



**P U T U S A N**

Nomor 297 K/Pdt/2017

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**M A H K A M A H   A G U N G**

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

1. **SUKARJAN**, bertempat tinggal di Jl. Usman Sadar XI/ Nomor 18 Desa Sukorame, Kecamatan Gresik, Kabupaten Gresik;
  2. **SITI NURJANNAH/Ny. SUKARJAN**, bertempat tinggal di Jl. Usman Sadar XI/ Nomor 18 Desa Sukorame, Kecamatan Gresik, Kabupaten Gresik;
- Keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Diprajitno, S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Cempedak Nomor 44, Jember, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Juni 2015;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Pelawan/Para Pembanding;

L a w a n:

1. **DWI BIJANTO**, bertempat tinggal di Dukuh Kupang Timur 13/34, RT.001/RW.009 Kelurahan Pakis, Kecamatan Sawahan, Kota Surabaya;
2. **PT BANK NUSANTARA PARAHYANGAN, Tbk**, Cabang Surabaya, berkedudukan di Jl. Raya Darmo Nomor 71- Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada M. Derry Kesuma, S.H., M.H. dan kawan, Para Advokat, berkantor di Komp. Permata Biru Blok AS Nomor 17, ab. Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Oktober 2016;

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

D a n:

1. **KHUSNUN NADHOR**, bertempat tinggal di Perum GKGA Blok A-07, RT.01/RW.06, Kedayang, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik;

Halaman 1 dari 27 hal. Put. Nomor 297 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **IKA AGUSTINA**, bertempat tinggal di Perum GKGA Blok A-07, RT.01/RW.06, Kedayang, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik;
3. **KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA** cq. **DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA KANTOR WILAYAH PROPINSI JAWA TIMUR** cq. **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG SURABAYA**, berkedudukan dan berkantor di Gedung Keuangan Negara Lt. V, Jalan Indrapura Nomor 5 Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Wildan Ahmad Fananto, S.E., M.M. dan kawan-kawan, Kepala KPKNL Surabaya, berkantor di Jalan Indrapura Nomor 5 GKN I, Lantai 5, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 November 2014

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

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Para Pelawan/Para Pembanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Terlawan I, II, Turut Terlawan III/Terbanding I, II, Turut Terbanding III dan Turut Terlawan I, II/Turut Terbanding I, II di muka persidangan Pengadilan Negeri Gresik pada pokoknya atas dalil-dalil:

Bahwa, antara Pelawan I dengan Pelawan II (Para Pelawan) adalah suami istri sah yang telah menikah secara sah pada tanggal 07 September 1984, sebagaimana terdaftar dan tercatat di KUA Kec./Kab Lamongan;

Bahwa, dalam pernikahan antara Pelawan I dengan Pelawan II dikaruniai 2 (dua) orang anak perempuan yang kini telah dewasa, dan selain telah dikaruniai 2 (dua) anak, Para Pelawan dalam pernikahannya Para Pelawan telah memperoleh dan mempunyai harta bersama berupa sebidang tanah seluas ± 43 M<sup>2</sup> dengan sebuah bangunan yang berdiri di atasnya, yang diperoleh dari pembelian pada tahun 1993, sebagaimana tercantum dan atau tertera dalam sertifikat hak milik (SHM) Nomor 366/Tlogobendung, surat ukur Nomor 14/1998, tanggal 26-10-1998, terletak di Desa Tlogobendung, kecamatan Gresik, Kabupaten Gresik, atau setempat dikenal dengan Jl.

Halaman 2 dari 27 hal. Put. Nomor 297 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pahlawan Nomor 08 Gresik, (disebut juga Jl. Pahlawan Gg.IV-Nomor 01 Gresik), dengan batas-batas :

Utara : Gang IV Jl. Pahlawan;

Timur : Trotoar-Jl. Pahlawan;

Selatan : H. Suhadi;

Barat : H. Suhadi;

Selanjutnya disebut barang sengketa/objek sengketa perlawanan;

Bawa sekitar tahun 2010 tanah objek sengketa perlawanan dengan atas persetujuan Para Pelawan sebagai penjamin, oleh Turut Terlawan (Turut Terlawan I dan II pernah dijadikan jaminan/agunan atau pinjaman kredit dengan hak tanggungan I kepada PT Bank Rakyat Indonesia (BRI) persero cabang Gresik yang diikat dengan hak tanggungan Nomor 875/2010 berdasarkan APHT tanggal 26 Januari 2010 Nomor 29/2/APHT/Grs/2010;

Bahwa sewaktu pinjaman kredit Turut Terlawan I dan II kepada PT Bank Rakyat Indonesia (BRI) Persero Cabang Gresik dengan jaminan objek sengketa perlawanan sebagai agunan masih berjalan dan belum berakhir jangka waktu kreditnya, sekitar pada tahun 2011, Turut Terlawan I dan II dengan tanpa sepengetahuan dan seijin Para Pelawan sebagai pemilik jaminan objek sengketa perlawanan yang diagunkan tersebut memindahkan/mengalihkan (men-*Take Over*) kreditnya kepada PT Bank Danamon TBK Cabang Gresik dengan menggunakan jaminan yang sama, yaitu berupa objek sengketa milik Para Pelawan yang dijadikan agunan;

Bahwa oleh karena perpindahan/peralihan (*take Over*) kredit oleh turut Terlawan I dan II dari PT Bank Rakyat Indonesia (BRI) persero cabang Gresik kepada PT Bank Danamon Tbk cabang Gresik dengan jaminan berupa objek sengketa perlawanan sebagai agunannya dilakukan dengan tanpa sepengetahuan dan seijin Para Pelawan sebagai pemilik jaminan objek sengketa, terhadap hal yang sedemikian ini secara yuridis adalah tidak sah dan haruslah dinyatakan batal demi hukum;

Bahwa demikian pula halnya sewaktu pinjaman kredit Turut Terlawan I dan II yang di *take over* dari PT Bank Rakyat Indonesia (BRI) Persero cabang Gresik kepada PT Bank Danamon TBK cabang Gresik dengan jaminan objek sengketa sebagai agunan masih berjalan dan belum berakhir jangka waktu kreditnya, sekitar tahun 2011, Turut Terlawan I dan II dengan tanpa sepengetahuan dan seijin Para Pelawan sebagai pemilik jaminan objek sengketa yang diagunkan tersebut memindahkan/mengalihkan (men *Take Over*) kreditnya dari PT Bank Danamon Tbk Cabang Gresik kepada Terlawan II (PT

Halaman 3 dari 27 hal. Put. Nomor 297 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bank Nusantara Parahyangan, Tbk. Cabang Surabaya) dengan menggunakan jaminan yang sama, yaitu objek sengketa milik Para Pelawan yang dijadikan agunan;

Bahwa oleh karena perpindahan/peralihan (*Take Over*) kredit oleh Turut Terlawan I dan II dari PT Bank Danamon Tbk Cabang Gresik kepada Terlawan II (PT Bank Nusantara Parahyangan, Tbk. Cabang Surabaya) dengan menggunakan jaminan yang sama, yaitu objek sengketa milik Para Pelawan dilakukan dengan tanpa sepengetahuan dan seijin Para Pelawan sebagai pemilik jaminan objek sengketa, terhadap hal yang sedemikian ini secara yuridis adalah tidak sah dan haruslah dinyatakan batal demi hukum;

Bahwa pinjaman kredit oleh Turut Terlawan I dan II, baik yang dilakukan melalui perpindahan/peralihan (*Take Over*) kepada PT Bank Danamon Tbk Cabang Gresik maupun kepada Terlawan II (PT Bank Nusantara Parahyangan, Tbk. Cabang Surabaya) diikat dengan hak tanggungan dan oleh karena pengikatan hak tanggungan atas pinjaman kredit Turut Terlawan I dan II sebagai debitur kepada kreditur dengan jaminan objek sengketa sebagai agunan bukanlah milik Turut Terlawan I dan II sendiri, atau dengan kata lain barang yang menjadi jaminan hutang adalah milik dan/atau atas nama Pelawan I, hal mana dalam pengikatan hak tanggungan tersebut tidak terdapat persetujuan dari Para Pelawan sebagai pemilik sebagai pemilik objek sengketa perlawanan yang menjadi barang jaminan yang diagunkan, maka pengikatan objek sengketa perlawanan milik Para Pelawan sebagai jaminan hutang oleh Turut Terlawan I dan II haruslah dinyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat, karenanya terhadap objek sengketa tersebut diatas haruslah dikeluarkan dari jaminan hutang/kredit Turut Terlawan I dan II kepada terlawan II (PT Bank Nusantara Parahyangan, Tbk. Cabang Surabaya);

Bahwa oleh karena pengikatan objek sengketa perlawanan milik Para Pelawan sebagai jaminan hutang Turut Terlawan I dan II kepada terlawan II (PT Bank Nusantara Parahyangan, Tbk. Cabang Surabaya) sangatlah merugikan para pelawan, baik materiil maupun imateriil, maka terhadap hal yang demikian ini tindakan Turut Terlawan I dan II serta Terlawan II haruslah dinyatakan sebagai suatu perbuatan melawan hukum;

Bahwa sekitar tahun 2013 pinjaman kredit Turut Terlawan I dan II kepada terlawan II terjadi macet, sehingga pada bulan November 2013 oleh terlawan II pernah diajukan permohonan penjualan lelang dimuka umum melauai Turut Terlawan III (kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surabaya) pengikatan objek sengketa perlawanan milik Para Pelawan sebagai jaminan

Halaman 4 dari 27 hal. Put. Nomor 297 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hutang Turut Terlawan I dan II kepada terlawan II (PT Bank Nusantara Parahyangan, Tbk. Cabang Surabaya) batal demi hukum;

Bahwa sebelum dilaksanakan penjualan lelang dimuka umum oleh Turut Terlawan III (kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surabaya) terhadap objek sengketa terlebih dahulu telah dilakukan sita eksekusi oleh Pengadilan Negeri Gresik melalui Juru Sitanya berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri Gresik Nomor 08/Eks.SHT/2013/PN Gs yang telah dilaksanakan pada tanggal 29 Januari 2014;

Bahwa oleh karena dan tidak mempunyai kekuatan mengikat, karenanya terhadap objek sengketa tersebut diatas haruslah dikeluarkan dari jaminan hutang/kredit Turut Terlawan I dan II kepada terlawan II, maka terhadap sita eksekusi oleh Pengadilan Negeri Gresik melalui Juru Sitanya berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri Gresik Nomor 08/Eks.SHT/2013/PN Gs yang telah dilaksanakan pada tanggal 29 Januari 2014 haruslah dinyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat, sebagai konsekwensinya terhadap sita eksekusi tersebut haruslah diangkat kembali;

Bahwa selanjutnya berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri Gresik tanggal 13 Pebruari 2014, Nomor 08/Eks.SHT/2013/PN Gs dan surat kepala kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surabaya tanggal 7 April 2014 No, S-968/WKN.10/KNL.01/2014 terhadap objek sengketa penjualan lelang dimuka umum oleh Turut Terlawan III (kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surabaya) yang dilaksanakan pada tanggal 09 Mei 2014 bertempat di kantor Pengadilan Negeri Gresik Jalan Panglima Sudirman 110 Gresik

Bahwa dalam penjualan lelang yang dilakukan oleh Turut Terlawan III berupa :

1. Sebidang tanah yang di atasnya berdiri sebuah bangunan tercatat dalam sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 366/Tlogobendung, luas 43 M<sup>3</sup> atas nama pemegang hak SUKARDJAN terletak di Desa Tlogobendung, kecamatan Gresik, Kabupaten Gresik, atau setempat dikenal dengan Jl. Pahlawan Nomor 08 Gresik, (disebut juga Jl. Pahlawan Gg.IV-Nomor 01 Gresik),
2. Sebidang tanah yang di atasnya berdiri sebuah bangunan (rumah) yang berdiri di atasnya, seluas ± 96 M<sup>2</sup> sebagaimana tercantum dan/tercatat dalam sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1146/Kedayang, atas nama pemegang hak KHUSNUN NADHOR, di Propinsi Jawa Timur, Kab. Gresik, Kec. Gresik, Desa Kedayang atau setempat dikenal dengan Perum Griya

Halaman 5 dari 27 hal. Put. Nomor 297 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Karya Giri Asri (GKGA) Blok A-07, RT.01/RW. 06, Kedayang, Kec. Kebomas, Kab. Gresik.

Bahwa dari pelaksanaan penjualan lelang dimuka umum oleh Turut Terlawan III (kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surabaya) terhadap objek sengketa berupa Sebidang tanah yang di atasnya berdiri sebuah bangunan tercatat dalam sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 366/Tlogobendung, luas 43 M<sup>3</sup> atas nama pemegang hak Sukardjan terletak di Desa Tlogobendung, kecamatan Gresik, Kabupaten Gresik, atau setempat dikenal dengan Jl. Pahlawan Nomor 08 Gresik, (disebut juga Jl. Pahlawan Gg.IV-Nomor 01 Gresik), telah terdapat pembeli/pemenang lelang, yaitu terlawan I sehingga atas terjadinya penjualan lelang objek sengketa sebagaimana dimaksud diatas, Turut Terlawan III telah menerbitkan risalah lelang Nomor 342/2014 tertanggal 09 Mei 2014 atas lelang sebagaimana diuraikan dalam posita diatas

Bahwa oleh karena pengikatan objek sengketa perlawanan milik Para Pelawan sebagai jaminan hutang Turut Terlawan I dan II kepada terlawan II (PT Bank Nusantara Parahyangan, Tbk. Cabang Surabaya) dinyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat, maka sebagai konsekwensinya penjualan lelang dan segala akibat hukumnya sebagaimana diutarakan diatas harus pula dinyatakan batal demi hukum atau setidaknya dibatalkan, demikian pula risalah lelang yang diterbitkan oleh Turut Terlawan III terhadap objek sengketa secara yuridis haruslah dinyatakan tidak mempunyai hukum mengikat

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas objek sengketa haruslah dikeluarkan dari jaminan hutang Turut Terlawan I dan II kepada Terlawan II, maka sebagai konsekwensinya segala akibat yang ditimbulkan, baik berupa surat-surat ataupun akta-akta peralihan hak yang berkaitan dengan objek sengketa haruslah dibatalkan dinyatakan tidak mempunyai hukum mengikat

Bahwa terhadap objek sengketa hingga saat ini tetap dalam penguasaan Para Pelawan dan selama ini belum dan tidak pernah dikuasai oleh pihak lain termasuk turut Terlawan I dan II maupun Terlawan I sebagai pemenang Lelang, karena penguasaan atas objek sengketa oleh Para Pelawan secara yuridis adalah sah dan dibenarkan menurut hukum

Bahwa oleh karena Para Pelawan adalah sebagai pemilik sah atas objek sengketa, maka merupakan kewajiban hukum terhadap Terlawan I untuk menyerahkan secara sukarela serta tanpa ada tanggungan ataupun beban apapun atas sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 366/Tlogobendung, luas 43 M<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Sukardjan terletak di Desa Tlogobendung,

Halaman 6 dari 27 hal. Put. Nomor 297 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kecamatan Gresik, Kabupaten Gresik, atau setempat dikenal dengan Jl. Pahlawan Nomor 08 Gresik, (disebut juga Jl. Pahlawan Gg.IV-Nomor 01 Gresik), untuk diserahkan kepada Para Pelawan;

Bahwa apabila terlawan I lalai dalam menyerahkan sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 366/Tlogobendung, luas 43 M<sup>3</sup> atas objek sengketa kepada Para Pelawan mohon agar terlawan I dan/atau Para terlawan secara tanggung renteng dikenakan untuk membayar denda keterlambatan (*dwangsom*) yang setiap harinya sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah), terhitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap, sampai terlawan I menyerahkan sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 366/Tlogobendung, luas 43 M<sup>3</sup> atas objek sengketa kepada Para Pelawan;

Bahwa oleh karena gugatan Para Pelawan ini didasarkan pada bukti-bukti otentik dan bukti lainnya yang kuat menurut hukum, maka Para Pelawan mohon kepada Pengadilan Negeri Gresik melalui Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar berkenan untuk menjalankan terlebih dahulu (*Uit Voorbaar Bij Voorraad/UVB*) isi putusan dalam perkara ini sekalipun ada upaya hukum Banding, Kasasi maupun *Verzet*;

Bahwa oleh karena Para Terlawan sebagai pihak yang dikalahkan dalam perkara *a quo*. Maka berdasarkan ketentuan yang berlaku kepada Para Terlawan secara tanggung renteng untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan objek sengketa adalah sah milik Para Pelawan;
3. Menyatakan sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 366/Tlogobendung, luas 43 M<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Sukardjan terletak di Desa Tlogobendung, kecamatan Gresik, Kabupaten Gresik, atau setempat dikenal dengan Jl. Pahlawan Nomor 08 Gresik, (disebut juga Jl. Pahlawan Gg.IV-Nomor 01 Gresik), atas objek sengketa adalah sah milik Para Pelawan;
4. Menyatakan penguasaan objek sengketa oleh Para Pelawan adalah sah dan dibenarkan menurut hukum;
5. Menyatakan perpindahan/peralihan (*take over*) kredit oleh turut Terlawan I dan II dari PT Bank Rakyat Indonesia (BRI) persero cabang Gresik kepada PT Bank Danamon Tbk cabang Gresik, dan/atau kepada terlawan II (PT Bank Nusantara Parahyangan, Tbk. Cabang Surabaya) dengan jaminan objek sengketa adalah batal demi hukum

Halaman 7 dari 27 hal. Put. Nomor 297 K/Pdt/2017

#### 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

6. Menyatakan Turut Terlawan I dan II serta Terlawan II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
7. Menyatakan sita eksekusi yang dilakukan Juru Sita Pengadilan Negeri Gresik atas objek sengketa batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
8. Menyatakan objek sengketa bukan sebagai jaminan dan dikeluarkan dari jaminan hutang turut Terlawan I dan II kepada Terlawan II;
9. Menyatakan Lelang terhadap objek sengketa yang dilaksanakan pada tanggal 09 Mei 2014 di Kantor Pengadilan Negeri Gresik adalah tidak sah dan batal demi hukum;
10. Menyatakan risalah lelang Nomor 342/2014 tertanggal 09 Mei 2014 atas lelang terhadap objek sengketa yang dilaksanakan pada tanggal 09 Mei 2014 di Kantor Pengadilan Negeri Gresik adalah tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
11. Menyatakan surat-surat ataupun akta-akta peralihan hak yang berkaitan dengan objek sengketa, adalah batal dan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
12. Memerintahkan kepada Juru Sita Pengadilan Negeri Gresik untuk mengangkat Sita Eksekusi atas objek sengketa;
13. Menghukum terlawan I atau siapa saja yang merasa mempunyai hak atas objek sengketa untuk menyerahkan sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 366/Tlogobendung, luas 43 M<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Sukardjan agar diserahkan kepada Pelawan;
14. Menghukum terlawan I dan/atau Para terlawan secara tanggung renteng untuk membayar denda keterlambatan (*dwangsom*) yang setiap harinya sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah), untuk setiap hari keterlambatan menyerahkan sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 366/Tlogobendung, luas 43 M<sup>2</sup> terhitung sejak terhitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap, sampai terlawan I menyerahkan sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 366/Tlogobendung, luas 43 M<sup>3</sup> atas objek sengketa kepada Para Pelawan;
15. Menghukum Para Turut Terlawan untuk tunduk dan patuh pada putusan dalam perkara ini;
16. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meski ada upaya hukum Banding, Kasasi ataupun *Verzet* serta upaya hukum lainnya;

Halaman 8 dari 27 hal. Put. Nomor 297 K/Pdt/2017



17. Menghukum Para Terlawan secara tanggung renteng untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini sesuai dengan ketentuan perundangan yang berlaku;

Subsida

Apabila Pengadilan Negeri Gresik melalui Majelis Hakim yang memeriksa perkara Aquo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

Dalam Eksepsi Terlawan I:

1. Bahwa Terlawan I menolak dengan tegas seluruh dalil Para Pelawan kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Terlawan I dalam jawaban ini.

2. Gugatan perlawanan Para Pelawan kurang pihak

Bahwa gugatan perlawanan Para Pelawan kurang pihak karena Para Pelawan tidak menarik :

- Bank Rakyat Indonesia dan Bank Danamon Indonesia

Bahwa Para Pelawan mendalilkan kalau sebelum objek sengketa beralih ke Terlawan II sebagai pemegang hak tanggungan, objek sengketa adalah jaminan/agunan pada BRI dan bank Danamon. Namun Para Pelawan dalam gugatan perlawanan ini tidak menarik kedua bank tersebut padahal Para Pelawan mendalilkan keterkaitan objek sengketa dengan kedua bank tersebut dalam surat gugatan perlawanannya;

- Pihak penjual

Bahwa penjualan lelang atas objek lelang yang saat ini menjadi objek sengketa pada tanggal 9 Mei 2014 adalah dilakukan atas permintaan/permohonan Pengadilan Negeri Gresik berdasarkan Penetapan Nomor 08/eks.SHT/2013/PN Gs dan sifat lelang tersebut adalah lelang eksekusi Pengadilan Negeri;

- Notaris dan PPAT Farah Nurani Tjinong, S.H

Bahwa sebelum objek sengketa dilelang oleh Pengadilan Negeri Gresik melalui Turut Terlawan III, objek sengketa adalah agunan pada Terlawan II yang dibebani hak tanggungan Nomor 389/2011 tanggal 8 Februari 2011, APHT Nomor 26/2011 tanggal 17 Januari 2011 dan Perjanjian Kredit Nomor 06 tanggal 10 Januari 2011 yang dibuat dan ditandatangani para pihak dihadapan Notaris dan PPAT Farah Nurani Tjinong, S.H; Oleh karena Para Pelawan tidak menarik para pihak sebagaimana tersebut diatas, maka dengan demikian gugatan Perlawanan Para



Pelawan sudah selayaknya dinyatakan tidak dapat diterima karena kurang pihak;

3. Gugatan perlawanan Para Pelawan kabur

Bahwa dasar gugatan perlawanan yang diajukan oleh Para Pelawan dalam surat perlawanannya sangat tidak jelas/kabur karena;

- Bahwa dasar surat gugatan yang dilakukan oleh Para Pelawan adalah terjadi perbuatan melawan hukum yang menurut Para Pelawan telah dilakukan oleh Para Terlawan;
- Bahwa sebagaimana dalam posita gugatan perlawanan Para Pelawan, tidak ada satu dalilpun yang menyatakan perbuatan Terlawan I dalam melakukan pembelian objek sengketa melalui lelang yang penjualannya dilakukan oleh Pengadilan Negeri Gresik melalui Turut Terlawan III dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, namun dalam petitumnya Para Pelawan mohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum Terlawan I untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 366/Tlogobendung luas 43 M<sup>2</sup> dan secara tanggung renteng dihukum untuk membayar *dwangsom* sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan menyerahkan SHM Nomor 366/Tlogobendung tersebut;
- Bahwa oleh karena Para Pelawan tidak dapat menyebutkan secara jelas perbuatan melawan hukum apakah yang telah dilakukan oleh Terlawan I, telah mengakibatkan gugatan perlawanan menjadi tidak jelas atau kabur sehingga mengakibatkan kebingungan bagi Terlawan I. Bahwa sungguh beralasan kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan gugatan perlawanan Para Pelawan tidak dapat diterima;

4. Pembeli yang beritikad baik dilindungi oleh hukum

Bahwa Terlawan I adalah pembeli lelang yang telah mengikuti lelang sesuai prosedur dan telah melakukan seluruh kewajibannya sehubungan dengan pembelian tersebut sehingga dapat dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus memperoleh perlindungan hukum;

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI nomor 1230 K/sip/1980 tanggal 29 Maret 1982 menyatakan Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum;

SEMA Nomor 07/2012 pada Hasil Rapat Kamar Perdata-Sub Kamar Perdata Umum angka IX menyatakan Perlindungan harus diberikan kepada



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah);

Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak;

Dalam Eksepsi Terlawan II

1. Bahwa, Terlawan II menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan yang telah diajukan oleh Para Pelawan dalam gugatannya tertanggal 29 September 2014 yang terdaftar pada Register perkara di Pengadilan Negeri Gresik dalam perkara Nomor 050/Pdt.G/2014/PN Gs., kecuali yang secara tegas dan nyata telah diakui oleh Terlawan II;
2. Bahwa, gugatan Para Pelawan sebagaimana dalam surat gugatannya tertanggal 29 September 2014 secara jelas dan nyata telah terdapat kekurangan pihak (*Plurium Litis Conssortium*), dimana dalam Posita Gugatan Para Pelawan selalu menceritakan adanya hubungan hukum antara Para Pelawan selaku penjamin atas pinjaman Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II kepada PT Bank Rakyat Indonesia (BRI) Persero Cabang Gresik dan kemudian tanpa sepengetahuan dan seijin Para Pelawan sebagai pemilik objek jaminan Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II mengalihkan kredit ke PT Bank Danamon Tbk Cabang Gresik dengan objek jaminan yang sama (milik Para Pelawan), untuk itu dengan tidak diikut sertakannya PT Bank Rakyat Indonesia (BRI) Persero Cabang Gresik dan PT Bank Danamon Tbk Cabang Gresik sebagai para pihak dalam Gugatan *a quo*, menyebabkan Gugatan Pelawan telah kekurangan pihak, dengan demikian berdasarkan Yurisprudensi MARI Nomor 1125 K/Pdt/1984 terhadap gugatan yang kurang pihak sudah seharusnya dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
3. Bahwa, gugatan Para Pelawan sebagaimana dalam surat gugatannya adalah kabur (*obscuur libel*) yaitu Para Pelawan mendalilkan dalam baik dalam Posita maupun dalam Petitum gugatannya, Terlawan II telah melakukan perbuatan melawan hukum, sementara Para Pelawan tidak dapat menjelaskan perbuatan hukum apa dan ketentuan hukum mana yang telah dilanggar oleh Terlawan II, dari awal sampai akhir hanya menceritakan kalau Pelawan tidak mengetahui ada *take over* terhadap jaminan milik Para Pelawan yang dilakukan oleh Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II kepada Terlawan II dan adanya proses pelelangan yang dilakukan oleh Turut Terlawan III sampai dengan dibelinya objek lelang oleh Terlawan I, padahal

Halaman 11 dari 27 hal. Put. Nomor 297 K/Pdt/2017



hal tersebut sudah diatur secara lengkap dalam perjanjian, sampai dengan penyelesaian kredit macet, sebagaimana dituangkan dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 06 tertanggal 10 Januari 2011 yang dibuat oleh Notaris Farah Nurani Tjinong, S.H., yang merupakan undang-undang bagi Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II serta Para Pelawan selaku penjamin dengan Terlawan II (*vide* Pasal 1338 KUHPdata) dan Para Pelawan juga telah memberikan Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor 09/2011 tertanggal 10 Januari 2011 serta Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 26/2011 tertanggal 17 Januari 2011 dan kemudian terhadap objek jaminan tersebut telah terbit Sertifikat Hak Tanggungan No 389/2011 dengan Pemegang Hak Tanggungan PT Bank Nusantara Parahyangan Tbk (Terbuka) berkedudukan di Bandung, selanjutnya dengan tidak adanya ketentuan dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 06 tertanggal 10 Januari 2011 yang dilanggar Terlawan II, maka Posita maupun Petitum Gugatan Para Pelawan tentang perbuatan melawan hukum menjadi kabur, oleh karenanya berdasarkan Yurisprudensi MARI Nomor 492 K/Sip/1070 tanggal 21-11-1970, sudah seharusnya Gugatan Para Pelawan yang kabur (*obscuur libel*) tersebut dinyatakan ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Dalam eksepsi Turut Terlawan I dan II

1. Bahwa Turut Terlawan III menolak seluruh dalil-dalil Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak
  - a. Bahwa perkara adalah perkara yang berhubungan dengan pelaksanaan lelang yang telah dilakukan oleh Turut Terlawan III atas permohonan Terlawan II sebagai pihak Penjual dan pelaksanaan lelang tersebut telah dilakukan dan objek gugatan telah laku terjual dan hak kepemilikan objek gugatan saat ini telah berpindah tangan atau telah laku terjual dan hak kepemilikan objek gugatan saat ini telah berpindah tangan atau beralih kepada Pembeli Lelang;
  - b. Bahwa dengan beralihnya atau berpindah tangannya objek gugatan karena telah laku lelang maka sudah seharusnya Pihak sebagai Pembeli Lelang atau pemilik objek gugatan saat ini haruslah dimasukkan dalam para pihak dalam gugatan ini;
  - c. Bahwa objek yang laku terjual dalam lelang ada 2 (dua) objek (SHM Nomor 366 dan SHGB Nomor 1146) dengan pembeli lelang/pemenang lelang yang berbeda namun tercakup dalam 1 (satu) berita acara

Halaman 12 dari 27 hal. Put. Nomor 297 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelaksanaan lelang (Risalah Lelang Nomor 342/2014 tanggal 9 Mei 2014);

- d. Bahwa Pihak yang digugat oleh Pelawan dalam perkara ini salah satunya hanya Pemenang Lelang/Pembeli Lelang atas objek lelang SHM Nomor 366 (Tergugat V) dan untuk Pemenang Lelang/Pembeli Lelang atas objek lelang SHGB Nomor 1146 tidak disertakan dalam para pihak yang harus digugat;
- e. Bahwa mengingat hanya ada satu Berita Acara Pelaksanaan Lelang/Risalah Lelang yang di dalamnya terdapat 2 (dua) pihak sebagai pemenang lelang, maka tentunya gugatan terhadap berita acara risalah lelang atas objek lelang ini sangat berkaitan dan tidak dapat dipisahkan objek yang satu dengan yang lain, maka tentu saja gugatan ini dinyatakan gugatan kurang pihak dan sudah seharusnya untuk ditolak atau tidak dapat diterima. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Gresik telah memberikan Putusan Nomor 50/PDT.G/2014/PN Gsk tanggal 1 Juni 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

- Menolak seluruh eksepsi yang diajukan oleh Terlawan I, Terlawan II dan Turut Terlawan III;

Dalam pokok perkara :

1. Menolak perlawanan Para Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menghukum kepada Para Pelawan untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini ditaksir sebesar Rp2.366.000,00 (dua juta tiga ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Pelawan putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 679/PDT/2015/PT SBY Tanggal 17 Maret 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pelawan/Para Pembanding pada tanggal 18 Juli 2016 kemudian terhadapnya oleh Para Pelawan/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Juni 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 25 Juli 2016 sebagaimana ternyata dari Akta

Halaman 13 dari 27 hal. Put. Nomor 297 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Permohonan Kasasi Nomor 50/PDT.G/2014/PN Gsk yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Gresik, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 5 Agustus 2016;

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

1. Terlawan I, Turut Terlawan III pada tanggal 19 Agustus 2016;
2. Terlawan II pada tanggal 10 Oktober 2016;

Bahwa kemudian Para Termohon Kasasi/Terlawan I, II, Turut Terlawan III/Terbanding I, II, Turut Terbanding III mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gresik masing-masing pada tanggal 1 September 2016, 20 Oktober 2016 dan 24 Agustus 2016;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

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

Bahwa, Pengadilan Tinggi Surabaya melalui Majelis Hakim dalam Putusannya tertanggal 17 Maret 2016 Nomor 679/PDT/2015/PTSBY, telah salah dalam menerapkan hukumnya, hal ini terbukti jelas dan nyata-nyata dalam Pertimbangan Hukumnya sebagaimana terurai pada halaman (60) dan halaman (61) yang pada pokoknya menyatakan :

"Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca, memeriksa dengan seksama berkas perkara, berita acara persidangan turunan Putusan Pengadilan Negeri Gresik tanggal 1 Juni 2015, Nomor 50/Pdt.G/2014/PN Gsk., dan Memori Banding yang diajukan Kuasa Para Pembanding/Para Pelawan serta Kontra Memori Banding yang diajukan Kuasa Turut Terbanding III/Turut Terlawan III berpendapat, bahwa pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam memeriksa dan mengadili perkara *a quo* sudah tepat dan benar, oleh karena itu pertimbangan-pertimbangan tersebut dijadikan sebagai pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memeriksa dan mengadili di Peradilan Tingkat Banding;

Halaman 14 dari 27 hal. Put. Nomor 297 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan tersebut diatas, maka Putusan Pengadilan Negeri Gresik Tanggal 1 Juni 2015, Nomor 50/Pdt.G/2014/PN Gsk yang dimohonkan banding tersebut harus dikuatkan;

Bahwa, apabila Pertimbangan Hukum sebagaimana yang diuraikan tersebut diatas yang dijadikan dasar dalam Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tertanggal 17 Maret 2016 Nomor 679/PDT/2015/PT SBY., yang nota bene hanya mengambilalih pertimbangan hukum dari Pengadilan Negeri Gresik tertanggal 01 Juni 2015, Nomor 050/Pdt.G/2014/PN Gsk., sesungguhnya Putusan tersebut merupakan suatu Putusan dari Peradilan yang sesat;

Bahwa, apabila Pertimbangan Hukum sebagaimana diuraikan tersebut diatas yang dijadikan dasar dalam Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 17 Maret 2016, Nomor 679/PDT/2015/PT SBY., merupakan suatu Putusan Peradilan yang sangat tidak tepat dan salah dalam menerapkan hukumnya;

Bahwa, Pemohon Kasasi sangat tidak sepakat dengan Pertimbangan Hukum Pengadilan Tinggi Surabaya yang dijadikan dasar atas Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tertanggal 17 Maret 2016 Nomor 679/PDT/2015/PT SBY, sebagaimana terurai diatas, hal yang sedemikian ini dikarenakan Pengadilan Tinggi Surabaya melalui Majelis Hakim dalam perkara *a quo* telah salah dalam menerapkan hukumnya, karena Pengadilan Tinggi Surabaya cq Majelis Hakim kurang cermat dalam menilai suatu bukti, khususnya Bukti Surat yang diajukan oleh Terlawan/Termohon Kasasi dan Turut Terlawan III/Turut Termohon Kasasi III berupa: Foto Copy Turunan Putusan Perkara Perdata Nomor 36/Pdt.G/2014/PN Gsk tertanggal 22 Desember 2014;

Bahwa, seharusnya Pengadilan Tinggi Surabaya melalui Majelis Hakim dalam membuat pertimbangan hukum terhadap Putusannya tertanggal 17 Maret 2016 Nomor 679/PDT/2015/PT SBY., memperhatikan secara seksama isi dari pertimbangan hukum dari Putusan Pengadilan Negeri Gresik tertanggal 22 Desember 2014 Nomor 036/Pdt.G/2014/PN Gsk., khususnya pada halaman 46 dan 47 yang menguraikan keterangan saksi dari Notaris Farah Nurani Tjinong, S.H., sebab hal tersebut merupakan produk Pengadilan sebagai fakta yang terungkap dalam persidangan atas keterangan yang sekaligus sebagai suatu pengakuan dari Notaris yang memproses penerbitan Surat Perjanjian Kredit (SPK) Nomor 06/2011 maupun Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor 09/2011 yang dibuat dan ditandatangani pada tanggal 10 Januari 2011;

Halaman 15 dari 27 hal. Put. Nomor 297 K/Pdt/2017

#### 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

Bahwa, keterangan Saksi Notaris Farah Nurani Tjinong, S.H., sebagai keterangan dibawah sumpah yang disampaikan didepan persidangan dalam perkara perdata Nomor 036/Pdt.G/2014/PN Gsk., merupakan fakta yang terungkap dalam persidangan, sehingga terhadap keterangan saksi dari Notaris yang memproses penerbitan kedua Akta tersebut merupakan fakta yang tak terbantahkan apabila Proses Penerbitan Surat Perjanjian Kredit (SPK) Nomor 06/2011 maupun Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor 09/2011 yang dibuat dan ditandatangani pada tanggal 10 Januari 2011 secara yuridis adalah tidak sah dan tidak mempunyai Kekuatan Mengikat terhadap objek sengketa berupa: sebidang tanah seluas 43 M<sup>2</sup> berikut bangunan yang berdiri, melekat dan tertanam di atasnya sesuai SHM Nomor 366/Tlogobendung a/n. Sukarjan yang terletak di Desa Tlogobendung Kecamatan Gresik, Kabupaten Gresik, setempat dikenal dengan Jl. Pahlawan IV/Nomor 1 Gresik yang Notabene sebagai Jaminan atas Hutang Turut Terlawan I dan II kepada Terlawan II;

Bahwa, dari keterangan saksi Notaris Farah Nurani Tjinong, S.H., sebagaimana terurai pada halaman (46) dan (47) dalam Putusan Pengadilan Negeri Gresik tertanggal 22 Desember 2014 Nomor 036/Pdt.G/2014/PN Gsk., yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi pernah membuat Perjanjian Kredit antara Khusnun Nadhor dan Bank Nusantara Parahiyangan, Tbk;
- Bahwa Akta Perjanjian Kredit tersebut nolmor : 6, dibuat pada tanggal 10 Januari 2011;
- Bahwa selain itu dibuatkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) atas nama Sukarjan (Pemohon Kasasi) dibuat pada tanggal 10 Januari 2011;
- Bahwa penandatanganan Akta dilakukan di bank Nusantara Parahiyangan pada pagi hari (di Surabaya);
- Bahwa saat itu Penggugat (Sukarjan)/(Pemohon Kasasi) dan istrinya katanya tidak bisa hadir minta notaris hadir dirumahnya;
- Bahwa yang datang ke rumah Penggugat (Sukarjan)/(Pemohon Kasasi) untuk minta tanda tangan waktu itu Staf saya yang bernama KIKI;
- Bahwa kata Staf Saksi, ia datang ke rumah Penggugat (Sukarjan)/(Pemohon Kasasi) setelah Magrib hal itu karena Penggugat (Pemohon Kasasi) hanya bisa waktu itu;

Halaman 16 dari 27 hal. Put. Nomor 297 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat penandatanganan Perjanjian Kredit yang hari saat itu adalah Pihak Bank , saya sendiri (Saksi Notaris) dan Tergugat I dan Istrinya (Khusnun Nadhor dan Ika Agustina/Turut Termohon Kasasi I dan II);
- Bahwa kalau ada salah satu pihak yang tidak bisa hadir, saksi yang mendatangi, bahwa betul-betul orang tersebut sebagai penghadap saya; Bahwa dari uraian keterangan saksi Notaris Farah Nurani Tjinong, SH., tersebut diatas, maka dapatlah dimengerti bahwa:
  - Bahwa, dalam pemberian kredit oleh Termohon Kasasi II kepada Turut Termohon Kasasi I dan II telah dibuat Perjanjian Kredit (PK) dihadapan saksi sebagai Notarisnya, dan Perjanjian Kredit dibuat dan ditandatangani di Kantor tempat Termohon Kasaasi II yaitu di Bank Nusantara Parahiyanan, Tbk-Cabang Jl. Mayjen Sungkono Surabaya, bukan di Kantor Notaris (saksi), dan saksi sendiri yang datang ke Kantor Termohon Kasasi II (Bank Nusantara Parahiyanan, Tbk-Cabang Jl. Mayjen Sungkono Surabaya);
  - Bahwa, Surat Perjanjian Kredit dibuat dan ditandatangani pada tanggal 10 Januari 2011, yang hadir dan bertandatangan pada saat itu adalah : Turut Termohon Kasasi I dan Turut Termohon Kasasi II sebagai Debiturnya serta pihak Bank Nusantara Parahiyanan sebagai Krediturnya, sedangkan Para Pemohon Kasasi (P. Sukarjan) sebagai pemegang hak atas jaminan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 366/Tlogobendung, Surat Ukur Nomor 14/1998, tanggal 26-10-1998, atas nama pemegang hak Sukarjan terletak di Desa Tlogobendung, Kecamatan Gresik, Kabupaten Gresik dan istrinya (Siti Nurjannah/Ny. Sukarjan) keduanya tidak hadir dan tidak tanda tangan pada saat itu;
  - Bahwa, pada saat itu juga (tanggal 10 Januari 2011) ditempat yang sama yaitu di Kantor Bank Nusantara Parahiyanan, Tbk-Cabang Jl. Mayjen Sungkono Surabaya dilakukan penandatanganan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT), yang hadir dan tandatangan pada saat itu adalah: Turut Termohon Kasasi I dan Turut Termohon Kasasi II sebagai Debiturnya serta seorang dari pihak Bank Nusantara Parahiyanan sebagai Krediturnya;
  - Bahwa, Bahwa pada saat penandatanganan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) dilaksanakan di Kantor Termohon Kasasi II (Bank Nusantara Parahiyanan, Tbk-Cabang Jl. Mayjen Sungkono Surabaya), Para Pemohon Kasasi (P. Sukarjan) sebagai pemegang hak atas jaminan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 366/Tlogobendung, Surat Ukur Nomor 14/1998, tanggal 26-10-1998, atas nama pemegang hak Sukarjan terletak di

Halaman 17 dari 27 hal. Put. Nomor 297 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desa Tlogobendung, Kecamatan Gresik, Kabupaten Gresik dan istrinya (Siti Nurjannah/Ny. Sukarjan) keduanya tidak hadir dan tidak tanda tangan pada saat itu;

- Bahwa, saksi sebagai Notaris tidak pernah menerangkan dan menjelaskan, baik kepada Para Pemohon Kasasi sebagai Pemegang Hak atas SHM Nomor 366/Tlogobendung, Surat Ukur Nomor 14/1998, maupun kepada istrinya Siti Nurjannah (Istri Sukarjan), yang berkedudukan sebagai Penjamin (Avalis) dalam Akta/Surat Perjanjian Kredit (PK) maupun dalam Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Farah Nurani Tjinong, SH., Notaris di Gresik pada tanggal 10 Januari 2011;
- Bahwa, Saksi membenarkan jika penandatanganan oleh Para Pemohon Kasasi selaku pemegang hak atas SHM Nomor 366/Tlogobendung, Surat Ukur Nomor 14/1998, dan istrinya Siti Nurjannah dilakukan di rumah Para Pemohon Kasasi pada malam hari tidak dan bukan dilakukan dihadapan Saksi sebagai Notarisnya, melainkan saksi yang menyuruh Karyawan perempuan/Staff saksi bernama Sdri Kiky untuk meminta tanda tangan kepada Para Pemohon Kasasi pada saat setelah Magrib;
- Bahwa, selain itu juga fakta yuridis yang terjadi dalam proses pembuatan Surat Perjanjian Kredit (SPK) maupun Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat dan ditandatangani pada tanggal 10 Januari 2011, terbukti dalam keterangan saksi Farah Nurani Tjinong, S.H., yang disampaikan pada persidangan pemeriksaan saksi, yang pada dasarnya merupakan suatu pengakuan, dimana pengakuan merupakan suatu bukti yang mempunyai nilai kekuatan pembuktian yang sempurna (*vide* pasal 174 HIR), hal mana sebagai pengakuan adalah sebagai berikut "saksi membenarkan jika terhadap pembuatan Akta/Surat Perjanjian Kredit (PK) maupun dalam Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Farah Nurani Tjinong, SH., Notaris di Gresik pada tanggal 10 Januari 2011, adalah tidak sesuai dan bertentangan dengan ketentuan dalam pasal 1320 KUHPerdara (BW) yang mengatur tentang syarat umum sahnya suatu Perjanjian" sehingga dalam hal yang sedemikian ini merupakan suatu fakta yuridis bahwa terhadap proses pembuatan Surat Perjanjian Kredit (SPK) maupun Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat dan ditandatangani pada tanggal 10 Januari 2011, dengan segala akibatnya maupun perbuatan hukum yang selanjutnya secara yuridis mengandung "Cacat Materiiil" karenanya haruslah

Halaman 18 dari 27 hal. Put. Nomor 297 K/Pdt/2017



dinyatakan “Tidak Mempunyai Kekuatan Mengikat” dan harus dinyatakan “Batal Demi Hukum”

- Bahwa, berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPerdata (BW) yang secara khusus mengatur tentang syarat sahnya suatu perjanjian secara umum, maka dalam fakta yuridis bahwa Surat Perjanjian Kredit (SPK) maupun Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat dan ditandatangani pada tanggal 10 Januari 2011 secara nyata telah bertentangan dengan “Syarat Subyektif” dan “Syarat objektif” dari suatu perjanjian, karenanya terhadap Surat Perjanjian Kredit (SPK) maupun Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat dan ditandatangani pada tanggal 10 Januari 2011 dengan segala akibatnya serta perbuatan hukum selanjutnya haruslah dinyatakan “batal demi hukum” dan/atau “dibatalkan”;
- Bahwa, terhadap keterangan dibawah sumpah dari saksi Notaris Farah Nurani Tjinong, S.H., sebagaimana terurai dalam isi Putusan Pengadilan Negeri Gresik tertanggal 22 Desember 2014 Nomor 036/Pdt.G/2014/PN. Gsk., yang Notabene telah dijadikan Bukti baik oleh Termohon Kasasi I maupun Turut Termohon Kasasi III, hal mana merupakan suatu kesatuan yang tak terpisahkan yang sah secara yuridis dan mempunyai kekuatan Pembuktian, maka dalam hal ini merupakan fakta yang telah terungkap dalam persidangan, sehingga terdapatlah suatu fakta yang tak terbantahkan bahwa secara Faktual antara Kalimat “Telah Menghadap” dan “yang saya kenal atau diperkenalkan kepada saya Notaris” yang tertera pada Akta Perjanjian Kredit (PK) Nomor 06 tertanggal 10 Januari 2011 dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor 09/2011 tanggal 10 Januari 2011, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris, hal demikian ini sama sekali adalah tidak benar, sehingga terhadap hal yang sedemikian ini, Surat Perjanjian Kredit (SPK) maupun Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat dan ditandatangani pada tanggal 10 Januari 2011 secara yuridis mengandung “Cacat Materiil” karenanya haruslah dinyatakan “tidak mempunyai “kekuatan mengikat” dan harus dinyatakan “batal demi hukum”;
- Bahwa, apabila merujuk pada ketentuan Pasal 17 huruf (a) dan (g) UU Nomor 30 tahun 2004, tentang Jabatan Notaris, *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3641 K/Pdt/2001, tanggal 11 September 2002 maka hal tersebut diatas, berkaitan dengan menjalankan jabatannya dalam proses pembuatan Akta Perjanjian Kredit (PK) Nomor 06 tertanggal 10 Januari 2011

Halaman 19 dari 27 hal. Put. Nomor 297 K/Pdt/2017



dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor 09 /2011 tanggal 10 Januari 2011, yang nota bene dilakukan di luar wilayah jabatannya (di tempat kedudukan Terlawan II-PT Bank Nusantara Parahiyangan, Tbk-Cabang Jl. Mayjen Sungkono Surabaya), dimana seharusnya dilakukan tempat kedudukan/wilayah jabatannya di Gresik, dalam hal ini telah terbukti dan terdapat suatu fakta yang tak terbantahkan jika Notaris Farah Nurani Tjinong, SH., telah melakukan pelanggaran larangan “menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya” serta “merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah di luar wilayah jabatan Notaris” sebagaimana diatur dalam Pasal 17 huruf (a) dan (g) *juncto* Pasal 18 ayat (1) *juncto* Pasal 19 ayat (2) UU Nomor 30 tahun 2004, tentang Jabatan Notaris, sehingga dalam hal ini telah jelas dan nyata jika terhadap: “Akta Perjanjian Kredit (PK) Nomor 06 tertanggal 10 Januari 2011 dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor 09 /2011 tanggal 10 Januari 2011”, secara yuridis terdapat “Cacat Materiil” serta “Cacat Formil” karenanya terhadap Akta yang sedemikian ini haruslah dinyatakan “Batal Demi Hukum” atau setidaknya haruslah “Dibatalkan”;

- Bahwa, berdasarkan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku, dalam proses pembuatan suatu Akta yang berkaitan dengan objek berupa barang tidak bergerak (tanah objek sengketa) yang notabene sebagai objek jaminan haruslah dibuat berdasarkan Akta PPAT dalam wilayah dimana objek barang tidak bergerak tersebut berada, atau dengan kata lain dalam wilayah ditempat objek barang tidak bergerak tersebut berada, yaitu di Gresik (Wilayah Kerja Notaris/PPAT Farah Nurani Tjinong) berkedudukan, bukanlah dilakukan ditempat/dikantor kedudukan Termohon Kasasi II (Bank Nusantara Parahiyangan, Tbk-Cabang Jl. Mayjen Sungkono Surabaya), karenanya terhadap “Akta Perjanjian Kredit (PK) Nomor 06 tertanggal 10 Januari 2011 dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor 09 /2011 tanggal 10 Januari 2011”, haruslah dinyatakan Batal dan tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap objek sengketa dalam perkara *a quo*, karena hal ini dibuat diluar batas wilayah kerja Notaris/PPAT yang bersangkutan dan diluar tempat objek Jaminan tersebut berada;

Bahwa, selanjutnya pula Para Pemohon Kasasi sangat tidak sependapat dan sangat keberatan terhadap pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Surabaya yang dijadikan sebagai dasar atas Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tertanggal 17 Maret 2016 Nomor 679/PDT/2015/PT SBY., keberatan mana dikarenakan bahwa dalam pertimbangan hukumnya, Pengadilan Tinggi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surabaya cq Majelis Hakim dalam perkara *a quo* hanyalah dengan dasar mengambilalih pertimbangan hukum dari Putusan Pengadilan Negeri Gresik tertanggal 1 Juni 2015 Nomor 50/Pdt.G/2014/PN Gsk., dan dalam hal ini Pengadilan Tinggi Surabaya tidaklah memberikan dasar yuridis dalam pertimbangan hukumnya, sehingga secara yuridis pertimbangan hukum dari Pengadilan Tinggi Surabaya yang sedemikian ini tidaklah dapat dijadikan dasar dalam Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tertanggal 17 Maret 2016 Nomor 679/PDT/2015/PT SBY., karenanya Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tersebut haruslah dibatalkan;

Bahwa, demikian juga halnya terhadap bukti Surat yang telah diajukan oleh Termohon Kasasi I dan Turut Termohon Kasasi III berupa Foto Copy Salinan Putusan Pengadilan Negeri Gresik tertanggal 22 Desember 2014 Nomor 36/Pdt.G/2014/PN Gsk., yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam perkara *a quo*, dalam hal ini Pengadilan Tinggi Surabaya kurang cermat dan kurang teliti dalam menilai keterangan saksi yang diajukan Para Pelawan/ Para Pemohon Kasasi, khususnya keterangan dibawah sumpah dari saksi Notaris Farah Nurani Tjinong, S.H., (Bukti Putusan Pengadilan Negeri Gresik tertanggal 22 Desember 2014, Nomor 036/Pdt.G/2014/PN Gsk., halaman 46 dan 47) dengan isi dari keterangan Saksi: Mokhamat Sahri, yang telah disampaikan dalam persidangan, sebagaimana terurai dalam halaman (48) Putusan Pengadilan Negeri Gresik tertanggal 01 Juni 2015 Nomor : 050/Pdt.G/2015/PN Gsk., yang apabila dicermati antara keterangan keduanya saling berseduaian dan saling mendukung satu sama lainnya, antara lain sebagai berikut :

- Bahwa, sekitar bulan Januari 2011, malam hari sehabis Magrib, dilakukan penandatanganan Akta Notaris yang dilakukan oleh bapak Sukarjan dan Ibu Sukarjan (Para Pemohon Kasasi), dari Notaris mana Saksi tidak tahu, dan orang yang datang ke rumah Pak Sukarjan (Para Pemohon Kasasi) adalah perempuan pakai jilbab yang namanya saksi tidak tahu dan datang bersama Khusnun Nadhor;
- Bahwa saksi tahu peristiwa tersebut karena pada waktu itu saksi ada di ruang tamu rumah Pak Sukarjan (Para Pemohon Kasasi) dan sedang melihat TV;
- Bahwa saksi melihat Pak Sukarjan tanda tangan sebanyak 4 sampai 5 kali dan saksi tidak tahu apa yang ditanda tangani oleh Pak Sukarjan, dan setelah itu orang dari Notaris tersebut pamit pulang dan tinggal saksi, Pak

Halaman 21 dari 27 hal. Put. Nomor 297 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Karjan dan Ibu Sukarjan (Para Pemohon Kasasi) serta Sdr. Nadhor di rumah tersebut;

Bahwa, apabila dari keterangan saksi Para Pemohon Kasasi (Saksi Mokhamat Sahri) tersebut diatas, dipadukan dengan keterangan dari Saksi Notaris Farah Nurani Tjinong, S.H., (Bukti Putusan Pengadilan Negeri Gresik tertanggal 22 Desember 2014, Nomor 036/Pdt.G/2014/PN Gsk., halaman 46 dan 47), maka jelas sekali terdapat kecocokan, yang menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa yang datang ke rumah Penggugat (Sukarjan) (Para Pemohon Kasasi) untuk minta tanda tangan waktu itu Staf saya yang bernama KIKI;
- Bahwa kata Staf Saksi, ia datang ke rumah Penggugat (Sukarjan) (Para Pemohon Kasasi) setelah Magrib hal itu karena Penggugat hanya bisa waktu itu;

Bahwa, dari keterangan kedua saksi tersebut diatas, maka terdapatlah fakta yang tidak terbantahkan jika :

- "Penandatanganan Akta Perjanjian Kredit (PK) Nomor 06 tertanggal 10 Januari 2011 dan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor 09/2011 tanggal 10 Januari 2011 oleh Para Pelawan tidak dilakukan langsung dihadapan Notaris Farah Nurani Tjinong, melainkan dengan menyuruh Stafnya bernama Kiky untuk meminta tandatangan Para Pelawan di rumah Para Pelawan, yang dilakukan pada bulan Januari tahun 2011 malam hari setelah Magrib";

Bahwa, terhadap makna dari keterangan dibawah sumpah saksi Notaris Farah Nurani Tjinong, S.H., sebagaimana terurai diatas, merupakan fakta yang telah terungkap dalam persidangan, sehingga terdapatlah suatu fakta yang tak terbantahkan bahwa secara Faktual dalam Kalimat "Telah Menghadap" dan "yang saya kenal atau diperkenalkan kepada saya Notaris" yang tertera pada Akta Perjanjian Kredit (PK) Nomor 06 tertanggal 10 Januari 2011 dan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor 09 /2011 tanggal 10 Januari 2011, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris, hal demikian ini sama sekali adalah tidak benar, sehingga terhadap hal yang sedemikian ini, Surat Perjanjian Kredit (SPK) maupun Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat dan ditandatangani pada tanggal 10 Januari 2011 secara yuridis mengandung "Cacat Materiil" karenanya haruslah dinyatakan "tidak mempunyai "kekuatan mengikat" dan harus dinyatakan "batal demi hukum";

Halaman 22 dari 27 hal. Put. Nomor 297 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, mengacu pada bukti Surat yang telah diajukan oleh Termohon Kasasi I dan Turut Termohon Kasasi III berupa Foto Copy Salinan Putusan Pengadilan Negeri Gresik tertanggal 22 Desember 2014 Nomor 36/Pdt.G/2014/PN.Gsk., yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam perkara *a quo*, yang menguraikan keterangan saksi Notaris Farah Nurani Tjinong, S.H., yang telah disampaikan dibawah sumpah pada persidangan di Pengadilan Negeri Gresik, telah mengakui dalam, keterangannya yan pada pokoknya: “Dalam pemberian kredit oleh Tergugat III (Termohon Kasasi II) kepada Tergugat I dan II (Turut Termohon Kasasi I dan II) telah dibuat Perjanjian Kredit (PK) dihadapan saksi sebagai Notarisnya, dan Perjanjian Kredit dibuat dan ditandatangani di Kantor tempat kedudukan Tergugat III (Termohon Kasasi II) yaitu di Bank Nusantara Parahiyangan, Tbk-Cabang Jl. Mayjen Sungkono Surabaya, bukan di Kantor Notaris (saksi), dan saksi sendiri yang datang ke Kantor Tergugat III (Termohon Kassasi II (Bank Nusantara Parahiyangan, Tbk-Cabang Jl. Mayjen Sungkono Surabaya)”, sehingga dari keterangan tersebut apabila merujuk pada ketentuan Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004, tentang Jabatan Notaris, khususnya dalam hal wilayah hukum dan kedudukan seorang Notaris/PPAT, maka dalam hal ini Notaris Farah Nurani Tjinong, S.H. terbukti telah melakukan penyimpangan dan/atau pelanggaran jabatan;

Bahwa, apabila merujuk pada ketentuan Pasal 17 huruf (a) dan (g) UU Nomor 30 tahun 2004, tentang Jabatan Notaris, *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor.3641 K/Pdt/2001, tanggal 11 September 2002 maka hal tersebut diatas, berkaitan dengan menjalankan jabatannya dalam proses pembuatan Akta Perjanjian Kredit (PK) Nomor 06 tertanggal 10 Januari 2011 dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor 09 /2011 tanggal 10 januari 2011, yang nota bene dilakukan diluar wilayah jabatannya (di tempat kedudukan Tergugat III (Termohon Kasasi II)-PT Bank Nusantara Parahiyangan, Tbk-Cabang Jl. Mayjen Sungkono Surabaya), dimana seharusnya dilakukan tempat kedudukan/wilayah jabatannya di Gresik, dalam hal ini telah terbukti dan terdapat suatu fakta yang tak terbantahkan jika Notaris Farah Nurani Tjinong, S.H., telah melakukan pelanggaran larangan “menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya” serta “merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah di luar wilayah jabatan Notaris” sebagaimana diatur dalam Pasal 17 huruf (a) dan (g) *juncto* Pasal 18 ayat (1) *juncto* Pasal 19 ayat (2) UU Nomor 30 tahun 2004, tentang Jabatan Notaris, sehingga dalam hal ini telah jelas dan nyata jika terhadap: “Akta Perjanjian Kredit (PK) Nomor 06 tertanggal 10 Januari 2011 dan Surat Kuasa

Halaman 23 dari 27 hal. Put. Nomor 297 K/Pdt/2017

#### 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

Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor 09 /2011 tanggal 10 Januari 2011”, secara yuridis terdapat “Cacat Materil” serta “Cacat Formil” karenanya terhadap Akta yang sedemikian ini haruslah dinyatakan “Batal Demi Hukum” atau setidaknya haruslah “Dibatalkan”;

Bahwa, mengingat proses penerbitan dan/atau pembuatan Akta Perjanjian Kredit (PK) Nomor 06 tertanggal 10 Januari 2011 dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor 09 /2011 tanggal 10 Januari 2011, secara yuridis terdapat “Cacat Materil” serta “Cacat Formil”, yang haruslah dinyatakan Batal Demi Hukum, maka terhadap segala akibat hukum yang terjadi berkaitan dengan adanya Akta-akta yang ditimbulkan, haruslah pula dinyatakan Batal Demi Hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap objek yang menjadi Agunan/Jaminan milik Para Pelawan/Pembanding berupa: Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 366/Tlogobendung, Surat Ukur Nomor 14/1998, tanggal 26-10-1998, atas nama pemegang hak Sukarjan, atas sebidang tanah seluas ± 43 M<sup>2</sup> dengan sebuah bangunan yang berdiri di atasnya, terletak di Desa Tlogobendung, Kecamatan Gresik, Kabupaten Gresik;

Bahwa, terhadap objek sengketa yang dijadikan Jaminan oleh Turut Termohon Kasasi I dan II kepada Termohon Kasasi II, berupa: sebidang tanah seluas ± 43 M<sup>2</sup> dengan sebuah bangunan yang berdiri di atasnya, sebagaimana tercantum dan atau tertera dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 366/Tlogobendung, Surat Ukur Nomor 14/1998, tanggal 26-10-1998, atas nama pemegang hak : Sukarjan terletak di Desa Tlogobendung, Kecamatan Gresik, Kabupaten Gresik, atau setempat dikenal dengan Jl. Pahlawan Nomor 08 Gresik, (disebut juga Jl. Pahlawan Gg. IV-Nomor 1 Gresik), dengan batas-batas:

Utara : Gang IV Jl. Pahawan;

Timur : Trotoar-Jl. Pahlawan;

Selatan : H. Suhadi;

Barat : H. Suhadi.

pada hari Kamis, tanggal 29 Oktober 2015 oleh Pengadilan Negeri Gresik, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Gresik Nomor 07/Eks.Lelang/2014/PN Gsk.,

Bahwa, sebelum dilaksanakan Eksekusi Pengosongan atas objek sengketa dalam perkara *a quo* masih dalam penguasaan Para Pemohon Kasasi yang digunakan sebagai warung kopi dalam mencukupi kebutuhan hidup keluarga Para Pemohon Kasasi setiap harinya. Oleh karena terhadap objek sengketa dalam perkara *a quo* telah dilakukan Eksekusi oleh Pengadilan Negeri Gresik,

Halaman 24 dari 27 hal. Put. Nomor 297 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan sejak itu telah pula dikuasai oleh Termohon Kasasi I, sehingga sejak itu pula Para Pemohon Kasasi telah kehilangan Mata Pencaharian dalam mencukupi kebutuhan hidup keluarga dalam setiap harinya;

Bahwa, pada saat dilaksanakan Eksekusi pengosongan pada hari Kamis, tanggal 29 Oktober 2015 terhadap objek sengketa dalam perkara *a quo* masih dalam sengketa, yaitu dalam perkara *a quo* masih diajukan upaya Banding kepada Pengadilan Tinggi Surabaya, baik dalam perkara *a quo* maupun dalam perkara Nomor 36/Pdt.G/2014/PN Gsk., yang pada saat itu sama-sama masih dalam proses Banding di Pengadilan Tinggi Surabaya, karenanya terhadap objek sengketa berupa: sebidang tanah seluas  $\pm 43 \text{ M}^2$  dengan sebuah bangunan yang berdiri di atasnya, sebagaimana tercantum dan atau tertera dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 366/Tlogobendung, Surat Ukur Nomor 14/1998, tanggal 26-10-1998, atas nama pemegang hak : Sukarjan terletak di Desa Tlogobendung, Kecamatan Gresik, Kabupaten Gresik, atau setempat dikenal dengan Jl. Pahlawan Nomor 08 Gresik, (disebut juga Jl. Pahlawan Gg. IV-Nomor 1 Gresik), dengan batas-batas :

Utara : Gang IV Jl. Pahawan;

Timur : Trotoar-Jl. Pahlawan;

Selatan : H. Suhadi;

Barat : H. Suhadi;

Yang telah dilakukan Eksekusi Pengosongan oleh Pengadilan Negeri Gresik, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Gresik Nomor 07/Eks.Lelang/2014/PN Gsk., pada hari Kamis tanggal 29 Oktober 2015 adalah tidak sah dan haruslah dibatalkan;

Bahwa, oleh karena Eksekusi pengosongan terhadap objek sengketa dalam perkara *a quo* dinyatakan "Tidak Sah" dan "Dibatalkan", maka sebagai konsekwensi yuridis Pengadilan Negeri Gresik sebagai pelaksana (Eksekutor) haruslah bertanggung jawab, sehingga dalam hal ini Pengadilan Negeri Gresik berkewajiban untuk mengangkat kembali Eksekusi terhadap objek sengketa dalam perkara *a quo* tanggal 29 Oktober 2015 dan menyerahkan kembali objek sengketa berupa : sebidang tanah seluas  $\pm 43 \text{ M}^2$  dengan sebuah bangunan yang berdiri di atasnya, sebagaimana tercantum dan atau tertera dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 366/Tlogobendung, Surat Ukur Nomor 14/1998, tanggal 26-10-1998, atas nama pemegang hak : Sukarjan terletak di Desa Tlogobendung, Kecamatan Gresik, Kabupaten Gresik, atau setempat dikenal dengan Jl. Pahlawan Nomor 08 Gresik, (disebut juga Jl. Pahlawan Gg. IV-Nomor 1 Gresik), dengan batas-batas :

Halaman 25 dari 27 hal. Put. Nomor 297 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Utara : Gang IV Jl. Pahlawan;  
Timur : Trotoar-Jl. Pahlawan;  
Selatan : H. Suhadi;  
Barat : H. Suhadi;

Kepada Para Pemohon Kasasi (Para Pelawan/Para Pembanding) secara baik dalam keadaan kosong dan tanpa tanggungan serta beban apapun juga;

Menimbang, bahwa terlepas dari alasan-alasan tersebut diatas, Mahkamah Agung berpendapat *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa perlawanan Para Pelawan dilakukan terhadap eksekusi lelang hak tanggungan yang telah selesai dilaksanakan dan objek sengketa telah diserahkan kepada Terlawan I selaku pemenang lelang, sehingga upaya hukum perlawanan yang dilakukan oleh Para Pelawan tidak dapat dibenarkan;

Bahwa oleh karena itu putusan *Judex Facti* harus dibatalkan dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini dengan pertimbangan sebagaimana terurai di atas:

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi SUKARJAN tersebut dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 679/PDT/2015/PT SBY tanggal 17 Maret 2016 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Gresik Nomor 50 / PDT.G / 2014 / PN.Gsk tanggal 1 Juni 2015 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pemohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka 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 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:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. SUKARJAN, 2. SITI NURJANNAH/Ny. SUKARJAN** tersebut;

Halaman 26 dari 27 hal. Put. Nomor 297 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 679/PDT/2015/PT SBY tanggal 17 Maret 2016 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Gresik Nomor 50/PDT.G/2014/PN Gsk tanggal 1 Juni 2015;

## MENGADILI SENDIRI:

- Menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*niet Ontvankelijk verklaard*);
- Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 21 Maret 2017 oleh H. Hamdi, S.H., M.Hum. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H. dan H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Baryanto, S.H., L.L.M Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Ttd./

H. Panji Widagdo, S.H., M.H.,

Ketua Majelis,

Ttd./

H. Hamdi, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Baryanto, S.H., L.L.M

## Biaya-biaya:

- |                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| 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 – RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

Dr. Prim Haryadi, S.H., M.H.

NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 27 dari 27 hal. Put. Nomor 297 K/Pdt/2017

### 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)