



PUTUSAN
Nomor 5256 K/Pdt/2024

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

ANY INDRIJANI, S.H., bertempat tinggal di Jalan Nias III/1 Lingkungan Tegal Boto Kidul RT 02 RW 34, Kelurahan Sumbersari, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember dan berdomisili di Jalan S. Parman 33, Gardenia Estate 23 Banyuwangi,
Pemohon Kasasi/Penggugat;

L a w a n:

- PT BANK PANIN, Tbk.**, Pusat di Jakarta, Jalan Jenderal Sudirman Kavling I (Senayan) Jakarta 10270 **Cq PT BANK PANIN Tbk (KCU) KANTOR UTAMA JEMBER**, berkedudukan di Jalan Sultan Agung Nomor 64, Kelurahan Kepatihan, Kecamatan Kaliwates Kabupaten Jember **CQ PT BANK PANIN TBK, (KCP) KANTOR CABANG PEMBANTU BANYUWANGI**, berkedudukan di Jalan Ahmad Yani Nomor 50-B, Kelurahan Penganjuran, Kecamatan Banyuwangi, Kabupaten Banyuwangi, diwakili Branch Manager Kantor Cabang Utama (KCU) Jember cq PT. Bank Panin Tbk., Kantor Cabang Pembantu (KCP) Banyuwangi: Fenny Djayasaputra, dalam hal ini memberi kuasa kepada Faruk, S.H., LL.M., dan kawan-kawan, para pegawai PT Bank Panin, Tbk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 September 2023;
- Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) FANY YULISTIANTO SETIABUDI, S.H., M.M., M.Kn.**,

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 5256 K/Pdt/2024



beralamat di Jalan Letkol Istiqlah Nomor 117
Banyuwangi 68422;

**3. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN
LELANG (KPKNL) JEMBER**, beralamat di Jalan Slamet
Riyadi Nomor 344A, Krajan, Kelurahan Patrang,
Kecamatan Patrang, Kabupaten Jember, Jawa Timur,
68117, diwakili Direktur Hukum dan Hubungan
Masyarakat DJKN: Teddy Syandradi, dalam hal ini
memberi kuasa kepada Kepala KPKNL Jember: Wahyu
Nendro, dan kawan-kawan, Para Pegawai Negeri Sipil
pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang
(KPKNL) Jember, berdasarkan Surat Kuasa Khusus
tanggal 19 September 2023;

Termohon Kasasi/Para Tergugat;

D a n:

**KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN)
KABUPATEN BANYUWANGI**, beralamat di Jalan Gunung
Ijen Nomor 50A, Kelurahan Singotrunan, Kecamatan
Banyuwangi, Kabupaten Banyuwangi, Jawa Timur;
Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat;

Mahkamah Agung tersebut;

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

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan hukum perbuatan Para Tergugat terhadap Penggugat
adalah perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan hukum Penggugat dalam keadaan *force majeure* sejak awal
tahun 2018 sampai dinyatakan sembuh oleh dokter dan tidak dapat
dinyatakan wanprestasi;

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 5256 K/Pdt/2024



4. Menyatakan hukum batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat:
 - a. Surat Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat I Nomor 164 tanggal 22 April tahun 2016;
 - b. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 03631/2016 *juncto* Akte Pemberian Hak Tanggungan Nomor 326/ 2016 tanggal 20 Mei 2016;
 - c. Sertifikat Hak Guna Bangunan SHGB Nomor 281/Pakis atas PT Bank PA Indonesia, Tbk atau pihak ketiga yang memperoleh hak daripadanya;
5. Menyatakan hukum batal demi hukum dan tidak mempunyai hukum mengikat Surat Pernyataan atas nama Any Indrijani tertanggal 17 Mei tahun 2019, Surat Tagihan Pembayaran Penyelesaian Kredit per Maret tahun 2019, Surat Somasi I, Surat Somasi II, Surat Somasi III yang ditandatangani Penggugat tanggal 17 Mei tahun 2019;
6. Menyatakan hukum dan batal demi hukum dan tidak mempunyai hukum mengikat lelang eksekusi Hak Tanggungan Ayda yang diadakan tanggal 30 Juli tahun 2021 yang dimohonkan oleh Tergugat I melalui Tergugat III dan Risalah Lelang Nomor 356/48/2021 tanggal 30 Juli 2021 atas nama PT Bank Pan Indonesia, Tbk karena tidak sesuai prosedur Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
7. Menyatakan hukum batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat surat-surat dan dokumen yang telah ditandatangani bersama antara Penggugat dengan Tergugat I yang berkaitan Surat Perjanjian Kredit Nomor 164 tanggal 22 April tahun 2016 yang dipergunakan persyaratan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Ayda tanggal 30 Juli tahun 2021;
8. Menyatakan hukum menetapkan demi hukum Penggugat hanya berkewajiban membayar hutang pokok dan atau mengurangi hutang pokok serta membebaskan Penggugat dari membayar biaya bunga dan denda keterlambatan untuk sementara waktu sampai keadaan *force majeure* berakhir;

Halaman 3 dari 9 hal. Put. Nomor 5256 K/Pdt/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menyatakan hukum menghukum Tergugat I untuk membuat perjanjian baru dengan Penggugat untuk memberi kelonggaran waktu kepada Penggugat dalam menyelesaikan kreditnya dengan prinsip-prinsip kemanusiaan melalui tahapan-tahapan yang ditempuh dengan membebaskan bunga dan denda keterlambatan untuk sementara waktu sampai *force majeure* yang dialami Penggugat berakhir berupa:
 - a. Penjadwalan kembali (*rescheduling*);
 - b. Persyaratan kembali (*reconditioning*);
 - c. Penataan kembali (*restructuring*);
10. Menyatakan hukum menghukum Tergugat I bersama dan atau Turut Tergugat untuk mengembalikan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 281/Pakis atas nama PT Bank Pan Indonesia, Tbk. kembali ke Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 281/Pakis atas nama Any Indrijani;
11. Menyatakan hukum menghukum Turut Tergugat untuk tidak mempersulit dalam hal mengembalikan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 281/Pakis atas nama PT Bank Pan Indonesia, Tbk kembali ke Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 281/Pakis atas nama Any Indrijani dan atau mematuhi dan tunduk pada segala putusan yang termuat dalam putusan ini tanpa terkecuali;
12. Menolak eksekusi pengosongan hak tanggungan terhadap objek jaminan yang dimohonkan Tergugat I atau pihak ketiga yang memperoleh hak daripadanya sampai mempunyai kekuatan hukum tetap yang sampai saat ini obyek jaminan masih dikuasai Penggugat;
13. Menyatakan hukum bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dulu (*uit voer baar bij vooraad*) walaupun Para Tergugat melakukan banding, kasasi atau peninjauan kembali;
14. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Banyuwangi ini berpendapat lain, maka agar mendapatkan putusan yang seadil adilnya (*ex aequo et bono*);

Halaman 4 dari 9 hal. Put. Nomor 5256 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

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

- Eksepsi *error in persona*;
- Eksepsi *nebis in idem*;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Banyuwangi telah memberikan Putusan Nomor 124/Pdt.G/2023/PN Byw., tanggal 17 April 2024 dengan amar putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp441.000,00 (empat ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding Putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 341/PDT/2024/PT SBY., tanggal 4 Juni 2024;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 5 Juni 2024 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi pada tanggal 13 Juni 2024 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 341/PDT/2024/PT SBY., *juncto* Nomor 124/Pdt.G/2023/PN Byw., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Banyuwangi, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 25 Juni 2024;

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;

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 5256 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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 25 Juni 2024 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

Primair:

1. Menerima Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur Nomor 341/PDT/2024/PT SBY., tanggal 4 Juni 2024, dan putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi Nomor 124/Pdt.G/2023/PN Byw., tanggal 17 April 2024, serta selanjutnya;
3. Mengabulkan gugatan Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
4. Menghukum Para Tergugat/Para Terbanding/Para Termohon Kasasi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsida:

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

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi I telah mengajukan Kontra Memori Kasasi yang diterima tanggal 4 Juli 2024 dan Termohon Kasasi III tanggal 9 Juli 2024 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca dan meneliti Memori Kasasi tanggal 25 Juni 2024 dan Kontra Memori Kasasi tanggal 4 Juli 2024 dan tanggal 9 Juli 2024, dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Surabaya yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I telah membuat perjanjian kredit yang dibuat di hadapan Notaris Fany Yulistianto Setiabudi, S.H., sebesar Rp650.000.000,00 dengan jangka waktu 180 bulan terhitung

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 5256 K/Pdt/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sejak tanggal 22 April 2016 sampai dengan 22 April 2031 dengan jaminan sebidang tanah dan bangunan yang berada di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 281/Kelurahan Pakis atas nama Penggugat seluas 160 m² sebagaimana Akta Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Nomor 144 tanggal 22 April 2016 dan telah diletakkan hak tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 325/2016 tanggal 20 Mei 2016 sehingga terbit Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 03631/2016;

- Bahwa oleh karena Penggugat menderita sakit pada tahun 2018 serta dalam masa covid sekitar tahun 2020 sehingga tidak dapat melakukan kewajibannya yaitu melunasi kredit pinjamannya dan Tergugat I juga telah mengirimkan surat peringatan sebanyak 3 kali, tapi Penggugat tetap tidak melakukan kewajibannya, sehingga Tergugat I melakukan penjualan umum melalui lelang oleh Tergugat I melalui Tergugat III dan telah dimenangkan oleh pembelinya yaitu Tergugat I serta Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 281/Kelurahan Pakis tersebut telah beralih atas nama Tergugat I;
- Bahwa tidak ada satupun bukti yang menguatkan dalil gugatan Penggugat, sedangkan secara nyata Penggugat telah melakukan wanprestasi dan proses lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan Tergugat I melalui Tergugat III adalah telah sah dan sesuai dengan peraturan petunjuk pelaksanaan lelang, maka Para Tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dan sudah tepat pertimbangan *judex facti* untuk menolak gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *judex facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi ANY INDRIJANI, S.H., tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 5256 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

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:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **ANY INDRIJANI, S.H.**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 2 Oktober 2024 oleh Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Nani Indrawati, S.H., M.Hum., dan Agus Subroto, S.H., M.Kn., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Dr. Rosana Kesuma Hidayah, S.H., M.Si., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./

Ttd./

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

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

Ttd./

Agus Subroto, S.H., M.Kn.

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 5256 K/Pdt/2024



Panitera Pengganti,

Ttd./

Dr. Rosana Kesuma Hidayah, S.H, M.Si.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 10.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi Kasasi.....	Rp480.000,00 +
Jumlah	Rp500.000,00

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

Ditandatangani secara elektronik

ENNID HASANUDDIN
NIP. 19590710 198512 1 001

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 5256 K/Pdt/2024