
15. Bahwa, untuk menjamin agar pelaksanaan Putusan dalam perkara ini dikemudian hari tidak menemui kesulitan, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya cq. Majelis Hakim pemeriksaan perkara ini berkenan untuk meletakkan Sita Jaminan atas objek sengketa (huruf a dan b) di atas berupa:



- a. Sebidang tanah tambak seluas $\pm 11.250 \text{ m}^2$ seperti yang diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 465/Kel.Keputih Kota Surabaya, Gambar Situasi tanggal 7-7-1995 Nomor 7525/1995, tertulis atas nama Pemegang Haknya Diah Siti Aisyah Amrina Rosada diterbitkan tanggal 22 Agustus 1995, dikenal atau terletak di Kelurahan Keputih, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya, dan berikut dengan delegasi sita atas objek sita yang berada diwilayah hukum Pengadilan Negeri Sidoarjo, berupa:
- b. Sebidang tanah tambak seluas $\pm 30.000 \text{ m}^2$ Petok D Nomor 953 atas nama Mistini Persil TN klas IV, seperti yang diuraikan dalam Daftar Keterangan Objek dan Subyek Untuk Ketetapan Pajak Bumi Dan Bangunan Bidang Persawahan / Perladangan Dan Perumahan dengan batas - batas:
 - Sebelah Utara : Curah / Aliran tambak;
 - Sebelah Timur : Curah / Aliran tambak;
 - Sebelah Selatan : Tanah tambak H. Nucholis;
 - Sebelah Barat : Curah / Aliran tambak;

Dikenal atau terletak di Desa Segorotambak, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo;

16. Bahwa, oleh karena Gugatan Penggugat didasarkan atas alat bukti yang autentik, dengan ini Penggugat mohon agar putusan dalam perkara, ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya, hukum *verzet*, banding maupun kasasi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan demi hukum Penggugat mempunyai piutang kepada, para Tergugat I s/d Tergugat IV atau sebaliknya, para Tergugat I s/d Tergugat IV secara tanggung renteng mempunyai hutang kepada Penggugat sebesar Rp1.500.000.000,00,- (satu milyar lima ratus juta rupiah);
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan oleh Pengadilan Negeri Surabaya terhadap:
 - a. Sebidang tanah tambak seluas $\pm 11.250 \text{ m}^2$ seperti yang diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 465/Kelurahan Keputih Kota Surabaya, Gambar Situasi tanggal 7 Juli 1995 Nomor 7525/1995, tertulis atas nama Pemegang Haknya Diah Siti Aisyah Amrina Rosada diterbitkan tanggal 22 Agustus 1995, dikenal atau terletak di Kelurahan



Keputih, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya, dan Sita Delegasi oleh Pengadilan Negeri Sidoarjo, terhadap:

- b. Sebidang tanah tambak seluas \pm 30.000 m² Petok D Nomor 953 atas nama Mistini Persil TN klas IV, seperti yang diuraikan dalam Daftar Keterangan Objek Dan Subjek Untuk Ketetapan Pajak Bumi Dan Bangunan Bidang Persawahan/Perladangan dan Perumahan dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Curah / Aliran tambak;
- Sebelah Timur : Curah / Aliran tambak;
- Sebelah Selatan : Tanah tambak H. Nucholis;
- Sebelah Barat : Curah / Aliran tambak;

Dikenal atau terletak di Desa Segorotambak, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo;

4. Menyatakan perbuatan para Tergugat I s/d Tergugat IV yang tidak beritikad baik dengan sengaja bertujuan untuk tidak melunasi hutangnya kepada Penggugat adalah merupakan perbuatan *wanprestasi*;
5. Menyatakan perbuatan para Tergugat I s/d Tergugat IV yang telah melakukan *wanprestasi*, secara langsung mengakibatkan dan atau menimbulkan kerugian pada diri Penggugat;
6. Menghukum para Tergugat I s/d Tergugat IV secara tanggung renteng untuk:
 - a. membayar seluruh hutangnya kepada Penggugat sebesar Rp1.500.000.000,00,- (satu milyar lima ratus juta rupiah);
 - b. membayar denda keterlambatan atas pembayaran seluruh hutangnya kepada Penggugat sebesar Rp500.000,00,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya-terhitung sejak tanggal gugatan ini didaftarkan dan diregister di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya hingga putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan dapat dilaksanakan;
7. Menghukum Tergugat V, Tergugat VI dan turut Tergugat diperintahkan untuk tunduk dengan isi putusan dalam perkara ini;
8. Memerintahkan agar objek sengketa dijual melalui lelang umum dan hasilnya diperhitungkan untuk melunasi hutang para Tergugat I s/d Tergugat IV kepada Penggugat;
9. Menghukum para Tergugat I s/d Tergugat VI dan Turut Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;



10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya *verzet*, banding, maupun kasasi;

Dan

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat III telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa dalam gugatan pihak Penggugat termaksud dalam permohonan gugatannya, antara lain pihak Penggugat adalah telah memohon, yang dimana, diantaranya pihak Tergugat III telah melakukan *wanprestasi*:
 - Bahwa akan tetapi ternyata, bahwa dalam gugatan maupun dalam permohonan gugatannya termaksud, pihak Penggugat adalah sama sekali tidak dengan tegas mengemukakan bahwa sejak kapan (yang antara lain) pihak Tergugat III telah melakukan *wanprestasi*;
 - Bahwa olah karenanya adalah jelas, bahwa gugatan dari pihak Penggugat termaksud, adalah sama sekali kurang sempurna, serta pula sudah seharusnya tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah menjatuhkan putusan, yaitu putusan Nomor 318/Pdt.G/2008/PN.Sby., tanggal 8 September 2009, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Menolak eksepsi dari Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan demi hukum Penggugat mempunyai piutang kepada para Tergugat I s/d Tergugat IV atau sebaliknya, para Tergugat I s/d Tergugat IV secara tanggung renteng mempunyai hutang kepada Penggugat sebesar Rp1.500.000.000,00,- (satu milyar lima ratus juta rupiah);
3. Menyatakan sah dan berharga Sita jaminan yang telah diletakkan oleh Pengadilan Negeri Surabaya terhadap:
 - a. Sebidang tanah tambak seluas \pm 11.250 m² seperti yang diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 465/Kel.Keputih Kota Surabaya, Gambar Situasi tanggal 7 Juli 1995 Nomor 77525/1995, tertulis atas nama Pemegang Haknya Diah Siti Aisyah Amrina Rosada diterbitkan tanggal 22 Agustus 1995, dikenal atau terletak di Kelurahan Keputih,



Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya dan Sita Delegasi oleh Pengadilan Negeri Sidoarjo, terhadap:

- b. Sebidang tanah tambak seluas \pm 30.000 m² Petok D Nomor 953 atas nama Mistini Persil TN klas IV, seperti yang diuraikan dalam Daftar Keterangan Objek Dan Subjek Untuk Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan Bidang Persawahan/Perlelangan Dan Perumahan dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Curah / Aliran tambak;
 - Sebelah Timur : Curah / Aliran tambak;
 - Sebelah Selatan : Tanah tambah H.Nurcholis;
 - Sebelah Barat : Curah / Aliran tambak;
4. Menyatakan perbuatan para Tergugat I s/d Tergugat IV yang tidak beritikad baik dengan sengaja bertujuan untuk tidak melunasi hutangnya kepada Penggugat adalah merupakan perbuatan *vanprestasi*;
5. Menyatakan perbuatan para Tergugat I s/d Tergugat IV yang telah melakukan *vanprestasi*, secara langsung mengakibatkan dan atau menimbulkan kerugian diri Penggugat;
6. Menghukum Para Tergugat I s/d Tergugat IV secara tanggung renteng untuk :
 - a. Membayar seluruh hutang kepada Penggugat sebesar Rp1.500.000.000,00,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) secara tanggung renteng;
 - b. Membayar denda keterlambatan atas pembayaran seluruh hutangnya kepada Penggugat sebesar Rp500.000,00,- (lima ratus ribu rupiah) secara tanggung renteng untuk setiap harinya terhitung sejak tanggal gugatan ini didaftarkan, dan diregister di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya hingga putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan dapat dilaksanakan;
7. Menghukum Tergugat V, Tergugat VI dan Turut Tergugat diperintahkan untuk tunduk dengan isi Putusan dalam perkara ini;
8. Memerintahkan agar objek sengketa dijual melalui lelang umum dan hasilnya diperhitungkan untuk melunasi hutang para Tergugat I s/d Tergugat IV kepada Penggugat;
9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
10. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng, yang hingga kini diperhitungkan sebesar



Rp1.422.600,00,- (satu juta empat ratus dua puluh dua ribu enam ratus rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat III s/d. V putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 129/Pdt/2011/PT.Sby, tanggal 26 April 2011 yang amar selengkapnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V;
- Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 318/Pdt.G/2008/PN.Sby., tanggal 8 September 2009 yang dimohonkan banding tersebut, sehingga amar selengkapnya menjadi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi dari Pembanding I semula Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Terbanding semula Penggugat untuk sebagian;
 2. Menyatakan demi hukum Terbanding semula Penggugat mempunyai piutang kepada turut Terbanding I semula Tergugat I dan turut Terbanding II semula Tergugat II, atau sebaliknya, turut Terbanding I semula Tergugat I dan turut Terbanding II semula Tergugat II secara tanggung renteng mempunyai hutang kepada Terbanding semula Penggugat sebesar Rp1.500.000.000,00- (satu miliar lima ratus juta rupiah);
 3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan oleh Pengadilan Negeri Surabaya dari sita delegasi Pengadilan Negeri Sidoarjo terhadap:
 - a. Sebidang tanah tambak seluas \pm 30.000 m² Petok D Nomor 953 atas nama Mistini Persil TN Klas IV, seperti yang diuraikan dalam Daftar Keterangan Objek Dan Subjek Untuk Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan Bidang Persawahan/Perladangan Dan Perumahan terletak Desa Segorotambak, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo dengan batas-batas:
 - o Sebelah Utara : Curah/Aliran tambak;
 - o Sebelah Timur : Curah/Aliran tambak;
 - o Sebelah Selatan : Tanah tambak H.Nurcholis;
 - o Sebelah Barat : Curah/Aliran tambak;
- Sedangkan Sita Jaminan terhadap:



- Sebidang tanah tambak seluas ± 11.250 m² dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 465/Kelurahan Keputih, Kota Surabaya, Gambar Situasi tanggal 7 Juli 1995 Nomor 77525/1995, atas nama Diah Siti Aisyah Amrina Rosada, diterbitkan tanggal 22 Agustus 1995, terletak di Kelurahan Keputih, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya. Dinyatakan tidak sah dan harus diangkat.
- 4. Menyatakan perbuatan turut Terbanding I semula Tergugat I dan turut Terbanding II semula Tergugat II yang tidak beritikad baik dengan sengaja bertujuan untuk tidak melunasi hutangnya kepada Terbanding semula Penggugat adalah merupakan perbuatan *wanprestasi*;
- 5. Menyatakan perbuatan turut Terbanding I semula Tergugat I dan turut Terbanding II semula Tergugat II yang telah melakukan *wanprestasi* secara langsung mengakibatkan dan atau menimbulkan kerugian pada diri Terbanding semula Penggugat;
- 6. Menghukum turut Terbanding I semula Tergugat I dan turut Terbanding II semula Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar seluruh hutang kepada Terbanding semula Penggugat sebesar Rp1.500.000.000,00,- (satu milyar lima ratus juta rupiah);
- 7. Menghukum Pembanding III semula Tergugat V, turut Terbanding III semula Tergugat VI dan turut Terbanding IV semula turut Tergugat untuk tunduk dengan isi putusan dalam perkara ini;
- 8. Memerintahkan agar objek sengketa dijual melalui lelang umum dan hasilnya diperhitungkan untuk melunasi hutang turut Terbanding I semula Tergugat I dan turut Terbanding II semula Tergugat II kepada Terbanding semula Penggugat;
- 9. Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat untuk selain dan selebihnya;
- 10. Menghukum turut Terbanding I semula Tergugat I dan turut Terbanding II semula Tergugat II untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng dalam kedua tingkat pengadilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp150.000,00,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 30 Juni 2011, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 5 Juli 2011, sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 318/Pdt.G/2008/PN.Sby. Jo. Nomor 129/Pdt/2011/PT.Sby., yang dibuat oleh



Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan mana disertai dengan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 14 Juli 2011;

Bahwa setelah itu oleh para Tergugat III s/d. Tergugat V/Pembanding I s/d. Pembanding III yang masing-masing pada tanggal 18 Juli 2011, 11 Agustus 2011 dan 15 Agustus 2011 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Terbanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya masing-masing pada tanggal 1 Agustus 2011, 25 Agustus 2011 dan 5 November 2011;

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;

ALASAN-ALASAN KASASI

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

Bahwa, Pemohon Kasasi dalam mengajukan alasan keberatan terhadap isi Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tersebut di atas didasarkan pada hal-hal sebagai berikut:

Bahwa, pada hari Kamis tanggal 30 Juni 2011 Pemohon Kasasi telah menerima *Relaas* Pemberitahuan Isi Putusan Pengadilan Surabaya Nomor 129/PDT/2011/PT.Sby tanggal 26 April 2011 dari Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Surabaya dan selanjutnya pada hari Selasa tanggal 5 Juli 2011 telah mengajukan Pernyataan Permohonan Kasasi atas Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tersebut;

Bahwa, oleh karena pernyataan permohonan kasasi berikut dengan penyerahan memori kasasi ini diajukan masih dalam tenggang waktu yang diperkenankan menurut ketentuan undang-undang, maka permohonan kasasi dan memori kasasi ini haruslah dinyatakan dapat diterima;

Bahwa, Penggugat/Terbanding/Pemohon Kasasi tidak sependapat atau berkeberatan terhadap isi Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 129/PDT/2011/PT.Sby tanggal 26 April 2011 *a quo* yang didasarkan pada pertimbangan hukum sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa dari serangkaian fakta-fakta yang terjadi dipersidangan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut, Majelis Hakim Banding dapat menarik kesimpulan bahwa yang dijadikan jaminan hutang Tergugat I



kepada Penggugat adalah hanya tanah tambak seluas ± 30.000 m² atas nama Mistini (Tergugat II) sesuai dengan bukti-bukti P-7, P-8 dan P-9 berupa Akta Notaris Mari Leoni Liman Santoso, S.H. tanggal 30 April 2003 Nomor 22, tanggal 30 April 2003 Nomor 23 dan tanggal 30 April 2003 Nomor 24, sedangkan tanah tambak seluas ± 11.250 m² dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 465 atas nama Diah Siti Aisyah (Tergugat III) jauh sebelum terjadinya hutang piutang antara Tergugat I dengan Penggugat tahun 2001 – 2004, pada tahun 1997 telah bercerai dengan suaminya (Tergugat IV) dan Sertipikat tersebut dipegang oleh Tergugat IV serta diserahkan kepada Tergugat I untuk dijualkan, bukan untuk dijadikan jaminan hutang Tergugat I kepada Penggugat;”

“Menimbang, bahwa dengan demikian yang mempunyai hutang kepada Penggugat hanyalah Tergugat I dan Tergugat II (istrinya) dengan jaminan tanah tambak seluas ± 30.000 m² atas nama Mistini (Tergugat II);

“Menimbang, bahwa oleh karena itu sita jaminan yang dinyatakan sah dan berharga juga hanyalah atas tanah tambak seluas ± 30.000 m² atas nama Mistini (Tergugat II), sedangkan sita jaminan atas tanah tambak seluas ± 11.250 m² atas nama Tergugat III harus dinyatakan tidak sah dan harus diangkat”

“Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap amar putusan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan *wanprestasi* sehingga merugikan Penggugat, Majelis Hakim Banding akan merubahnya menjadi hanya Tergugat I dan Tergugat II saja” (Vide Halaman 13 dan 14 Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 129/PDT/2011/PT.Sby);

Bahwa, Pemohon Kasasi menolak pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam hal ini Majelis Hakim Banding yang dijadikan dasar dalam menjatuhkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 129/PDT/2011/PT.Sby tanggal 26 April 2011;

Bahwa, pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam hal ini Majelis Hakim Banding tersebut yang telah memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 318/Pdt.G /2008/PN.Sby tanggal 8 September 2009 yang dimohonkan banding tersebut, tanpa dilandasi suatu *argumentasi* yang tepat dan benar menurut hukum, sehingga putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tersebut harus dibatalkan, karena salah dalam penerapan hukumnya;

Bahwa, alasan keberatan kasasi dari Pemohon Kasasi terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 129/PDT/2011/PT.Sby tanggal 26 April 2011, karena *Judex Facti* i.c Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya



pemeriksa perkara *a quo* telah salah dalam menerapkan azas hukum pembuktian berdasarkan alasan sebagai berikut dibawah ini:

Bahwa, *Judex Facti* i.c Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya pemeriksa perkara *a quo* salah dalam menerapkan Azas Hukum Pembuktian, dalam menjatuhkan Putusan utamanya mengenai penilaian terhadap:

- 1) Sertipikat tersebut dipegang oleh Tergugat IV serta diserahkan kepada Tergugat I untuk dijualkan, bukan untuk dijadikan jaminan hutang Tergugat I kepada Penggugat;
- 2) Perbuatan *wanprestasi* para Tergugat yang merugikan Penggugat, dirubah menjadi hanya Tergugat I dan Tergugat II saja;

Alasan Keberatan Pertama

Bahwa, berdasarkan pemeriksaan persidangan perkara ini di Pengadilan Negeri Surabaya telah diperoleh beberapa fakta hukum sebagai berikut:

1. Bahwa, jauh hari sebelum terjadi peristiwa hukum utang piutang pada tahun 2001 s/d 2004, objek sengketa berupa Sebidang tanah tambak seluas \pm 11.250 m² seperti yang diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 465 / Kel. Keputih Kota Surabaya, Gambar Situasi tanggal 7 Juli 1995 Nomor 7525/1995, tertulis atas nama Pemegang Haknya Diah Siti Aisyah Amrina Rosada diterbitkan tanggal 22 Februari 1995, dikenal atau terletak di Kelurahan Keputih, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya sudah ada ditangan Tergugat I/turut Terbanding/Termohon Kasasi dari Tergugat IV/ Pembanding/ Termohon Kasasi;
2. Bahwa, keberadaan Sertipikat Hak Milik Nomor 465/Kelurahan Keputih Kota Surabaya diserahkan oleh Tergugat IV/Pembanding/Termohon Kasasi kepada Tergugat I/Turut Terbanding/Termohon Kasasi yaitu pada saat Tergugat IV/Pembanding/Termohon Kasasi dengan Tergugat III/ Pembanding/Termohon Kasasi masih dalam ikatan perkawinan;
3. Bahwa, sehingga dengan demikian penyerahan Sertipikat Hak Milik Nomor 465/ Kelurahan Keputih Kota Surabaya tersebut kepada Tergugat I/Turut Terbanding/Termohon Kasasi oleh Tergugat IV/Pembanding/Termohon Kasasi adalah atas sepengetahuan Tergugat III/Pembanding/Termohon Kasasi;
4. Bahwa, fakta hukum tersebut di atas dihubungkan dengan keterangan saksi Sulkan yang pada pokoknya menerangkan bahwa Sertipikat tersebut di atas diserahkan oleh Tergugat IV/Pembanding/Termohon Kasasi kepada



Tergugat I/turut Terbanding/Termohon Kasasi adalah untuk kepentingan Tergugat IV/Pembanding/Termohon Kasasi agar objek tanah Sertipikat tersebut dijual;

5. Bahwa, dalam merealisasikan kepentingan Tergugat IV/Pembanding/Termohon Kasasi tersebut di atas, Tergugat I/turut Terbanding/Termohon Kasasi atas sepengetahuan dan persetujuan dari Tergugat III/Pembanding/Termohon Kasasi (pemegang hak), Tergugat I/turut Terbanding/Termohon Kasasi telah meminjam uang dari Penggugat/Terbanding/Pemohon Kasasi dan uang pinjaman tersebut telah diserahkan dan dipergunakan untuk kepentingan Tergugat III/Pembanding/Termohon Kasasi, Tergugat IV/Pembanding/Termohon Kasasi dan Tergugat I/Turut Terbanding/Termohon Kasasi;
6. Bahwa, oleh karenanya untuk menjamin pelunasan pinjaman uang tersebut, sudah tepat dan benar Penggugat/Terbanding/Pemohon Kasasi secara tanggung renteng mengajukan tuntutan kepada Tergugat I/turut Terbanding/Termohon Kasasi, Tergugat III/Pembanding/Termohon Kasasi dan Tergugat IV/Pembanding/Termohon Kasasi;
7. Bahwa, berdasarkan uraian fakta hukum tersebut di atas dapat diperoleh suatu kesimpulan bahwa adanya suatu peristiwa atau uraian kejadian Materiil yang sebenarnya yaitu suatu persesuaian kepentingan atau kehendak dari Tergugat IV/Pembanding/Termohon Kasasi, Tergugat III/Pembanding/Termohon Kasasi dan Tergugat I/turut Terbanding/Termohon Kasasi untuk memperoleh uang dari penyerahan Sertipikat dimaksud;
8. Bahwa, sehingga dengan demikian Pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Majelis Hakim Banding pemeriksa perkara *a quo* yang mempertimbangkan bahwa Sertipikat tersebut dipegang oleh Tergugat IV serta diserahkan kepada Tergugat I untuk dijualkan, bukan untuk dijadikan jaminan utang Tergugat I kepada Penggugat adalah merupakan suatu pertimbangan yang tidak didasarkan pada suatu peristiwa atau uraian kejadian materiil yang sebenarnya dan/atau cenderung bersifat mengaburkan fakta hukum yang ada;
9. Bahwa, oleh karenanya Pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Majelis Hakim Banding pemeriksa perkara *a quo* yang demikian tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan;

Alasan Keberatan Kedua

Bahwa, *Judex Facti* dalam hal ini Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya Pemeriksa perkara *a quo* telah salah dalam memberikan penilaian



yuridis terhadap perbuatan *wanprestasi* para Tergugat yang merugikan Penggugat dirubah menjadi hanya Tergugat I dan Tergugat II saja;

Bahwa, Penggugat/Terbanding/Pemohon Kasasi menolak pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam hal ini Majelis Hakim Banding yang dijadikan dasar dalam menjatuhkan Putusan perkara *a quo* berdasarkan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa, dalam pertimbangannya *Judex Facti* dalam hal ini Majelis Hakim Banding tidak pernah mendasarkan pertimbangannya pada fakta hukum yang terungkap dimuka pemeriksaan persidangan perkara *a quo* yaitu dengan mengabaikan sikap Tergugat I/turut Terbanding, Tergugat II/Turut Terbanding dan turut Tergugat/Turut Terbanding yang pada pokoknya menerima dan membenarkan seluruh dalil gugatan Penggugat/Terbanding;
2. pada hakekatnya sesuai dengan Azas Hukum Pembuktian apabila pihak yang digugat tidak mengajukan suatu bantahan atas dalil-dalil gugatan maka menurut hukum sikap yang demikian dianggap telah mengakui dan atau membenarkan dalil gugatan yang ditujukan kepada dirinya tersebut;
3. Bahwa, *Judex Facti* pemeriksa perkara *a quo* dalam menjatuhkan Putusan telah mengesampingkan dan atau tidak mempertimbangkan adanya fakta hukum berupa peristiwa atau uraian kejadian Materiil yang sebenarnya yaitu suatu persesuaian kepentingan atau kehendak dari Tergugat IV/ Pembanding/Termohon Kasasi, Tergugat III/Pembanding/Termohon Kasasi dan Tergugat I/turut Terbanding/Termohon Kasasi untuk memperoleh uang dari penyerahan Sertipikat dimaksud;

4. Bahwa, akan tetapi justru sebaliknya pertimbangan hukum *Judex Facti* pemeriksa perkara *a quo* telah menyatakan;

“yang mempunyai hutang kepada Penggugat hanyalah Tergugat I dan Tergugat II (istrinya) dengan jaminan tanah tambak seluas ± 30.000 M² atas nama Mistini (Tergugat II);”

“oleh karena itu sita jaminan yang dinyatakan sah dan berharga juga hanyalah atas tanah tambak seluas ± 30.000 m² atas nama Mistini (Tergugat II), sedangkan sita jaminan atas tanah tambak seluas ± 11.250 m² atas nama Tergugat III harus dinyatakan tidak sah dan harus diangkat”

“selanjutnya terhadap amar putusan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan *wanprestasi* sehingga merugikan Penggugat, Majelis Hakim Banding akan merubahnya menjadi hanya Tergugat I dan Tergugat II saja”

Bahwa, pertimbangan hukum tersebut adalah merupakan pertimbangan yang tidak dilandasi dengan argumentasi hukum yang benar, sehingga



pertimbangan hukum yang demikian tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan;

5. Bahwa, lebih lanjut pertimbangan hukum *Judex Facti* pemeriksa perkara *a quo* tersebut diatas adalah merupakan suatu pertimbangan yang bertentangan dengan Azas Hukum Pembuktian karena dalam Hukum Acara Perdata tidak dibenarkan, Hakim membebankan pembuktian yang bersifat memberatkan atau bersifat negatif hanya kepada salah satu pihak *in casu* Penggugat/Terbanding/Pemohon Kasasi;
6. Bahwa, terlebih lagi *Judex Facti* i.c Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya Pemeriksa Perkara *a quo* yang telah menyatakan tidak sah dan harus diangkat Sita Jaminan terhadap : Sebidang tanah tambak seluas ± 11.250 M2 dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 465/Kelurahan Keputih, Kota Surabaya, gambar situasi tanggal 07 Juli 1995 Nomor 77525 / 1995, atas nama Diah Siti Aisyah Amrina Rosada, diterbitkan tanggal 22 Agustus 1995, terletak di Kelurahan Keputih, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya sama sekali tidak didasarkan pada alat bukti dari para Tergugat/Para Pemanding;
7. Bahwa, pertimbangan *Judex Facti* i.c Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya Pemeriksa Perkara *a quo* yang menyatakan bahwa Sertipikat tersebut dipegang oleh Tergugat IV serta diserahkan kepada Tergugat I untuk dijualkan, bukan untuk dijadikan jaminan hutang Tergugat I kepada Penggugat adalah merupakan suatu pertimbangan tanpa didukung dengan alat bukti yang sah;
8. Bahwa, sehingga dengan demikian pertimbangan hukum tersebut di atas bersifat memberatkan atau bersifat negatif, karena pertimbangan tersebut menurut hukum seharusnya dibuktikan dan tidak dapat hanya dipersangkakan;
9. Bahwa, berdasarkan alasan keberatan Kasasi tersebut di atas maka pertimbangan hukum *Judex Facti* i.c Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya Pemeriksa Perkara *a quo* yang dijadikan dasar dalam memperbaiki amar Putusan tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan karena telah mengabaikan alat bukti substansial dari Penggugat/Terbanding;
10. Bahwa, sehingga dengan demikian *Judex Facti* i.c Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya Pemeriksa Perkara *a quo* dalam



menjatuhkan Putusan telah melanggar Ketentuan Perundangan dan Hukum Acara yang berlaku;

PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi tidak salah dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai-berikut:

Bahwa oleh karena Tergugat I tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi hutangnya kepada Penggugat sebesar Rp1.500.000.000,00,- maka Tergugat I telah *wanprestasi*;

Bahwa Tergugat II sebagai istri Tergugat I harus ikut bertanggung jawab untuk pelunasan hutang tersebut, karena hutang tersebut merupakan hutang bersama antara Tergugat I dan Tergugat II sebagai suami istri;

Bahwa Tergugat III dan Tergugat IV sebagai pemilik tanah yang dijadikan jaminan hutang, sebagai penjamin juga harus ikut bertanggung jawab atas pelunasan hutang Tergugat I kepada Penggugat. Bahwa dengan demikian pertimbangan *Judex Facti* sudah tepat dan benar;

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 para Pemohon Kasasi: **Ir. Agung Sutiono**, tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 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 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **Ir. AGUNG SUTIONO** tersebut;



2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat 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 31 Juli 2013, oleh H. Suwardi, SH.MH. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H.Hamdi, SH.,M.Hum., dan I Gusti Agung Sumanatha, SH.,MH. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Eko Budi Supriyanto, SH.,MH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para pihak;

Anggota-anggota:

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

ttd./I Gusti Agung Sumanatha, SH.,MH.

K e t u a :

ttd./ H. Suwardi, SH.MH.

Biaya kasasi :

1. M e t e r a i Rp 6.000,00,-
2. R e d a k s i Rp 5.000,00,-
3. Administrasi kasasi Rp489.000,00,- +
Jumlah Rp500.000,00,-

Panitera Pengganti:

ttd./ Eko Budi Supriyanto, SH.,MH.

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata,

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.

NIP. 19610313 198803 1 003